

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

1. 4.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2019. december 5-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti, földszinti,
36492/0/A/4 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt
üzlethelyiség elidegenítésére**

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

Készítette: Mezei Irén referens

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatt található, 36492/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 27 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 78/10.000 tulajdoni hányadú üzlethelyiségre vonatkozóan 2014. szeptember 10. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a HÁCI-Peyker Kft. bérlővel (cégjegyzékszám: 13-09-198731, székhely: 2309 Lórév, Dózsa György utca 55. A épület, adószám: 24289119-2-13, képviselő neve: Hraniszláv Szlobodán). Bérlő a helyiséget szeszmentes vendéglátás céljára vette bérbe, a helyiség bérbeadásra kiírt pályázat nyerteseként. A helyiség jelenleg kávézóként üzemel. A bérleti szerződést a felek 2016. január 25-én módosították a bérlőt képviselő ügyvezető személyének és egyéb adatok változása miatt. 2019. június 19-én ismét módosult a bérleti szerződés az ügyvezető személyében és egyéb adatokban történt változás miatt.

Bérlő 2019. június 19. napján vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékeleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlő a kérelmét fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

Az utcai bejáratú üzlethelyiség Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben, a Bródy Sándor utcában, a Horánszky utcára néző társasház földszintjén található. Belmagassága 3,97 m. A faszerkezetű bejáratú ajtó és a kirakati üvegportál hullámos vasredőnyvel védett. A belső helyiség egy légterű, amelyben vizes helyiség nincs kialakítva. Az albetét fűtéséről 1 db gázkonvektor gondoskodik, melegvíz-ellátása felső kifolyású villanybojlerről megoldott. Összességében jó műszaki állapotú üzlethelyiség.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2019. július 11-én. Az ingatlan forgalmi értékét 15.470.000,- Ft összegben (573.064 Ft/m²) állapította meg, amit Bártfai László független szakértő 2019. július 16. napján jóváhagyott. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **15.470.000,- Ft.**

[Handwritten signature]

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az 59 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyekhez a közös tulajdonból 883/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

| | |
|--|----------------------|
| 2019. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: | 37.896 Ft |
| A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: | 4.836 Ft |
| 10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,8 % inflációval számolva): | 5.165.459 Ft |
| 10 évre számított közös költség (átlag 2,8 % inflációval számolva): | 659.177 Ft |
| Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): | 4.506.282 Ft |
| Forgalmi érték: | 15.470.000 Ft |

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A cégnyilvántartás adatai alapján a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat új vagyongazdálkodási koncepciót kíván kidolgozni, így javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36492/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti, 27 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 15.470.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2019. (XII.05.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

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

- 1) nem járul hozzá, az ingatlan-nyilvántartásban 36492/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36.** szám alatti, 27 m² alapterületű üzlethelyiség - a forgalmi értékbecslésben meghatározott **15.470.000,- Ft** összegben történő - elidegenítéséhez a bérlő, HACI-PEYKER Korlátolt Felelősségű




Társaság (székhely: 2309 Lórév, Dózsa György utca 55. A épület.; adószám: 24289119-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-198731; képviseli: Hraniszláv Szlobodán) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. december 05.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2019. november 27.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(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
lkttatószám: JGK-322

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.)



sám alatti

36492/0/A/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2019. július

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-322 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Palotanegyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.) |
| Helyrajzi száma | : 36492/0/A/4 |
| Ingtalan megnevezése | : üzlethelyiség |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : kávézó |
| Szobák száma | : |
| Komfortfokozat | : |
| Az értékelés célja | : bérlő általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 27 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 27 m ² Fajlagos m ² ár: 573 064 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 1146 m ² |
| Eszmei hányad | : 78 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : jó |
| Megközelíthetősége | : utcai földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) 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: **15 470 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 500 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-ötszázezer- 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.

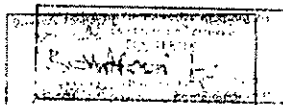
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

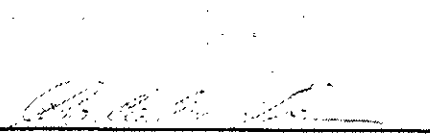
Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. július 9., kedd
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. július 11., csütörtök

2019 JÚL 16.




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

Handwritten initials and a large number '6' in the bottom right corner.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Lózssefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), 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: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan 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, 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): 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.)
 Tulajdoni lap szerinti területe: 27,0 m²
 Helyrajzi száma: 36492/0/A/4
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: kávézó
 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 kerület részében, a József körút közelében található, utcafronti zárt sorú 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/Földalatt | <input type="checkbox"/> Vasút |
|--|--|---|---|--------------------------------|

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló társasház 1860 körül épült, eredetileg valószínűleg kétszintes épületként, melyre később került rá a többi szint Pán József tervei szerint. A romantikus-eklektikus stílusú ház különlegessége, hogy az udvaron áthaladva, egy kis átjárón keresztül megláthatjuk azt a fallal elválasztott másik épületet is, melyet ugyanezen a telken, de merőlegesen építettek a házra, s melynek elrendezéséből könnyen következtethetünk a Bródy Sándor utca 18-20-as számú épület egykori épületeinek térállására is.
(forrás: http://www.europabelvarosa.hu/seta_a_negyedben/irodalmi_seta_a_palotanegyedben)

A hagyományos téglá szerkezetű lakóház kialakítása pinceszint + földszint + 4 emelet, homlokzata jó állapotú. A vizsgált üzlethelyiséget utcafrontról lehet megközelíteni, amely a kapubejáró jobb oldalán lévő második üzlet. Belmagassága 3,97 m, a bejárati nyílás magassága pedig 2,15 m. A fa szerkezetű bejárati ajtó és a kirakati üvegporthall hullámos vasredőnnel védett, biztonság technikailag megfelelő. A belső helyiség egy légterű, melyben vízeshelyiség nincs kialakítva. Az üzlethelyiséget 4 éve felújította a bérlő, a Kft. előző tulajdonosa, amely a burkolatokat, vezetéseket és a belső dizájnt érintette.

Az albetét fűtéséről 1 db gázkonvektor gondoskodik, melegvíz-ellátása pedig felső kifolyású villanybojlerrel megoldott. A vizsgált ingatlan vízórával, villanyórával és gázórával rendelkezik.

Összességében jó műszaki állapotú, utcafronti üzlethelyiség.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Épület építési éve: | cca. 1860 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince, földszint, 4 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | átlagos |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | átlagos |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglaboltozat | átlagos |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezet, cserép héjazat | átlagos |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | átlagos |

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

| | | |
|--|---|--------------|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett | jó |
| Belső terek burkolata: | laminált parketta | jó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | nincs | |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | nincs | |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetek, szimpla üvegezéssel, vasredőnnel ellátottak | átlagos |
| Bejárati nyílás magassága: | 2,15 m | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 3,97 m | galériázható |
| Belső nyílászárók: | | |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektor | átlagos |
| Melegvíz biztosítása: | felső kifolyású villanybojler | átlagos |
| Meglévő közmű-kiállások: | villany-víz-gáz-csatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | villany-víz-gáz | átlagos |
| Felújítás éve: | 2015 | |
| Felújítás tárgya: | új dizájn kialakítása, valamint a vezetéseket és burkolatokat cseréje | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | jó |

Megjegyzés:

Értékcsökkenő tényező, hogy az ingatlan kevésbé forgalmas helyen van és nem rendelkezik vízeshelyiséggel.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház kültéri díszítőelemei, valamint a homlokzati ablakdíszei nem hiányosak, a homlokzat egységes köporos vakolattal ellátott, melyen kisebb szerkezeti és esztétikai hiba látható a lábazati részen.

Albetét:

Épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható, az ingatlan műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van, azonban wc nincs kialakítva.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlant a Hacı-Peyker Kft. bérlő, jelenleg Twinz Café Sandwich kávézóként üzemel. A felújítást a Hacı-Peyker Kft. előző tulajdonosa végezte, önkormányzati beleegyezéssel. Az erről szóló dokumentum a helyszíni szemle időpontjában nem állt rendelkezésre!

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|----------------------|----------|----------------|----------------------|------------|----------------------|
| eladótér | laminált | festett+csempe | 27,27 m ² | 100% | 27,27 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | | | 0,00 m ² |
| Összesen: | | | 27,27 m ² | | 27,27 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 27 m ² | | 27 m ² |

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Handwritten signature and number 10

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. 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: | 1146 m ² | |
| Eszmei hányad: | 78 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 8,94 m ² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 280 000 Ft/m ² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| Telek eszmei értéke: | 2 500 000 Ft | , Kettőmillió-ötszázezer- 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, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.) | VIII. ker., Népszínház negyed | VIII. ker., Baross utca 87. | VIII. ker., Bérkocsis utca | VIII. ker., Teleki tér környéke | VIII. ker., Gyulai Pál |
| megnevezése: | üzlethelyiség | vendéglátás | üzlet | üzlet | iroda | üzlet |
| alapterület (m ²): | 27 | 43 | 61 | 60 | 74 | 59 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 26 000 000 | 31 500 000 | 31 000 000 | 40 000 000 | 39 900 000 |
| kínálat /adásvétel ideje (év): | | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 574 419 | 490 574 | 490 833 | 513 514 | 642 458 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 3% | 7% | 7% | 9% | 6% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 5% | 5% | 5% | 5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ingatlan kora, általános műszaki állapota | | 0% | 5% | 5% | -5% | 0% |
| eltérő felszereltség, komfortfokozat | | -5% | 0% | -5% | 0% | -5% |
| galéria | | -10% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| hasznosíthatóság | | 0% | 0% | 0% | 0% | -5% |
| ház műszaki állapota | | 3% | 0% | 3% | 3% | -3% |
| Összes korrekció: | | -4% | 17% | 15% | 12% | -7% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 552 591 | 572 990 | 562 495 | 577 189 | 600 055 |
| Fajlagos átlagár: | | 573 064 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 15 472 728 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 15 470 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: kávézó-sörözőként üzemelő 43 m²+ 30 nm-es üzlethelyiség, jó műszaki állapotban, vizesblokkal. ingatlan.com/24881293
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú üzlethelyiség, forgalmas út mellett, ingatlan.com/29198288
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejárattal rendelkező, vendéglátóipari egységként működő helyiség, ingatlan.com/27724865
4. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, belső kétszintes, felújított üzlethelyiség/iroda, ingatlan.com/29124485
5. adat: Palotanegyed, átlagos állapotú, jó műszaki állapotú házban lévő utcafronti üzlethelyiség vizesblokkal. Ingatlan.com/28839671

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

15 470 000 Ft

azaz Tizenötmillió-négyszázhetvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.) | VIII. ker., Teleki tér környéke | VIII. ker., Gyulai Pál | VIII. ker., Baross utca |
| ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség | iroda | üzlet | iroda |
| hasznosítható terület (m ²): | 27 | 74 | 21 | 78 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 300 000 | 120 000 | 300 282 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2019 | 2019 | 2019 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 3 649 | 5 143 | 3 465 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 5% | -1% | 5% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -5% | -5% | -5% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 5% | -5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | 5% | -11% | 0% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 820 Ft/m ² /hó | 4 598 Ft/m ² /hó | 3 468 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 3 962 Ft/m²/hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratú, konvektoros fűtésű, felújított állapotú iroda, ingatlan.com/29133560
2. adat: Palotanegyed, 20 nm-es üzlet kiadó kiváló helyen, közel a Rákóczi úthoz. ingatlan.com/29488406
3. adat: Palotanegyed, 24 órás recepcióval rendelkező irodaházban található, újszerű állapotú iroda, ingatlan.com/28567271

| Hozamszámítás | |
|--|-----------------------------|
| Bevételek: | |
| piaci adatok szerint bevételek : | 3 962 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 85% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 1 091 135 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 3% 32 734 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% 21 823 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 54 557 Ft |
| Költségek összesen: | 109 113 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 982 021 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,0% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 14 030 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 030 000 Ft

azaz Tizennégymillió-harmincezer- 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 bére 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: | 15 470 000 Ft | 100% | 15 470 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 14 030 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 15 470 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 470 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-négyszázhetvenezer- 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, 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 értékbecsélő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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.

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, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.)**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **15 470 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. július 9., kedd
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2019. július 11.

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"/> |

Magyar Értéktársaság Rt. Alapítvány
Budapest, XI. kerület, Újpesti út 13. 410

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány
Nyilvántartási szám: 990690-V/2002/2019
2019.06.26

KÖLTSÉGI VEJÉSI KÖR

Polgári törvénykönyvről szóló 1997. évi V. törvény alapján

USA BUDAPEST VIII KER. Erőny Szabolcs utca 34. földrajzi "földrajzi terület"
IRRSZ

1. Az ingatlan birtokosa megjelölés
megjelölés: Szabolcs utca 34. Erőny Szabolcs utca 34.
száma: 34. sz. sz. tel.
településkód: 117 00000
megj. határozat: 1997.07.10.

2. megjelölés határozat: 2014.12.04.
Tartalom:
Az ingatlan birtokosának tulajdoni lapjának adatainak megjelöléséről.

3. tulajdoni hányag: 1/1
megjelölés határozat, érhely: 2015.03.10.
jog: 1/1. sz. sz. tel. 117 00000
tartalma: eredeti felület: 2000 m²
terület: 0.00000
USA BUDAPEST VIII KER. Erőny Szabolcs utca 34.

IRRSZ
NYILVÁNTARTÁS FÉLÉVES
TULAJDONI LAP VEJÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

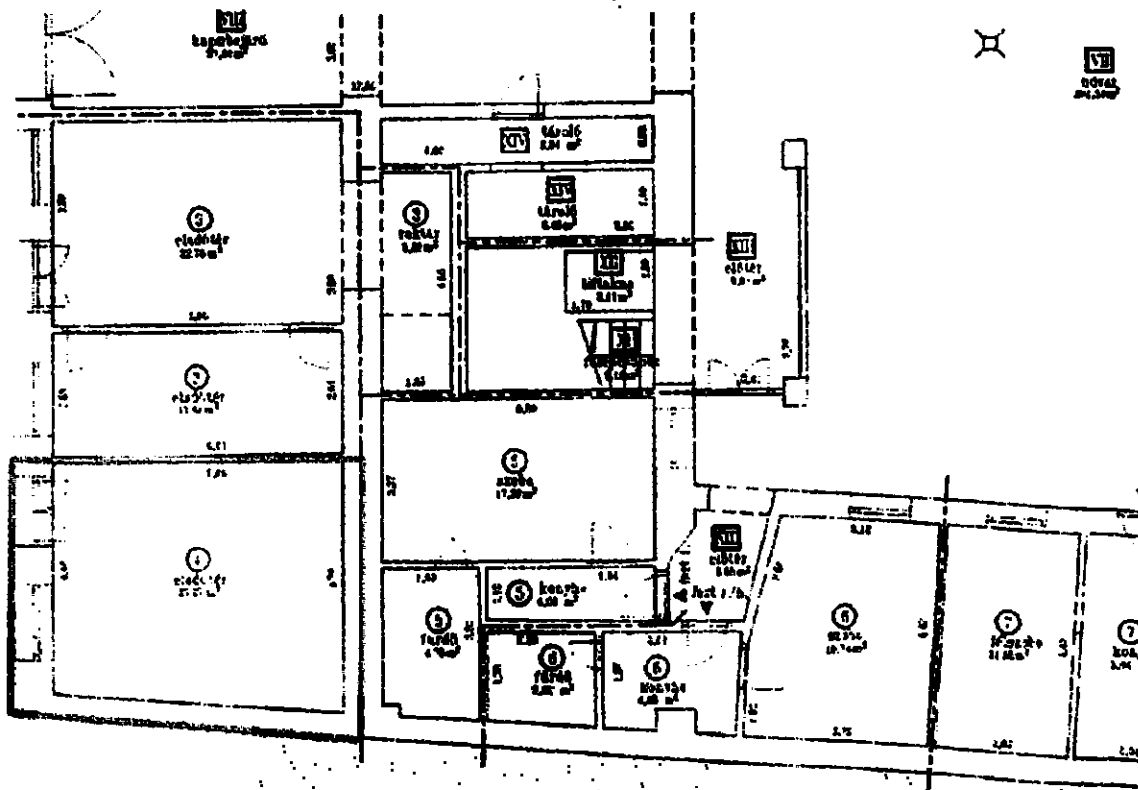
Nem hiteles tulajdom lap

16

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (kávézó) Hrsz: 36492/0/A/4

CPI-VAGYONTEKELŐ KFT.
FÜLÖPÉNY VECSEDI ÚT 17/B



Handwritten signature
17

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Bródy Sándor u. 36.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlankezelő, az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1788V számú tulajdoni lapon, 36492V hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. az. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a többször módosított 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

| | | |
|-------|-----------------|------------------------|
| I. | Telek | 1146.00 m ² |
| II. | Közlekedők: | 190.43 m ² |
| III. | Rekeszek: | 267.87 m ² |
| IV. | Pince, tárolók: | 59.27 m ² |
| V. | Légó: | 109.10 m ² |
| VI. | Büvölet: | 12.94 m ² |
| VII. | Údvar: | 201.39 m ² |
| VIII. | Kapubejáró: | 37.50 m ² |
| IX. | Ajtáró: | 23.94 m ² |
| X. | Hatszöglet: | 59.57 m ² |

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 59 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/1 számú tulajdoni lapon 36492/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt-i, 24 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (iroda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 69/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/2 számú tulajdoni lapon 36492/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt-i, 95 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 272/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/3 számú tulajdoni lapon 36492/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt-i, 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 116/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/4 számú tulajdoni lapon 36492/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt-i, 27 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet) és a közös tulajdonból 78/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/5 számú tulajdoni lapon 36492/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt. 1. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 75/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/6 számú tulajdoni lapon 36492/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt. 1/b. sz. alatti 1/2 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 69/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/7 számú tulajdoni lapon 36492/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt. 2. sz. alatti 1/2 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 67/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/8 számú tulajdoni lapon 36492/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt. 3/a sz. alatti 1+1/2 szobás, 52 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 149/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/9 számú tulajdoni lapon 36492/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt. 6/a. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 84/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1788/10 számú tulajdoni lapon 36492/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bródy Sándor u. 36. fszt. 6. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 91/10000 hányad.

Műszaki leírás

a Budapest, VIII. ker. Bródy Sándor u. 36. sz. alatti ingatlan társasházzá alapító okirathoz

I. Általános műszaki leírás

Az ingatlan Bp., VIII. ker. Bródy Sándor u. 36. sz. alatt helyezkedik el.

Helyrajzi száma: 36492.-

Tulajdoni lapsz.: 1788. -

Az ingatlan jelenleg 100 %-ban önkormányzati tulajdon. A telek alapterülete 1146 m², ebből a beépített alapterület 1038 m², további beépítésre nincs lehetőség.

A felépítmény zárt sorúbeépítéses, hagyományos építési módban a múlt század nyolcvanas éveiben épült (ráépítés 1926.), zárt négyszög alakban. Rendeltetése lakóépület.

Az épület szintjei: pince, földszint, 1-4 emelet, padlástér.

A lakások az udvari függőfolyosókról nyílnak. Az épületbe a Bródy Sándor utcáról a kapualjon keresztül juthatunk be.

A szintek közötti közlekedést a főlépcsőház és a melléklépcsőház biztosítja, az épületben lift üzemel.

Az épület:

- alapozása: téglasávalap;
- felmenő falszerkezet: hagyományos téglafalazat;
- födémek: pince-, és földszint felett: tégladonga boltozat;
középső födém: szilárd szerkezetű (tégla boltozat); ill.

részben faszervezetű

zárófödém: borított gerendás fa födém, salakfeltölt.

rakott téglaburk.;

- főlépcső: részben lebegő, részben gyámolított kő lépcső;
- függőfolyosó: kőkonzolokon fekvő lemezszerkezetek, ill.

acélgerendák közötti vb lemez;

- fedélszék: állószékes fedélszék;
- héjazat: hódfarkú és hornyolt cserép;
- utcai szárny: kéttraktusos hosszófalás;
- hátsó: kéttraktusos;
- oldali: egytraktusos;
- közművesítettség: víz-, gáz-, csatornavezeték, elektromos vezeték;

Az épületben összesen 59 db külön tulajdoni illetőség található, melyből 50 db lakáscélú.

II. Közös tulajdoni illetőségek

| | | |
|-------|-----------------|--------------------------|
| I. | Telek | 1146.00 m ² ✓ |
| II. | Közlekedők: | 190.43 m ² ✓ |
| III. | Rekeszek: | 267.87 m ² ✓ |
| IV. | Pince/ tárolók: | 59.27 m ² ✓ |
| V. | Légó. | 109.10 m ² ✓ |
| VI. | Büvötér: | 12.94 m ² ✓ |
| VII. | Udvar: | 201.39 m ² ✓ |
| VIII. | Kapubejáró: | 37.50 m ² ✓ |

[Handwritten signature]

III. A külön tulajdoni illetőségek

1. Iroda

A 36492/A-1. hrsz. alatti, az alaprajzon 1. számmal jelölt nem lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

| | |
|------------------|----------------------------|
| Iroda: | 21.71 m ² |
| Mosdó: | 1.22 m ² |
| WC: | 1.25 m ² |
| Osszesen: | 24.18 m² |

valamint a közös tulajdonban levő részekből 69/10000 hányadrész.

2. Üzlet

A 36492/A-2. hrsz. alatti, az alaprajzon 2. számmal jelölt lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

| | |
|------------------|----------------------------|
| Eladótér: | 42.25 m ² |
| Raktár: | 37.50 m ² |
| Raktár: | 3.17 m ² |
| Raktár: | 1.42 m ² |
| Előtér: | 5.36 m ² |
| Mosdó: | 2.76 m ² |
| WC: | 2.71 m ² |
| Osszesen: | 95.17 m² |

valamint a közös tulajdonban levő részekből 272/10000 hányadrész.

3. Üzlet

A 36492/A-3. hrsz. alatti, az alaprajzon 3. számmal jelölt lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

| | |
|------------------|----------------------------|
| Eladótér: | 22.75 m ² |
| Eladótér: | 13.89 m ² |
| Raktár: | 3.93 m ² |
| Osszesen: | 40.57 m² |

valamint a közös tulajdonban levő részekből 116/10000 hányadrész.

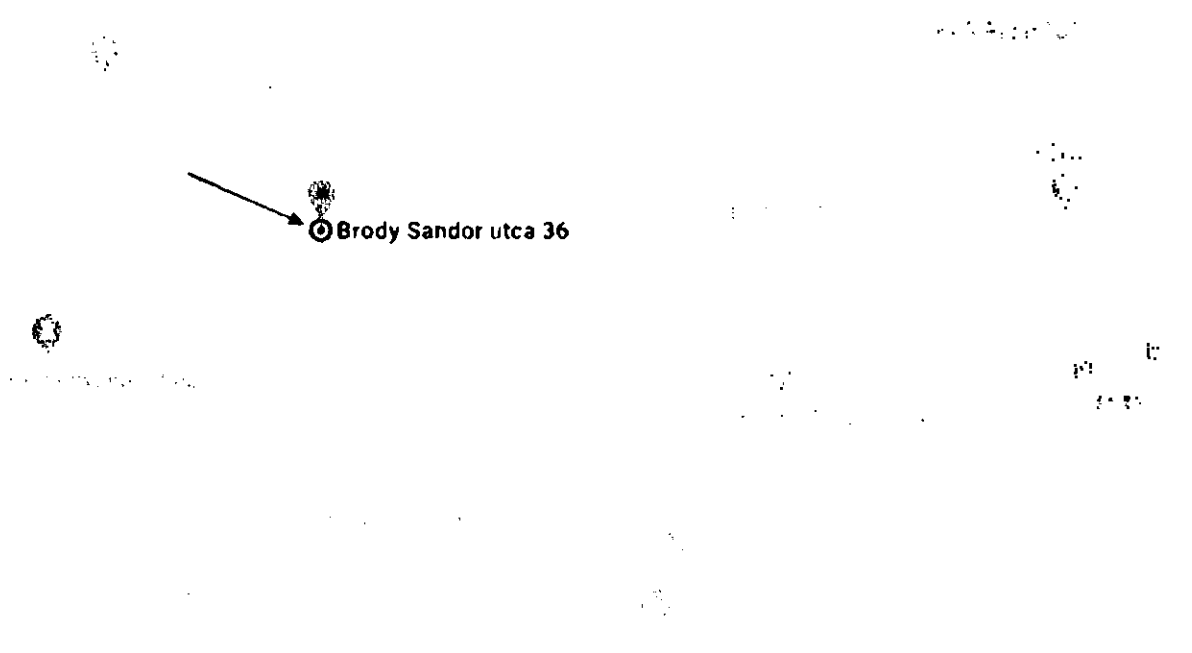
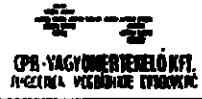
4. Üzlet

A 36492/A-4. hrsz. alatti, az alaprajzon 4. számmal jelölt lakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

JW

FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (kávészó) Hrsz: 36492/0/A/4



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcáfront



05. bejárat

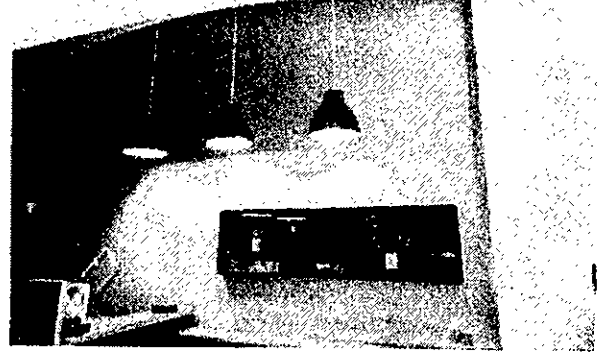
FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (kávézó) Hrsz: 36492/0/A/4

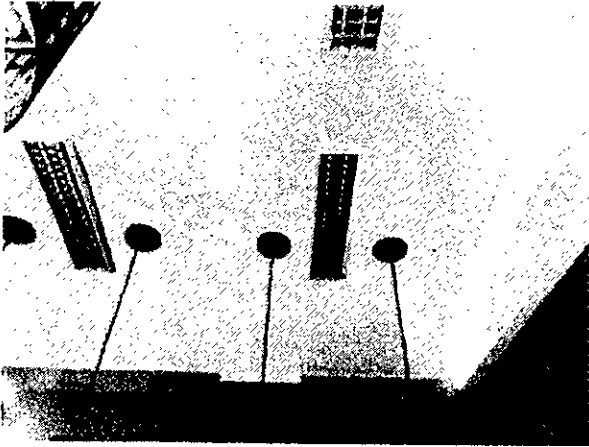
OPB-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TUECSEN 1062-24. LEFOLYÓ



06. vendégtér



07. belső tér



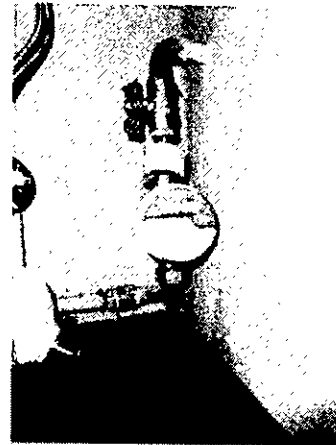
08. mennyezeti világítás



09. mobil klíma



10. kiszolgáló rész



11. vízóra

Handwritten signature

FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (kávézó) Hrsz: 36492/0/A/4

OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
RUGGENTLEN VEZETŐKÉRT ÉRTŐZŐKÉRT



12. gázkonvektor



13. villanyóra



14. gázóra



15. villanybojler

Handwritten signature
24