



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetésére és a szerződés meghosszabbítására**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *hóndu*

JOGI KONTROLL: *M R*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
CZUKKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint **hatáskörrel rendelkezik:**

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint **véleményezi: -**

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 13.161,- 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 magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A helyiséget a **Cheho Kft.** (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő utca 30. fsz.; adószám: 14522596-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 907695; képviseli: Ázsót Szabolcs ügyvezető) vette bérbe vendéglátóipari

tevékenység céljára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1409/2010. (VIII.12.) számú határozata alapján a 2010. augusztus 31.-én kötött bérleti szerződéssel 2015. december 31-ig.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.(VI.20) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. § szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek nem volt tartozása a bérlő kérelmére a szerződés meghosszabbításra került 2020. december 31. napjáig.

A bérlő és a **Harminckettesburger Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) közös kérelme alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 485/2017. (VII.07.) számú határozatában hozzájárult a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez. A bérleti szerződés módosításra került, mely 2020. december 31. napjáig érvényes.

A **Harminckettesburger Kft.** és a **Cheho Kft.** 2019. március 6. napján bérlőtársi jogviszony megszüntetésére vonatkozó kérelmet nyújtott be, melyhez csatolták a 2017. június 16. napján kelt közös megállapodást.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 592/2019. (VI.03.) számú határozatában hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti, 35635/0/A/34 helyrajzi számú, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Cheho Kft. és a Harminckettesburger Kft. bérlőtársak bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez, azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlőjének a Harminckettesburger Kft.-t ismeri el.

A 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés d) pontja alapján – figyelemmel a 9. § (3) bekezdését – a bérleti szerződés módosítás akkor lép hatályba, ha a Harminckettesburger Kft. az óvadékot a jelenlegi, három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre feltölti, és a bérleti szerződést egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészíti. Ameddig erre nem kerül sor, a helyiségre a határozathozatal időpontjában hatályos bérleti szerződés marad érvényben.

A helyiség bérleti szerződés a módosításokkal egységes szerkezetben 2019. szeptember 9. napján aláírásra került. A **Harminckettesburger Kft.** azonban többszöri felhívás ellenére a mai napig a kötelezettségei vállalására nem tett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ezért ez a szerződés nem lépett hatályba. A bérleti díj az új szerződés alapján változatlan maradt volna, így a szerződés hatályba lépésének elmaradásából az Önkormányzatot vagyoni hátrány nem érte.

A helyiséget jelenleg a **Harminckettesburger Kft.** egyedül használja, bérleti díj előírása nettó 248.519,- Ft/hó. A bérlőnek a bérbeadó felé a 2020. november és december havi bérleti díj előírásai nincsenek kiegyenlítve, így egyenlege 635.157,- Ft tartozást mutat.

A **Harminckettesburger Kft** és a **Cheho Kft.** képviselője 2020. november 16-án ismét kérelmezte a bérlőtársi jogviszony megszüntetését, valamint a **Harminckettesburger Kft.** kérte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre vendéglátási tevékenység céljára szeszarusítással. **A kérelmező 280.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.** A 2020. november 24-én megküldött levelében a bérlő előadta, hogy a koronavírus okozta járványhelyzet miatt kieső bevételei miatt nem tud magasabb összegű bérleti díjat fizetni, ezért kéri, hogy a következő öt évre a fenti összegben kerüljön megállapításra bérleti díj. Előadta továbbá, hogy alkalmazottjait is megtartja a koronavírus okozta veszélyhelyzet ellenére. A bérlőtársaknak a 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján megtett egyoldalú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodott.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. április 26. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. május 7. napján jóváhagyott, majd 2020. november 10. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 40.970.000,- Ft** (718.772,- Ft/m²). A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a 248/2013. (VI.19.) Képviselő-testületi határozat alapján 12% szorzóval **számítva havi nettó 409.700,- Ft.**

Javasoljuk, hogy a tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Cheho Kft. és a Harminckettesburger Kft. bérlőtársak bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez, azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlője a Harminckettesburger Kft. legyen.

Azért javasoljuk a bérlőtársi jogviszony megszüntetését, mert a Cheho Kft ellen több végrehajtás is folyamatban van, valamint a bérlőtársi jogviszony fenntartása nem indokolt.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díj kerül megállapításra.

Nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását a Harminckettesburger Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára (szeszárosítással) az általa megajánlott 280.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését.

A koronavírus járványra tekintettel **javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítását a Harminckettesburger Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára (szeszárosítással) azzal, hogy a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig 248.519,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól 280.000,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 naptól számított egy év elteltét követő hónap első napjától 409.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben kerül megállapításra. A bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő köteles a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól megállapított bérleti díjhoz kapcsolódó 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésére. Az inflációs emelést a sávós bérleti díj emelkedése miatt a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 naptól számított egy év elteltét követő év januárjától indokolt előírni.**

A szerződés-hosszabbítás megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek tartozása nem állhat fenn a szerződés megkötésekor, valamint a bérlő vállalja, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot tesz a szerződés mellett.

II.A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételeit. 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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány (a továbbiakban: koronavírus világméretű járvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárat bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a vendéglátási tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 12 %.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdése szerint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet (a továbbiakban: veszélyhelyzet) ideje alatt lejárat, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártán utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbodik.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet:

1. sz. melléklet: értékbecslés
2. sz. melléklet: értékbecslés aktualizálása

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (I. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú helyiség bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséről és szerződés meghosszabbításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a Cheho Kft. (székhely: 1066 Budapest, Zichy Jenő utca 30. fsz.; adószám: 14522596-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 907695; képviseli: Ázsót Szabolcs ügyvezető) és a Harminckettesburger Kft. (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) bérlőtársak bérlőtársi jogviszonyának megszüntetéséhez 2020. december 31-ét követő hatállyal azzal, hogy a helyiség egyedüli bérlője a Harminckettesburger Kft. legyen, amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítására sor kerül.**
- 2.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Harmickettesburger Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára (szeszarusítással) az általa megajánlott 280.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 3.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Harminckettesek tere 2. szám alatti 35635/0/A/34 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Harmickettesburger Kft.-vel (székhely: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2.; adószám: 25582549-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 283500; képviseli: Kis Molnár Géza ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, vendéglátási tevékenység céljára (szeszarusítással) azzal, hogy a bérleti a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig 248.519,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól 280.000,- Ft/hó + ÁFA összegén, a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 naptól számított egy év elteltét követő hónap első napjától 409.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén kerül megállapításra.**
- 4.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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. § (7) bekezdése alapján 280.000,- Ft bérleti díjhoz kapcsolódó, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az inflációs emelés először a veszélyhelyzet megszűnését követő 90 naptól számított egy év elteltét követő év januárjában lehet előírn.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) pont esetében 2021. február 28.

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

Budapest, 2021. január 18.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

Iroda (vendéglátó)

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Harminckettesek tere 2. fsz. 57 m²

HRSZ:

35635/0/A/34

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyoneértékelő Kft

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

499.658 Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

40.970.000,-Ft

Dátuma:

2019. április 26.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

ÜRES

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

499.658,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

40.970.000,- Ft

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

2020 NOV 10.

Budapest 2020

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

R



CPR-Vagyontértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégj.sz.: 01-09-942852
Adósz.: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-279

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. fsz. 34



szám alatti

35635/0/A/34 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2019. április

Független | Megbízható | Értékmérő

S
7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-279
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. fsz. 34
Helyrajzi száma	: 35635/0/A/34
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: vendéglátóipari egység
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 57 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 82 m ² Fajlagos m ² ár: 499 658 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1166 m ²
Eszmei hányad	: 214 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	40 970 000 Ft
	azaz Negyvenmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	6 990 000 Ft
	azaz Hatmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	34 820 000 Ft
	azaz Harmíncnégy millió-nyolcszázhuszezer- 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.

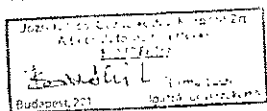
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. április 18.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. április 26.

2019 MÁJ 07.



CPR-Vásárló- és Eladó Kft.
Közvetítői Iroda
1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

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-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 ingatlanhoz kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. fsz. 34
 Tulajdoni lap szerinti területe: 57,0 m²
 Helyrajzi száma: 35635/0/A/34
 Ingatlan megnevezése: iroda
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: vendéglátóipari egység
 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. kerületében, a Csarnok negyed és a Corvin negyed városrészek határán található, amely Baross utca vonalában, a József körút kereszteződésénél található, tulajdonképpen a József körút és Kisfaludy utca közötti teresedés.

Mivel a tér a Nagykörút mentén fekszik, ezért a mindenkori körüti tömegközlekedés a tér felé irányuló közlekedést is ellátja. A 4-es-6-os villamosok mellett a Baross utcán közlekedő 9-es busz és 83-as trolis is érinti a teret. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méterrel belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény található. Környezetében a századfordulón épült társasházak a jellemzők, melyek műszaki állapota átlagos.

Tömegközlekedési eszközök:

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

8
9

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A ház Pollák Sándor megbízásából, Heidelberg Sándor és Jónás Dávid mérnökök alkotásaként 1903-ban épült. Az épület eredetileg 3 szintes volt, a mostani épület négyszintes, az emeletráépítés 1960-ban lett jóváhagyva.

Az épület homlokzata egyszerű, vízszintesen öt részre tagolódik. A földszint arkádíves ablakkal tagolt, és kváderszerűen kiképzett. Az épület homlokzata teljesen szimmetrikus, ma halvány és sötétebb zöld színnel vakolt.

A vizsgált ingatlan irodaként van bejegyezve a tulajdoni lapon, a természetben azonban sörözőként funkcionál. Alapterülete 57 m², valamint teljes épített galériával rendelkezik, ami az alapító okiratban is szerepel. 5-8 évvel ezelőtti felújítása során a helyiségek egy része tapétázva lett, kombi gázcirkó cseréje történt. 3 éve pedig a többi helyiség festése volt. Az albetétben a szellőztető légkondicionáló kiépített, az ablakok thermo üvegezésűek. A sörözőnek egy ponyvaborítású téliített terasza is van, amely az üzlet előtti parkolók helyén lett felállítva. Az ingatlan fűtését, valamint a használati meleg víz előállítását egy Junkers típusú kombi gázcirkó biztosítja.

A földszinti részen a belmagasság 2,42 m, a galérián 2,41 m. A bérlemény összközműves, valamint hitelesített közműórákkal rendelkezik. Összességében jó műszaki állapotú, bérbeadásra alkalmas vendéglátóipari egység.

Épület:

Épület építési éve:	1903 és 1960	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: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	jó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, thermo üvegezéssel	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,10 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,42 m, galérián 2,41 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	Junkers típusú kombi cirkó	jó
Melegvíz biztosítása:	Junkers típusú kombi cirkó	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	jó
Felújítás éve:	2011	
Felújítás tárgya:	kombi cirkó csere	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az ingatlan forgalmas, frekvenciált helyen van. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterületben az épített galéria nem szerepel (57 m²), azonban a galéria funkciója miatt a tényleges alapterületben 50%-kal került beszámításra. Így a számításban lévő összes hasznos alapterület 82 m², a tulajdoni lap 57 m²-ével szemben!

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 felújított, a kültéri diszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk. Az albetét műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartásokat.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
<i>Földszint</i>					
Vendégtér/bárpult	parketta	tapétázott	31,80 m ²	100%	31,80 m ²
Vendégtér	parketta	tapétázott	15,90 m ²	100%	15,90 m ²
Kézműosó/kazán	kerámia	festett+csempe	3,50 m ²	100%	3,50 m ²
Előtér	kerámia	festett+csempe	2,30 m ²	100%	2,30 m ²
Wc	kerámia	festett+csempe	1,90 m ²	100%	1,90 m ²
Wc	kerámia	festett+csempe	1,30 m ²	100%	1,30 m ²
<i>Galéria</i>					
Vendégtér	parketta	tapétázott	28,70 m ²	50%	14,35 m ²
Vendégtér	parketta	tapétázott	21,70 m ²	50%	10,85 m ²
mérési korrekció			0,30 m ²	100%	0,30 m ²
<i>Összesen:</i>			107,40 m ²		82,20 m ²
Összesen, kerekítve:			107 m ²		82 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 (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 felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások; 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. I. 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-kinálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	1166 m ²	
Eszmei hányad:	214	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	24,95 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	6 990 000 Ft	, Hatmillió-kilencszázkilencvenezer- Ft .

S
13

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:	1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. fsz. 34	VIII. ker., Bérkocsis	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Víg	VIII. ker., Gyulai Pál utca 6.
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	82	60	23	30	52	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		31 000 000	11 500 000	13 900 000	33 800 000	29 800 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		465 000	450 000	417 000	585 000	454 576
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-4%	-3%	-2%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	5%	5%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	-5%	5%
Összes korrekció:		9%	11%	17%	-12%	8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		504 680	499 800	485 944	514 800	493 064
Fajlagos átlagár:		499 658 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		40 971 956 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		40 970 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, 2 bejáratos utcafronti üzlethelyiség, teljes berendezéssel, ingatlan.com/ 27724865
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti 23 m²-es alapterületű ingatlant 23m²-es galériával közepes állapotban. ingatlan.com/25055348
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, jelenleg fodrászatnak berendezett, iroda minősítésű üzlethelyiség, ingatlan.com/27959165
4. adat: Csarnoknegyed, újszerű állapotú, irodának, üzletnek alkalmas ingatlan.hkp-i fűtéssel, ingatlan.com/28320806
5. adat: Palotanegyed, földszinti, utcafronti üzlethelyiség, 2 utcafronti bejárattal, átlagos állapotban, ingatlan.com/28222286

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

40 970 000 Ft

azaz Negyvenmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .

8
14

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Harmadkertesek	VIII. ker., Rákóczi	VIII. ker., József krt	VIII. ker., Baross
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	82	40	15	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	75 000	135 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 700	4 500	3 197
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	-7%	-4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%
felszereltség, hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Összes korrekció:		6%	-12%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		2 857 Ft/m ² /hó	3 974 Ft/m ² /hó	2 897 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 242 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, udvari bejáratos, földszinti, átlagos állapotú, műhely, pincével, ingatlan.com/28479668
2. adat: Palotanegyed, udvari bejáratos, földszinti, átlagos állapotú, üzlet, ingatlan.com/28467413
3. adat: Palotanegyed, földszinti, Kálvin tér melletti részen, felújított üzlet, ingatlan.com/23510948

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 242 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 871 115 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	143 556 Ft
Igazgatási költségek:	2%	57 422 Ft
Egyéb költségek:	5%	143 556 Ft
Költségek összesen:	344 534 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	2 526 581 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	36 090 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

36 090 000 Ft

azaz Harminchatmillió-kilencvenezer- Ft .

15

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/183128/2019

2019.04.12

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35635/0/A/34 helyrajzi szám

1062 BUDAPEST VIII. KER. Harminckettesek tere 2. földszint. "Földvizsgálat alá"

ÉRSEZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	százalék hányad	tulajdoni forma
iroda	57	0 0	260/10000	Állami
Bejegyző határozat: 999991/1999/				törzsi határozat: 111590/1/2004/03.04.23
iroda	57	0 0	214/10000	Állami
Bejegyző határozat: 111590/1/2004/03.04.23				törzsi határozat: 179161/1/2007/07.06.12
iroda	57	0 0	214/10000	Tulajdonosi
Bejegyző határozat: 179161/1/2007/07.06.12				

2. bejegyző határozat: 93300/1991/1991.06.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

ÉRSEZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 186029/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 93300/1991/1991.06.11

törzsi határozat: 186029/1/1997/97.11.10

jogcím: Államosítás 4741/1952/1952.03.20

jogcím: eredeti felvétel 93300/1991/1991.06.11

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törzsi határozat: 186029/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 10029/1974/1974.01.10

törzsi határozat: 186029/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. Entomh utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 186029/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

ÉRSEZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

16

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT módosítás

A Budapest VIII. kerület 35.635.hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Harminckettesek tere 2. sz. alatti társasház tulajdonostársai az 1998. április hó 28. napján kelt alapító okiratot az alábbiak szerint módosítják.

1./ Az alapító okirat II./ A pontjában szabályozott közös tulajdonra vonatkozó rész XXII. pontjának Közös WC címszavu részéből törésre kerül az alábbi szöveg:

„Földszint 8.58 négyzetméter”,

tekintettel arra, hogy ezt a területrészt a tulajdonostársak külön adásvételi szerződéssel értékesítették és az értékesítés folytán, építési engedéllyel a megjelölt területrészt a melléte fekvő földszint 6. számú lakás, a külön tulajdon fejezetben a 2. sorszám alatt megjelölt lakás része lett.

2./ Az alapító okirat II./A pontjában szabályozott közös tulajdonra vonatkozó rész XXXIII. pontja hatályát veszti, tekintettel arra, hogy az ott megjelölt szolgálati lakást a tulajdonostársak külön adásvételi szerződéssel értékesítették, így ebből korábban közös tulajdonu lakásból külön tulajdonu lakás alakul az alábbiak szerint.

3./ Figyelemmel arra, hogy az 1.-2./ pontban írtak miatt a közös tulajdon területe változik, továbbá változik a földszint 6. sz. alatti lakás alapterülete, végül a 2. pont szerint új külön tulajdonu lakás jön létre az alapító okirat II./B. pontja az alábbiak szerint módosul.

B. Különtulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotó részei a I.-XXXII. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelések az alábbiak szerint, azzal a megjegyzéssel, hogy a közös tulajdoni hánydok változnak az előzőekben megjelölt közös tulajdoni részek közös tulajdonból történő kikerülésével, továbbá azon okból, hogy a korábbi ezirányu számítás pontatlan volt. /A közös tulajdoni részek számítási módja: 10.000/külön tulajdonu részek alapterülete, a kapott szorzószám és a külön tulajdonu részek alapterületének szorzata adja az alábbi közös tulajdoni részeket/

1./ tulajdonát képezi és az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a 2.tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. ker. 1038/1 külön tulajdoni lapon 35.635/A-1 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2. fszt 4/A ajtószámú öröklakás, amely félszoba, konyha, mosdóból áll, lapterülete összesen 19.29 négyzetméter. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 68/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

Dr. Képes Almos
Ügyvéd
2225 Üllő,
Pestl út 100

17

tartozik a 7. tervrajzon 31 számmal jelölt Bp. VIII.ker. 1038/31 külön tulajdoni lapon 35.635/A-31 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2. IV. 3 ajtószámú öröklakás, amely egy szoba, előszoba, fürdő, kamra, főzőfülke, hálófülkéből áll, alapterülete összesen 47.21 négyzetméter. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 166/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

32/ tulajdonát képezi és a 32 számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a 7. tervrajzon 32 számmal jelölt Bp. VIII.ker. 1038/32 külön tulajdoni lapon 35.635/A-32 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2. IV. 4 ajtószámú öröklakás, amely egy szoba, előszoba, hall, főzőfülke, kamra, fürdőből áll, alapterülete összesen 39.24 négyzetméter. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 138/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

33/ tulajdonát képezi és a 33 számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a 7. tervrajzon 33 számmal jelölt Bp. VIII.ker. 1038/33 külön tulajdoni lapon 35.635/A-33 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2. IV. 5 ajtószámú öröklakás, amely egy szoba, hall, előszoba, konyha, fürdő, kamra, lomtárból áll, alapterülete összesen 50.99 négyzetméter. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 180/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.



34/ Bp.VIII.ker. Önkormányzat tulajdonát képezi és a 34 számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a 2. tervrajzon 34 számmal jelölt Bp. VIII.ker. 1038/34 külön tulajdoni lapon 35.635/A-34 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2. fsz. utcai bejáratú, IRODA 1. , amely kettő irodahelyiség, teakonyha, előtér, kettő WC-ből áll, összesen 56.68 négyzetméter alapterületű, hozzá tartozó 9.73 négyzetméter, 7.45 négyzetméter, 10.84 négyzetméter, 21.70 négyzetméteres épített galériával. Az irodához a közösségben álló vagyonrészekből 376/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

35/ A Bp.VIII.ker. Önkormányzat tulajdonát képezi és a 35 számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a 2. tervrajzon 35 számmal jelölt Bp. VIII.ker. 1038/35 külön tulajdoni lapon 35.635/A-35 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2. fsz. utcai bejáratú, IRODA 2., amely iroda , kettő előtér, WC, zuhanyozóból áll, összesen 37.40 négyzetméter alapterületű, a hozzá tartozó 20.57 négyzetméter, 9.65 négyzetméter, 5.27 négyzetméteres épített galériával. Az irodához közösségben álló vagyonrészekből 257/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

36/ tulajdonát képezi és a 36 számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a 2. tervrajzon 36 számmal jelölt Bp. VIII.ker. 1038/36 külön tulajdoni lapon 35.635/A-36 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2. fsz. utcai bejáratú, MŰHELY 17.05 négyzetméter alapterülettel. A műhelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 60/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

37/ A Bp. VIII. ker Önkormányzat tulajdonát képezi és a 37 számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik a 2. tervrajzon 37 számmal jelölt Bp. VIII.ker. 1038/37 külön tulajdoni lapon 35.635/A-37 hrsz-ú, Budapest VIII. Harminckettesek tere 2.fsz. utcai bejáratú, ÜZLET , amely kettő üzlettér, lépcső, tároló, kettő előtér, mosdó, zuhanyozó, WC, kettő raktárból áll, alapterülete összesen 163.02 négyzetméter, a hozzá tartozó 15.77 négyzetméter, 17.13 négyzetméter, 72.08 négyzetméteres épített galériával. Az üzlethez a közösségben álló vagyonrészekből 945/10000 résztulajdoni illetőség tartozik.

Dr. Kópes Álmás
Ügyvéd
2225 Üllő,
Pesti út 100

5018

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. fsz. 34. Hrsz: 35635/0/A/34


CBR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
REGISZTEREK VILÁGOSÍTÓ ÉRTÉKELŐ



06. vendégtér/bárpult



07. vendégtér



08. vendégtér



09. klíma



10. kazánház/kézmű

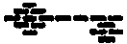


11. vízhelyiség

19

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. fsz. 34. Hrsz: 35635/0/A/34


CPR-KAGYOMÉRTÉKELO KFT.
FÜGGŐKÉK VILÁGÍTÁS TARTALÉKA



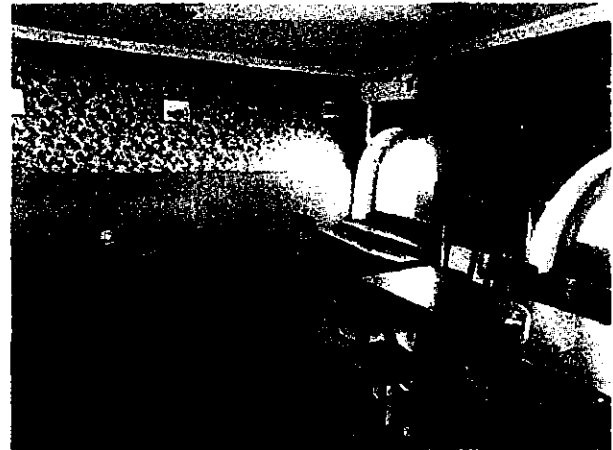
12. vizeshelyiség



13. vizeshelyiség



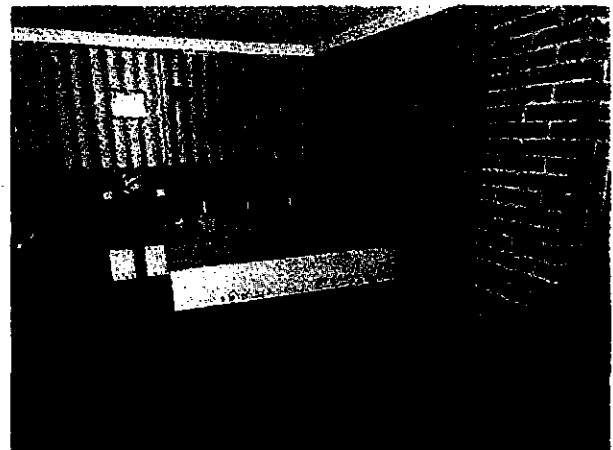
14. galéria feljárata



15. galéria - vendégtér



16. galéria - vendégtér

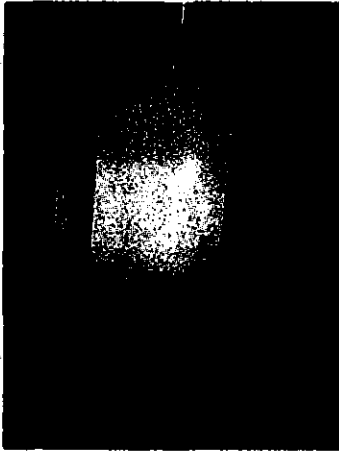


17. galéria - vendégtér

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Harminckettesek tere 2. fsz. 34. Hrsz: 35635/0/A/34

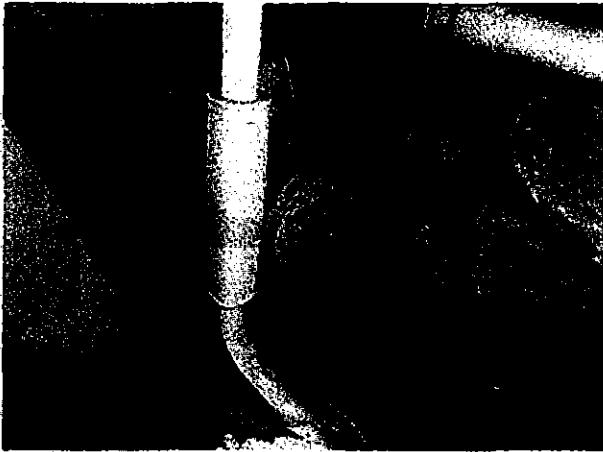

CPA-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FÜGGŐLEGES VEGYVÁSÁR (FÜGGŐLEGES)



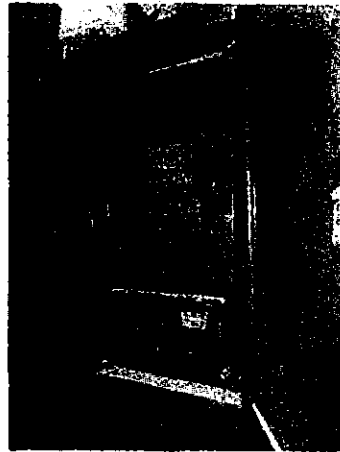
18. Junkers típusú kombi cirkó



19. gázóra



20. vízóra



21. villanyóra

CP
21