

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. március 19-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 4. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 4. szám alatti, 35467/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 152 m² alapterületű, 627/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező irodahelyiségre (alapító okirat szerint: raktár-iroda) vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Hóbagoly Plusz Kft-vel (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; adószám: 12285273-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-662515, képviseli: Gottreich-Horváth József ügyvezető) 1998. július 13. napján. Bérló a bérleményt üzlet és raktár céljára vette bérbe. A bérleti díj nem fizetése miatt a bérleti szerződés felmondásra került 2010. június 30. napjára. A hátralékot a bérló a felmondási határidő lejártá után fizette meg. A Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 1496/2010. (VIII.31.) számú határozatában döntött a bérlemény bérló részére, a bérleti jogviszony rendezése mellett történő újbóli bérbeadásról, az új bérleti szerződés kelte: 2010. szeptember 23. A cég adataiban történt változás miatt a bérleti szerződést felek 2013. július 31. napján kelt szerződéssel módosították.

A Hóbagoly Kft képviseletében Gottreich-Horváth József 2017. október 10. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges melléleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérló a kérelmet jelenleg is fenntartja.

A Tisztelt Bizottság 173/2018. (III.05.) számú határozatával hozzájárult a 35467/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, a Budapest VIII., Karácsony Sándor utca 21. földszint 3. szám alatti, 18 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Hóbagoly Plusz Kft részére történő megküldéséhez.

Az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros Magdolna negyed elnevezésű városrészben helyezkedik el a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán. Környezetében a századforduló idején épült lakóházak, kereskedelmi egységek találhatóak. A földszinti ingatlan a bérló által bérelt 35467/0/A/3 hrsz. szomszédos üzlethelyiséggel egybenyitott és hasznosított. Bérló fémszerkezetű galériát épített, amely az értéképzés során nem lett figyelembe véve. A földszinti rész közlekedőre, konyhára, raktárra, irodára, szociális blokkra osztott. A félemeleten raktár került kialakításra. A földszinti terület belmagassága 2,4 – 5 m. A félemelet belmagassága 2,1 m. Az ingatlanban minden közmű adott. A faszervezetű bejárati ajtók és ablakok, fémredőnyvel és fémráccsal védettek – gyenge, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A használati melegvizet és a fűtést cirko adja. A hőleadók radiátorok.

[Handwritten signature]
1



Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2017. augusztus 7-én. Az ingatlan forgalmi értékét 33.120.000,- Ft összegben (225.306,- Ft/m², a valóságban felmért, 147 m² alapterületre vonatkoztatva) állapította meg. A független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2018. március 12. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben aktualizálta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **33.120.000,- Ft.**

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

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

A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti, földszinti, 152 m² alapterületű irodahelyiség esetében, a 36 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.571/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

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

| | |
|---|------------------------|
| 2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: | 132.002,- Ft |
| A vizórával rendelkező albetét havi közös költsége: | 28.215,- Ft |
| 10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4% inflációval számolva): | 17.665.207,- Ft |
| 10 évre számított közös költség (átlag 2,4% inflációval számolva): | 3.775.881,- Ft |
| Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): | 13.889.326,- Ft |
| Forgalmi érték: | 33.120.000,- Ft |

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

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

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35467/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 4. szám alatti, utcai bejáratú, 152 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlet részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 33.120.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

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

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár összegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján, ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megköthető.

Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendmény stb.) módját és feltételeit.”

A Lakástörvény 60. § szerint, ha a helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását. Ezen közigazgatási elvi határozat alapján: „Értelmetlen ugyanis a forgalmi értéknél

magasabb - vagy akár alacsonyabb - vételár elérése versenytárgyalás útján, amikor az elővásárlási jogosult az Lakástörvény 60. §-a alapján a helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg a bérleményét.”

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

....2018.(.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35467/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. földszint 4. szám alatti, 152 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Hóbagoly Plusz Kft. (székhely: 1086 Budapest, Lujza utca 21.; adószám: 12285273-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-662515, képviseli: Gottreich-Horváth József ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 33.120.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. március 19.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. április 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, 2018. március 13.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

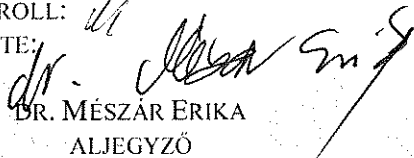
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Karácsony Sándor utca 21. földszint 4.
HRSZ: 35467/0/A/4,
152 m² (REDUKÁLT 147 m²)

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 225.306,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 33.120.000,- Ft
Dátuma: 2017.08.7.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2017.08.21.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: Hóbagoly

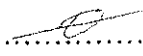
Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:


- VÁLTOZTLAN -
A HOMLOKEKAT MŰSZAKI ÁLLÁSA JELENTŐS

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 225.306.- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 33.120.000.- Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:  Ft

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

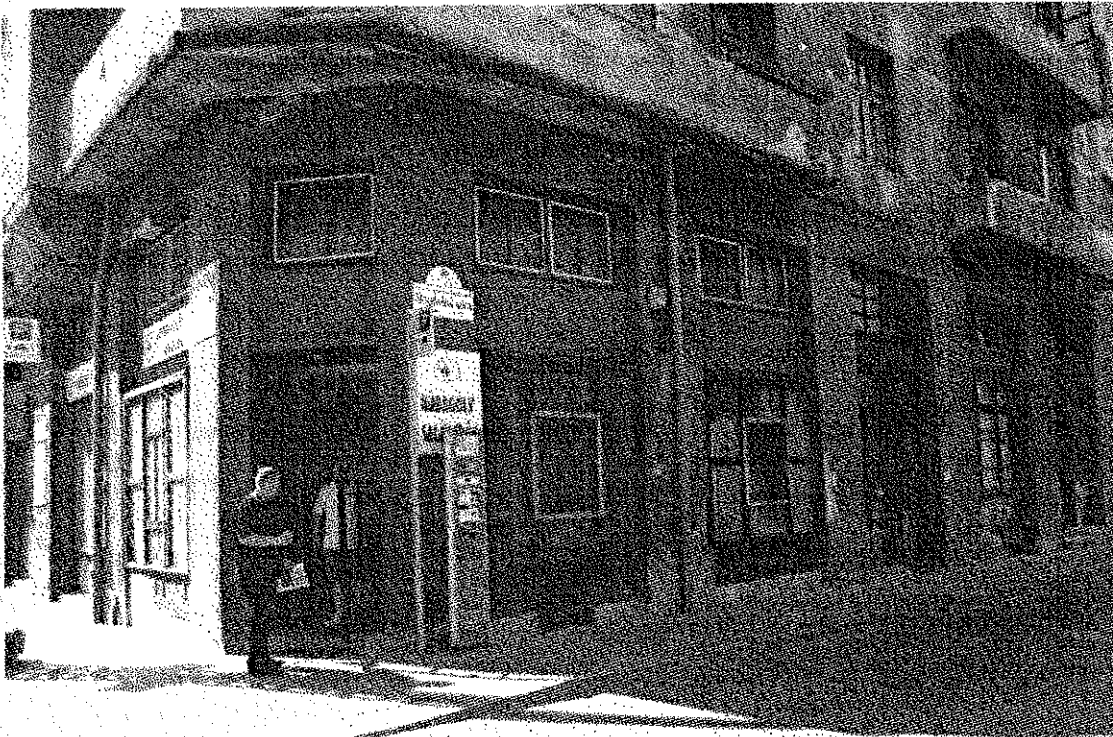
Budapest 2018. március 12.


Gödör László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 21. (hrsz.:35467/0/A/4) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről**



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. augusztus 7.



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 21. fsz. üzlet (Hrsz.: 35467/0/A/4)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Karácsony Sándor utca 21. földszint 4.
Hrsz. : 35467/0/A/4

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (Gottreich-Horváth Tibor)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület (tulajdoni lap) : 152 m²
Redukált alapterület : 147 m²
Belmagasság : 2,1 – 5,0 méter
Eszmei hányad : 627/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 677 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A beszállt forgalmi értékkel
EYKÉRTÉK
Góder László
Budapest, 2017. 08. 21. Józsefvárosi Önkormányzat

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. augusztus 7.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 225.306,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 33.120.000,- Ft
azaz Harmínchárommillió-százhuszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.100.000,- Ft
azaz Ötmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 23.000.000,- Ft
azaz Huszonhárommillió forint

Budapest, 2017. augusztus 7.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 202670002-41
Ingatlanforgalmi Értékelési
névjegyzék szám: 03451/2002

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

7



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21.szám alatti, 35467/0/A/4 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. augusztus 2.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. július 14.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|---|
| Település | : Budapest, VIII. ker. |
| Besorolás | : belterület |
| Cím | : Karácsony Sándor utca 21. földszint 4. |
| Helyrajzi szám | : 35467/0/A/4 |
| Megnevezése | : üzlethelyiség |
| Terület | : 152 m ² |
| Tulajdonos (ok) | : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad |
| Széljegyek | : - |
| Terhek | : - |

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén és félemeletén található. Környezetében társasházazas, oktatási, intézményi és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, irodákkal és raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Karácsony Sándor utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

| | |
|----------------------|--|
| Építés ideje | : 1910-es évek |
| Ingatlan típusa | : társasház |
| Építési mód | : hagyományos, téglá, |
| alapozás | : téglá sávalap, állapota nem ismert |
| szigetelés | : nincs, vagy elavult |
| tartószerkezet | : téglá szerkezet, átlagos állapotban |
| födémszerkezet | : acélgerendás födém, átlagos állapotú |
| falazat | : téglá szerkezet, átlagos állapotú |
| tetőszerkezet | : magas tető, átlagos állapotú |
| héjazat | : palafedés, átlagos állapotú |
| külső felületképzés: | kőporos vakolat, közepes állapotú |

Értékelt ingatlan

| | |
|----------------------|---|
| külső nyílászárók | : faszerkezetű ajtó és ablakok, fémredőnnel és fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotúak |
| belső nyílászárók | : faszerkezetű belső ajtók, közepes állapotúak |
| padozat, burkolat | : beton, járólap, pvc, metlachi, parketta burkolat, közepes állapotú |
| belső felületképzés: | vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotúak |
| gépészet, hőleadók: | cirkó, radiátor |

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1910-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pinceszint + földszint + 4 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház földszintjén és félemeletén található, a Karácsony Sándor utcáról és a Magdolna utcáról önállóan közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a Karácsony Sándor utca 21. szám alatti 35467/0/A/3 hrsz-ú szomszédos földszinti üzlethelyiséggel egybenyitott és hasznosított. A földszinti rész közlekedőre, konyhára, raktárra, irodára, szociális blokkra osztott. A félemeleten raktár került kialakításra. A földszinti terület belmagassága 2,4 – 5,0 m. A félemelet belmagassága 2,1 m.

Az ingatlanban minden közmű adott.

A faszerkezetű bejárati ajtók és ablakok, fémredőnyvel és fémráccsal védettek, gyengeközepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetű, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel, metlachival, parkettával burkoltak, közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. A használati meleg vizet és a fűtést a cirkó adja. A hőleadók radiátorok.

A szemle során az ingatlant Gottreich-Horváth Tibor által tulajdonolt Hóbagoly kifőzde hasznosította.

Össességében a vizsgált ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

| Helyiség-megnevezés | helyiségek nettó alapterülete, m ² | redukált/nettó terület aránya % | helyiségek redukált alapterülete, m ² |
|--|---|---------------------------------|--|
| Ingatlan helyiségei | | | |
| <i>földszint</i> | | | |
| Raktár | 56,00 | 100% | 56,00 |
| Iroda | 9,30 | 100% | 9,30 |
| Közlekedő | 5,76 | 100% | 5,76 |
| Iroda | 17,00 | 100% | 17,00 |
| Öltöző | 13,76 | 100% | 13,76 |
| Zuhany | 6,75 | 100% | 6,75 |
| Előtér | 3,67 | 100% | 3,67 |
| Közlekedő | 9,00 | 100% | 9,00 |
| Mosdó | 4,60 | 100% | 4,60 |
| WC | 1,30 | 100% | 1,30 |
| WC | 0,70 | 100% | 0,70 |
| WC | 0,70 | 100% | 0,70 |
| <i>félemelet</i> | | | |
| Öltöző | 23,65 | 80% | 18,92 |
| Összesen | 152,19 | | 147,46 |
| Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²) | 152,19 | | 147,46 |
| Tulajdoni lap szerinti terület (m²) | 152,00 | | 152,00 |

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 147,0 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 21. fsz. üzlet (Hrsz.: 35467/0A/4)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

| Megnevezés | Összehasonlító adatok jellemzői | | | | |
|---|--|--|---|--|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Az értékelendő ingatlan jellemzői | Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca földszint 48 komfortos 1922 tégla, közepes állapot 14 900 000 2016 Adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Magdolna utca földszint+galéria 97 komfortos 1918 tégla, közepes állapot 26 950 000 2017 Adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint+galéria 90 komfortos 1920 tégla, felújítandó áll. 26 700 000 2017 Adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca földszint+galéria 83 komfortos 1930 tégla, átlagos áll. 27 200 000 2017 Adatbázis | Üzlet Bp., VIII. ker. Práter utca földszint 40 komfortos 1910 tégla, átlagos állapot 11 500 000 2016 Adatbázis |
| Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²) | 310 417 | 277 835 | 296 667 | 327 711 | 287 500 |
| Korrektív tényezők | Százalékos korrekció jobb -5% kisebb -15% jobb -5% azonos 0% hasonló 0% hasonló 0% | Százalékos korrekció hasonló 0% kisebb -5% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% hasonló 0% | Százalékos korrekció jobb -5% kisebb -5% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% hasonló 0% | Százalékos korrekció hasonló 0% kisebb -5% hasonló 0% azonos 0% hasonló 0% hasonló 0% | Százalékos korrekció hasonló 0% kisebb -15% jobb -5% azonos 0% hasonló 0% hasonló 0% |
| ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6) | -25% | -5% | -10% | -5% | -20% |
| A piaci korrekció mértéke összesen | | | | | |
| Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²) | 232 813 | 263 943 | 267 000 | 311 325 | 230 000 |
| A figyelembe vett súlyszámok | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²) | 261 016 | | | | |
| Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke | 38 400 000 | | | | |
| Az ingatlan becslött likvidációs értéke | 23 000 000 | | | | |
| azaz Harmincegyezer forint | | | | | |
| azaz Huszonháromezer forint | | | | | |

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -40% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.720 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

| Hasonlító adatok | Méret (m ²) | Bérleti díj Ft/hó | Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó |
|---|-------------------------|-------------------|--|
| 1. Üzlet, földszint, Baross utca | 50 | 100 000 | 2 000 |
| 2. Üzlet, földszint, Fiumei út | 101 | 240 000 | 2 376 |
| 3. Üzlet, földszint, Népszínház utca | 67 | 95 000 | 1 418 |
| 4. Üzlet, földszint, Orczy út | 88 | 210 000 | 2 386 |
| 5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca | 90 | 230 000 | 2 556 |
| Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 2 150 |
| félemelet miatti korrekció | -20% | | |
| Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó | | | 1 720 |
| Megnevezés | | Adatok, értékek | |
| Bevételek | | | |
| A bérletileg hasznosítható terület | | | 147 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó | | | 252 840 |
| Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év | | | 3 034 080 |
| Tervezhető kihasználtság, % | | | 75% |
| Figyelembe vehető bevétel, Ft | | | 2 275 560 |
| Kiadások, Ft | | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a | | | 68 267 |
| Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a | | | 68 267 |
| Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a | | | 91 022 |
| Kalkulálható költségek összesen, Ft | | | 227 556 |
| Éves üzemi eredmény, Ft | | | 2 048 004 |
| Tőkésítési ráta | | | 6,0% |
| Tőkésített érték, Ft | | | 34 133 400 |
| Befektetési kiadások | | | 900 000 |
| Az ingatlan hozadéki értéke, Ft | | | 33 233 400 |
| Hozadéki érték kerekítve, Ft | | | 33 200 000 |

| | |
|---------------------------|------|
| Tőkésítési ráta becslése: | % |
| Kockázatmentes kamatláb | :2,5 |
| Ország kockázat | :1,1 |
| Ingatlanpiaci kockázat | :2,0 |
| Ingatlan típus kockázat | :0,4 |



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

| | | |
|---|------------------|---|
| Teleknagyság (m ²) | 677 | |
| Eszmei hányadok a társasházban összesen | 10 000 | |
| Albetétre jutó eszmei hányad | 627 | |
| Albetétre jutó telekhányad (m ²) | 42 | |
| Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²) | 120 000 | |
| Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték) | 5 100 000 | <i>azaz Ötmillió-egyszázezer forint</i> |

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

| | Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft | Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft |
|---------------------------------------|---|--|
| Súlyozás | 70% | 30% |
| | 38 400 000 | 33 200 000 |
| Elfogadásra javasolt érték, Ft | 36 800 000 | |

Értékmódosító tényező:

A vizsgált ingatlan főzőkonyhának lett kialakítva, a szomszédos 35467/0/A/3 hrsz-ú ingatlannal együtt, ami rontja az üzletként történő hasznosítását, ezért korrekciós tényezőt vettünk figyelembe.

Piaci érték x korrekciós tényező = korrigált piaci érték

36.800.000 Ft x 90 % = 33.120.000 Ft

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti 35467/0/A/4 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

33.120.000 Ft-ban,

azaz

Harminchárommillió-százhuszezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. augusztus 7.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
01 99 938664

Törőhlyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2017. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor utca 21. fsz. üzlet (Hrsz.: 35467/0/A/4)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz
Fényképek
Térkép

| | | |
|---------------|--------------|------------------|
| TAKARNET v5.2 | Felhasználó: | IOZ2839 (Külpés) |
|---------------|--------------|------------------|

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 száma: 8000904392751/2017
 2017.07.14



A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérhelyiség 35467/0/A/3 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 21. földrajzi ajtó: 1. "Földhivatali nyilvántartás"

H R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma szoba/szoba | szemes hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|-----------------------------|---------------|--|
| üzlethelyiség | 18 | 0 | 0 | 74/10000 állami |
| Bélyegző határozat: 999992/1999/1999.03.02 | | | | törzsi határozat: 292888/1/2002/02.11.12 |
| üzlethelyiség | 18 | 0 | 0 | 74/10000 önkormányzati |
| Bélyegző határozat: 292888/1/2002/02.11.12 | | | | |

2. Bélyegző határozat: 136741/1993/1993.05.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

H R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 292888/1/2002/02.11.12
 bélyegző határozat: érvényesítési idő: 4741/1952/1952.03.28

2. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 292888/1/2002/02.11.12
 bélyegző határozat: érvényesítési idő: 136741/1993/1993.05.07

3. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 292888/1/2002/02.11.12
 bélyegző határozat: érvényesítési idő: 136741/1993/1993.05.07

4. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 292888/1/2002/02.11.12
 bélyegző határozat: érvényesítési idő: 136741/1993/1993.05.07

H R É S Z

NYELV: MAGYAR

Ha a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, kérem nem használni!

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

| | | |
|---------------|--------------|------------------|
| TAKARNET v5.2 | Felhasználó: | 10Z2839 (Kiféje) |
|---------------|--------------|------------------|

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 száma: 8000004332739/2017
 2017.07.14

BUDAPEST VIII. KER.
 Belső terület 35467/0/A/4 helyrajzi szám

1006 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 21. földszint. ajtószáma: "Falúlvári lakás" I.B.H.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület | szobák száma | személyi hányad | területi hányad | területi hányad |
|-----------------|---------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| terület | 152 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| szobák száma | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| területi hányad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| területi hányad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

2. bejegyzés határozat: 136741/1993/1993.05.07
 Tácaanház
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című okiratban meghatározott helyiségek.

H.H.S.Z.
 tulajdoni hányad: 1/1 területi határozat: 292888/1/2002/02.11.12
 bejegyzés határozat, érkezési idő: 4741/1952/1952.03.28
 területi határozat: 292888/1/2002/02.11.12

területi hányad: 1/1 területi határozat: 292888/1/2002/02.11.12
 bejegyzés határozat, érkezési idő: 136741/1993/1993.05.07
 területi határozat: 292888/1/2002/02.11.12

területi hányad: 1/1 területi határozat: 292888/1/2002/02.11.12
 bejegyzés határozat, érkezési idő: 136741/1993/1993.05.07
 területi határozat: 292888/1/2002/02.11.12

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határozat, érkezési idő: 292888/1/2002/02.11.12
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1052 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

H.H.S.Z.
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.
 TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

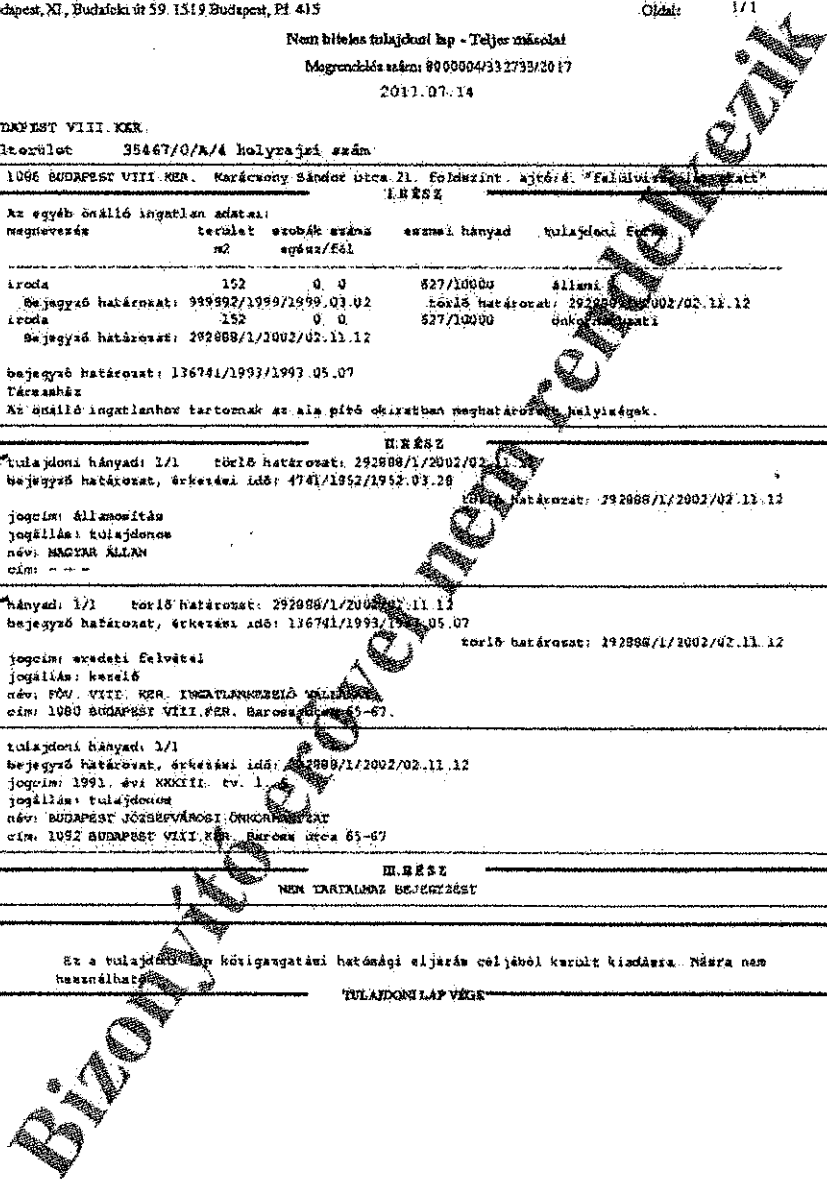
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
 Vissza a főmenübe

A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Sűgő



100/93.

FŐVÁROSI KERÜLETI HATÓSÁG

1993. MÁJ. 7.

13679A

Meléklet:

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

| | | | |
|------------|----------------|----------|--------|
| Értékelte: | 1997. JUL. 14. | Szám: | 13679A |
| Meléklet: | Osztály: | Előszám: | |

TARSASHAZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

BUDAPEST, VIII. ker. KARACSONY S.
U. 21.

Fővárosi Közföldügyi és Építési Hivatal
Budapest VI. ker.
1363 Budapest, Pf. 176


Határozat

A jelen okirat tárgyú társasház jogterhelés (ingatlanterhelés) a Budapesti Közföldügyi és Építési Hivatalban foglalt tartalommal megváltozott.

Határozatom ellen a jogorvoslati jogról szóló 1979. évi 31. sz. tv. 23. §-a alapján a határozat kiadásától számított 30 napon belül írásban lehet kifogás bejelenteni a Budapesti Közföldügyi és Építési Hivatalnál. A kifogásnak meg kell adni a jogszabályi indoklását.

Budapest, 1993. máj. 7.

Göblé Dániel
ingatlanvilágvédelmi osztály vezetője



13.

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat (1087.Bp.Ör u. 8.) a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz.rendelet 2. par. (1) bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest, VIII. ker. 879 tulajdoni lapon nyilvántartott, 35467 helyrajzi számú, 677 m² kiterjedésű, a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában és a Budapest VIII.ker. Karácsony S. u. 21. sz. alatti házingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örök-lakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és azak-értől leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések:

- I. telek 677 m²
- II. Alap és felmenő falak, kémények, tetőszerkezet, pillérek, fűdések, erkélyek, függőfolyosók lemezei burkolatok nélkül, kiváltók, áthidalók, külső vakolat és lábazat, valamint a közösségi helyiségek vakolata és burkolata, lépcsők. Szigetelések, lakatos szerkezetek, párkányfedések, függő és lefolyó ereszosatornák, padlás világító ablakok. Udvar és burkolata.
- III. Viz nyomó alap és felzárható vezeték a vízórától a külön tulajdoni illetőséghez tartozó leágazásig. Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségben felszerelt mérőóráig. Gázvezeték alap és felzárható vezetéke a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségekben felszerelt mérőóráig.
- IV. Szennyvízelvezető csatornák a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozásától az utcai csatornába való kötésig. Személyfelvonó és tartozékai. 20,00 m²
- V. Kapubejáró 95,00 m²
- VI. Első lépcsőház 59,80 m²
- VII. Hátsó lépcsőház 145,28 m²
- VIII. Függőfolyosó 5,00 m²
- Közlekedő

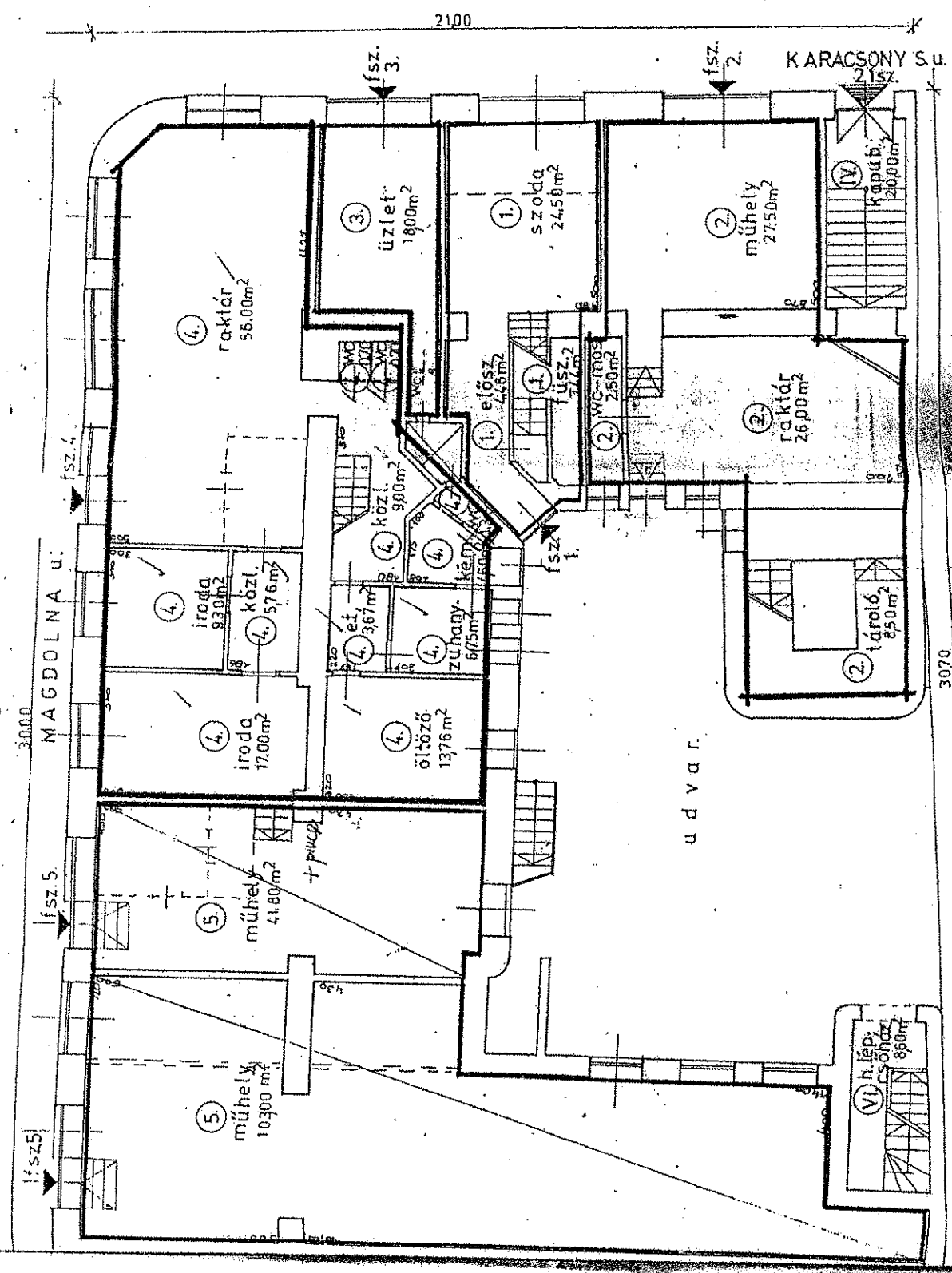
| | | |
|-------|----------------|-----------------------|
| IX. | WC | 0,87 m ² |
| X. | Mosókonyha | 14,00 m ² |
| XI. | Liftgépház | 16,00 m ² |
| XII. | Padlássér | 294,00 m ² |
| XIII. | Pincei tárolók | 227,15 m ² |

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

B. Külön tulajdon

A tulajdonosok részük külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszereléseit az alábbiak szerint:

1. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/1. albetétszámú, a terveken 1. számmal jelölt fsz. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll szobából, előszobából, fürdőszobából, konyha-étkező, galéria helyiségekből, összesen 54,48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 224/10.000 hányad.
2. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/2. albetétszámú, a terveken 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószámú műhely, amely áll műhely, raktár helyiségekből és wc-mosdóból összesen 64,50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 265/10.000 hányad.
3. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/3. albetétszámú, a terveken 3. számmal jelölt fsz. 3. ajtószámú üzlet, amely áll egy helyiségekből összesen 18,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 74/10.000 hányad.
4. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/4. albetétszámú, a terveken 4. számmal jelölt fsz. 4. ajtószámú raktár-iroda, amely áll raktár, kettő iroda, kettő közlekedő, 3 wc, kettő bitűző, zuhanyozó, kézmosó előtér helyiségekből, összesen 152,19 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 627/10.000 hányad.
5. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/5. albetétszámú, a terveken 5. számmal jelölt fsz. 5. ajtószámú műhely, amely áll pincei tároló, kettő műhely helyiségekből összesen 246,80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1016/10.000 hányad.
6. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/6. albetétszámú, a terveken 6. számmal jelölt félemelet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, előszoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 44,15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 181/10.000 hányad.
7. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/7. albetétszámú, a terveken 7. számmal jelölt félemelet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, közlekedő fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 64,30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 223/10.000 hányad.



külön tulajdon

| albel. szint szám | lakás szám | egyéb. m ² |
|-------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | fsz.1. 3642 | — |
| 2 | fsz.2. 5600 | 850 |
| 3 | fsz.3. 1800 | — |
| 4 | fsz.4. 12854 | — |
| 5 | fsz.5. 14480 | — |

közös tulajdon

| törzs b.szám | megnevezés | m ² |
|--------------|---------------|----------------|
| IV. | kapubejárat | 2000 |
| VI. | hát lépcsőház | 850 |



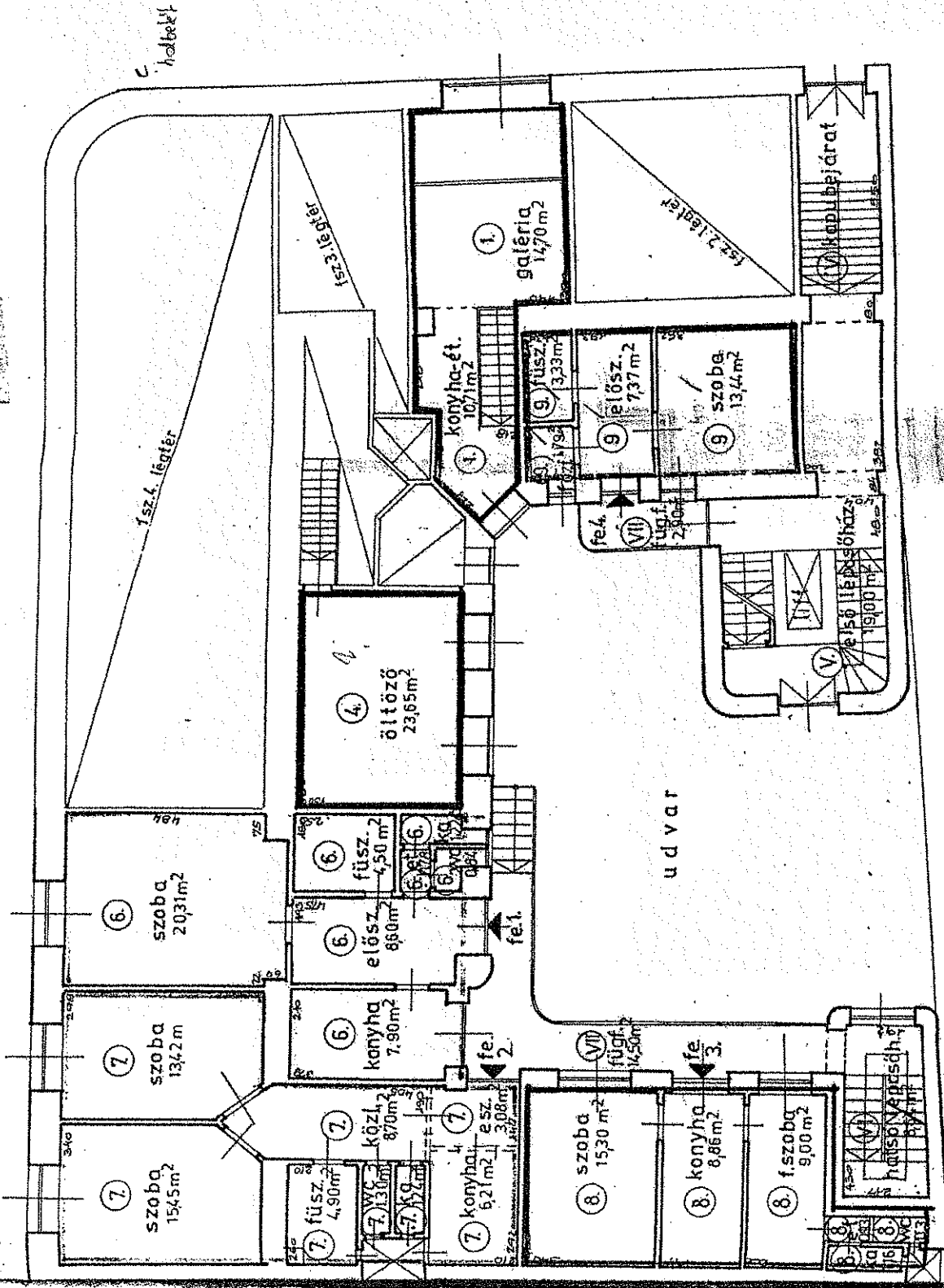
| | | |
|---------------------------------------|-------------|-----------------------|
| cím: BVM Kft. KARACSONY SÁNDOR U. 21. | hrsz. 35467 | területi szám: M1:100 |
| sz.n: 52 | készítette: | |

külön tulajdon:

| albet. szint szám: | lakás szám: | lakás m ² | egyéb m ² |
|--------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| 1. | fsz. 1. | 48,06 | — |
| 6. | fe. 1. | 4415 | — |
| 7. | fe. 2. | 5430 | — |
| 8. | fe. 3. | 3638 | — |
| 9. | fe. 4. | 2593 | — |

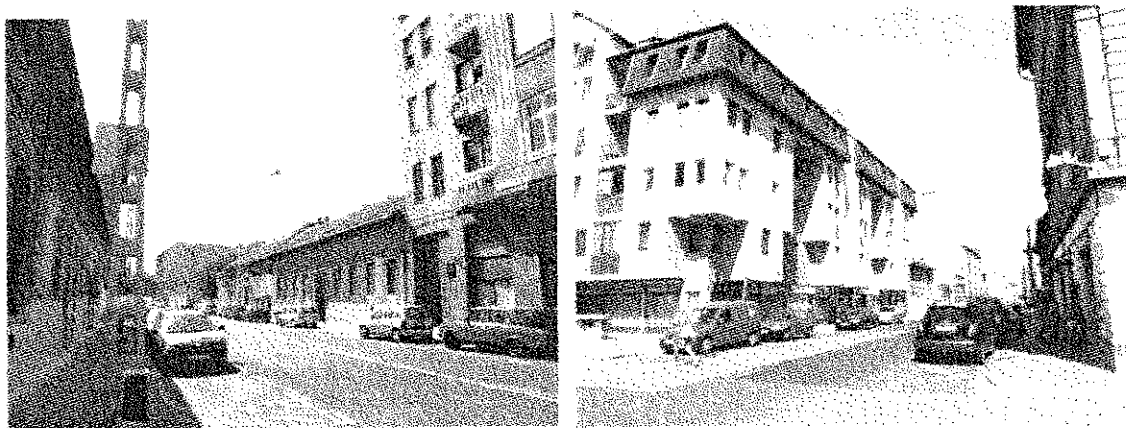
közös tulajdon:

| törzs szám | magnevezés | m ² |
|------------|-----------------|----------------|
| V | első lépcsőház | 19,00 |
| VI | hatsó lépcsőház | 8,64 |
| VII | függőfolyosó | 17,40 |



| | | | |
|---|-----------------------|----------------|---------------------|
| cím: BP VIII. ker. KARACSONY SÁNDOR új. 21. sz. | br. sz.: 35467 | tul. lapszám: | méretarány: M1:100. |
| szint. szám: FEJEMELETI ALAPRAJZ | készítette: KOMINVEST | felmérő: Péter | |

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. földszint+félemelet üzlet Hrsz.:
35467/0/A/4



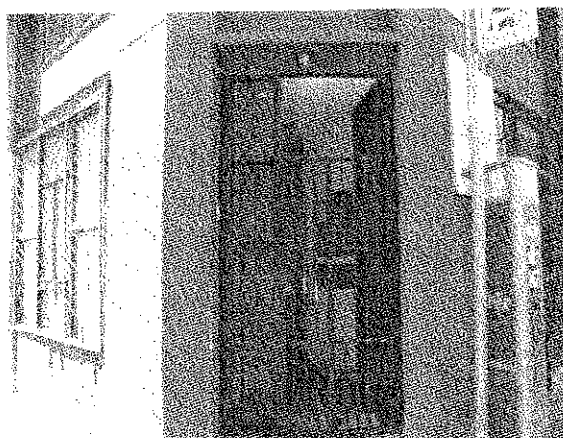
Környezet, utca



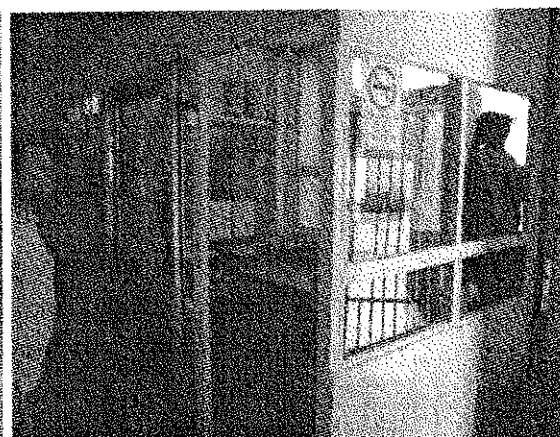
Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

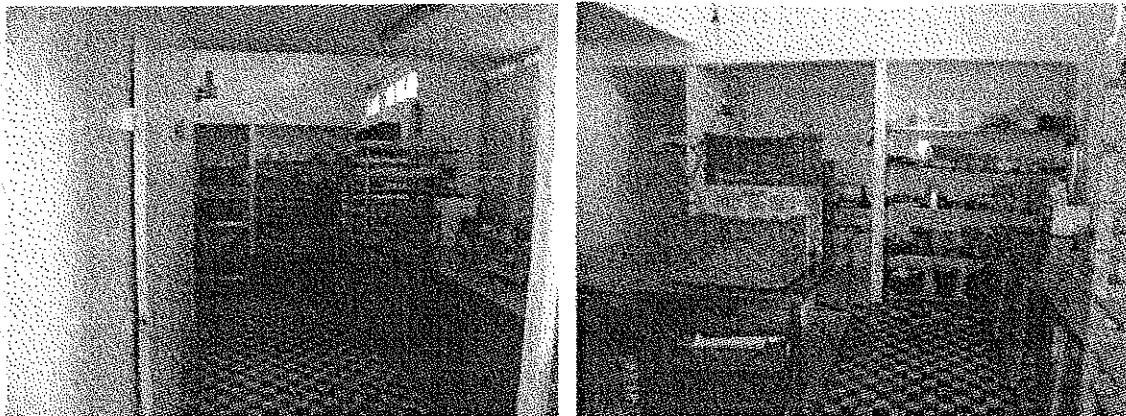


Iroda

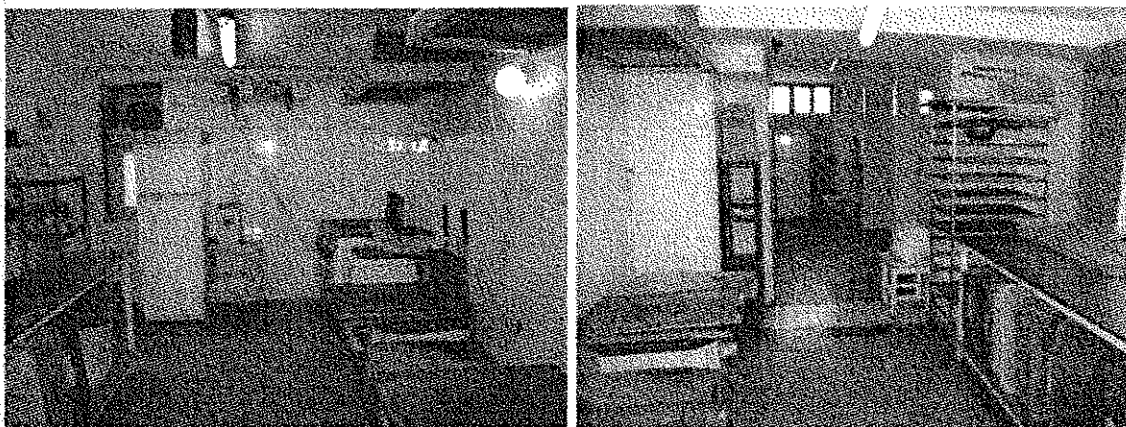
2017. augusztus 2.

J. J.

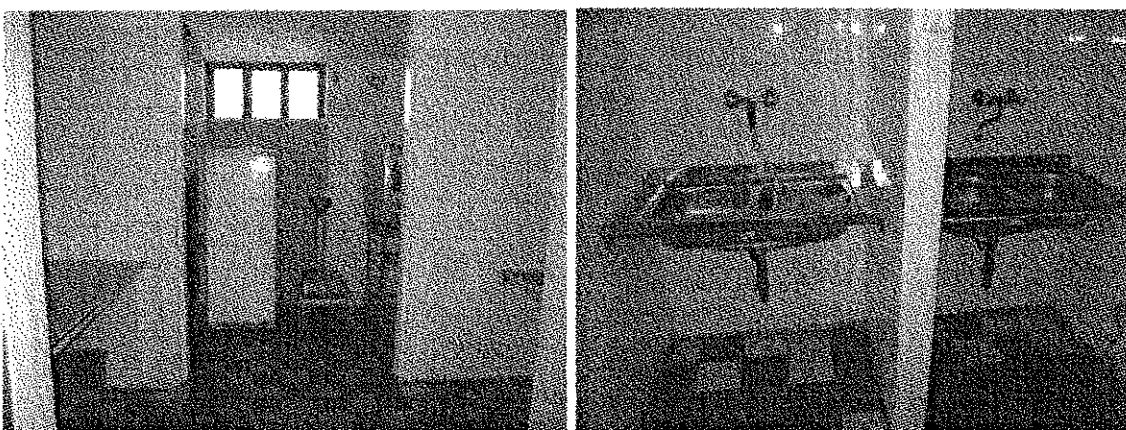
1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. földszint+félemelet üzlet Hrsz.:
35467/0/A/4



Főzőkonyha



Főzőkonyha

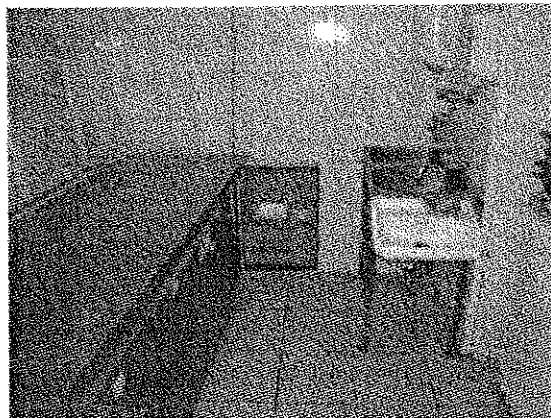


Főzőkonyha

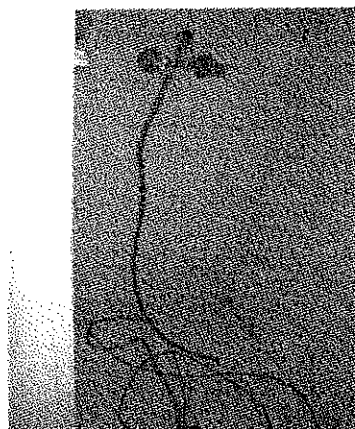
2017. augusztus 2.

Handwritten signature

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. földszint+félemelet üzlet Hrsz.:
35467/0/A/4

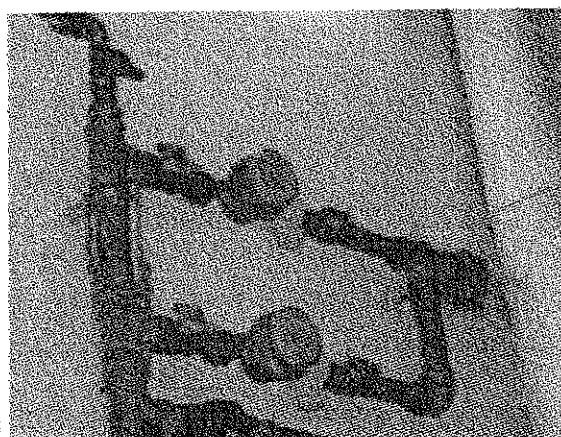


Főzőkonyha



Öltöző

Zuhanyozó



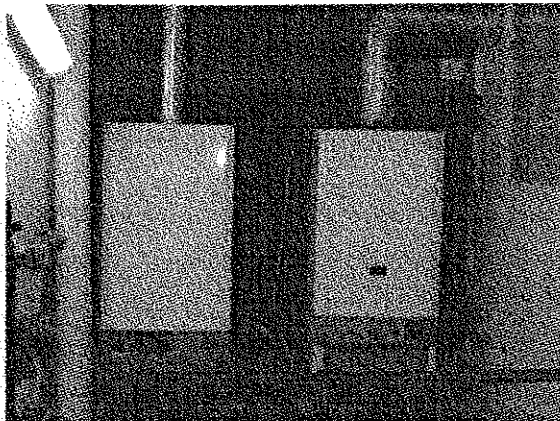
Mosdó+wc

Vízóra

2017. augusztus 2.

Handwritten signature

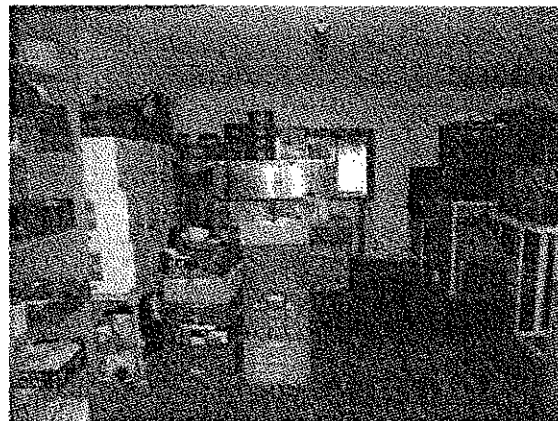
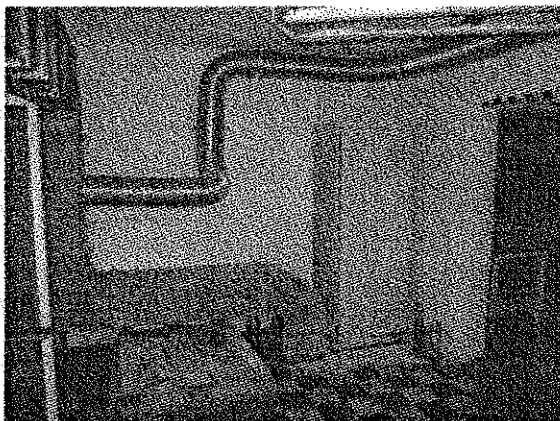
1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. földszint+félemelet üzlet Hrsz.:
35467/0/A/4



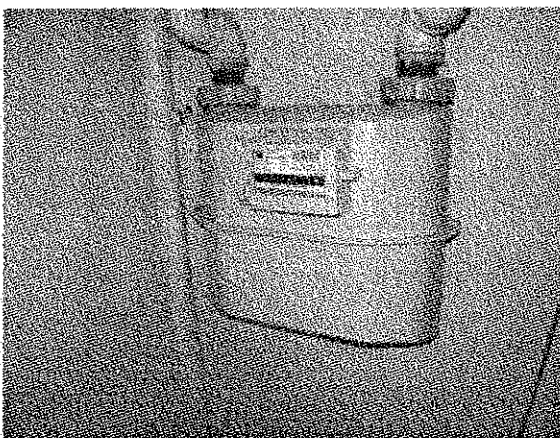
Cirkó



Feljárt a félemeletre



Félemelet



Gázóra



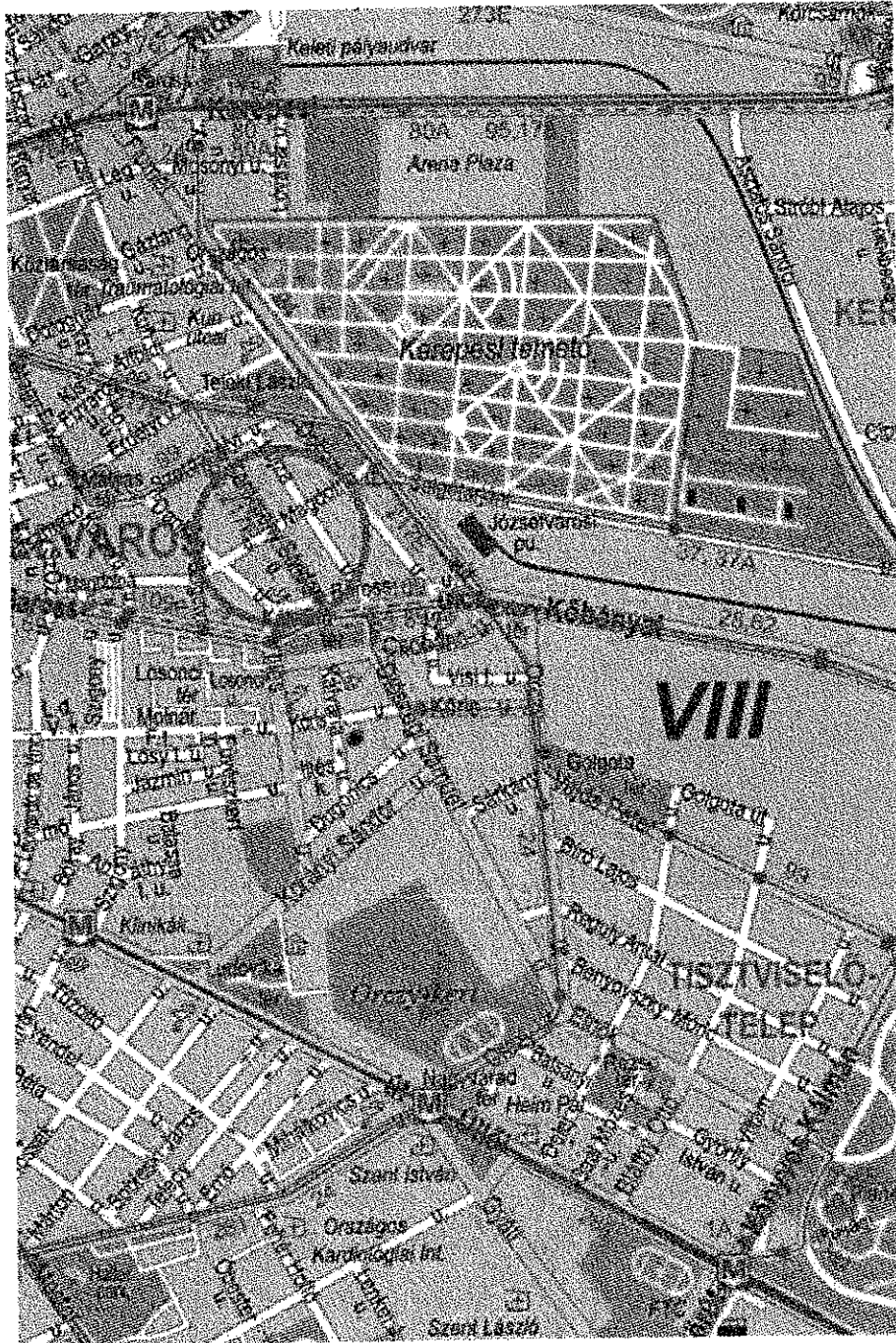
Villanyóra

2017. augusztus 2.

Handwritten signature
26

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor utca 21.



JW