

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: Értékbecslés
2. számú melléklet: költségvetés, javaslat

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, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti 36423/0/A/1 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.**

A helyiség közvetlen utcai bejáratral rendelkezik. Az ingatlanban fűtés nincs kiépítve, melegvíz előállítására alkalmas berendezésként egy villanybojler szolgál. Az üzlettérből leválasztásra került két vizesblokk is, egy WC és egy mosogató. A falak festettek, a padló burkolata kerámia. Víz-, és villanyóra található a helyiségben, gáz-közmű nincs. Összességében átlagos állapotú, kisebb felújítások szükségesek.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodája által adott műszaki vélemény szerint a helyiség az alábbiak figyelembevételével bérbeadható: a helyiség felújítandó állapotú.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 33 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2022. szeptember 29. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat vízőra nélküli közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 8.005,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT III. területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

Az **Infinity Insurance Kft.** (székhely: 4700 Mátészalka, Városház köz 4. 3. em. 13.; cégjegyzékszám: 15-09-089147; adószám: 27447231-1-15, képviseli: Nagy Sándor ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység, iroda céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 80.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft (Lakatos Ferenc)** által 2022. április 26. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. május 03. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.760.000,- Ft** (641.653,- Ft/m²).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **biztosítási ügynöki, brókeri tevékenységhez** kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 73.800,- Ft/hó + ÁFA**.

lh

Az **Infinity Insurance Kft.** bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő bruttó 3.134.309,- Ft összegben.

A JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a beadott árajánlat alapján 1.926.516,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 2.446.675,- Ft összegnek a bérbeadóra tartozó munkák terhére történő elszámolására tett javaslatot.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti 36423/0/A/1 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Infinity Insurance Kft. részére biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység, iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, az ajánlott 80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

Javasoljuk továbbá, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá** a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt 1.926.516,- Ft + ÁFA, összesen 2.446.675,- Ft felújítási költség bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az **Infinity Insurance Kft.-vel**, amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 36 hónapra történő megkötésével – 35 hónap alatt – havonta bruttó 67.963,- Ft, a 36. hónapban bruttó 67.970,- Ft összegben számolható el a felújítási költség.

II. A betervezés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bevétel nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, hanem azon felül bérleti díj bevétellel is járna. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról, illetve a továbbiakban a szinten tartásáról.

Amennyiben a helyiség nem kerül bérbeadásra, úgy kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, ami az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 6/2022. (II.24.) önk. rendelet 5.1. melléklete szerint a 21105 címen biztosított.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

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

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység esetén 6%.

Vh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti, 36423/0/A/1 helyrajzi számú, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az Infinity Insurance Kft. (székhely: 4700 Mátészalka, Városház köz 4. 3. em. 13.; cégjegyzékszám: 15-09-089147; adószám: 27447231-1-15, képviseli: Nagy Sándor ügyvezető) részére biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység, iroda céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 80.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

- 2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület Somogyi Béla u. 20. fsz. 1.** szám alatti, **36423/0/A/1** helyrajzi számú, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához, valamint a **1.926.516,- Ft + ÁFA**, összesen: 2.446.675,- Ft felújítási költség bérleti díjba 36 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez az **Infinity Insurance Kft**-vel (székhely: 4700 Mátészalka, Városház köz 4. 3. em. 13.; cégjegyzékszám: 15-09-089147; adószám: 27447231-1-15, képviseli: Nagy Sándor ügyvezető). A bérbeszámítási megállapodás idejének 35 hónap alatt havonta bruttó 67.963,- Ft, a 36. hónapban bruttó 67.970,- Ft összegben számolható el a felújítási költség.
- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
- 4.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) - 2.) pontok esetében 2022. december 14., a 3.) és 4.) pontok esetében 2023. január 31.

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

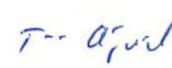
Budapest, 2022. december 7.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. sz. melléklet
H 6/464/2022
2022. Máj. 03.
R



CPR-Vagyoneértékelő 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-879

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.



sorszám alatti

36423/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2022. április

Független | Megbízható | Értékmérő

Józsefvárosi Gazdasági Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatósám:
2022. Máj. 04.	H 6/464-4/2022
Ügyintéző	
melléklet	

Vhs

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-879
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 36423/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m ² Fajlagos m2 ár: 641 653 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 823 m ²
Eszmei hányad	: 103 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
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: **14 760 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 370 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-háromszázhetvenezer- 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 számítható.

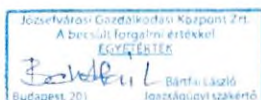
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. április 21.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. április 26.

2022 MÁJ 03.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1035 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	23,0 m ²
Helyrajzi száma:	36423/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palotanegyed kerületrészében, a Stáhly és Kőfaragó utca közötti szakaszon fekszik, párhuzamosan a József körúttal, a Somogyi Béla utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen 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:

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

Vh 7

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épületet Nagy Izsó és Benedict Gyula építtette 1906-1907-ben, szecessziós stílusban. Utcai homlokzata egyszerű, díszítés nélküli, átlagos műszaki állapotú.

A vizsgált ingatlan utcai bejárattal rendelkezik, amely ráccsal és hullámos vasredőnnyel védett. Az ingatlan eredetileg egy helyiségből áll, a helyiség hátsó részében gipszkarton falazattal egy 2,83 m²-es vizeshelyiséget alakítottak ki, wc-vel, mosogató helyiséggel. A falak festettek, a burkolatok kerámia és laminált parketta, a mennyezet álmennyezettel van burkolva. Melegvíz-ellátásról 5 literes alsó kifolyású villanybojler gondoskodik, fűtés nincs, gáz kiállítás nincs. Az albetét önálló vízórával és villanyórával rendelkezik, gázóra nincs. Belmagassága 3,25 m az álmennyezetig, a teljes belmagasság 5 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében átlagos állapotú, kisebb felújításokat, illetve a falazat javítását szükséges megoldani.

Épület:

Épület építési éve:	1906-1907	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	sima kőporos vakolat	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, ráccsal és vasredőnnyel	közepes
Átlagos belmagassága:	5 m (álmennyezetig 3,25 m)	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	5 literes alsó kifolyású villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, 2 db villanyóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

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:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az épület utcafronti homlokzata sima kőporos vakolattal ellátott, amely kissé elszürkült az idők folyamán, de korához mérten átlagos állapotú.

Albetét:

Az üzlettérben a lábazati rész felázott, itt nagyfokú vakolathullás látható, ami valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán alakult ki. A bejárati ajtó fölött az álmennyezet beszakadt, valamint fűtés nincs a helyiségben.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (2 db)
- Gáz – albetétben belül nincs kiépítve
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – 5 literes alsó kifolyású villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az ingatlan üres.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett+csempe	20,54 m ²	100%	20,54 m ²
vizesblokk	kerámia	festett+csempe	2,83 m ²	100%	2,83 m ²
mérési korrekció			-0,10 m ²	100%	-0,10 m ²
Összesen:			23,27 m ²		23,27 m ²
Összesen, kerekítve:			23 m ²		23 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 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 sorolhatók.

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 becslés. 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 (tisztá 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 Q2)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	823 m ²
Eszmei hányad:	103 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,48 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 370 000 Ft , Kettőmillió-háromszázhetvenezer- 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:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.	VIII. kerület, Vas utca	VIII. kerület, Víg utca 8.	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Gyulai Pál
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség / iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	23	24	36	34	25	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		24 000 000	23 000 000	20 400 000	17 000 000	59 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		900 000	575 000	540 000	612 000	913 729
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	3%	2%	0%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	5%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-5%	0%	0%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria/belső 2 szint		-15%	-3%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	5%	7%	5%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		631 800	601 450	578 880	645 048	751 085
Fajlagos átlagár:		641 653 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 758 019 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 760 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyedben utcafronti jó műszaki állapotban lévő, vízesblokkal kilakított, galériázott (álló) üzlet, ingatlan.com/32757060
2. adat: jó állapotú, részben galériázott, utcafronti földszinti üzlet/iroda, vízes blokkal, ingatlan.com/32569913
3. adat: közepes/átlagos állapotú, utcafronti bejáratos iroda, vízes blokkal, ingatlan.com/31759747
4. adat: átlagos állapotú, utcafronti üzlethelyiség, 12 m²-es galériával, ingatlan.com/32381969
5. adat: Palotanegyedben utcafronti felújított műszaki állapotban lévő, vízesblokkal kilakított, klímás üzlet. ingatlan.com/31978004

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

14 760 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Kálvária tér	VIII. kerület, Bauer Sándor utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	23	52	30	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		149 000	100 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 579	3 000	2 833
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-5%	0+%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		8%	6%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 783 Ft/m ² /hó	3 171 Ft/m ² /hó	2 986 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 980 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: jó állapotú, vizes blokkal ellátott utcafronti bejáratos helyiség, ingatlan.com/32515616
2. adat: átlagos/jó állapotú, utcafronti portálos, nagy üvegfelülettel rendelkező üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32539543
3. adat: átlagos állapotú, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 980 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		740 232 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	22 207 Ft
Igazgatási költségek:	2%	14 805 Ft
Egyéb költségek:	5%	37 012 Ft
Költségek összesen:		74 023 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		666 209 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 250 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 250 000 Ft

azaz Tízmillió-kettőszázötvenezer- Ft .

Vh13

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 hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 760 000 Ft	100%	14 760 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 250 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 760 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 760 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 760 000 Ft
azaz Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. április 21.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. április 26.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/188836/2022

2022.04.20

BUDAPEST VIII. KER.

Rövidítés: 36423/0/A/1 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 20. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	23	0 0	103/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/
Társasház

2. bejegyző határozat: 144348/2/1995/1994.04.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 144348/1995/1994.04.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246§17/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 144348/1995/1994.04.26

jogallás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház alapító okirat

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67.), mint az ingatlan tulajdonosa, a Budapest **VIII. ker. 1.724 tulajdoni lapon 36.423 hrsz.** alatt felvett **823 m²** területű, a természetben Budapest **VIII. ker. SOMOGYI BÉLA u. 20. sz.** alatti, és a kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete **495/1993.(X.26.) sz.** határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján - a jelen alapító okiratban, a mellékelt alaprajzokban, továbbá az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház külön tulajdonú önálló ingatlanai (albetétei) a közös tulajdonba utalt ingatlanrészektől hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

**A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK
ELHATÁROLÁSA ÉS MEGHATÁROZÁSA; VALAMINT EGYES
KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA NÉZVE
ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA**

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában állnak:

- I. A telek teljes területe (823 m²), az azon lévő kerítéssel és kapuval, továbbá a beépítetlen részen lévő járdákkal és térburkolatokkal.
- II. Az alapozás, fő- és válaszfalak a külső vakolatokkal, valamint azok a belső vakolatok és burkolatok, amelyek közös tulajdonban lévő helyiségekben vannak.
Födémek, valamint a födémeken lévő feltöltés és aljzatbeton.
Tetőszerkezet, tetőhéjalás és az azokon lévő összes felszerelések.
Szellőzőcsatornák, a kémények, a függőleges hang- és hőszigetelések, továbbá valamennyi víz elleni szigetelés.

B. Külön tulajdonú ingatlanok és tulajdoni hányadok

Az egyes tulajdonosokak külön tulajdonú, ennek megfelelően 33 külön ábratíve kerülnek az alábbi természetben megosztott helyiségekhez azok tartozékával, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből. Többek tartozó tulajdoni hányaddal együtt:

1. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alábbiakban 1-es számmal jelölt ingatlan, a Budapest VIII. ker. 1.724/1. társasház különlapon felvett 36.423/A/1. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám alatti 1 helyiségből álló összesen 23,44 m² alapterületű **utcai üzlethelyiség**, és a közös vagyont részekből 10,3/10.000 tulajdoni részarány.

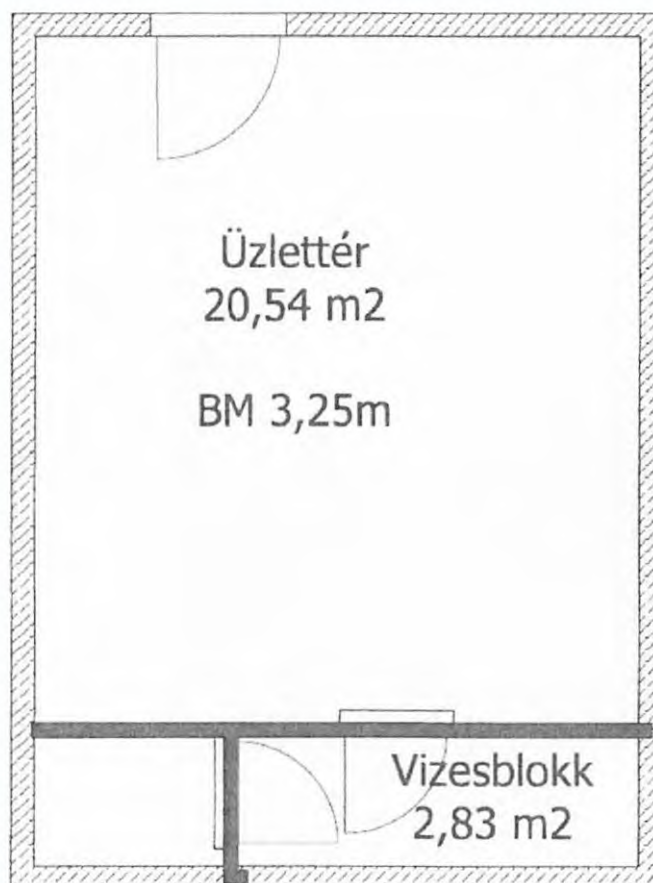
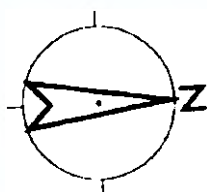
2. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alábbiakban 2-es számmal jelölt ingatlan, a Budapest VIII. ker. 1.724/2. társasház különlapon felvett 36.423/A/2. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám alatti 2 helyiségből álló összesen 36,19 m² alapterületű **utcai üzlethelyiség**, és a közös vagyont részekből 160/10.000 tulajdoni részarány.

3. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alábbiakban 3-as számmal jelölt ingatlan, a Budapest VIII. ker. 1.724/3. társasház különlapon felvett 36.423/A/3. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám alatti 1 szobás, összesen 34,59 m² alapterületű **öröklakás**, és a közös vagyont részekből 152/10.000 tulajdoni részarány.

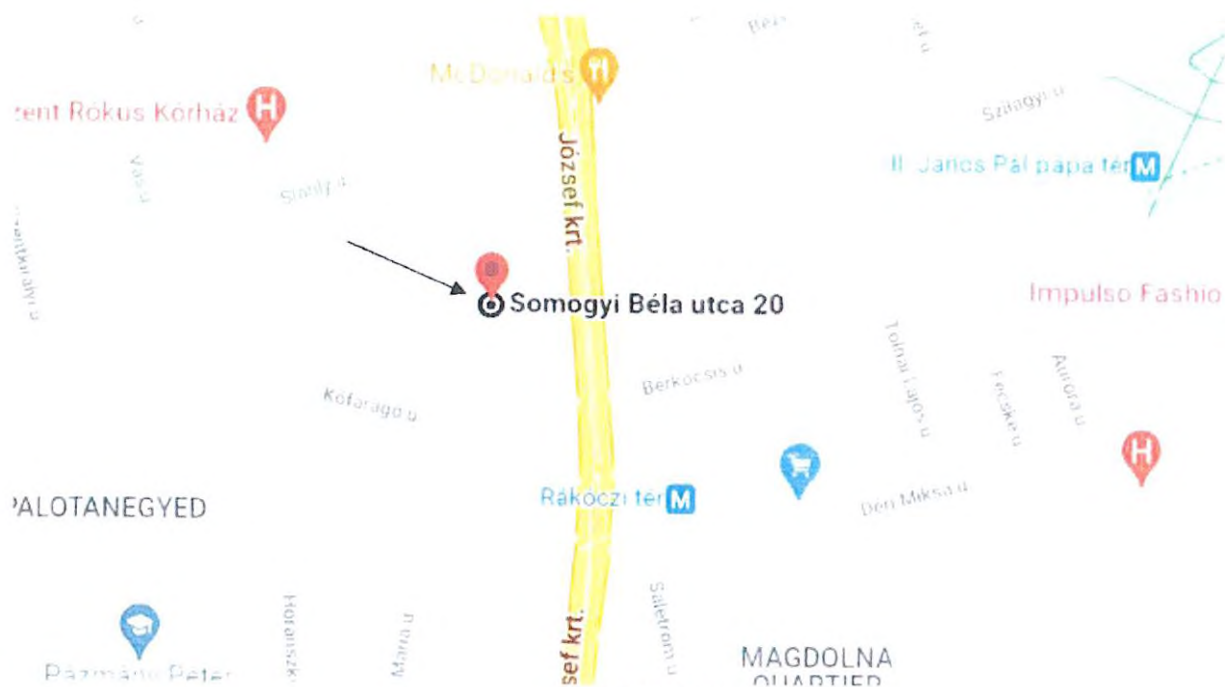
4. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alábbiakban 4-es számmal jelölt ingatlan, a Budapest VIII. ker. 1.724/4. társasház különlapon felvett 36.423/A/4. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám alatti 3/A alatti 1 szobás, összesen 32,33 m² alapterületű **öröklakás**, és a közös vagyont részekből 143/10.000 tulajdoni részarány.

5. A JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alábbiakban 5-es számmal jelölt ingatlan, a Budapest VIII. ker. 1.724/5. társasház különlapon felvett 36.423/A/5. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. szám alatti 1/B alatti 1 szobás, összesen 23,96 m² alapterületű **öröklakás**, és a közös vagyont részekből 106/10.000 tulajdoni részarány.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. emeleti szintek



05. kapubejárat



06. bejárat



07. bejárat környéke



08. vízeshelyiség



09. villanyórak/biztosítéktábla



10. vakolathullás



11. vakolathullás



12. kerámia padozat



13. wc



14. vízóra



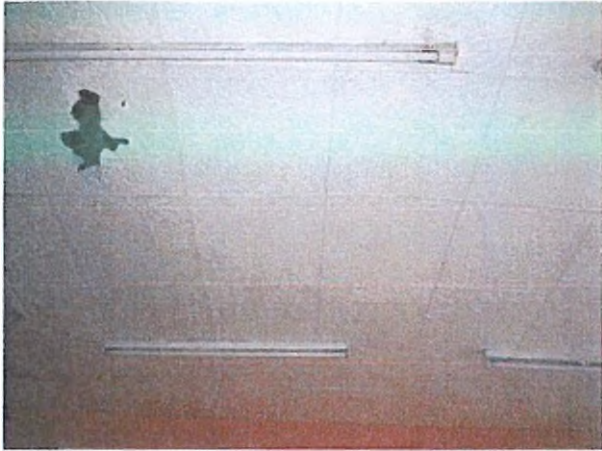
15. mosdókagyló helye



16. mosogatótálca/átfolyós vízmelegítő



17. álmennyezet



18. sérült álmennyezet



19. bejárat



20. sérült álmennyezet



21. lábazati vakolathullás



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Üint: Plech Ágnes

Tárgy: bérbeszámítási javaslat

Helyiséggazdálkodási IrodaNagy Andrea
irodavezetőHelyben

Tisztelt Címzett !

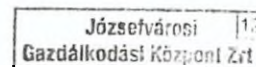
Hivatkozással a 2022. november 24-én küldött elektronikus levelére tájékoztatom, hogy a Budapest VIII. ker. Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti önkormányzati tulajdonú helyiség felújítási munkáira benyújtott költségvetést átvizsgáltuk bérbeszámítási megállapodás előkészítése céljából.

Az alábbi tételekre javasoljuk bérbeszámítási megállapodás megkötését.

Bérbeadóra tartozó munkák:	nettó	anyag	munkadíj
1. Sittszállítás		59.300.-	-
2. Szárazépítés		339.995.-	543.318.-
3. Acélportál javítása		133.604.-	155.199.-
4. Villanszerelési munkák		225.900.-	160.500.-
5. Gépészeti munkák		127.800.-	180.900.-
		886.599.-	1.039.917.-
anyag+díj összesen:		1.926.516.-	
ÁFA 27%		520.159.-	

Bérbeszámítási javaslat összesen bruttó:**2.446.675 Ft.**

Budapest, 2022. november 29.



Tisztelettel:

Kires Attila

mb.ingatlanszolgáltatási irodavezető

Árajánlat

Név : Infinity Insurance Kft

Adószám:27447231-1-15

Cím : 4700, Mátészalka, Városház köz 4. 3/13

A munka leírása:

Készítette : Nagy Sándor

Budapest, 8. Kerület, Somogyi Béla utca 20. fsz 1.

Költségvetés összesítő		
Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	1144437	1323523
2.1 ÁFA vetítési alap	2467960	
2.2 ÁFA 27,00%	666349	
3. A munka ára	3134309	

SANDHAL KFT.

1071 Nyíregyházi Rózsák u. 11-12.

Reg. szám: 15-09-07519

1. sz. melléklet 2014.02.12.

Vh

25

Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Irtás, föld- és sziklamunka	118600	0
Szárazépítés	339995	543318
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	174878	63413
Fém nyílászáró és épületlakatos-szerkezet elhelyezése	133604	155199
Felületképzés	23660	220193
Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés	225900	160500
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	127800	180900
Összesen:	1144437	1323523

Vh
26

Szárazépítés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	39-000-1.1.1.1	Gipszkarton válaszfal szerkezetek bontása, CW vagy UA fém vázszerkezetről, egyszeres tartóvázról, 2x1 rtg. gipszkarton borítással	10 m2	0	3169	0	31690
2	39-000-2	Gipszkarton álmennyezetek bontása	24,8 m2	0	4396	0	109021
3	39-001-1.1.1.1-0210200	CW fém vázszerkezetre szerelt válaszfal hőszigeteléssel, csavarfejek és illesztések glettelve (Q2), 2 x 1 rtg. normál, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, egyszeres, CW 50 tartóvázzal KNAUF A 13 normál építőlemez, 12,5 mm HRAK 1250/2000, Cikkszám: 00002884_0110, ásványi szálas hőszigetelés	11 m2	10266	11246	112926	123706
4	39-003-1.1.2.1.1-0210200	Szerelt gipszkarton álmennyezet fém vázszerkezetre (duplasoros), választható függesztéssel, csavarfejek és illesztések alapglettelve (Q2 minőségben), nem látszó bordázattal, 50 cm bordatávolsággal (CD50/27), 10 m² összefüggő felület felett, 1 rtg. normál 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással KNAUF A 13 normál építőlemez, 12,5 mm HRAK 1250/2000, függesztő huzallal, Cikksz: 00002884_0110	24,8 m2	9156	11246	227069	278901
Munkanem összesen:						339995	543318

Vh

Irtás, föld- és sziklamunka

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen összesen
1	21-011- 11.2	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 4,0 m ³ -es konténerbe	2	db	59300	0	118600
Munkanem összesen:							118600
							0

Fém nyílászáró és épületalakatos-szerkezet elhelyezése

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	45-090-4.3- 0230105	Acél portálok javítása, acél portál szükség szerinti javítása, tönkrement, kihajlott üvegszorító lécek cseréjével, csavarmenetek felújításával, az elhajlott tokrész helyrehozásával, teljes megerősítéssel, 5,00 kg/m ² anyagpótlással, üvegcsérével Melegen hengerelt négyzetacél 10 mm	6,6	m2	20243	23515	133604	155199
Munkanem összesen:							133604	155199

Vh

Felületképzés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	47-000- 1.2.1.1	Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; többretegű enyves festék lekaparása és lemosása, bármilyen padozatú helyiségben, tagolatlan felületen	0,7 100 m2	0	89562	0	62693
2	47-011- 15.1.1.1- 0151174	Diszperziós festés (két rétegben) műanyag bázisú vizes-diszperziós fehér vagy gyárilag színezett festékekkel, új vagy régi lekapart, előkészített alapfelületen, vakolaton, két rétegben, tagolatlan sima felületen Héra DISZPERZIT beltéri falfesték fehér, EAN: 5996281078317	70 m2	338	2250	23660	157500
Munkanem összesen:						23660	220193

Vh

Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	71-002-2.2- 0211004	Villamos munkák kompletten	1	klt	225900	160500	225900	160500
Munkanem összesen:							225900	160500

Vh

Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen összesen	
3	42-042- 4.3.1- 0111702	Parkettafektetés, laminált padló (parkettapanel) úsztatott fektetése kiegyenlített aljzatra, (szegélyléccel együtt) ragasztás nélkül HDF alapú laminált parketta, 8 mm vastag, többféle színben	18,8 m2	8697	2862	163504	53806
4	42-042- 5.1.8- 0316002	Laminált padló fektetése (szegélyléccel együtt), kiegyenlített aljzatra, parketta alátétlemez elhelyezése FLOORMAT XPS alapú barázdált parketta alátétlemez, 50x100 cm, 3 mm vte.. Cikkszám: T14301	18,8 m2	605	511	11374	9607
Munkanem összesen:						174878	63413

Vh

Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	71-002-2.2- 0211004	Villamos munkák kompletten	1	klt	225900	160500	225900	160500
Munkanem összesen:							225900	160500

Vh

Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen összesen
1	82-009-5.1- 0112781	Gépészeti munkák kompletten	1	klt	127800	180900	127800 180900
Munkanem összesen:							127800 180900

Vh