

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.1.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. június 24-ei tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. [REDACTED] szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] hrsz.-ú, tulajdoni lapon 72 m² alapterületű, üres, földszinti, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2019. szeptember 19. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 20 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség megközelítése belső udvar felől, a 207 cm bejárati magasságú, 80/160 cm szélességű, biztonságtechnikailag megfelelő fém ajtón lehetséges. Az ingatlan összes helyisége simított betonnal burkolt, a belső udvar felől nyíló helyiségnél fém lapokkal. Vízfűtésrendszer és az elektromos rendszer kiépített, valamint vízóra megtalálható a helyiségben. Fűtési és meleg-víz ellátási rendszer nem kiépített. A helyiség a belső műszaki állapota alapján felújítandó.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 10.881,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

A **Mizu Hungary Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4.; cégjegyzékszám: 01-09-928749; adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila) 2020. május 4. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **raktár tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 50.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. december 4. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. december 10. napján jóváhagyott és 2020. május 12. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.730.000,- Ft** (315.694,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével a

raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított módon nettó 113.650,- Ft/hó + ÁFA díjtételre adódik.**

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a vonatkozó Kt. határozatban megállapított szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20%-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 90.920,- Ft/hó + ÁFA.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **nem javasolja** a fenti helyiség bérbeadását a **Mizu Hungary Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4.; cégjegyzékszám: 01-09-928749; adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenység** céljára az ajánlott **50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon.**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását a **Mizu Hungary Kft.** (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4.; cégjegyzékszám: 01 09 928749; adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila) részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenység** céljára a csökkentett **56.825,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon** valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a helyiség bérbeadását a számított bérleti díjhoz képest 50%-kal alacsonyabb bérleti díj összegén megállapítani, mert a helyiség falszerkezetén jelentős mértékű – talaj menti ázásból adódó – vakolathibák találhatók, ezen felül a helyiség egésze felújítandó, ami miatt a számított bérleti díj összegén a helyiség bérbeadására kevés esély van. A jelenlegi járványhelyzetben több bérleti szerződés felmondására is sor került, az azokból származó bevételek pótlása újabb helyiségek bérbeadásával biztosítható. Az előző bérlő a helyiség után 41.806,- Ft + Áfa/hó bérleti díjat fizetett. A jelenlegi javaslat ezt meghaladja. Az ingatlan.com adatai alapján a Bacsó Béla utcában egy 48 m² alapterületű üzlethelyiséget 150.000,- Ft bérleti díjon ajánlanak, nincs azonban feltüntetve, hogy ez nettó vagy bruttó összeg. A helyiség közepes állapotú, leírása szerint felújított, a csatolt képek alapján utcai pinceszinti vagy alagsori elhelyezkedésű. Szintén az ingatlan.com adatai alapján egy 65 m² alapterületű raktárhelyiséget ajánlanak 100.000,- Ft bérleti díjon, azonban itt sincs feltüntetve, hogy ez nettó vagy bruttó összeg. Ez a raktár a leírás szerint pinceszinten helyezkedik el.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz és a bérbeszámításhoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

ny

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

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

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározási tevékenység céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6%.

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

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (VI. 24.) számú határozata

Bacsó Béla u. ■■■■■ szám alatti ingatlan bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla u. ■■■■■. szám alatti, ■■■■■ hrsz.-ú, tulajdoni lapon 72 m² alapterületű, üres, földszinti, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Mizu Hungary Kft. (székhely: 1136 Budapest, Felka utca 4.; cégjegyzékszám: 01-09-928749; adószám: 14980747-2-41, képviselője: Lázár Attila) részére a fenti helyiség bérbeadásához határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, raktározási tevékenység céljára 56.825,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

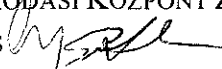

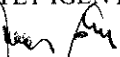




Határidő: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE: 	
 DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: 	 JÓVÁHAGYTA:
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: **műhely**

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: **Budapest, VIII. kerület**
Utca, házszám, emelet, ajtó: **Bacsó Béla utca**
HRSZ: **72m²**

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: **CPR-Vagyoneértékelő Kft**
Értékbecslő: **Lakatos Ferenc**
Fajlagos forgalmi érték: **315.684,- Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke: **22.730.000,-Ft**
Dátuma: **2019. december 4**

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:
Az ingatlan forgalmi értéke:
Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: **Józsefvárosi Önkormányzat**
Bérlő:

Értékelési forma: **Tulajdonjog forgalmi érték**

Aktualizálás érvényessége: **6 hónap**

*Aktualizálás:

A forgalmi érték nem változott.

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: **315.684,- Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke: **22.730.000,- Ft**

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

Budapest 2020 **2020 MÁJ 12.**

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

2
5

R



CPR-Vagyontértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Bacsó Béla utca [redacted]



[redacted] szám alatti

[redacted] hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2019. december

Független | Megbízható | Értékmérő

6-4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: [REDACTED]
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingtalan megnevezése	: műhely
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 72 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 72 m ² Fajlagos m ² ár: 315 684 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 988 m ²
Eszmei hányad	: 351 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	22 730 000 Ft
	azaz Huszonkettőmillió-hétszázharmincezer- Ft.
melyből a telek eszmei értéke:	7 630 000 Ft
	azaz Hétmillió-hatszázharmincezer- Ft.
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	18 180 000 Ft
	azaz Tizennyolcmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft.

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

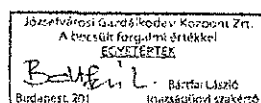
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. november 22.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. december 4.

2019 DEC 10.



Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Bacsó Béla utca [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	72 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnoknegyed kerületrészében, a József körúttal párhuzamos Bacsó Béla utcában fekszik, a társasház udvar felőli földszintjén érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek fordulóján épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének - az utcafront felől távirányítású fém kapun elérhető - belső udvari részén helyezkedik el. Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál keskeny műkö burkolattal ellátott, felette kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, jelentős esztétikai hibákkal rendelkezik, a kőporos vakolaton vízesedési nyomok láthatók. A tetőszerkezet és az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az albetét ingatlan-nyilvántartás szerint műhelyként nyilvántartott, elhelyezkedése és helyiségtagolása miatt többértékesen hasznosítható. A belső udvar felől 207 cm bejárati magasságú, 80/160 cm szélességű, biztonságtechnikailag megfelelő fém ajtón lehetséges, a belső térben nyílászárók nem beépítettek. A falszerkezeten, jellemzően a bejárat mellett, valamint a belső helyiségek falazatán jelentős mértékű - talaj menti ázásból adódó - vakolathibák láthatók. Az ingatlan összes helyisége simított betonnal burkolt, a belső udvar felől nyíló helyiségnél utólagos fém lapokkal. A belmagasság 280 cm, galéria nem kiépíthető.

Közműrendszerek közül a víz, a közcatorna és az elektromos rendszer kiépített, a szemle során vízóra megtalálható, villanyóra elhelyezkedéséről nincs információ. Vizes helyiség nem kiépített, vízvételi lehetőség és közcatornára csatlakozás a bejárat melletti fali csapról lehetséges. Fűtési és meleg-víz ellátási rendszer nem kiépített. Kialakítása, elhelyezkedése és helyiségtagolása miatt alternatív hasznosíthatósága (raktár) is lehetséges.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű, kétszárnyú bejárati ajtó	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	207 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	280 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, közcatorna, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

59

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a lábazati részen jelentős vakolathiányosságok láthatók, a tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Albetét:

Az albetét műhelyként nyilvántartott, alternatív hasznosítás lehetséges elhelyezkedése, kialakítása és helyiségtagolása alapján. Műszakilag és esztétikailag leromlott, felújítandó állapotú. Közműrendszerek részben kiépítettek, gázszolgáltatás csak épületen belül érhető el.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
műhely	beton	vakolt, meszelt	23,20 m ²	100%	23,20 m ²
műhely	beton	vakolt, meszelt	18,86 m ²	100%	18,86 m ²
műhely	beton	vakolt, meszelt	30,00 m ²	100%	30,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,06 m ²	100%	-0,06 m ²
Összesen:			72,00 m ²		72,00 m ²
Összesen, kerekítve:			72 m ²		72 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

11 94

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	988 m ²
Eszmei hányad:	351 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	34,68 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Díszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	7 630 000 Ft , Hétmillió-hatszázharmincezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bacsó Béla utca	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Práter utca 58.	VIII. ker., Közszer- lati Egyetem környéke	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Tisztviselő- telep
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	szolgáltató egység	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	72	96	197	102	41	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		36 480 000	69 000 000	35 000 000	18 900 000	18 950 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		361 000	332 741	325 980	437 927	360 050
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	6%	2%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	10%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-14%	-9%	-14%	-22%	-6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		311 182	303 626	281 973	343 554	338 087
Fajlagos átlagár:		315 684 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		22 729 248 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		22 730 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, felújított, utcafronti üzlethelyiség, földszinti elhelyezkedéssel.
2. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratú, jó állapotú, felújított üzlethelyiség, panel épület földszintjén
3. adat: Orczynegyed, földszinti, jó állapotú, fodrászatként működő, galériázott üzlethelyiség, fűtéssel, meleg-víz ellátással
4. adat: Magdolnanegyed, felújított saroképületben, földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség, amely megkezdett felújítás alatt áll.
5. adat: Tisztviselőtelep, felszuterén, felújítandó üzlethelyiség, amely lakásnak, v. irodának is alkalmas, vizesblokk kiépített.

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

22 730 000 Ft

azaz Huszonkettőmillió-hétszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Bacsó Béla utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária tér
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlet	szolgáltató egység	üzlet/iroda
hasznosítható terület (m ²):	72	162	102	128
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		290 000	230 000	257 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 701	2 142	1 907
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		9%	3%	6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		4%	-2%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		1 769 Ft/m ² /hó	2 099 Ft/m ² /hó	1 823 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 897 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratú, átlagos/jó állapotú, nagy portális, vendéglátó helynek berendezett ingatlan,
2. adat: Orczynegyed, földszinti, jó állapotú, fodorasztaként működő, galériázott üzlethelyiség, fűtéssel, meleg-víz ellátással,
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratú, jó állapotú, 2db nagyobb légtér és több mellékhelyiség.

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 897 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 475 107 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 73 755 Ft
Igazgatási költségek:	2% 29 502 Ft
Egyéb költségek:	5% 73 755 Ft
Költségek összesen:	177 013 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 298 094 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	18 540 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 540 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	22 730 000 Ft	100%	22 730 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	18 540 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			22 730 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

22 730 000 Ft

azaz, Huszonkettőmillió-hétszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Bacsó Béla utca [REDACTED]

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 22 730 000 Ft
 azaz Huszonkettőmillió-hétszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. november 22.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. december 4.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népességi Hivatala
Budapest, XI. kerület, Erzsébet körút 59. 119 Budapest, Pf. 415

Dátum: 2019. 11. 20.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Regisztrációs szám: [REDACTED]

2019. 11. 20.

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület: [REDACTED] Polgármesteri Hivatal

1084 BUDAPEST VIII. KER. Bacsó Béla utca [REDACTED] Közföldhasználati nyilvántartás
18252

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés: terület mérete (száz négyzetméter) terület mértéke (száz négyzetméter) tulajdonosi jogviszony

terület mérete (száz négyzetméter) terület mértéke (száz négyzetméter) terület mértéke (száz négyzetméter) terület mértéke (száz négyzetméter)

2. bejegyzés határozat: [REDACTED]

Fárasztás
Az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írt okiratban meghatározott ingatlanok.

18252

3. tulajdonosi jogviszony: 1/1
bejegyzés határozat, azonos 1084 [REDACTED]
jogviszony: 100% azonos 100%
jogviszony: eredeti felvétellel
jogviszony: tulajdonosi
név: VIII. KER. BUDAPESTI FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATAL
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Bacsó Béla utca 45-47.

18252

NYILVÁNTARTÁS VEZETŐSÉGE

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

17

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Nesselényi u. 41.

JÖZSEF		KÖZMŰVELÉSI	
1989. dec 8. 2		[REDACTED]	
Magyarországi	Magyarországi	Magyarországi	Magyarországi

... KÖZSI ÖNKORMÁNYZAT

... ELNÖKESÍTÉSÉNEK

... ERKEZELVÉNYE

... [REDACTED]

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. [REDACTED]

Hrsz.: [REDACTED]

Tisz.: [REDACTED]

Tartalom: Alapító okirat: 19 lap
 Műszaki leírás: 17 lap
 Tervezések: 1 - 6 -ig

1809

- 1 -

Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32/1969. / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házigatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 323 tulajdoni lapon helyrajzi szám alatt nyilvántartott 988 nm alapterületű, a területben a Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ór u. 18.) kezelésében lévő lakóházigatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja st.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai, a Józsefvárosi Önkormányzat számú kiegészítő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződésnek létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyenlített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészt 988 nm területtel, a beépítetlen részen lévő tórturkolattal együtt.

- 8 -

12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 3. sz." alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC, gardrobe helyiségekből álló öröklakás 60 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

(285 + 0) = 285 / 10.000 hányad

13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 4. sz." alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC, gardrobe, erkély helyiségekből álló öröklakás 59 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

(285 + 0) = 285 / 10.000 hányad

14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 1. sz." alatti 1 szoba, félszoba, előszoba, főzőfülke, fürdő helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

(189 + 0) = 189 / 10.000 hányad

15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a " fsz. 15. sz." alatti Iroda, mosdó, 2 WC, előtér, 2 műhely helyiségekből álló fsz-i irodák 163 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

(775 + 17) = 792 / 10.000 hányad

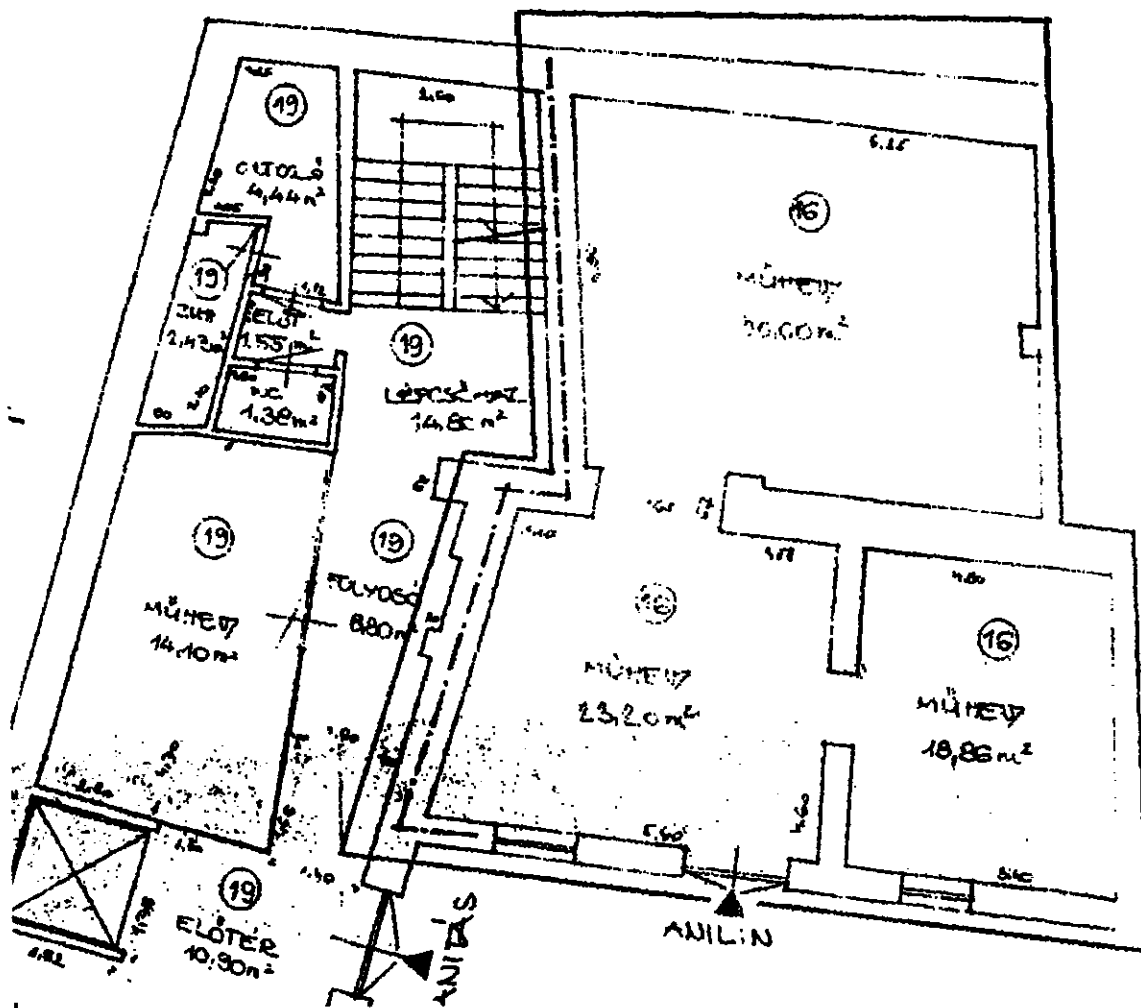
16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti 3 műhely helyiségekből álló fsz-i műhelyek 72 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

(361 + 8) = 351 / 10.000 hányad

17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 17. sz." alatti előtér, folyosó, öltöző, mosókonyha, zuhanyzó, WC, 2 raktár, feljáró, 2 irattár helyiségekből álló fsz-i raktárak 159 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

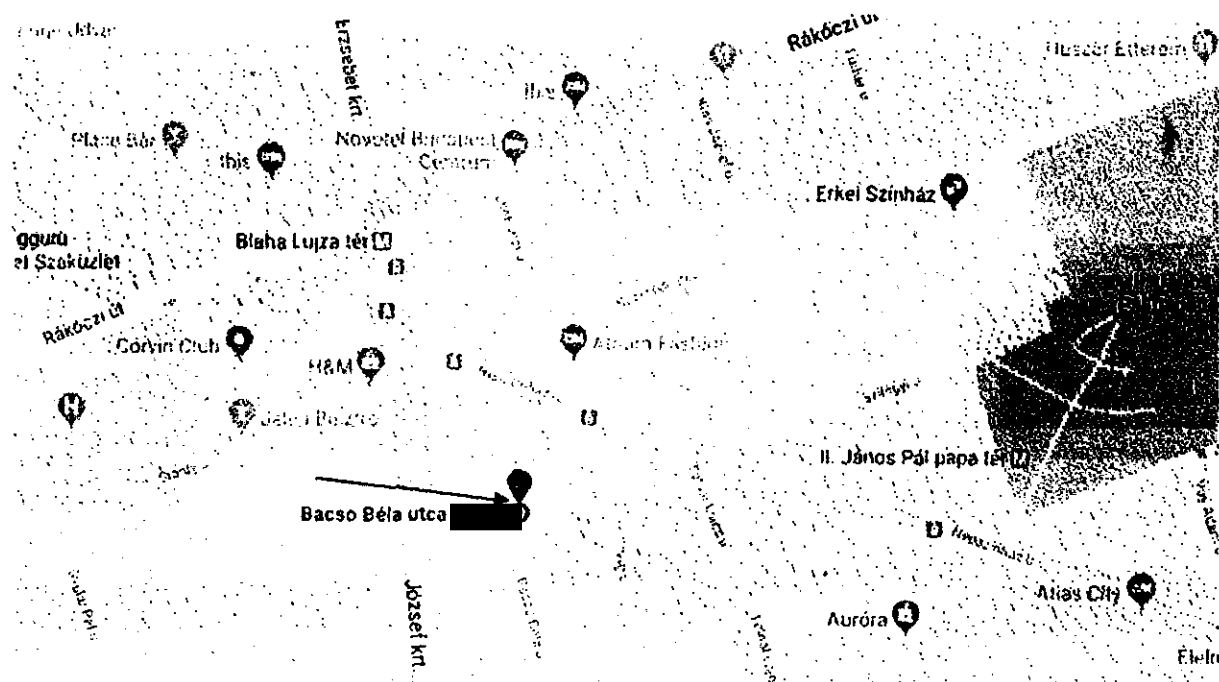
(757 + 17) = 774 / 10.000 hányad

ALAPRAJZ

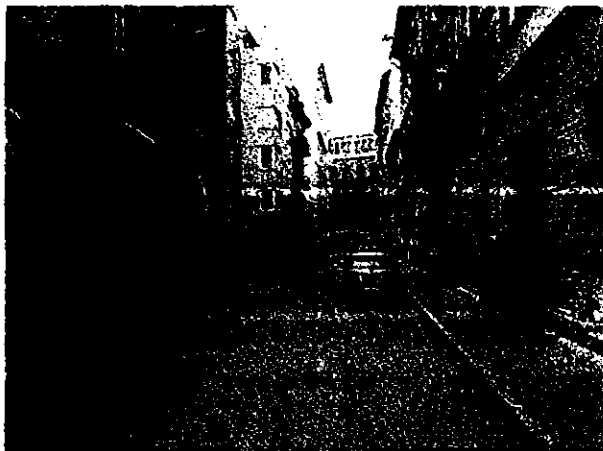


21/0

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



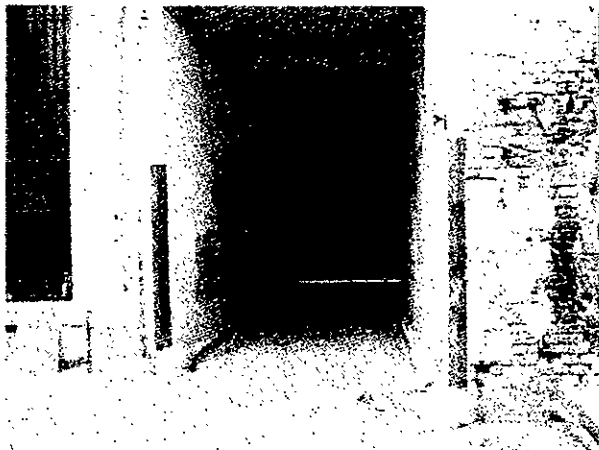
03. homlokzat



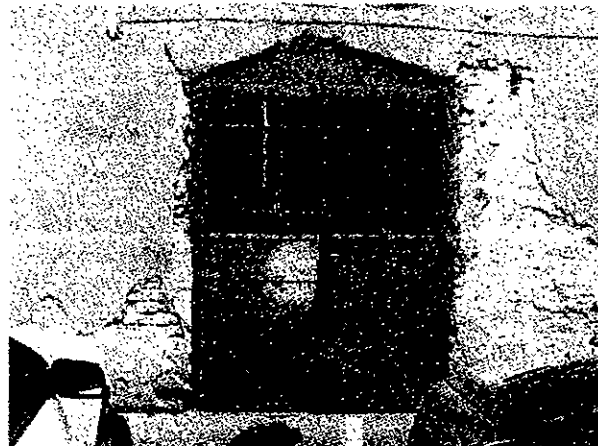
04. homlokzat



05. utcfronti lábázat



06. belső udvar, utcafronti kapu



07. ingatlan bejáratának környéke, lábazat



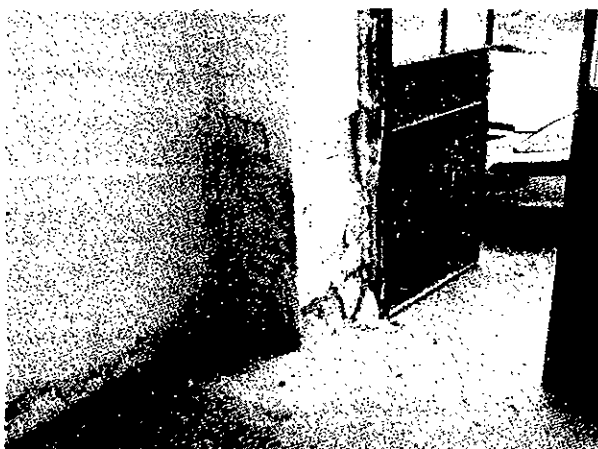
08. bejáratú ajtó környéke



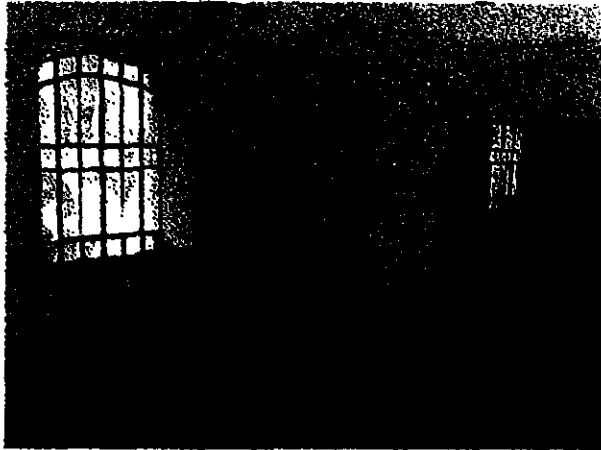
09. bejáratú ajtó környéke



10. műhely



11. műhely



12. falszerkezet



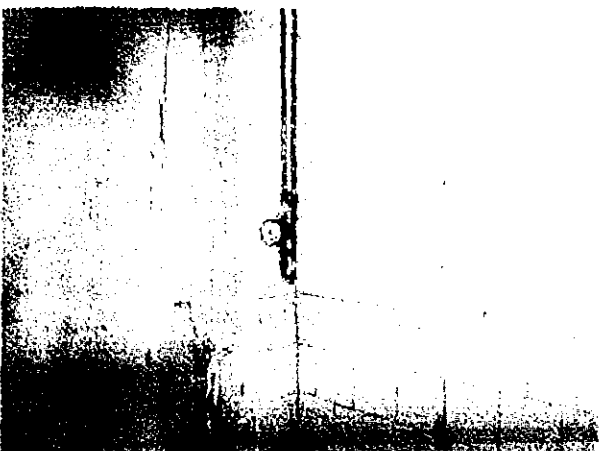
13. falszerkezet



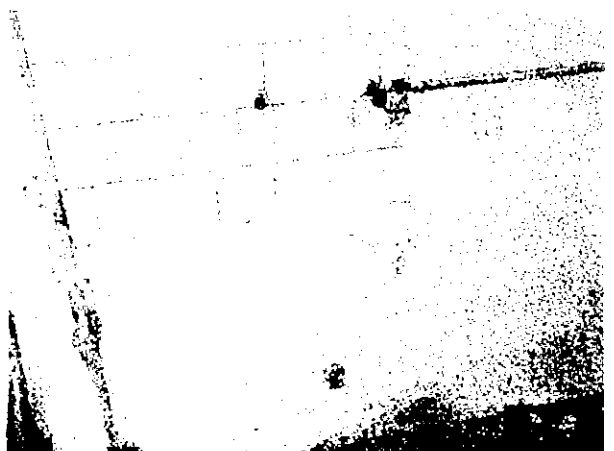
14. falszerkezet



15. mennyezet



16. falszerkezet, vízóra



17. vízkiállítás, közcsatorna csatlakozás