

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

39...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. augusztus 27-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti (36606/0/A/1 hrsz-ú) üzlethelyiség elidegenítése

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

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell 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 Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 32 m² alapterületű (a galériával együtt: 46 m²), 116/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan 2017. november 1. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az IGUANA IT Kft.-vel (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9. fsz. 2.; adószám: 25484159-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-277811, képviseli: Klein Anna ügyvezető). Bérelő a bérleményt melegkonyhas vendéglátás (szeszecsal árusítással) céljára vette bérbe.

Bérelő 2018. március 26. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérelő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása nem áll fenn.

Az ingatlan Józsefváros Palota-negyedében, az 1880-as években épült lakóház földszintjén helyezkedik el, az utca felől önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. Belmagassága 5,2 m, az üzlettérből megközelíthető fémszerkezetű galériával rendelkezik. Az üzlettér mögötti térben dupla vendég WC és személyzeti helyiség lett kialakítva. A bejárati és belső ajtók, valamint a portálablak faszerkezetű, jó állapotú. A padozat beton, járólappal burkolt, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja, más gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota jó.

A Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 32 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 38 albetérből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 305/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2018. június 7. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 27.700.000 Ft összegben (galériaszinttel együtt a fajlagos ár: 602.174 Ft/m²) állapította meg (az érték meghatározás során figyelembe vett alapterület összesen: 46 m²). A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2018. augusztus 1. napján jóváhagyta.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésnek vizsgálata:

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **27.700.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. 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 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint az elidegenítés előtt vizsgálni kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében, hogy a helyiség eladása, vagy a bérbeadás útján történő hasznosítása kedvezőbb az önkormányzat részére. Amennyiben az értébecslés alapján kiszámított forgalmi érték magasabb összegű a hozam számításán alapuló forgalmi értéknél, akkor a helyiség értékesítése a célszerűbb, ha fordítva, akkor a helyiség bérbeadása célszerűbb.

Durva megközelítéssel készített hozam számításos módszerrel kialakított forgalmi érték kialakítását helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni, melyek a következők:

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	205.824 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	9.792 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4% inflációval számolva):	21.500.974 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,4% inflációval számolva):	1.022.901 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	20.478.073 Ft
Az értébecslő által meghatározott forgalmi érték:	27.700.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 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 8 éves időtartam alatt várható, azaz a helyiség értékesítése gazdaságosabb, mint a bérbeadása.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbözete legfeljebb 8 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) - b) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére. A társasházban mindössze 2 albetét önkormányzati tulajdonú, az önkormányzati tulajdon mértéke 3,05 %. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció alapján az Önkormányzat előnyben részesíti azon ingatlanok értékesítését, amelyek olyan társasházban helyezkednek el, amelyekben az önkormányzati albetét legfeljebb 5 db, vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 10 % alatti. Továbbá a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik, amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, úgy annak a költsége kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot, mint tulajdonost.

Fenti indokok alapján javasoljuk a helyiség elidegenítését.

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

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36606/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 32 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 27.700.000 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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbözete legfeljebb 8 millió forint.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati 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 bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati 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 egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati 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 megkötethető.

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, vételárengedmény 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 határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2018. (VIII.27). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt,

- 1) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban 36606/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4.** szám alatti, 32 m² alapterületű (az érték meghatározás során figyelembe vett alapterület összesen: 46 m²), 116/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség **értékesítéséhez** az IGUANA IT Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9. fsz. 2.; adószám: 25484159-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-277811, képviseli: Klein Anna ügyvezető) bérlő részére. Az üzlethelyiség vételára az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján, a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. június 7. napján elkészített ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott **27.700.000,- Ft** forgalmi érték.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. augusztus 27.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. szeptember 30.

9
4

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. augusztus 22.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. GÖRHÖNY ÁDÁM
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

SOÓS GYÖRGY 

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Krúdy utca 4. földszinti üzlet (Hrsz.: 36606/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Krúdy utca 4. szám (hrsz.:36606/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint + galéria üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. június 7.

6

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Krúdy utca 4. földszinti üzlet (Hrsz.: 36606/0/A/1)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

IGUANA it Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Krúdy utca 4. földszint
Hrsz. : 36606/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van (IGUANA it Kft.)
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 : 32 m²
Redukált alapterület : 46 m²
Belmagasság : 5,1 m
Eszmei hányad : 116/10.000
Komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 1.190 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. június 7.

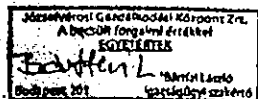
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 602.174,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 27.700.000,- Ft
azaz *Húszonhétmillió-hétszázézer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.500.000,- Ft
azaz *Hárommillió-ötszázézer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 20.000.000,- Ft
azaz *Húszmillió forint* Grifton Property Kft.

Budapest, 2018. június 7.

Készítette:

2018 AUG 01



1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679020-2-41
Cg: 01-09-938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A IGUANA it Kft.(1088 Budapest, Krúdy utca 9.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1088 Budapest, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 hrsz-ú földszint + galéria 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 : 2018. június 7.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. április 27.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A IGUANA It Kft.(1088 Budapest, Krúdy utca 9.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1088 Budapest, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 hrsz-ú földszint + galéria 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 : 2018. június 7.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. április 27.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Krúdy utca 4. ajtó 1.
Helyrajzi szám	: 36606/0/A/1
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 32 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Krúdy utcában, a Horánszky utca és a Szentkirályi utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Krúdy utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, portál ablak, jó állapotú
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolat, jó állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó állapotú
gépészet, hőleadók:	villanybojler

Értékelt ingatlan: Bp.: VIII. ker.: Krúdy utca 4. földszinti üzlet (Hrsz.: 36606/0/A/1)

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet + tetőtér kialakítással. Az ingatlan a Krúdy utcában, a Horánszky utca és a Szentkirályi utca között lévő társasház földszintjén található, a Krúdy utca felől önállóan közelíthető meg. Minden közművel rendelkezik.

Az ingatlanban fémszerkezetű galéria található, mely az üzlettérből megközelíthető.

Az ingatlan teljes belmagassága 5,2 m, a galéria alatt 2,8 m, a galérián 2,3 m a belmagasság.

Az üzlettér mögötti térben dupla vendég wc és személyzeti helyiség lett kialakítva.

A bejárati ajtó és portálablak faszerkezetű, jó állapotú.

A belső ajtók faszerkezetűek, jó állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlant az IGUANA it Kft. hasznosította.

Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben 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
Üzlethelyiség	22,32	100%	22,32
Raktár	9,97	100%	9,92
Galéria	19,48	70%	13,63
Ingatlan összesen	51,77		45,87
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	51,77		45,87
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	32,00		32,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 46 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség		Üzlethelyiség	
Telepítés	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Krúdy utca 4.	Baross utca		József körút		Puskin utca		Szentkirályi utca		Vas utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint+galéria	földszint		földszint + galéria		földszint		földszint + pince		földszint + pince	
Ingatlan hasznos összterülete	46	59		58		47		60		91	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1880	1910		1895		1900		1890		1911	
Szerkezet, állapot	Tégla, jó áll.	tégla, jó állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos állapot	
Eladási ár Ft-ban		29 100 000		48 800 000		28 400 000		30 000 000		37 900 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		493 220		841 379		604 255		500 000		416 484	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	jobb	-5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használhatóság (3)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	rosszabb	10%	rosszabb	10%
közmvék, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		0%		5%		20%		30%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		493 220		841 379		634 468		600 000		541 429	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		622 099									
Az ingatlan becült piaci forgalmi értéke		28 600 000								azaz Huszonnyolcmillió-hatszázezer forint	
Az ingatlan becült likvidációs értéke		20 000 000								azaz Húszmillió forint	

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.790 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 jövedelimit számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 5,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint+galéria, Baross utca	78	280 000	3 590
2. Üzlet, földszint, Bródy S. utca	30	140 000	4 667
3. Üzlet, földszint+galéria, József körút	50	285 000	5 700
4. Üzlet, földszint, Somogyi Béla utca	43	100 000	2 326
5. Üzlet, földszint, Szentkirályi utca	82	220 000	2 683
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			3 790
korrekció:	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			3 790
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			46
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			174 340
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			2 092 080
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 569 060
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			47 072
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			47 072
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			62 762
Kalkulálható költségek összesen, Ft			156 906
Éves üzemi eredmény, Ft			1 412 154
Tőkésítési ráta			5,5%
Tőkésített érték, Ft			25 675 527
Befektetési kiadások			0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft.			25 675 527
Hozadéki érték kerekítve, Ft			25 700 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:1,5
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)	1 190	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	116	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	3 500 000	<i>azaz Hárommillió-ötszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe 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.

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	28 600 000	25 700 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	27 700 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1088 Budapest, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 hrsz-ú földszint+galéria üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

27.700.000 Ft-ban,

azaz

Huszonhétmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. június 7.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg. 01-08-038664
Toronyi 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 bejegyzetteken 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 felelőségünk 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 2018. június 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.

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tchermentes 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 készítenő 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, vagyoni jogok 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 korlátozottan 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 értékbecsítő tényezőkhöz 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 2018. június 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.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraiz (részlet)
Fényképek
Térkép

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: 8000004/202282/2018

2018.04.27

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36606/0/A/1 helyrajzi száma

1008 BUDAPEST VIII. KER. Kódy utca 4. ajtó:1.

IRÁNY

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

név	terület	szobák száma	összesi hányad	tulajdoni forma
m ²	m ²	egész/fél		
Ülethelesség	32	0 0	117/10000	Állami
Bejegyzé határozat:	999/97/1999/1999.03.12		törzsi határozat:	10106/1/1997/97.11.10
Ülethelesség	32	0 0	117/10000	Bakó István
Bejegyzé határozat:	105063/1/1997/1997.11.10		törzsi határozat:	10106/1/1999/99.05.20
Ülethelesség	32	0 0	116/10000	Magyarországi
Bejegyzé határozat:	144959/1/1999/99.05.28			

2. bejegyzé határozat: 72578/1990/1990.05.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című okiratban meghatározott helyiségek.

IRÁNY

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 105063/1/1997/97.11.10

bejegyzé határozat, érkezési idő: 72578/1990/1990.05.30 törzsi határozat: 105063/1/1997/97.11.10

jogcíme: Államcsillár 4741/1452/1952.03.28

jogcíme: átadési felvétel 72578/1990/1990.05.30

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 105063/1/1997/97.11.10

bejegyzé határozat, érkezési idő: 10081/1/1974/1974.01.18 törzsi határozat: 105063/2/1997/97.11.10

jogcíme: -

jogállás: kereső

név: FŐV. VIII. KER. INV.

cím: 1002. BUDAPEST, VIII. KER. Kódy utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzé határozat, érkezési idő: 10611/1/1997/97.11.10

jogcíme: 1991. évi XXXII. tv. 5.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Kódy utca 65-67.

IRÁNY

NEK TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAPVÉTEL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM FÜGGŐKÉZIK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3/ 18

40/3/90 40 VI-13
Dr. Pólek

T Á R S A S H Á Z T U L A J D O N T A L A P Í T Ó O K I R A T

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1431. budapesti VIII., Baross u. 65/67./ a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2. /1/ bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest VIII. kerület 1895. tulajdoni lapon nyilvántartott, 36603 helyrajzi számú 1190 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben budapesti VIII., Krudý u. 4. sz. alatti ház-ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint arklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telék 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 tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr., és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÖLÖNTULAJDON

A. / Közös tulajdon

Örökösleg közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

A közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadrészből áll.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telék és hátsó kis kert: 1190 m² /ebből kert 210 m²/
- II. Alap- és felmenőfalak, kémények, pillérek, tűzfalak, pincetéri falak, padlástéri, lépcsőházi falak
- III. Födémek: közbensők burkolat nélkül, - zárófedém burkolattal

67

19

- IV. Homlokzatok, lábazatok
- V. Padlásteljáró lépcsőkar, - a "B" lépcsőházból
- VI. Teljes padlástér 647 m², - padlástéri közlekedő fajaárdákkal
- VII. A tető ácsszerkezete, a cserépfedéssel
- VIII. Pincelejárók és előtér, a nyílászárókkal
- IX. Pincetérben lévő közlekedő folyosók
- X. Pincetéri tárolók 25 db.
- XI. Bádogos és lakatos szerkezetek
- XII. Az épület kapubejárata és kapubejárat előtere, kapubejárati előlépcsők
- XIII. Függőfolyosók épületszerkezetei a burkolatokkal és korlátokkal az egyes emeleti szinteken
- XIV. Az erkélyek épületszerkezetei az egyes külön tulajdoni illetőségeknel a burkolatok és korlátok kivételével
- XV. Légudvarok: 6 db
- XVI. Beépítetlen előterek: az I. emeleti és III. emeleti függőfolyosóról nyílóan
- XVII. Lépcsőházak /"A" és "B"/ a lépcsőkarokkal, pihenőkkel, burkolatokkal, korlátokkal és nyílászárókkal
- XVIII. Felvonó és felvonógépház, - az összes szerkezetével és berendezésével
- XIX. Zártudvar, az udvar térburkolatával, - hátsó udvari épület melletti járdával
- XX. Viz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeiig és a vízóraakna a vízórával
- XXI. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeiig
- XXII. Elektromos fűvezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XXIII. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
- XXIV. Telkek elválasztó kerítés. /Jobb oldali és a hátsó fele/
- XXV. Házfelügyelői szolgálati lakás fsz. 1. ajtószórná, mely: all: szoba: 22,05 m², konyha: 14,18 m², káma: 1,55 m² zuhanyzó: 2,45 m² összesen: 40,23 m² alapterülettel
- XXVI. Fszti mosókonyha: 13,50 m²

XXVII. Faszt- mosókonyha előtti előtér: 3,50 m²

XXVIII. Faszt- közös WC 3 db 1,20-1,20 m² 2,0 m²-es előtérrel

B.

KÖZÖSTULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei az I.-XXVIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt természetben megosztva, az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszereléseit, az alábbiak szerinti:

"A" lépcsőház:

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 1. számmal jelölt, Krudy u. 4. U/1. ajtójelű üzlet és raktárból álló 32 m² alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 117/10000-ed tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 2. számmal jelölt, Krudy u. 4. U/2. ajtójelű 22 m² alapterületű, belső galériával ellátott üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 80/10000-ed tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 3. számmal jelölt, Krudy u. 4. U/3. ajtójelű, üzlet, raktár és WC-ből álló, 52 m² alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 190/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 4. számmal jelölt, Krudy u. 4. U/4. ajtójelű üzlet és raktárból álló, 31 m² alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 113/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 5. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 5. számmal jelölt, Krudy u. 4. 1. emelet 6/a. ajtószámú 3 szoba, előszoba, átjáró, fürdőszoba, WC, kámlakadó, konyha, kamra és kamraszekrényből álló 120 m² alapterületű lakás, a hozzá tartozó 1,40 m² alapterületű erkéllyel, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 442/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

33.

A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 33. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 33. számmal jelölt, Krudy u. 4. III. emelet 19. ajtószámú, 2 szoba, előszoba, fürdőszoba, konyha, WC és kamrából álló, 82 m² alapterületű éraklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 300/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

34.

A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 34. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 34. számmal jelölt, Krudy u. 4. IV. emelet 22. ajtószámú, 1 szoba, konyha, lomkamra, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 46 m² alapterületű éraklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 168/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

35./

A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 35. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 35. számmal jelölt, Krudy u. 4. IV. emelet 23. ajtószámú, 3 szoba, 1 szoba + étkező, előszoba, WC, konyha, fürdőszoba, kamra és előszobából álló, 101 m² alapterületű éraklakás, a hozzá tartozó 8,37 m² alapterületű erkéllyel, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 376/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

36.

A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 36. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 36. számmal jelölt, Krudy u. 4. IV. emelet 24. ajtószámú, 3,5 szoba, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra és konyhából álló, 108 m² alapterületű éraklakás, a hozzá tartozó 8,67 m² alapterületű erkéllyel, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 406/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

37./

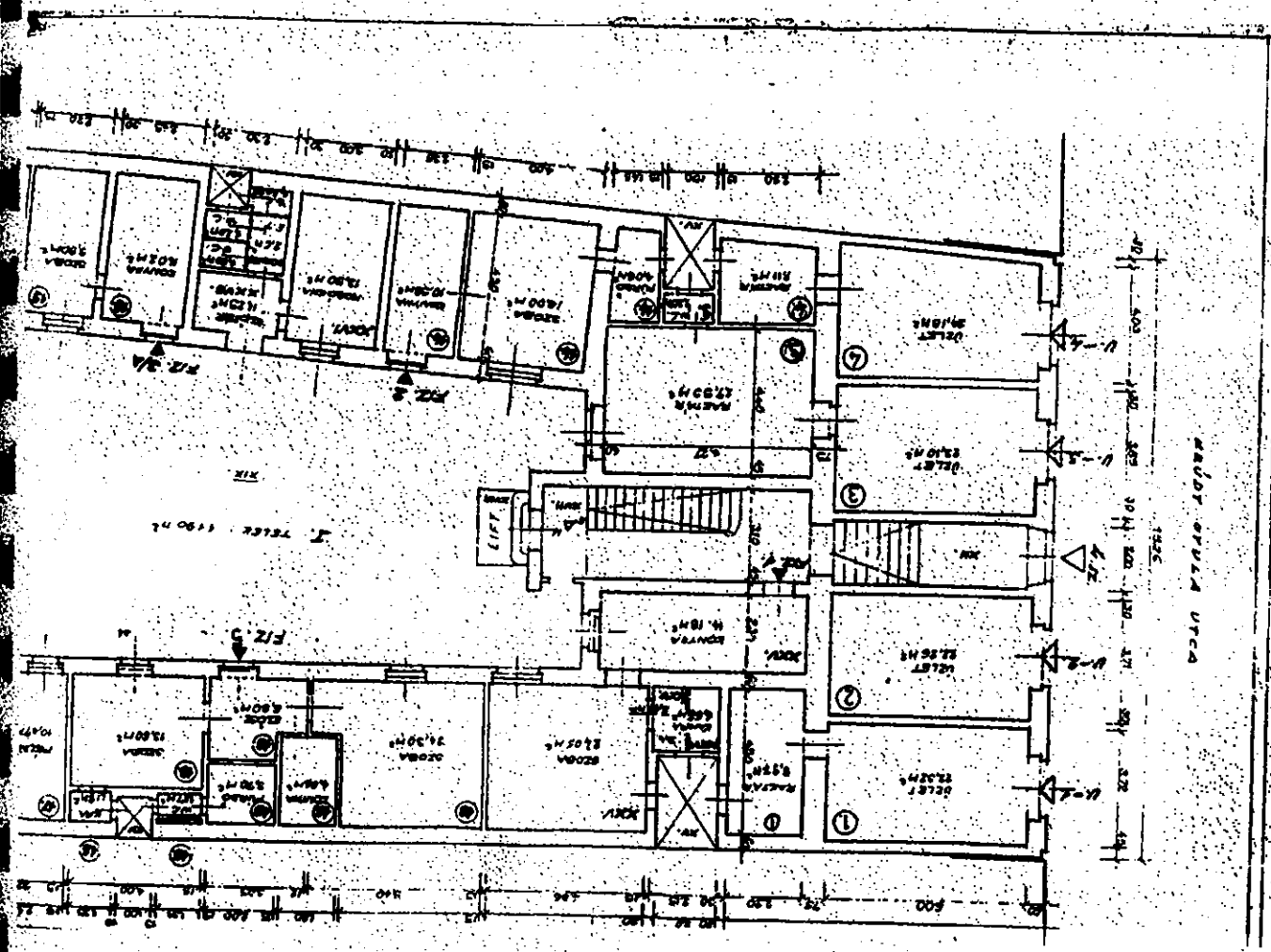
A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 37. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 37. számmal jelölt, Krudy u. 4. IV. emelet 25. ajtószámú, 2,5 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC-ből álló, 84 m² alapterületű éraklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 307/10000-ed rész tulajdoni hányad tartozik.

III.

INGATLANNYILVÁNTARTÁZRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulírott Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1431. budapesti VIII., Baross u. 65/67./ A Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási és Földértékesítési Osztályától kérni fogja, hogy az Ingatlannyilvántartási Részleg a társasház-tulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően, a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbetétbe egyesítse, míg a II. fejezet B. pontjában felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmai hányadrészt egy-egy tulajdoni hászágtestként, külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze és a tulajdonjogot

- az 1. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/1. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-1. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 2. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/2. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-2. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 3. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/3. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-3. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 4. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/4. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-4. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- az 5. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/5. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-5. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 6. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/6. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-6. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 7. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/7. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-7. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 8. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/8. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-8. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 9. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/9. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-9. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 10. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/10. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-10. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 11. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/11. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-11. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 12. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/12. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-12. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 13. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/13. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-13. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 14. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/14. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-14. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 15. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. kerület 1895/15. számú külön tulajdoni lapon, 36606/A-15. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;



3
24

1088 Budapest, Krúdy utca 4. földszint+galéria üzlet Hrsz.: 36606/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan utcai bejárata



Üzletter

2018. június 04.

67

25

1088 Budapest, Krúdy utca 4. földszint+galéria üzlet Hrsz.: 36606/0/A/1



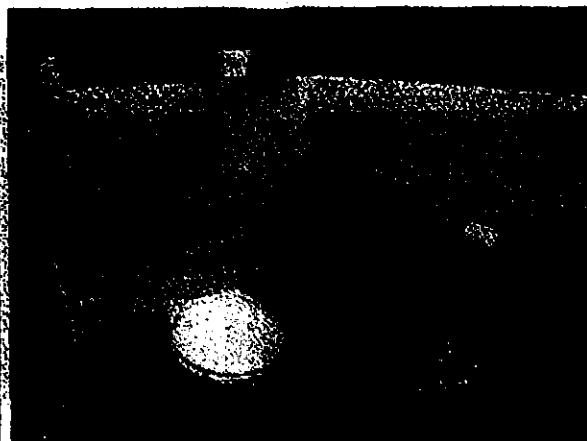
Üzlettér



Raktár



Mosdó + wc



wc



Feljázat a galériára



2018. június 04.

9

26

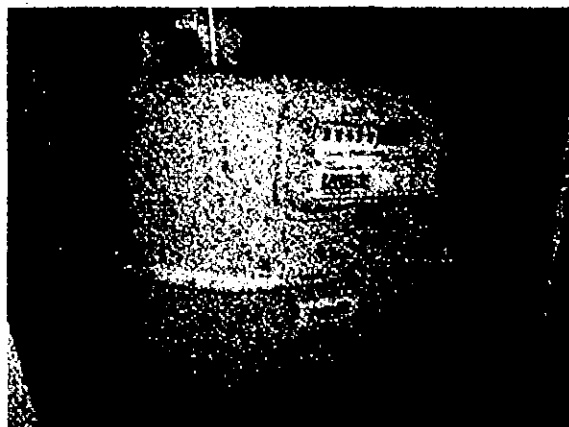
1088 Budapest, Krúdy utca 4. földszint+galéria üzlet Hrsz.: 36606/0/A/1



Galéria



Villanybojler



Gázóra



Vízóra



Villanyóra

2018. június 04.

9

27

Térkép

Budapest, VIII. ker. Krúdy utca 4.



