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

2.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. ..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. szeptember 15-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 36. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 36.** szám alatti **36492/0/A/4** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiség utcai bejárattal rendelkezik. A helyiség egy légterű, melyben vizes helyiség nincs kialakítva. Fűtést, és melegvíz-előállítást biztosító rendszer kiépített, de a bojler leszerelésre került. A fűtést gázkonvektor biztosítja. A helyiség villanyórával, vízórával és gázórával szerelt. 2015. évben a helyiség burkolatai és vezetékei felújításra kerületek. Épületszerkezeti hibák, vizesedés, penészesedés nem látható a karbantartott helyiségben. Összességében jó műszaki állapotú helyiség.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 59 db albetét található, önkormányzati tulajdonban 1 db lakás és 7 db nem lakáscélú helyiség van. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2020. október 26. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 3.198,- 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. esik területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Opitz Tomas egyéni vállalkozó (székhely: 1052 Budapest, Károly körút 4. 3. emelet 10/A.; nyilvántartási szám: 10141070; adószám: 64530749-2-41) az épületben működő TOBE Gallery üzemeltetője 2021. május 31. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **iroda** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 55.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **Longinvest Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S utca 22. 1. em. 18.; cégjegyzékszám: 01 06 727108; adószám: 20535669-2-42, képviseli: Molnár Annamária) a Bródy S utca 36. szám alatt működő Molnár Ani Galéria üzemeltetője 2021. július 12. napján szintén bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **kiállítóhely és kulturális programok szervezése** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 45.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben, egyben bruttó 633.637,- Ft értékben bérbeszámítási kérelmet nyújtott be.

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. június 17. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. június 22. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.180.000,- Ft** (599.278,- Ft/m^2).

ÉRKEZETT
2021 SZEPT 10.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 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, **irodai** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 80.900,- Ft/hó + ÁFA, kiállítóhely és kulturális programok szervezése** tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 53.933,- Ft/hó + ÁFA.**

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 80%-ának figyelembevételével az **irodai** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számítva havi 64.720,- Ft/hó + ÁFA, kiállítóhely és kulturális programok szervezése** tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 43.147,- Ft/hó + ÁFA**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Longinvest Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S utca 22. 1. em. 18.; cégjegyzékszám: 01 06 727108; adószám: 20535669-2-42, képviseli: Molnár Annamária) részére **kiállítóhely és kulturális programok szervezése céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott összegen, azaz, **45.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen, bruttó 633.637,- Ft összegű bérbeszámítási kérelem mellett.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **Opitz Tomas egyéni vállalkozó** (székhely: 1052 Budapest, Károly körút 4. 3. emelet 10/A.; nyilvántartási szám: 10141070; adószám: 64530749-2-41) részére **iroda céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott összegen, azaz, **55.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

Javasoljuk, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 36.** szám alatti **36492/0/A/4** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 27 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Opitz Tomas egyéni vállalkozó** (székhely: 1052 Budapest, Károly körút 4. 3. emelet 10/A.; nyilvántartási szám: 10141070; adószám: 64530749-2-41) részére **irodai tevékenység céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **64.720,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen tekintettel arra, hogy magasabb bérleti díj ajánlatott tett, és bérbeszámítási igényt sem nyújtott be. Opitz Tomas egyéni vállalkozó és a Longinvest Bt. is az épületben bérel helyiséget kortárs galéria céljára, a helyiség mindkét félnek a tevékenysége kifejtéséhez szükséges.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és karbantartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A 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 218/2013. (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 beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, iroda esetén 6%, kiállítóhely és kulturális programok szervezése esetén 4%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (IX.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 36. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

1.) **nem járul hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 36.** szám alatti, **36492/0/A/4** helyrajzi számú, 27 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Longinvest Bt.** (székhely: 1088 Budapest, Bródy S utca 22. 1. em. 18.; cégjegyzékszám: 01 06 727108; adószám: 20535669-2-42, képviseli: Molnár Annamária) részére **kiállítóhely és kulturális programok szervezése céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **45.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

2.) **nem járul hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 36.** szám alatti, **36492/0/A/4** helyrajzi számú, 27 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Opitz Tomas egyéni vállalkozó** (székhely: 1052 Budapest, Károly körút 4. 3. emelet 10/A.; nyilvántartási szám: 10141070; adószám: 64530749-2-41) részére **iroda céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **55.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

3.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Bródy S. u. 36.** szám alatti, **36492/0/A/4** helyrajzi számú, 27 m^2 alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Opitz Tomas egyéni vállalkozó** (székhely: 1052 Budapest, Károly körút 4. 3. emelet 10/A.; nyilvántartási szám: 10141070; adószám: 64530749-2-41) részére **iroda céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **64.720,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen.

4.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy

az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 4.) pont esetében 2021. november 30.

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

Budapest, 2021. szeptember 7.

Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE: DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DR. SAJTOS CSILLA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA: VERES GÁBOR S. K. TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

József városi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 JÚN 23.	iktatószám: HG/82-9/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-734

Magyar Ingatlanszövetség

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

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

szám alatti

36492/0/A/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. június

Független | Megbízható | Értékmérő

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-734
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.)
Helyrajzi száma	: 36492/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m² Fajlagos m2 ár: 599 278 Ft/m²
Társasház telek területe	: 1146 m²
Eszmei hányad	: 78 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **16 180 000 Ft**

azaz **Tizenhatmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 500 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-ötszázezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **13 750 000 Ft**

azaz **Tizenhárommillió-hétszázötvenezer- 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.

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. június 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. június 17.

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

2021 JÚN 22.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 201 ... Bártfai László ingatlanügyért felelős

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

6

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):	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:	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 József körút közelében található, utcafronti zártsorú 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:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☑ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

7

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 tégla 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 üvegportál hullámos vasredőnnyel védett, biztonság technikailag megfelelő. A belső helyiség egylégterű, melyben vizeshelyiség nincs kialakítva. Az üzlethelyiséget 6 éve felújították, amely a burkolatokat, vezetékeket és a belső dizájnt érintette.

Az albetét fűtéséről 1 db gázkonvektor gondoskodik, melegvíz-ellátása jelenleg nincs a felső kifolyású villanybojler leszerelésre került. A vizsgált ingatlan vízórával, villanyórával és gázórával rendelkezik.

Összességében jó műszaki állapotú, utcafronti üzlethelyiség.

Előző szemlénk óta (2019.07.09) az ingatlan megüresedett, jelenleg nincs hasznosítva.

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, vasredőnnyel	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	2,15 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,97 m	galériázható
Belső nyílászárók:		
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	nincs	
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 vezetékek és burkolatok cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**jó**

Megjegyzés:

Értékcsökkentő tényező, hogy az ingatlan kevésbé forgalmas helyen van és nem rendelkezik vizeshelyiséggel.

8

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 kőporos 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.

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

Bérlői megjegyzés:

Jelenleg nincs bérlő, az ingatlan nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
eladótér	laminált	festett+csempe	27,27 m²	100%	27,27 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			27,27 m²		27,27 m²
Összesen, kerekítve:			**27 m²**		**27 m²**

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. 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.

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) 2020. 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 tégla 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 m²	
Eszmei hányad:	78	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,94 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**2 500 000 Ft**	**, Kettőmillió-ötszázezer- Ft .**

11

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., Kálvária tér 12	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Fecske utca	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Palotanegyed
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	iroda	üzlet/iroda	üzlet	üzlet
alapterület (m^2):	27	**32**	**27**	**48**	**23**	**16**
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**21 500 000**	**17 900 000**	**23 490 000**	**19 000 000**	**11 990 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		604 688	596 667	440 438	743 478	674 438
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	4%	-1%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	10%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	0%	5%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-20%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**6%**	**-5%**	**14%**	**-16%**	**-2%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		640 969	566 833	502 980	626 009	659 600
Fajlagos átlagár:		**599 278 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**16 180 506 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**16 180 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, átlagos állapotú helyiség, ingatlan.com/31477021
2. adat:	Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, felújított, galériázott helyiség, ingatlan.com/31477021
3. adat:	Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú helyiség, vizes blokkal, jó álllapotú épületben, ingatlan.com/32137722
4. adat:	Csarnoknegyed, közepes állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, 23 m2 galériával, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/28428479
5. adat:	József körúthoz közel, felújítandó, utcafronti üzlethelyiség, nagy belmagassággal, kirakattal. ingatlan.com/32183040

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

16 180 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-egyszáznyolcvanezer- 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., Fecske utca 23.	VIII. ker., Bókay János utca 47.	VIII. ker., Rákóczi út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m^2):	27	**28**	**17**	**22**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**89 000**	**65 000**	**90 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		2 861	3 441	3 682
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		15%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-3%	0%	0%
Összes korrekció:		**7%**	**4%**	**-6%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 064 Ft/m2/hó	3 579 Ft/m2/hó	3 479 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 374 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű állapotú iroda/üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32059296

2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú iroda/üzlet, vizes blokkkal, ingatlan.com/23366808

3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, földszinti iroda/üzlet, ingatlan.com/31128961

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 374 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***983 858 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	49 193 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 677 Ft
Egyéb költségek:	5%	49 193 Ft
Költségek összesen:		***118 063 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		865 795 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***12 370 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 370 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-háromszázhetvenezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	16 180 000 Ft	100%	16 180 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 370 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**16 180 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 180 000 Ft

azaz, **Tizenhatmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe:	**1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. (fsz. 4.)**
Ingatlan piaci forgalmi értéke:	**16 180 000 Ft**
azaz	**Tizenhatmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2021. június 11.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2021. június 17.

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/273570/2021

2021.06.10

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36492/0/A/4 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII.KER. Bródy Sándor utca 36. földszint "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	27	0	0	78/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 203558/1996/
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 203558/1996/
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.01
jogcím: eredeti felvétel 203558/1996/
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER.ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont alapító okirat

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

I. Általános rendelkezések

Belvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084 Bp. VIII.ker. Üllői u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 17881 számú tulajdoni lapon, 36492/0 hrsz. alatt szerepelő 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. tv. és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. tv. és a többszörösen módosított 4/1996 (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 vevőikkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elkülönítése és megnevezésük,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

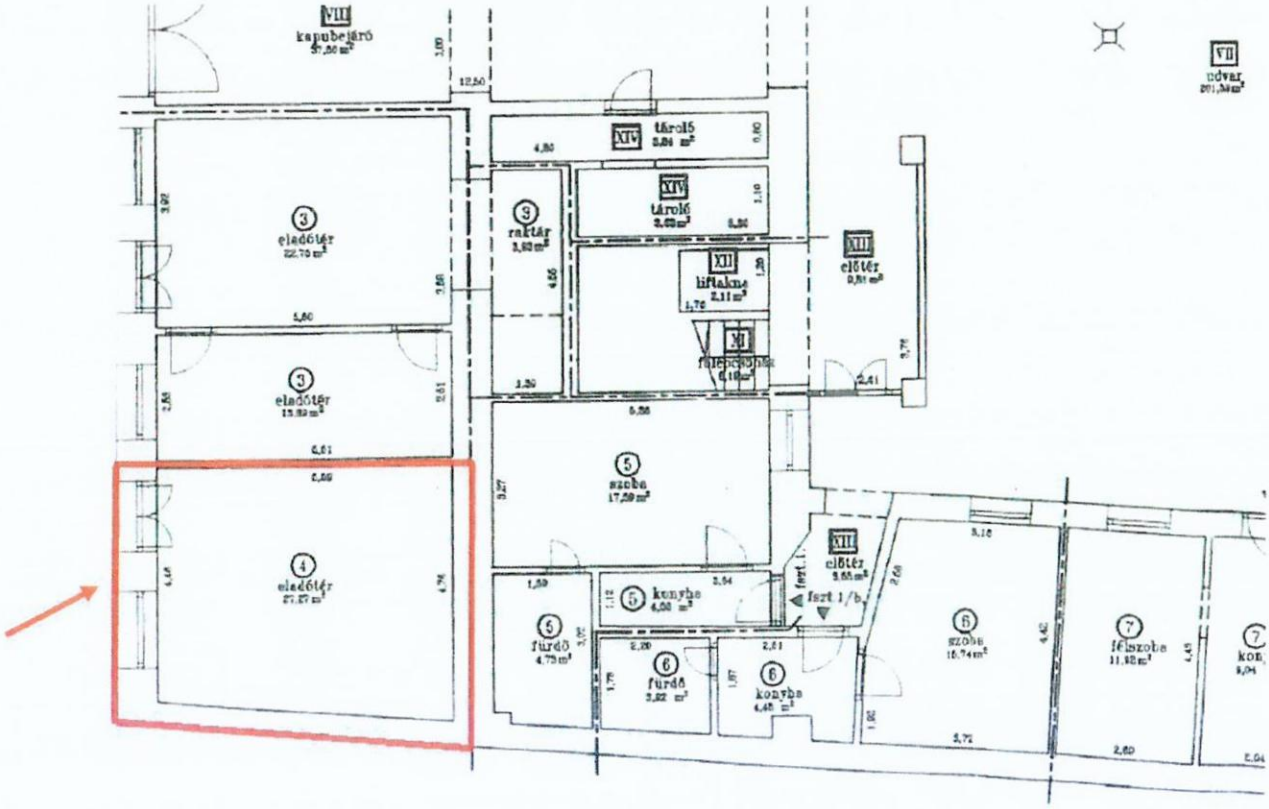
1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek	1146,00 m²
II.	Közlekedők	190,43 m²
III.	Lépcsőházak	257,87 m²
IV.	Pince lépcsők	58,27 m²
V.	Liftek	109,00 m²
VI.	Szemétkamrák	12,94 m²
VII.	Padlás	201,59 m²
VIII.	Kazánház	33,52 m²
IX.	Kerti [illegible]	23,42 m²
X.	Homlokzatok	99,57 m²

17

B. Külön tulajdonú ingatlanok

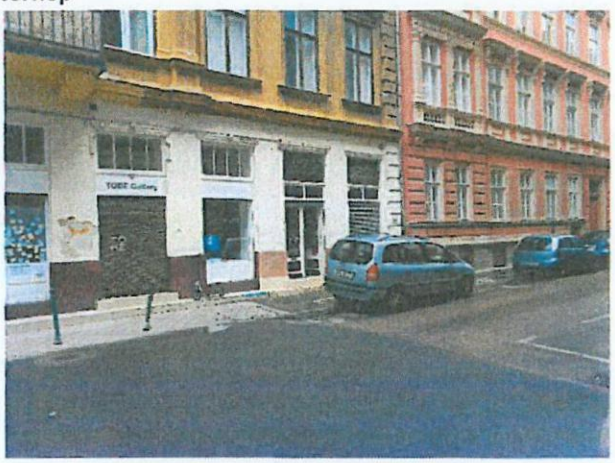
ALAPRAJZ


kapubejáró
udvar
tároló
tároló
raktár
eladótér
eladótér
eladótér
liftakna
gépészhely
előtér
szoba
konyha
fürdő
fürdő
konyha
szoba
félszoba
fszt. 1/b

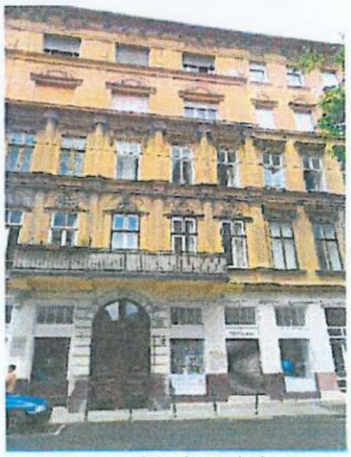
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

01. térkép

02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat

05. bejárat

20

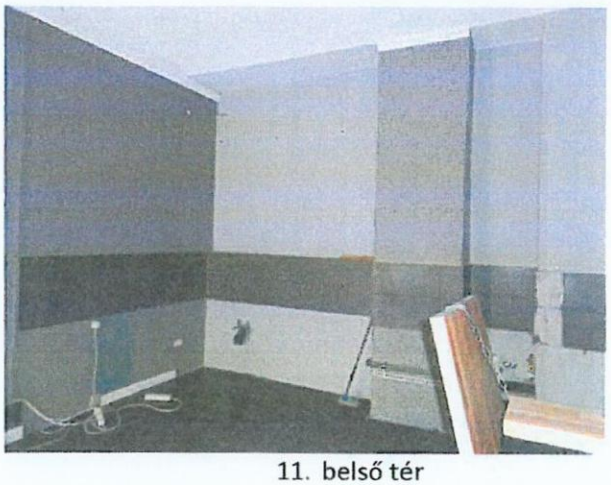
06. gázkonvektor

07. gázóra

08. villanyóra

09. elektromos biztosítéktábla

10. előtér



11. belső tér

12. vízóra, víz és csatorna kiállás

13. víz kiállás