

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

I.6.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. október 6-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházására

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

Készítette: Kardos Noémi 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 Sándor utca 36. szám alatti 36492/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 24 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 59 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 7 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III, területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A helyiség után fizetendő közös költség fizetési kötelezettség a vízőrás helyiségre vonatkozóan 4.278,- Ft/hó.

Az Önkormányzat Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága a 694/2009. (V.05.) számú határozatában döntött a bérleménynek - üres helyiséggként- az **IMLA Kft** (székhely: 1081 Budapest, Bezerédj u. 8., cégjegyzékszám: 01-09-262606, adószám: 10824281-2-42, képviselője: Baranyai Imre ügyvezető) **részére történő bérbeadásról** 2013. december 31.-én napjáig. A bérleti szerződés meghosszabbításra került 2019. december 31-ig. Ezt követően ismét szerződés került megkötésre a bérlővel 2019. december 20. napján öt évre mely szerződés 2024. december 31.-én lejár. A helyiséget a bérlő üzleti tevékenység (háztartási és vegyi áru forgalmazása) céljára használja, 2021. szeptember 22. napjáig tartozása nincs, jelenlegi bérleti díj előírása **70.104,-Ft/hó + ÁFA**. A bérlő a helyiség birtokába pályázati eljárásen kívül jutott.

Az **IMLA Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Bezerédj u. 8., cégjegyzékszám: 01-09-262606, adószám: 10824281-2-42, képviselője: Baranyai Imre ügyvezető) és **Mucsi Emese egyéni vállalkozó** (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám: 75913595-1-26) 2021. szeptember 6. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be**. Mucsi Emese egyéni vállalkozó kulturális célú tevékenységet (kiállítás, oktatási tevékenység, műhely munka) szeretne végezni a helyiségben. Bérleti díj ajánlata 45.000 Ft/hó + ÁFA. Az IMLA Kft. ügyvezetője nyilatkozott, hogy nyugdíjba kíván menni, ezért kéri a bérleti jog átruházásához történő hozzájárulás megadását.

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

ÉRKEZETT

2021 OKT 01. 12:00



A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. november 14. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. november 19. napján jóváhagyott, majd 2021. szeptember 14. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.400.000,-Ft** (600.000,- Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, közművelődési, oktatási tevékenység céljára a tevékenységhez kapcsolódó 4%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 48.000,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a Bizottság a járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti 36492/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 24 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, bérleti jogának átruházásához Mucsi Emese egyéni vállalkozó (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám: 75913595-1-26) részére, az új bérleti szerződés megkötéséhez határozott időre, 2024. december 31. napjáig közművelődési, oktatási tevékenység céljára a számított 48.000,- Ft hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és a 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

II. A betervezés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult. Az Önkormányzat a bérleti jog átruházásával 265.248,- Ft/hó nettó bevételtől esik el, tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérlő magasabb összegű bérleti díjat fizet.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó magasabb bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is jelentene. A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

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

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

T/33-0182



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

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

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

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

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

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a közművelődési, oktatási tevékenység céljára 4%-os szorzót kell alkalmazni.

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

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (X..06) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházására

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

- 1) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti 36492/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 24 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához Mucsi Emese egyéni vállalkozó (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám: 75913595-1-26) részére, az új bérleti szerződés megkötéséhez határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével közművelődési, oktatási tevékenység céljára a számított 48.000,-Ft hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön**



szolgáltatási díjak összesen, 3 havi óvadék és a 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

- 2) A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt **Mucsi Emese egyéni vállalkozó** (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám:75913595126) 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 243.840,-Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.
- 3) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2) 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 megfizetését, 4 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díjat megfizessen valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
- 4) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **Mucsi Emese egyéni vállalkozó** (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám:75913595126) a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Amennyiben **Mucsi Emese egyéni vállalkozó** (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Klauzál utca 22. nyilvántartási szám: 13837760; adószám:75913595126) **Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 36. szám alatti 36492/0/A/1 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 24 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.**

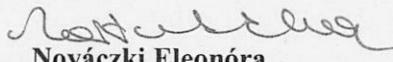
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 3.) pont esetében 2021. november 30.

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

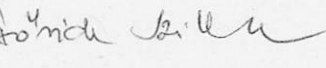
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. szeptember 30.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

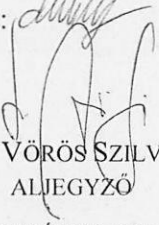
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

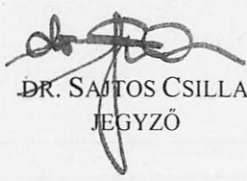
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAITOS CSILLA
JEJYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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



R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
Bródy Sándor	7035	HB:
Céltérkép		
Térkép	4B - 847 / 5 / 219	
Értékelő		lap: 8:

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-433

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. földszint



szám alatti

36492/0/A/1 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2019. november

Független | Megbízható | Értékmérő

A handwritten signature in purple ink, consisting of a stylized, cursive script.

5.

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

iroda

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Bródy Sándor utca 36. földszint 24m²

HRSZ:

36492/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

595.764,-Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

14.300.000 Ft

Dátuma:

2019. november 14.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

600.000,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

14.400.000,- Ft

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

Budapest 2021... 2021. SZEPTEMBER 14.

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

6.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-433
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 36. földszint
Helyrajzi száma	: 36492/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m2 ár: 595 764 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1146 m ²
Eszmei hányad	: 69 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
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: **14 300 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-háromszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 210 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszáztízezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **12 160 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-egyszázhatvanezer- 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.

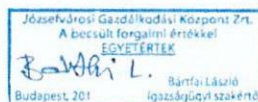
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. november 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. november 14.

2019 NOV 19.



CPR-Vagyoneértékelő Kft
1085 Budapest, József krt. 69
Tel: +36 1 2277 1393-2 42
Fax: +36 1 2277 1393-2 42

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

2. oldal

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan 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:

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. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	24 m ²
Helyrajzi száma:	36492/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Nagykörúton belüli részén, a József körút és a Múzeum körút közötti részen, a Rákóczi útról nyíló egyirányú, gyér forgalmú mellékutcában elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház belső udvari részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznapi napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

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.

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

afg.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 4 emelet szintkialakítású, romantikus-eklektikus stílusú épület az 1860-as évek környékén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, részben cseréppel, részben síkpalával héjazott magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület utcafronti részének bal oldalán helyezkedik el, közvetlen fa szerkezetű, nagy üvegfelülettel rendelkező, biztonságtechnikailag megfelelő állapotú utcafronti bejáratral.

Az épület utcafronti homlokzata a földszinten és az emeleti szinteken is egységes kőporos vakolattal ellátott, jelentősebb esztétikai/szerkezeti hiba csak a szomszédos épülettel határos részen, az ereszcsonk környékén tapasztalható. A tetőszerkezet állapota megfelelő.

A 225 cm bejárat magasságú, duplaszárnyú bejáratral rendelkező albetét víz és villany közmű mérőórákkal rendelkezik, közcsatorna hálózatra csatlakozott, vezetékes gáz nem kiépített. Az ingatlan fűtése mobil elektromos eszközökkel megoldott, használati meleg-víz ellátást felső szerelésű, hőtárolós, elektromos, „Hajdú” típusú vízmelegítő biztosít.

Az üzlettér összes helyisége megfelelő állapotú mázas kerámialappal burkolt, a falak festettek, részben lambériázottak. A falszerkezeten nem tapasztalható jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba, ugyanakkor a lambéria alatti lábazati rész szemrevételezésére nem volt lehetőség. Az üzlettér felett a bérő fém tartószerkezetű, laminált padlóval borított galériát alakított ki, amely alatt a belmagasság 205 cm, felette 190 cm, a teljes belmagasság a boltozatos mennyezet legmagasabb pontján 410 cm. Az ingatlan műszakilag és esztétikailag is megfelelő, karbantartott állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1860	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pincszint + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, lambériázott	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	kétszárnyú, fa szerkezetű bejárat, fa tok- és szárnyszerkezetű ablak	átlagos
Bejárat nyílás magassága:	225 cm	magas
Átlagos belmagassága:	410 cm, galéria alatt 205 cm, galéria felett 190 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa tokszerkezetű, párnafa tokozás típusajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	mobil eszközökkel megoldott	átlagos
Melegvíz biztosítása:	Zártrendszerű, villamos fűtésű, felső elhelyezésű	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2011; 2014 környéke	
Felújítás tárgya:	2011: ablak hőszigetelt üvegezésének beépítése/cseréje, 2014 környéke: galéria beépítése	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata egységes kőporos vakolattal ellátott, talajmenti vizesedés nem tapasztalható, az üzlet bejáratának környéke megfelelő állapotú, a tetőszerkezet és az ereszcsonna biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Albetét:

A belső tér esztétikailag megfelelő, átlagos állapotú, felvizesedés miatti salétromosodás, vakolatmállás, dohosodás nem tapasztalható. A fa tok- és szárnyszerkezetű utcafronti bejárat jó állapotú, az előtte található fém ráccsal együtt biztonságtechnikai szempontból megfelelő.

Bérlői megjegyzés:

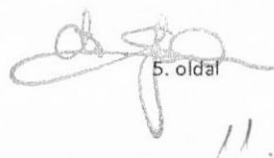
A fém szerkezetű galériát a bérlő építette be saját pénzeszköz bevonásával.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	kerámialap	festett	21,71 m ²	100%	21,71 m ²
mosdó	kerámialap	festett	1,22 m ²	100%	1,22 m ²
wc	kerámialap	festett	1,25 m ²	100%	1,25 m ²
galéria	szalagparketta	festett	9,02 m ²	0%	0,00 m ²
alapterületi korrekció			-0,18 m ²	100%	-0,18 m ²
Összesen:			33,02 m ²		24,00 m ²
Összesen, kerekítve:			33 m ²		24 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 értékebecslések 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

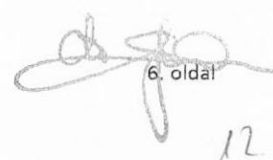
Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. IV. 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.


6. oldal
12.

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő 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:	69 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,91 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 210 000 Ft , Kettőmillió-kettőszáztízezer- 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. földszint	VIII. ker., Magdolna utca 25.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Kiss József utca 5.
megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	24	27	23	33	23	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	14 500 000	18 400 000	14 500 000	13 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		489 074	598 913	529 697	598 913	604 114
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	2%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	3%	3%	3%	3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		3%	0%	-3%	0%	-3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		19%	3%	7%	3%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		580 042	615 683	565 716	615 683	601 697
Fajlagos átlagár:		595 764 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 298 336 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 300 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, részben átlagos / felújítandó állapotú, vizesedő üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
3. adat: Csarnoknegyed, 2016-ban felújított, üzletként nyilvántartott, de jelenleg lakásként használt helyiség, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, teljesen galériázott, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vizes helyiséggel rendelkező üzlet, ingatlan.com/28428479
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, 2 évvel ezelőtt teljeskörűen felújított, galériázott üzlet, ingatlan.com/29710937

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

14 300 000 Ft

azaz Tizennégy millió-háromszázezer 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. földszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Blaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	24	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		7%	6%	13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	3%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	3%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
Összes korrekció:		7%	12%	36%
Korrigált fajlagos alapár:		3 421 Ft/m ² /hó	4 301 Ft/m ² /hó	3 733 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 818 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 818 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	989 626 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	49 481 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 793 Ft
Egyéb költségek:	5%	49 481 Ft
Költségek összesen:	118 755 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		870 871 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	12 440 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 440 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-négyszáznegyvenezer- 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:	14 300 000 Ft	100%	14 300 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 440 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 300 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 300 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-háromszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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. földszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 300 000 Ft
azaz Tizennégymillió-háromszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. november 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/520383/2019

2019.11.06

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36492/0/A/1 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	24	0 0	69/10000	örökrendezés

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 203558/1996/

Támasztás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 203558/1996/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212788/1993/1993.11.03

jogcím: eredeti felvétel 203558/1996/

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYLAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Saját péld.

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

JÓZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		
POLGÁRMESTERI HIVATAL		
1996. DEC. 19.		
Melléklet	Osztály	Elosztás

**Társasháztulajdont
alapító okirat**

Budapest, VIII.ker. Bródy Sándor u. 36.
(Hrsz.:36492, tul.lapsz.:1788)

1996.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

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

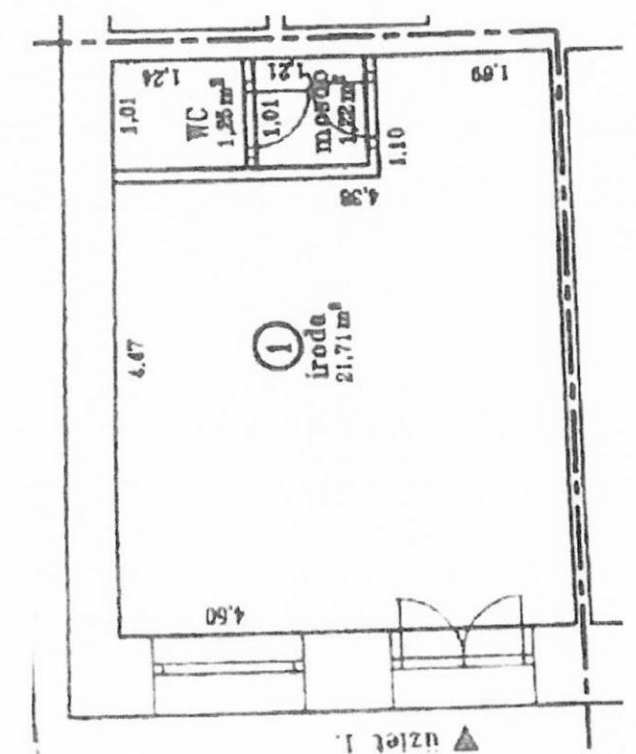
A társasházhoz összesen 59 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

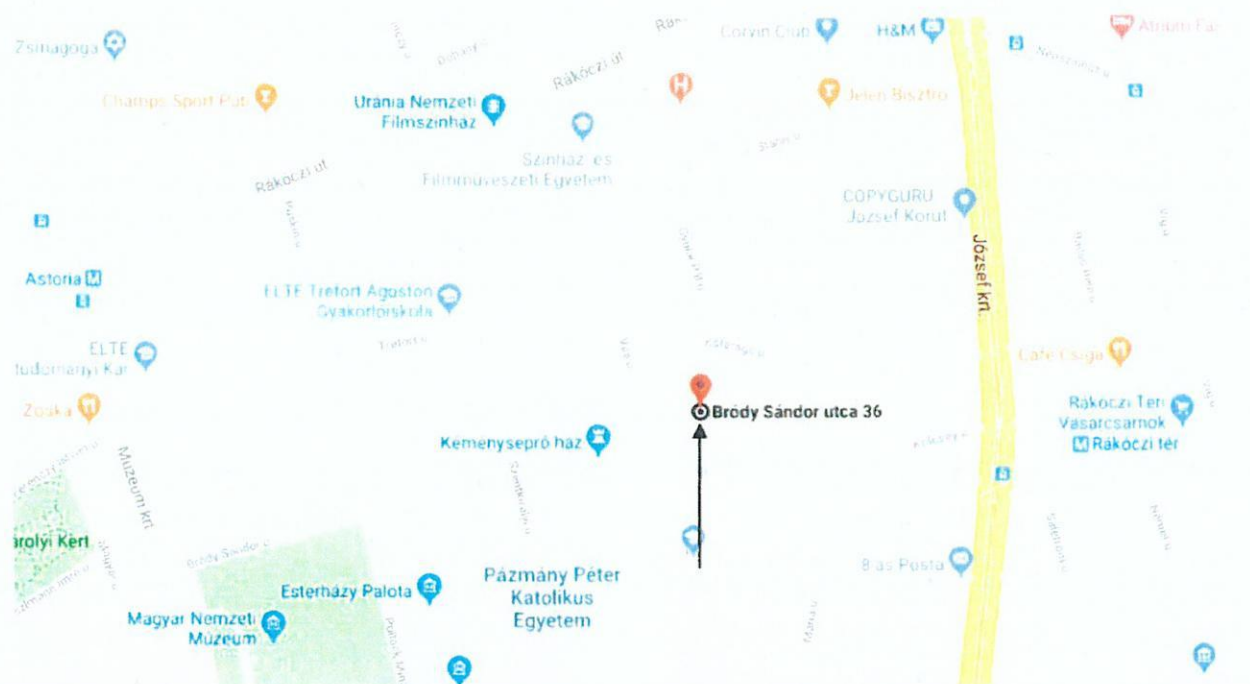
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

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. I. 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 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.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



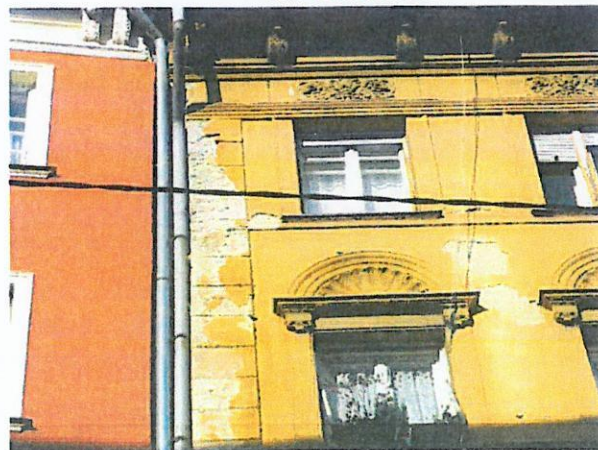
02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat



06. ingatlan bejárata



07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



08. bejárati ajtó környéke



09. üzlettér



10. üzlettér



11. mennyezet



12. padozat burkolata



13. felső szerelésű vízmelegítő



14. wc



15. galéria tartószerkezete



16. villanyóra



17. vízóra