

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

212 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

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, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti 35105/0/A/35 hrsz-ú, tulajdoni lapon, 17 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2019. május 14. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, ebből 3 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.216,- Ft/hó.

Vadas Hajnalka Erzsébet egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. nyilvántartási szám: 54602142; adószám: 55860330-1-42) 2020. február 19. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **vendéglátási** (palacsintázó, gofri sütőde, cukrászda, fagyizó, szeszarusítás nélkül) **tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett**, 60.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. március 9. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2020. március 12. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.870.000,- Ft** (580.588,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a szeszmentes **vendéglátási** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 49.350,- Ft**.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **Vadas Hajnalka Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. nyilvántartási szám: 54602142; adószám: 55860330-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével vendéglátási tevékenységre céljára, a **kérelmező által tett bérleti díjon** azaz, **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz 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.

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, szeszmentes vendéglátási 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 helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

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

Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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


1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti 35105/0/A/35 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 17 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Vadas Hajnalka Erzsébet egyéni vállalkozó** (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. nyilvántartási szám: 54602142; adószám: 55860330-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **vendéglátási** (palacsintázó, gofri sütőde, cukrászda, fagyizó, szeszárítás nélkül) tevékenységre céljára, a kérelmező által tett bérleti díjon azaz, **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
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 nettó 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.) esetében 2020. június 24., 2.) esetében 2020. július 30.

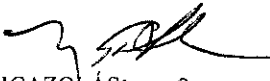
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHÁGYTA:


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

R



2020. március 10. napján
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
KÖZÖS ÉRTÉKBECSLÉS
KÖZÖS ÉRTÉKBECSLÉS
KÖZÖS ÉRTÉKBECSLÉS

CPR-Vagyonértékelő 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: JGK-497

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Népszínház utca 57. földszint 8.



szám alatti

35105/0/A/35 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. március

Független | Megbízható | Értékmérő

4 - 4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-497
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 57. földszint 8.
Helyrajzi száma	: 35105/O/A/35
Ingatlan megnevezése	: Iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 17 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 17 m ² Fajlagos m ² ár: 580 880 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 553 m ²
Eszmei hányad	: 153 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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: **9 870 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-nyolcszázhatvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **1 860 000 Ft**
 azaz **Egymillió-nyolcszázhatvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **7 900 000 Ft**
 azaz **Hétmillió-kilencszázezer- 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.

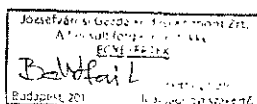
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. március 9.

2020 MÁRC 12.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
 1081 Budapest, József utca 57.
 1081 Budapest, József utca 57.
 Lakatos Ferenc

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

5 m

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az 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: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, Népszínház utca 57. földszint 8.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 17,0 m²
 Helyrajzi száma: 35105/0/A/35
 Ingatlan megnevezése: iroda
 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, Népszínháznegyed kerületrésében, a Fiumei utat a Nagykörúttal összekötő utcában elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú társasház utcafronti részének földszintjén érhető el.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 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

A közbenső, északi tájolású telekterületre épített, utcafronti zártos beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház az 1800-as évek vége, 1900-as évek eleje környékén épült kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az épület utcafronti homlokzata felújítandó állapotú, jelentős vakolathibák láthatók az emeleti szinteken, a belső homlokzat állapotáról nincs információ.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik. Ingatlan-nyilvántartás szerint irodaként bejegyzett, a szemle időpontjában nem hasznosított, ugyanakkor elhelyezkedését és kialakítását is figyelembe véve üzlethelyiségként történő hasznosítása is reális. A 213 cm bejárati magasságú, 75 cm széles ajtó az elmúlt időszakban lett cserélve, jelentős üvegfelülettel rendelkezik, megfelelő természetes fényt biztosítva a belső térnek. Az egy helyiséggel rendelkező albetétben a közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, víz- és gázóra megtalálható, a szemle időpontjában villanyóra nem fellelhető. A fűtést kéménybe kötött gázkonvektor biztosítja, a meleg-víz ellátás a bejárattal szemben balra, részben csempével burkolt részen elhelyezett, felső szerelésű, elektromos vízmelegítővel megoldott. A falszerkezet jelentős része utólagos gipszkarton rendszerrel ellátott, az alatta található falszerkezet műszaki és esztétikai állapota nem behatárolható. A helyiség padozata greslappal burkolt, megfelelő állapotú. A lábazon és a mennyezeten – vízesedés okozta - szerkezeti és esztétikai hiba nyomai nem láthatók, a falak diszperzites falfestékkel, részben csempiburkolattal ellátottak.

Közművek közül az összes rendszer kiépített, mérőórák közül gáz- és villanyóra fellelhető. Összességében átlagos műszaki állapotú, elhelyezkedését, helyiségtagolását is figyelembe véve irodaként, illetve üzlethelyiségként is hasznosítható ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglia béltestes poroszsüveg	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőportos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	magas kopásállóságú gresslap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	műanyag tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó	újyszerű
Bejárati nyílás magassága:	213 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	445 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	kéménybe kötött gázkonvektor (1 db)	átlagos
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű vízmelegítő	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz-, gázóra	
Felújítás éve:	2015 környéke	
Felújítás tárgya:	homokozati nyílászáró cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

A bejárati nyílászáró cseréjének idejéről pontos információ nem áll rendelkezésre, szemrevételezés alapján az elmúlt években történt meg.

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 homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, jelentős értékű, felszíni vizesedésből adódó vakolathibák, hiányosságok láthatók az utcafronti részen. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést. A belső homlokzat, közös használatban álló helyiségek állapota nem behatárolható.

Albetét:

Az ingatlan rendelkezik kiépített fűtési- és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel. A homlokzati nyílászáró korszerű, műanyag tok- és szárnyszerkezetű, jelentős üvegfelülettel rendelkezik, megfelelő természetes fényt biztosítva a belső térnek. A belmagasság galéria kiépítést tesz lehetővé. A gipszkartonnal burkolt falburkolatok minimális esztétikai hibával rendelkeznek, az alatta található falszerkezet nem szemrevételezhető.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
iroda	kerámia	festett + csempe	16,67 m ²	100%	16,67 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,33 m ²	100%	0,33 m ²
Összesen:			17,00 m²		17,00 m²
Összesen, kerekítve:			17 m²		17 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2020. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-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) 2019. 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	553 m ²
Eszmei hányad:	153 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,46 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 860 000 Ft , Egymillió-nyoícszázhatvanezer- 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:	1081 Budapest, Népszínház utca 57. földszint 8.	VIII. ker., Baross utca 78.	VIII. ker., Koszorú utca	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Korányi Sándor utca 12	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	17	17	20	23	32	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 000 000	13 500 000	14 500 000	19 900 000	19 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		558 824	641 250	598 913	590 781	542 586
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	1%	3%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		3%	3%	0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		3%	3%	0%	-3%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		0%	-3%	-3%	-3%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-3%	0%	0%
ház műszaki állapota, építési éve		0%	0%	0%	-10%	0%
Összes korrekció:		6%	4%	-5%	-10%	1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		592 353	664 335	570 165	531 703	545 841
Fajlagos átlagár:		580 880 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 874 960 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 870 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsontra és villany közművel, ingatlan.com/30743623
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsontra és villany közművel, ingatlan.com/30803230
3. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/28428479
4. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, wc-vel rendelkező jó állapotú üzlethelyiség, 2006-ban épített épületben, ingatlan.com/30866251
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

9 870 000 Ft

azaz Kilencmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

Handwritten marks: a signature and the number 77.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 57. földszint 8.	VIII. ker., Gutenberg tér	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Palotanegyed
ingatlan megnevezése:	iroda	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	17	30	36	34
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	150 000	160 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 750	3 958	4 471
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	4%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
galéria		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-17%	-16%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		3 924 Ft/m ² /hó	3 317 Ft/m ² /hó	3 952 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 731 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, teljeskörűen felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31183417
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, részben galériázott üzlet/iroda, ingatlan.com/29059115

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 731 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	685 012 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 34 251 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 700 Ft
Egyéb költségek:	5% 34 251 Ft
Költségek összesen:	82 201 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	602 810 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 610 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 610 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hatszázötvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon 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:	9 870 000 Ft	100%	9 870 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 610 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 870 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 870 000 Ft

azaz, **Kilencmillió-nyolcszázhetvenezer- 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (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 rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Népszínház utca 57. földszint 8.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **9 870 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. március 9.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal NEM HITELES HÍVÓKÖZ
 Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, FI 415

Teljes: 101

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megnevezés száma: 810004-0286/0120
 2021.09.29

BUDAÖRSI VIII. KER.

Földrajzi jelölés: 35105/0/A/35 helyrajzi szám

1081 BUDAÖRSI VIII. KER. Népszínház utca 57. földszint a/c. "Eszaki-virágos ház" I R F S Z

azonosító	terület	szobák száma	szomsz. nyitól	tulajdoni forma
szám	m ²	szobák száma	szomsz. nyitól	
1. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
2. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
3. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
4. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
5. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
6. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
7. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
8. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
9. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
10. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
11. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
12. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
13. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
14. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
15. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
16. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
17. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
18. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
19. szoba	17	0	0	on-ormanyzat
20. szoba	17	0	0	on-ormanyzat

I R F S Z
 I. rész
 1. tulajdoni hányag: 1/5
 2. tulajdoni hányag: 1/5
 3. tulajdoni hányag: 1/5
 4. tulajdoni hányag: 1/5
 5. tulajdoni hányag: 1/5
 6. tulajdoni hányag: 1/5
 7. tulajdoni hányag: 1/5
 8. tulajdoni hányag: 1/5
 9. tulajdoni hányag: 1/5
 10. tulajdoni hányag: 1/5
 11. tulajdoni hányag: 1/5
 12. tulajdoni hányag: 1/5
 13. tulajdoni hányag: 1/5
 14. tulajdoni hányag: 1/5
 15. tulajdoni hányag: 1/5
 16. tulajdoni hányag: 1/5
 17. tulajdoni hányag: 1/5
 18. tulajdoni hányag: 1/5
 19. tulajdoni hányag: 1/5
 20. tulajdoni hányag: 1/5

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Népszínház u. 57. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az ÚKSZ Társasházakat Képviselelő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / nint megbízott a 1991. évi (LXXVII) tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítővel és 4/1995. (III.38.) sz. önkormányzati rendelettel módosították alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a lpi. VIII. ker. 573 tulajdoni lapon 15105 helyrajzi száma alatt nyilvántartott, 551 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Népszínház u. 57. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő Kft (Budapest, Cs. u. 4. sz.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházra történo alakításra az 1977. évi 11. sz. tv. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanokkal közösen tartozó tulajdoni illetékekkel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vevési szerződésben feltüntetett önkormányzati tulajdonban maradnak.

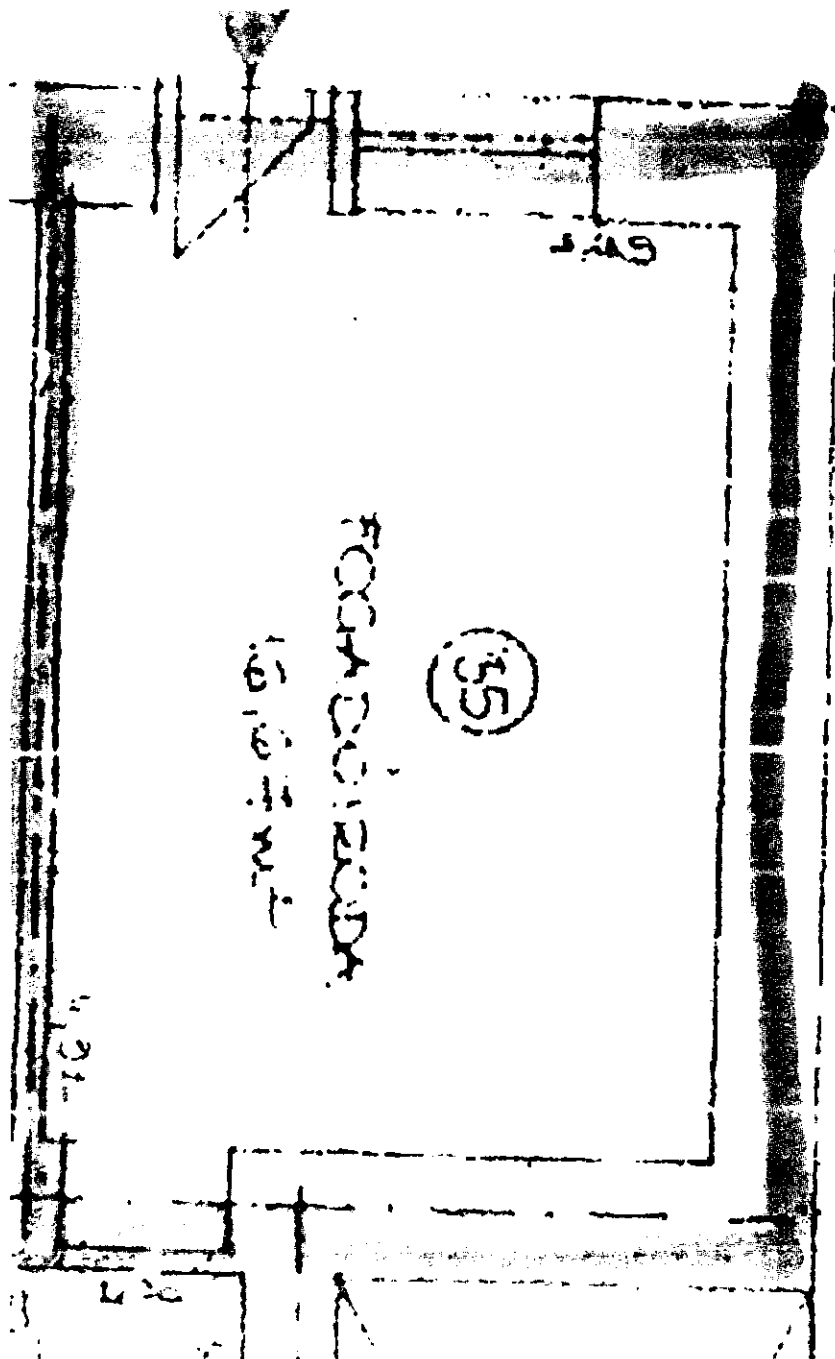
II.

Közös és külön tulajdonA.7. Közös tulajdon

A lakások és nem lakások névjára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosaiknak közös tulajdonába kerülnek a jelen okiratban és a tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett közös földrajzi építményrészek, berendezések és felszerelések az egyenített tervrajz szerint.

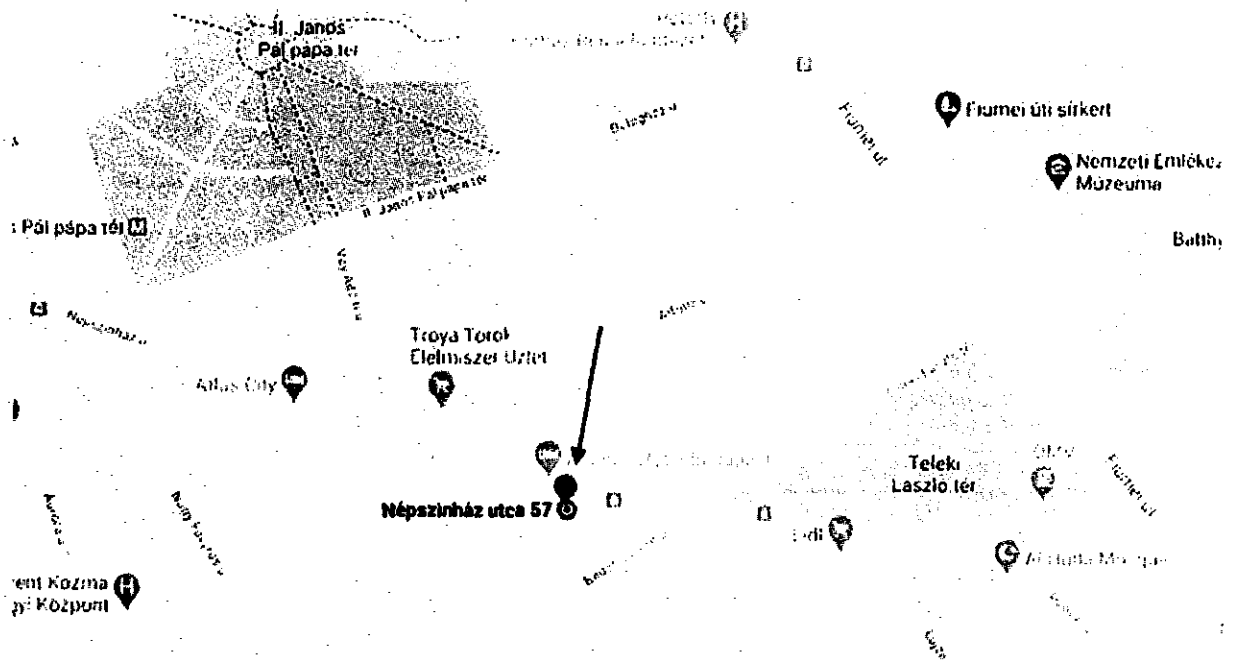
Az ingatlanhoz tartozó földrajzi 551 nm területtel, a megépítetlen részben lévő területtel együtt.

ALAPRAJZ

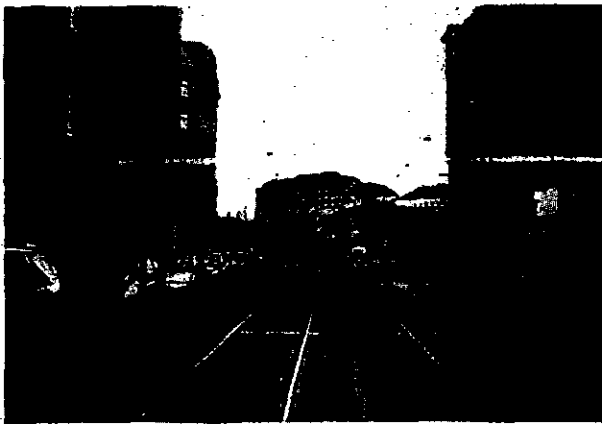


Handwritten marks: a signature-like scribble and the number '17'.

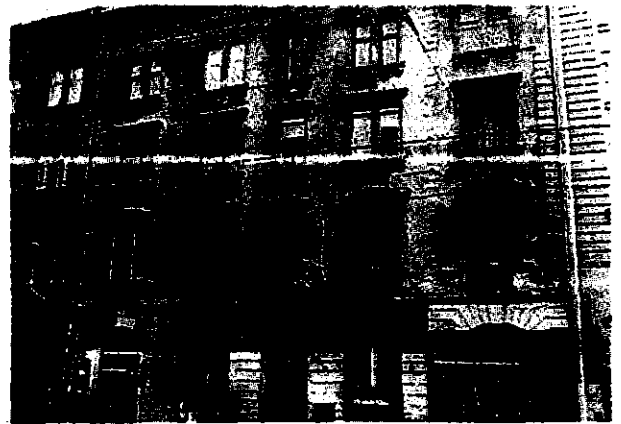
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lábazat, homlokzat

64
18



06. ingatlan bejárata



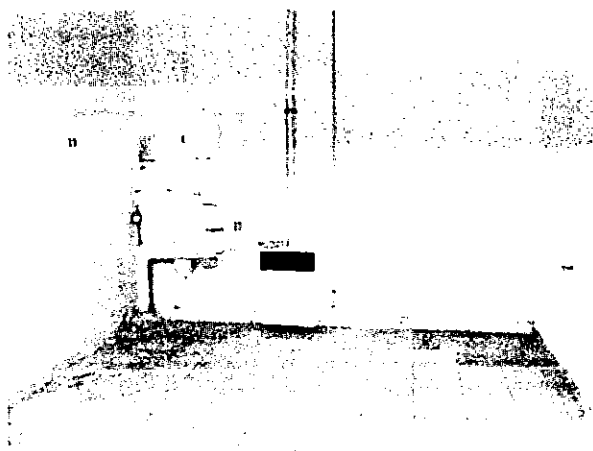
07. ingatlan bejárata, lábazat



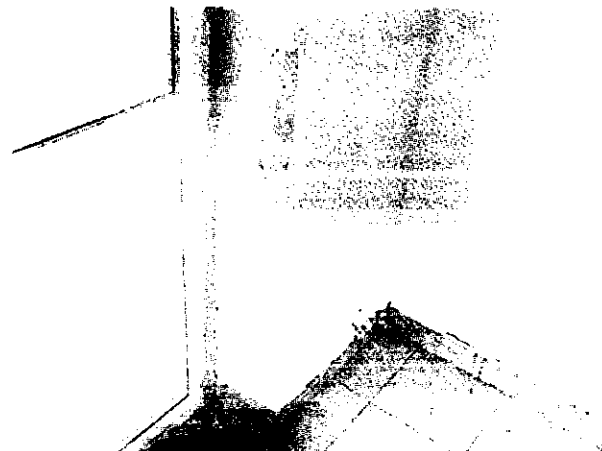
08. albetét bejárati ajtajának környéke



09. belső tér

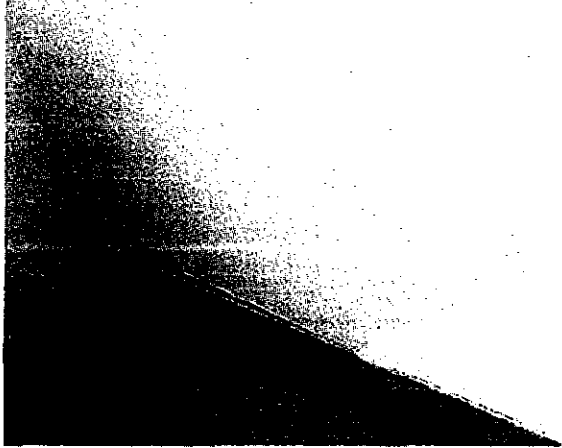


10. belső tér

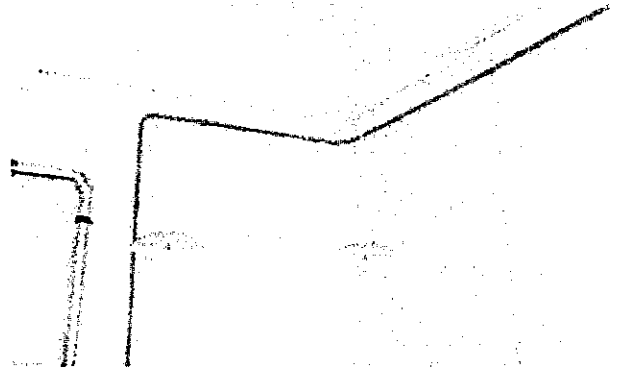


11. falszerkezet

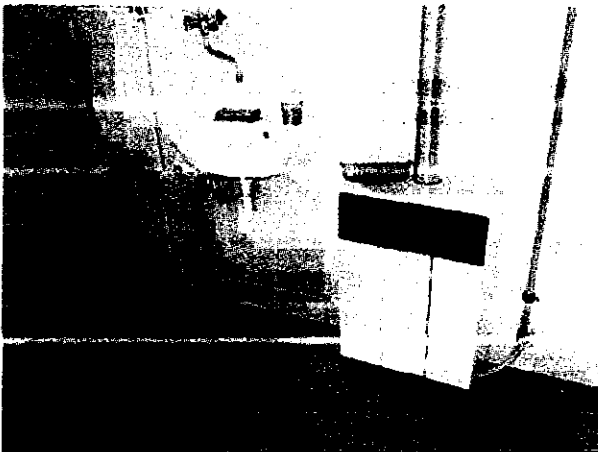
3
19



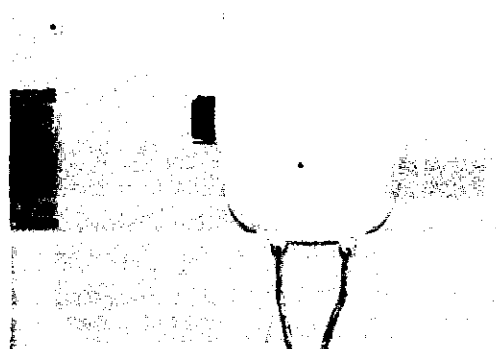
12. falszerkezet



13. falszerkezet, mennyezet



14. vízvételi lehetőség, gázkonvektor



15. meleg-víz vételi lehetőség



16. vízóra



17. gázóra

