

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

2.5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. július 15-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Vásár utca 4. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés, Értékbecslés aktualizálás

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 Vásár utca 4.** szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú, üres, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2019. szeptember 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló társasházban összesen 33 db albetét található, amelyből 2 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 nem esik HVT területre.

Az Önkormányzat üzemeltetési költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.255,-Ft/hó.

A helyiség a földszinten helyezkedik el, utcafronti bejáratú. Bejárata közvetlenül a kapu mellett található, annak jobb oldalán. A helyiség galériázott. A földszinti részen egy vizesblokk került leválasztásra, melyben zuhanyzó, WC és kézmosó is kiépített. A galériára faszervezetű lépcsőn lehet feljutni, mely egy légterű, belmagassága 2,48 m. A burkolatok a földszinten és a galérián is laminált parketta, a vizeshelyiségben kerámia. A helyiség összességében jó műszaki állapotú.

Dr. Szeszták Ferenc egyéni ügyvéd (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 26-28. 1/5; kamarai azonosító: 36069508; adószáma: 50033184-1-42) 2020. június 10. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre **irodai tevékenység** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 34.500,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

A **CPR Vagyoneértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. január 23. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. január 30. napján jóváhagyott és 2020. június 11. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.960.000,- Ft** (563.478,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az **irodai tevékenységhez** kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó 64.800,- Ft.**

Az üres legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 51.840,-Ft/hó.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) **nem javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **Dr. Szeszták Ferenc egyéni ügyvéd** (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 26-28. 1/5; kamarai azonosító: 36069508; adószáma: 50033184-1-42) részére az általa ajánlott **34.500,- Ft/hó + ÁFA összegben, tekintettel a helyiség műszaki állapotára.**

47

1

A JGK **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **Dr. Szeszták Ferenc egyéni ügyvéd** (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 26-28. 1/5; kamarai azonosító: 36069508; adószáma: 50033184-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **irodai tevékenység céljára**, a kedvezményes bérleti díj összegén, azaz **51.840,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérbevételi kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételeit. A döntés elfogadása 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.

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 Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a **Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt** az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben;

A 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, irodai 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.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (VII.15.) számú határozata

Vásár utca 4. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Vásár utca 4. szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú, üres, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Dr. Szeszták Ferenc egyéni ügyvéd** (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 26-28. 1/5; kamarai azonosító: 36069508; adószáma: 50033184-1-42) részére az **általa ajánlott 34.500,-Ft hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Vásár utca 4. szám alatti 34875/0/A/28 hrsz.-ú, üres, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Dr. Szeszták Ferenc egyéni ügyvéd** (székhely: 1082 Budapest, Futó u. 26-28. 1/5; kamarai azonosító: 36069508; adószáma: 50033184-1-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenység** céljára a kedvezményes **51.840,-Ft hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 3.) **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.**

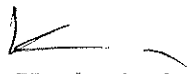
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) és 2.) pontok esetében 2020. július 15., 3.) pont esetében 2020.szeptember 30.

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

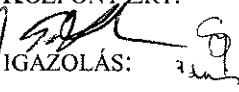
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. július 7.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

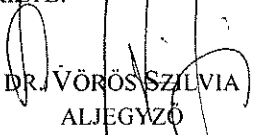
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS

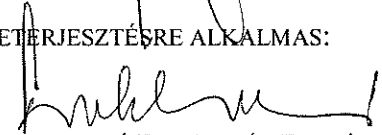
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

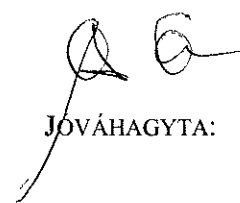
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Vásár utca 4. 23m²

HRSZ:

34875/0/A/28

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyoneértékelő Kft

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

593.026 Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

13.640.000,-Ft

Dátuma:

2020. január 23

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:

Forgalmi érték -5%

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

..... 563.375,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

..... 12.960.000,- Ft

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

2020 JÚN 11.

Budapest 2020

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

4 264

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-455
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vásár utca 4. fsz.
Helyrajzi száma	: 34875/0/A/28
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m ² Fajlagos m ² ár: 593 026 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 862 m ²
Eszmei hányad	: 111 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	13 640 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 110 000 Ft
	azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	10 910 000 Ft
	azaz Tízmillió-kilencszázötvenezer- 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.

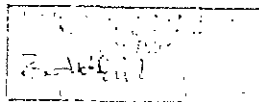
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. január 22.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. január 23.

2020 JAN 30.



Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az 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): 1084 Budapest, Vásár utca 4. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe: 23,0 m²
Helyrajzi száma: 34875/0/A/28
Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed kerületrészében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca közötti részen fekszik, a Vásár utcában. 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
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

7-6

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült. Az eklektikus épület földszinti része kváderkövekkel kirakott, emeleti szintjei kőporos vakolatúak. Az épület egyszerű, visszafogott homlokzatát három karakteres erkély töri meg, egyik közvetlenül az ékeken faragott kapubejárat felett helyezkedik el, három kőkonzolján díszes emberfej motívum látható. A másik két erkély az épület oldalán épült meg, az első és a második emeleten, melyek balusztrádos díszítést kaptak.

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan az épület földszinti részén helyezkedik el, utcafronti bejáratral. Bejárata közvetlenül a kapu mellett található, szemben állva vele a jobb oldalon. A faszerkezetű ajtó szigetelt, magassága 2,5 méter, amely biztonsági ráccsal védett, valamint thermo üvegezéssel ellátott. A helyiség galériázott. Az eredeti alaprajztól eltérően, illetve a földszinti részén egy vizesblokk került leválasztásra, melyben zuhanyzó, wc és kézmosó is kiépített. A galériára faszerkezetű lépcsőn lehet feljutni, mely egy légtérű, belmagassága 2,48 m. A burkolatok a földszinten és a galérián is laminált parketta, a vizeshelyiségben kerámia. Az albetétben a fűtés és melegvíz-ellátás nincs kiépítve, közmű órák közül csak vízóra volt látható. Villanyóra a kapualj belső részén van kiépítve, de a helyszíni szemlén nem jutottunk be. Az üzlethelyiségben friss villanyszerelési munkálatok láthatók.

A földszinti rész belmagassága 2,5 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében az ingatlan kisebb festés után bérbe adható.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, thermo üvegezéssel	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	2,5 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	földszint = 2,5 m; galéria 2,48 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra albetétben belül, villanyóra kapualj belső részén, gázóra nincs	átlagos
Felújítás éve:	nincs információ, max. 3-5 éve	
Felújítás tárgya:	villanyszerelés és vizeshelyiség kialakítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

Az ingatlan a Rákóczi téri Vásárcsarnok és az M4-es metró mellett helyezkedik el.

8
54

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 karbantartott, melyen szerkezeti hibák nem láthatóak. A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített.

Albetét:

Az ingatlan penészesedéstől és vakolathullásoktól mentes, átlagos állapotú. A bejárati ajtó lépcsője kissé kopott, de nem balesetveszélyes.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlettér	laminált	festett	18,50 m ²	100%	18,50 m ²
wc-zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	4,04 m ²	100%	4,04 m ²
galéria	laminált	festett	22,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,46 m ²	100%	0,46 m ²
<i>Összesen:</i>			45,00 m ²		23,00 m ²
Összesen, kerekítve:			45 m²		23 m²

Megjegyzés:

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

le
g

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyekedés, 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.

10

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) 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:	862 m ²	
Eszmei hányad:	111	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,57 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 110 000 Ft	, Kettőmillió-egyszáztízezer- Ft .

11

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, Vásár utca 4. fsz.	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Korányi Sándor utca 12	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Koszorú
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	23	27	32	23	17	20
kinálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 000 000	19 900 000	14 500 000	10 000 000	13 500 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		457 407	590 781	598 913	558 824	641 250
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	2%	0%	-1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-5%	0%	3%	3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	5%	0%	5%	5%
ház műszaki állapota		3%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		19%	2%	0%	7%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		543 400	601 415	598 913	596 824	624 578
Fajlagos átlagár:		593 026 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 639 598 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 640 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, vizes helyiséggel rendelkező, felújítandó állapotú üzlet, ingatlan.com/28499870
2. adat: Orczynegyed, jó műszaki állapotú, utcafronti földszinti bejáratos ingatlan, 2006-ban épített épületben, ingatlan.com/30866251
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, galériázott üzlet, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/28428479
4. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg felújítandó műszaki állapotú, elektromos fűtéssel rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/30743623
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, galériázható üzlethelyiség, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/30803230

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

13 640 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

12

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vásár utca 4. fsz.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., József körút 22.	VIII. ker., Bfaha Lujza tér környéke
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	23	38	35	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		135 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	3 857	2 755
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség, galéria		10%	5%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%
Összes korrekció:		17%	6%	23%
Korrigált fajlagos alapár:		3 725 Ft/m ² /hó	4 096 Ft/m ² /hó	3 378 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 733 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos/jó állapotú, vizes blokkal rendelkező, utcafronti üzlethelyiség, ingatlan.com/23510948
2. adat: Csarnoknegyed, átlagos állapotú, részben galériázott, utcafronti bejáratos üzlet, ingatlan.com/29823275
3. adat: Csarnoknegyed, felújítandó állapotú, szuterén szinten elhelyezkedő, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/28812806

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 733 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		927 277 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	46 364 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 546 Ft
Egyéb költségek:	5%	46 364 Ft
Költségek összesen:		111 273 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		816 004 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 660 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 660 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hatszázhatvanezer- Ft .

13

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 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:	13 640 000 Ft	100%	13 640 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 660 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 640 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 640 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- 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, vagy 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 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 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: **1084 Budapest, Vásár utca 4. fsz.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 640 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. január 22.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. január 23.

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 Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut 59-1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800006431262/2020

2020.01.21

BUDAPEST VIII. KER.

Réltérület 34875/0/A/28 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Vászár utca 4. földszint, "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	teljes terület m ²	szobák száma	esetlegi stáma	esetlegi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	23	0	0	111/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999979/1999.

2. Bejegyző határozat: 37560/1994/1994.01.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37562/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 106§(2) (1995.09.07.)

jogcím eredeti felvételi: 37563/1994/1994.01.24

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Vászár utca 45-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

16

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

115
Társasház Alapító Bizottság
Elnöke
Budapest, VIII. ker.
Vásár utca 4. sz.

2017. 07. 12.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bp. VIII. ker. VASÁR u. 4. sz.

Hrsz: 34875

Tulajdoni lap sz.: 389

Alapító Bizottság elnöke

Alapító Bizottság tagja

Alapító Bizottság tagja

17

- I. Alagsági technikai felület, illetve homlokzatok elválasztó faljára, korlási födéme, garázsföldszintje, szellőzők, kémények, vízvezeték, távfűtési és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek
- II. Bejárati kapuak és bejárati láda
- III. Lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók
- IV. Az épületben lévő közmuvelődékek:
- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közmuvelődéssel a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig.
 - vízvezeték-hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjéig; a külön tulajdonú ingatlanok szellőző vezetékéig.
 - szennyvízelvezető-hálózat a közmuvelődétek rákötéséig; külön tulajdonú ingatlanok lépcsőházi vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös tulajdonú helyiségek

Függőfolyosók

VI. Melléklet	6,55 m ²
VII. Folyosó	6,46 m ²
VIII. Folyosó	16,00 m ²
IX. Folyosó	17,64 m ²
X. Folyosó	30,00 m ²
XI. Bekeszt	6,75 m ²
XII. Bekeszt	4,65 m ²
XIII. Bekeszt	47,00 m ²
XIV. Bekeszt	19,72 m ²
XV. Bekeszt	6,80 m ²
XVI. Bekeszt	16,67 m ²
XVII. Bekeszt	6,72 m ²
XVIII. Bekeszt	45,36 m ²
XIX. Bekeszt	6,40 m ²
XX. Bekeszt	44,92 m ²
	294,68 m²

Földszint

VI. Melléklet	6,55 m ²
XXI. Lépcsőház	22,42 m ²
XXII. Folyosó	17,59 m ²
XXIII. Kapuak	11,05 m ²
XXIV. Vízvezeték	1,00 m ²
XXV. Vízvezeték	1,10 m ²
XXVI. Vízvezeték	1,20 m ²
XXVII. Távfűtési	2,00 m ²
XXVIII. Távfűtési	2,45 m ²
	168,82 m²

18 04

A vállalat az alábbi céllal létesítendő: kiegészítő gazdasági
céllal létesítendő társaság.

A vállalat a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
Győr városi építési céllal létesítendő, az egyes vállalatok
munkáját, a vállalatot a kért céllal a vállalat
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal

A vállalat a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
a vállalat a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal

A vállalat a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal

I. Vállalat

létesítendő céllal a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal

A vállalat a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal

II. Vállalat

A vállalat a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal

A vállalat a kért céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal
létesítendő céllal a vállalat létesítendő céllal

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (MÓDOSÍTOTT)

TÁRSASÁGI TAGJEDŐNY ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

(1084 Budapest, Vásár utca 4. fsz. Hrsz: 34875/0/A/28)

1. A társasház alapító okirata 1084 Budapest, Vásár utca 4. szám alatt Társasház-tulajdonosi társaságként (1084 Budapest, Vásár utca 4. szám alatt) 1993. február 14. napján alapították. Társasági nyilvántartásba 1993. február 14. napján a Társasági Nyilvántartásba bejegyezték.

2. A társasház alapító okirata 1993. február 14. napján Társasház-tulajdonosi társaságként (1084 Budapest, Vásár utca 4. szám alatt) alapították. Társasági nyilvántartásba 1993. február 14. napján a Társasági Nyilvántartásba bejegyezték.

3. A társasház alapító okirata 1993. február 14. napján Társasház-tulajdonosi társaságként (1084 Budapest, Vásár utca 4. szám alatt) alapították. Társasági nyilvántartásba 1993. február 14. napján a Társasági Nyilvántartásba bejegyezték.

4. A társasház alapító okirata 1993. február 14. napján Társasház-tulajdonosi társaságként (1084 Budapest, Vásár utca 4. szám alatt) alapították. Társasági nyilvántartásba 1993. február 14. napján a Társasági Nyilvántartásba bejegyezték.

5. A társasház alapító okirata 1993. február 14. napján Társasház-tulajdonosi társaságként (1084 Budapest, Vásár utca 4. szám alatt) alapították. Társasági nyilvántartásba 1993. február 14. napján a Társasági Nyilvántartásba bejegyezték.

6. A társasház alapító okirata 1993. február 14. napján Társasház-tulajdonosi társaságként (1084 Budapest, Vásár utca 4. szám alatt) alapították. Társasági nyilvántartásba 1993. február 14. napján a Társasági Nyilvántartásba bejegyezték.

Albérlet száma	Albérlet alapterület (m ²)	Regi tulajdonhányad	Módosított új tulajdonhányad
1	49	243 100,00	243 100,00
2	52	198 100,00	198 100,00
3	50	148 100,00	148 100,00
4	47	252 100,00	252 100,00
5	52	144 100,00	144 100,00
6	71	148 100,00	148 100,00
7	70	144 100,00	144 100,00
8	117	528 100,00	528 100,00
9	77	151 100,00	151 100,00
10	105	485 100,00	485 100,00
11	52	229 100,00	229 100,00
12	72	155 100,00	155 100,00
13	71	151 100,00	151 100,00
14	118	583 100,00	583 100,00
15	74	154 100,00	154 100,00
16	107	427 100,00	427 100,00
17	43	281 100,00	281 100,00
18	71	151 100,00	151 100,00
19	72	155 100,00	155 100,00
20	119	583 100,00	583 100,00
21	73	154 100,00	154 100,00

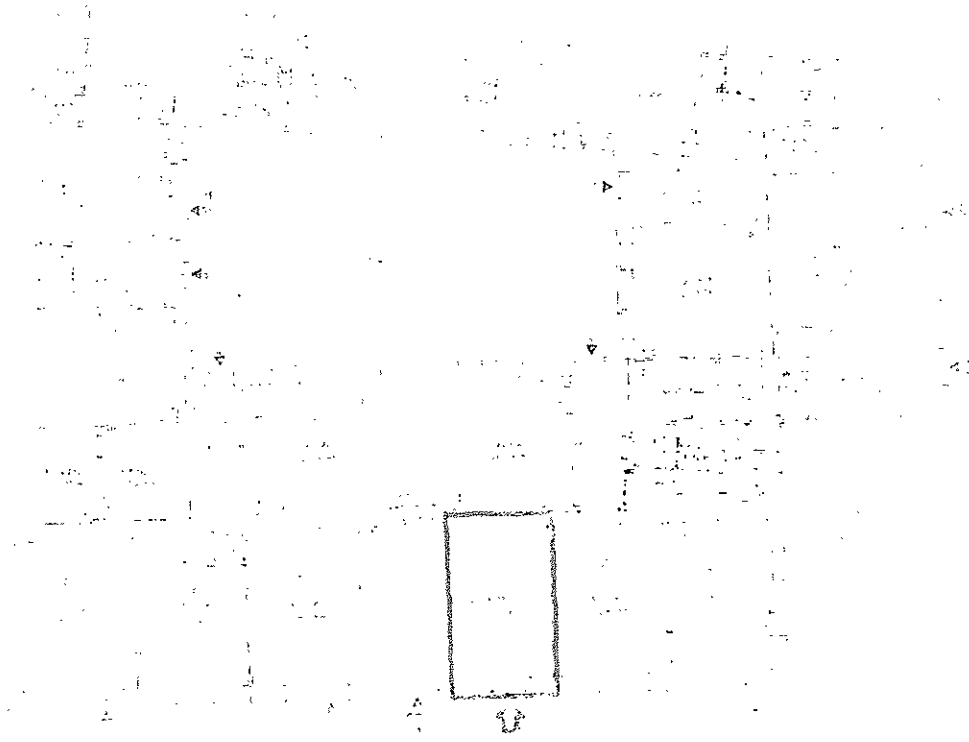
20

The table is a large grid with multiple rows and columns. The text within the cells is extremely faint and mostly illegible. On the right side of the table, there are several handwritten entries and stamps. One stamp clearly reads "KINTAL" and another "ESTATE". There are also some handwritten numbers and names, such as "T. T." and "K. J.". The table appears to be a ledger or a record-keeping document.

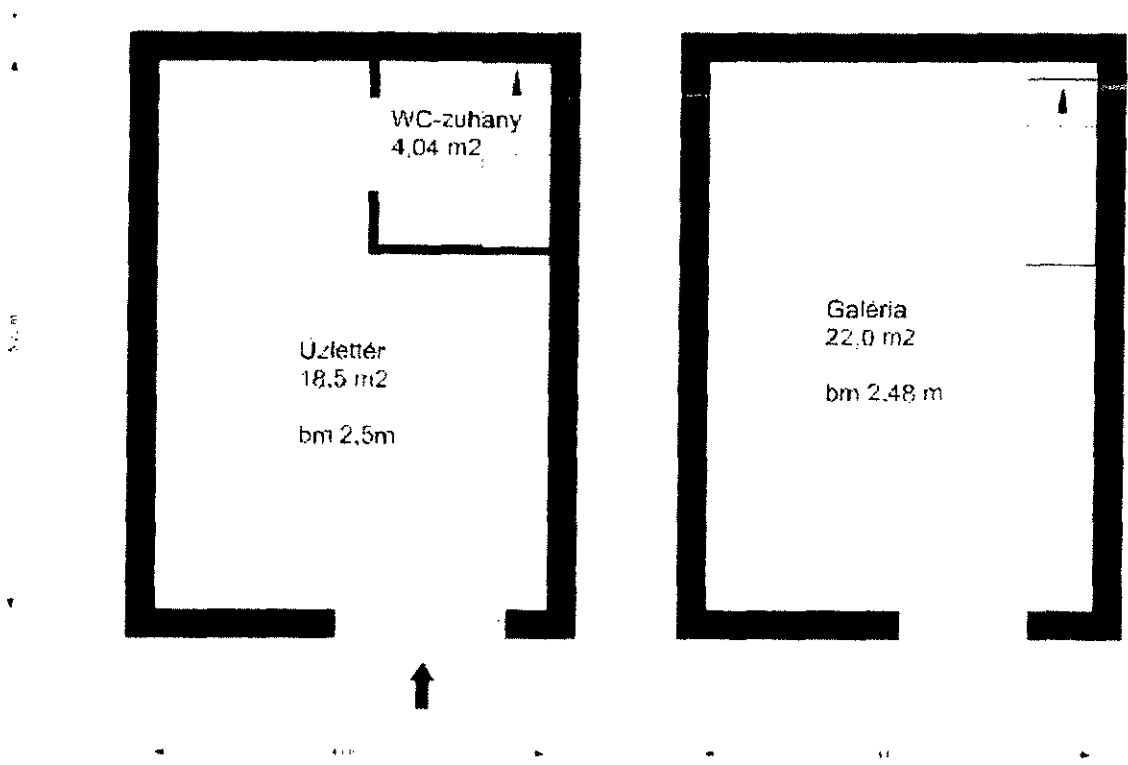
4

21

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



64
22

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

József kit.

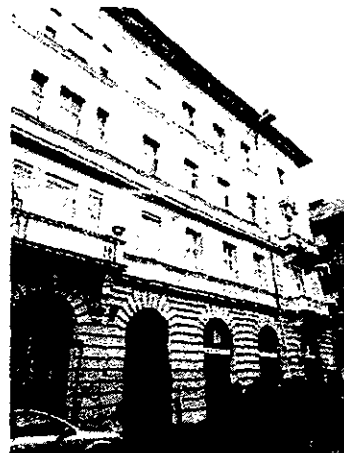
József kit.



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. tetőszerkezet alatti rész



05. kapubejárat feletti körkély

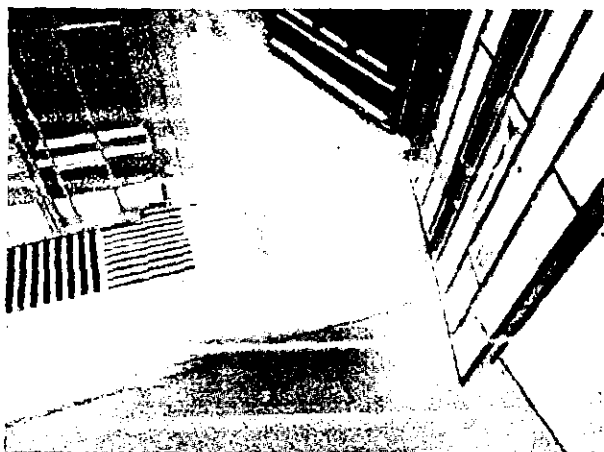
6
23



06. ingatlan elhelyezkedése



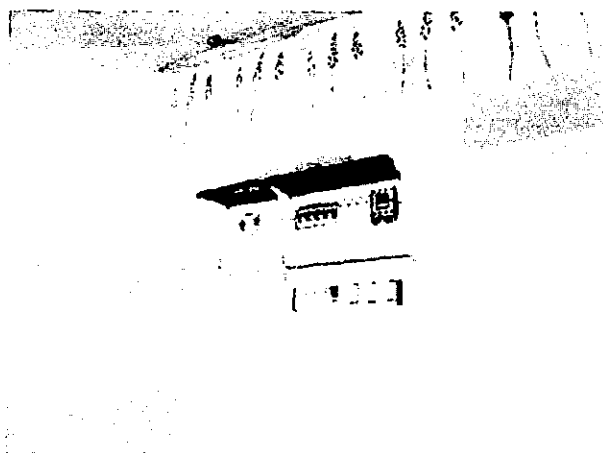
07. bejárat



08. betonlépcső



09. földszinti rész



10. elektromos kapcsolótábla



11. lógó elektromos kábelek

24



12. üzletter



13. belső tér



14. vizeshelyiség



15. zuhanyzó



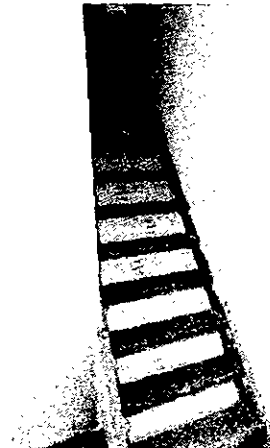
16. wc



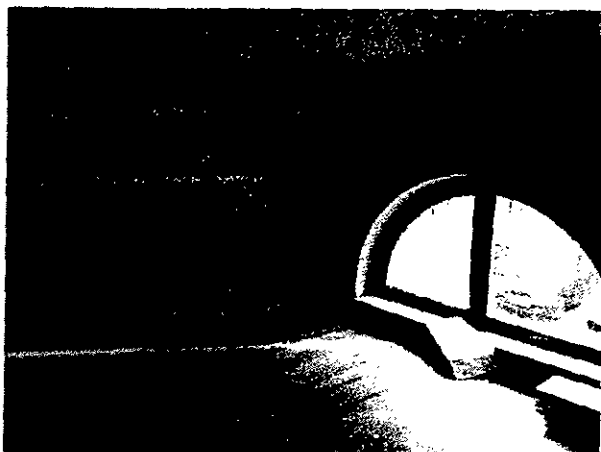
17. vízóra



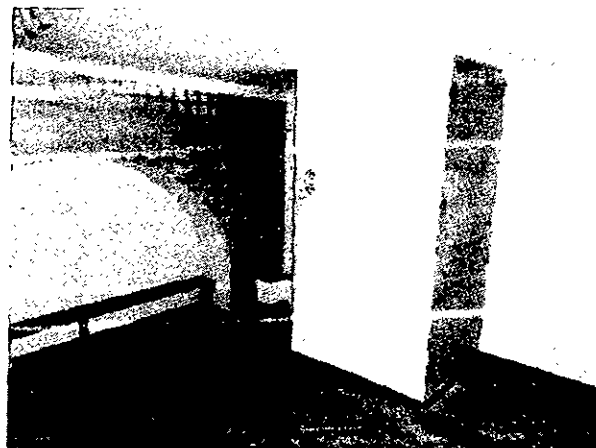
18. mosdó



19. feljáró a galériára



20. galéria



21. galéria