

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

2.0.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 13. 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: Értébecslés, Értébecslés 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 Német utca 13. szám** alatti 34903/0/A/64 hrsz-ú tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, üres, utcai 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 épületben összesen 70 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, és amelyből 2 db lakás és 6 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 ingatlan az épület József utca felőli részének földszintjén érhető el, közvetlen utcafronti bejárattal. Az albetét rendelkezik víz, közcsatorna és elektromos kiépített közműhálózattal, villanyóra megtalálható. Az üzlethelyiség utcafronti bejárata biztonságtechnikailag megfelelő, 235 cm bejárati magasságú, jelentős üvegfelülettel, mellette nem nyitható ablakkal. Az utcafronti helyiség falszerkezete jelentős mértékben utólagos gipszkarton rendszerrel borított, az alatta található falszerkezet így nem szemrevételelezhető. A fa tartószerkezetű galéria alatti belmagasság 205 cm, felette 203 cm, így teljes értékű galériaként hasznosítható. Közműrendszerek közül az elektromos áram, a közcsatorna és a víz kiépített, vezetékes gáz épületen belül elérhető.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízáramlás helyiségre vonatkozóan 9.222,- Ft/hó.

Az **Élőzene Egyesület** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 80. A. 2/1.; nyilvántartási szám: 01-02-0016386; adószám: 18871933-2-42; képviseli: Lakatos László) 2020. január 29. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, **irodai tevékenység** céljára. A **kérelmező 138.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben bérleti díj ajánlatot tett.

Az

1

Ezt követően a **B18 Szolgáltató Bt.** (székhely: 1201 Budapest, Nagy György István utca 8-14. A. lház. 3.em. 15.; cégjegyzékszám: 01 06 717437 adószám: 20162658-2-43, képviseli: Györkös Gergő ügyvezető) is bérbevételi kérelmet nyújtott be 2020. február 11. napján a fenti helyiségre, szintén **irodai tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 50.000-Ft/hó + ÁFA összegben.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. február 20. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. március 3. napján jóváhagyott, majd 2020. május 20. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.790.000 Ft** (430.217,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az irodai tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 98.950,- Ft.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK Zrt.) **nem javasolja** a fenti helyiség versenyeztetés alapján történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a kérelmezők közül az egyik egyértelműen előnyösebb ajánlatot tett.

A JGK Zrt. **nem javasolja** a fenti helyiség bérbeadását a **B18 Szolgáltató Bt.** (székhely: 1201 Budapest, Nagy György István utca 8-14. A. lház. 3.em. 15.; cégjegyzékszám: 01 06 717437 adószám: 20162658-2-43, képviseli: Györkös Gergő ügyvezető) részére iroda tevékenység céljára, mivel az Élőzene Egyesület egyértelműen jobb ajánlatot tett.

A JGK Zrt. **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását az **Élőzene Egyesület** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 80. A. 2/1.; nyilvántartási szám: 01-02-0016386; adószám: 18871933-2-42; képviseli: Lakatos László) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, irodai tevékenység céljára, az általa megajánlott bérleti díj összegben, azaz **138.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, 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 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 fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik 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 bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1)

Ay

2

bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságot 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 Kt. 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) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

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 Bizottság/2020. (VII.15.) számú határozata

a Német utca 13. alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület Német utca 13. szám alatti 34903/0/A/64 hrsz-ú tulajdoni lapon 46 m² alapterületű, üres, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a B18 Szolgáltató Bt.** (székhely: 1201 Budapest, Nagy György István utca 8-14. A. lház. 3.em. 15.; cégjegyzékszám: 01 06 717437 adószám: 20162658-2-43, képviseli: Györkös Gergő ügyvezető) részére.



- 2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület Német utca 13.** szám alatti 34903/0/A/64 hrsz-ú tulajdoni lapon **46 m²** alapterületű, üres, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az **Élőzene Egyesület** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 80. A. 2/1.; nyilvántartási szám: 01-02-0016386; adószám: 18871933-2-42; képviseli: Lakatos László) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenység** céljára **138.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.
- 3.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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.

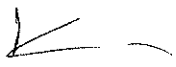
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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 

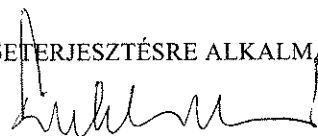
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ 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:

Német utca 13. földszint 64

HRSZ:

34903/0/A/64 46m²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyonértékelő Kft

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

452.750,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

20.830.000,-Ft

Dátuma:

2020. február 20.

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:

430.113,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

19.790.000,- 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. május. 20.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józs. Fővárosi Törvényszék Cégbírósága	
Érkezési dátum:	2020. MÁRCI 05.
Érkezési szám:	
Bejelentési szám:	HB-2/9/2020
Ugyanazon a napon:	
Megjegyzés:	lap E:

H-1085 Budapest
 József körút 69.
 (70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
 Fővárosi Bíróság
 Cégjisz: 01-09-942852
 Adósz: 22771393-2-42
 Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
 Iktatószám: JGK-484

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Német utca 13. földszint 64.



szám alatti

34903/0/A/64 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. február

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-484
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Német utca 13. földszint 64.
Helyrajzi száma	: 34903/0/A/64
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m ² ár: 452 750 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1397 m ²
Eszmei hányad	: 106 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
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: **20 830 000 Ft**
azaz **Húszmillió-nyolcszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 260 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **16 660 000 Ft**
azaz **Tizenhatmillió-hatszázhatvanezer- 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.

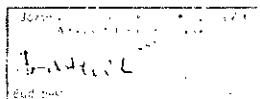
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. február 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. február 20.

2020 MÁRC 03.



Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A saroktelken elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű, pince + fsz + 4 emelet szintkialakítású épület az 1880-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata a lábuzatnál műkö burkolattal ellátott, felette a földszinti részen kváderezett, az emeleti szinteken részben kváderezett, részben kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, a lábuzatnál jelentős - talaj menti felvizesedésből adódó - vakolatomlás, folytonossági hiányossággal látható, az emeleti szinten a kőporos vakolat néhol lepergett, foltosodott, jelentős mértékű vakolathiányossággal rendelkezik. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az értékelt ingatlan az épület József utca felőli részének földszintjén érhető el, közvetlen utcafronti bejárattal. Az albetét rendelkezik víz, közcatorna és elektromos kiépített közműhálózattal, villanyóra megtalálható. Az üzlethelyiség utcafronti bejárata biztonságtechnikailag megfelelő, 235 cm bejárati magasságú, jelentős üvegfelülettel, mellette nem nyitható ablakkal. A 417 cm magasságú belső tér falszerkezetének alsó részén (jellemzően az utcafronti részen) talaj menti vizesedés okozta felázási nyomok láthatók, illetve a „műhely” mennyezetén jelentős foltosodás tapasztalható, korábbi felszíni ázásnak köszönhetően. Az utcafronti helyiség falszerkezete jelentős mértékben utólagosan gipszkarton rendszerrel borított, az alatta található falszerkezet így nem szemrevételezhető. A fa tartószerkezetű galéria alatt a belmagasság 205 cm, felette 203 cm, így teljes értékű galériaként használható. Közműrendszerek közül az elektromos áram, a közcatorna és a víz kiépített, vezetékes gáz épületen belül elérhető. A meleg-víz ellátást biztosító villanybojler szemrevételezésre nem működik, a fűtés 2 db egyedi légkondicionálással megoldható. A padlóburkolatok átlagosak, a falburkolatok a vizesedési helyek kivételével szintén átlagos műszaki állapotban vannak.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet		
Alapozás, szigetelés:	táglasávalapozás, nincs szigetelés		felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet		átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém		átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel		átlagos
Épület homlokzata:	vakolt kőporos, részben kváderezett		felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	csaphornyos parketta, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, előtte fém ráccsal	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	235 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	417 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	farostlemez borítású, párnafa tokozású egyszerű típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

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:

A társasház homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, felújítása szükséges. A lábazati részen jelentős mértékű vakolatomlás látható, mintegy másfél méteres magasságig nyers téglafelülettel. A tetőszerkezet állapotáról nem áll rendelkezésre információ.

Albetét:

Az albetét falszerkezete teljes egészében gipszkartonnal burkolt, amely a szemle időpontjában elbontás alatt áll. Alatt vízsedési nyomok, a sarokban található vizes blokk csempeburkolata cserére érett.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	parketta	festett	24,92 m ²	100%	24,92 m ²
műhely	szalagparketta	festett + csempe	17,17 m ²	100%	17,17 m ²
vizes blokk	kerámialap	festett + csempe	3,80 m ²	100%	3,80 m ²
galéria	szalagparketta	festett	30,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,11 m ²	100%	0,11 m ²
<i>Összesen:</i>			76,00 m ²		46,00 m ²
Összesen, kerekítve:			76 m ²		46 m ²

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 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 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 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:	1397 m ²	
Eszmei hányad:	106	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,81 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 260 000 Ft	, Hárommillió-kettőszázhatvanezer- 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, Német utca 13. földszint 64.	VIII. ker., Rákóczi út	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Kálvária tér környéke	VIII. ker., Kálvária utca 7.	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	46	23	27	22	24	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		9 900 000	13 000 000	11 000 000	13 900 000	15 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		408 913	457 407	475 000	550 208	397 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-4%	-5%	-4%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	2%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		3%	0%	3%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria/galériázhatóság		5%	5%	0%	5%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		8%	3%	-2%	-14%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		443 262	472 044	466 450	470 978	411 015
Fajlagos átlagár:		452 750 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		20 826 500 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		20 830 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten elhelyezkedő, közepes/átlagos állapotú, villany közművel, ingatlan.com/29658803
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, jelentősen vizesedő üzlet, kiépített vizes helyiséggel, ingatlan.com/28499870
3. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, 2 helyiségből álló üzlet, 5 méteres belmagassággal, ingatlan.com/31162933
4. adat: Orczynegyed, 10 éves társasház utcafronti részén elhelyezkedő, újszerű állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/31180924
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, műanyag ablakokkal rendelkező, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/30154415

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

20 830 000 Ft

azaz Húszmillió-nyolcszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Német utca 13. földszint 64.	VII. ker. Kis Kőfaragó utca	VIII. ker. Békési utca	VIII. ker. Üllői út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	46	30	50	49
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		150 000	155 000	170 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 750	2 945	3 296
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	2%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-28%	-3%	-4%
Korrigált fajlagos alapár:		3 420 Ft/m ² /hó	2 857 Ft/m ² /hó	3 181 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 152 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, földszinti, galériázott, teljeskörűen felújított üzlethelyiség, ingatlan.com/31115305
2. adat: Palotanegyed, átlagos állapotú belső kétszintes (nem galéria) utcafronti helyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/27478548
3. adat: Palotanegyed, földszinti, átlagos állapotú, utcafronti üzlet, ingatlan.com/30458437

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 152 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 478 918 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 73 946 Ft
Igazgatási költségek:	2% 29 578 Ft
Egyéb költségek:	5% 73 946 Ft
Költségek összesen:	177 470 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 301 448 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	18 590 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

18 590 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

14 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:	20 830 000 Ft	100%	20 830 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	18 590 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			20 830 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 830 000 Ft

azaz, Húszmillió-nyolcszázharmincezer- 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 értékbecsölő 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.

34
15

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1084 Budapest, Német utca 13. földszint 64.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **20 830 000 Ft**
 azaz **Húszmillió-nyolcszázharmincezer- Ft .**

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

Szaktelemény fordulónapja : 2020. február 14.

Szaktelemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. február 20.

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"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

16 15

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Németi Hivatala
Budapest, Német utca 13. 1019 Budapest, Főváros

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljeli utasítás
Megnevelés szám: 800100/22816/2020
2020.09.14

BUDAPEST VIII. KER.

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljeli utasítás

BUDAPEST VIII. KER. Német utca 13. földszint 64. (földszint, ingatlan alatti)

I RÉSZ

1. Az ingatlan önálló ingatlan adatai
Ingatlanazonosító: Budapest VIII. ker. Német utca 13. földszint 64. (földszint, ingatlan alatti)

Értékelési érték: 92 100 000 Ft
Közfelhalmozási érték: 100 000 000 Ft
Közfelhalmozási érték: 800 000 000 Ft

2. A jogviszony adatai
Társaság: A. o. Állás utca 13. földszint 64. (földszint, ingatlan alatti)

II RÉSZ

3. Tulajdonosi hányad: 1/1
Birtokviszony: birtoklás, idő: 2005.10.01-1999.09.11
Jogviszony: birtoklás, idő: 2005.10.01-1999.09.11
Jogviszony: birtoklás, idő: 2005.10.01-1999.09.11
Tulajdonosi hányad: 1/1
Nem VIII. KER. (földszint, ingatlan alatti)
Nem VIII. KER. (földszint, ingatlan alatti)

III RÉSZ

NEM HITELES LAP ÉRTÉKELÉSI ADATOK

TULAJDONI LAP NEVE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten marks and signature

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. NÉMET u. 13. sz.

/ József u. 16-18. sz. /

Hrsz.: 34903

Tlsz.: 34903

JOZSEF

OKIRAT

ING

Tartalom: Alapító okirat: 27 lap

KFT

Műszaki leírás: 24 lap

ÉPÍTÉS

Tervrajzok: 1 - 7 - ig

TERV

ELŐZEL

18st

- 1 -

Budapest, VIII. ker. NEMET u. 13. 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 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 374. tulajdoni lapon 34903 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1397 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Német u. 13. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Or u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházza történő alakításra az 1977. évi II. sz. tvr. elbírásai 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 szerződések 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 egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1397 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbelső fődém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Pince lépcsőház	3,24 nm
VII.	Folyosó	11,62 nm
VIII.	Rekeszek	5,75 nm
IX.	Folyosó	9,58 nm
X.	Rekeszek	10,18 nm
XI.	Rekeszek	10,37 nm
XII.	Folyosó	9,32 nm
XIII.	Tároló	5,76 nm
XIV.	Tároló	4,72 nm
XV.	Tároló	7,96 nm
XVI.	Előtér	2,54 nm
XVII.	Rekeszek	3,36 nm
XVIII.	Folyosó	6,45 nm
XIX.	Folyosó	3,18 nm
XX.	Rekeszek	12,85 nm
XXI.	Rekeszek	11,64 nm
XXII.	Folyosó	32,74 nm
XXIII.	Rekeszek	81,95 nm
XXIV.	Folyosó	37,88 nm
XXV.	Rekeszek	99,55 nm
	Összesen:	368,64 nm / 369,00 nm /

FOLDSZINT:

XXVI.	Kapualj	11,96 nm
XXVII.	Előter	27,14 nm
XXVIII.	Psz-i lépcsőház	19,16 nm
XXIX.	Lift	2,29 nm
XXX.	Átjáró	3,39 nm
XXXI.	Melléklépcső	23,63 nm
XXXII.	Wc	1,93 nm
XXXIII.	Közös wc-k	7,98 nm
XXXIV.	Udvar	229,23 nm
XXXV.	Világítóudvar	12,61 nm
XXXVI.	Világítóudvar	20,70 nm
Összesen:		360,04 nm / 360,00 nm /

I. EMELET:

XXX.	Átjáró	3,39 nm
XXXI.	Melléklépcső	23,63 nm
XXXII.	Wc	1,93 nm
XXXVII.	Lépcsőház	23,42 nm
XXXVIII.	Függőfolyosó	74,15 nm
IXL.	Világítóudvar	1,80 nm
XL.	Világítóudvar	1,26 nm
XLI.	Világítóudvar	1,80 nm
XLII.	Világítóudvar	1,17 nm
XLIII.	Világítóudvar	1,17 nm
XLIV.	Világítóudvar	1,17 nm
XLV.	Világítóudvar	1,70 nm
Összesen:		136,59 nm / 137,00 nm /

II. EMELET:

XXX.	Átjáró	3,39 nm
XXXI.	Melléklépcső	23,63 nm
XXXII.	Wc	1,93 nm
XXXVII.	Lépcsőház	23,42 nm
XXXVIII.	Függőfolyosó	74,15 nm
Összesen:		126,52 nm / 127,00 nm /

- 4 -

III. EMELET:

XXX.	Átjáró	3,39 nm
XXXI.	Melléklépcső	23,63 nm
XXXII.	Wc	1,93 nm
XXXVII.	Lépcsőház	23,42 nm
XXXVIII.	Függőfolyosó	74,15 nm
XLVI.	Előtér	2,88 nm
Összesen:		129,40 nm / 129,00 nm /

IV. EMELET:

XXX.	Átjáró	3,39 nm
XXXI.	Melléklépcső	23,63 nm
XXXII.	Wc	1,93 nm
XXXVII.	Lépcsőház	23,42 nm
XXXVIII.	Függőfolyosó	74,15 nm
XLVI.	Előtér	2,88 nm
Összesen:		129,40 nm / 129,00 nm /

PADLÁS:

XXX.	Átjáró	3,39 nm
XXXI.	Melléklépcső	23,63 nm
XLVII.	Függőfolyosó	10,05 nm
XLVIII.	Wc	1,16 nm
IL.	Közlekedő	6,72 nm
L.	Tároló	6,29 nm
II.	Lift gépház	15,99 nm
LII.	Padlástér	947,86 nm / 1,90 m felett
	/ teljes alapterület van	786,01 nm /
	a számításban /	
Összesen:		1.015,09 nm / 1.015,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

- 5 -

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.
Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével az alábbiak szerint:

- 16 -

- 61./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 61./ számmal jelölt, a természetben a " V. emelet 3. sz." alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér, wc helyiségekből álló öröklakás 33 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

76 / 10.000 hányad

- 62./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 62./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 62. sz." alatti üzlettér, raktár helyiségekből álló üzlet 37 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

86 / 10.000 hányad

- 63./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 63./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 63. sz." alatti 2 iroda helyiségekből álló iroda 35 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

82 / 10.000 hányad

- 64./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 64./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 64. sz." alatti üzlet, műhely helyiségekből álló üzlet 46 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

106 / 10.000 hányad

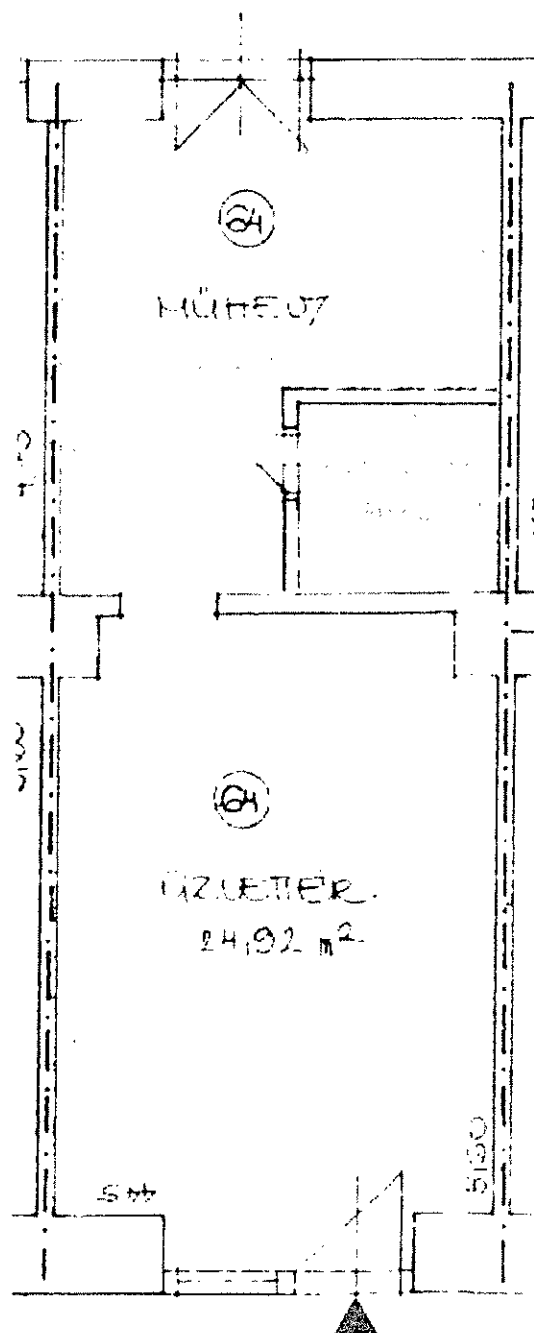
- 65./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 65./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 65. sz." alatti üzlet helyiségekből álló üzlet 25 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

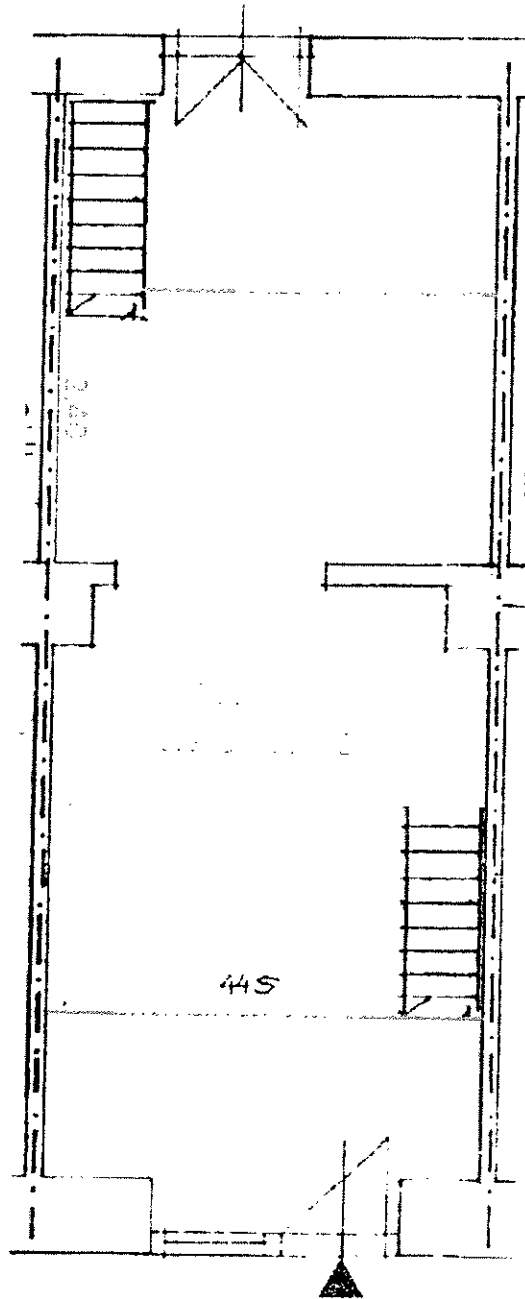
59 / 10.000 hányad

- 66./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 66./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 66. sz." alatti üzlet, raktár helyiségekből álló üzlet 56 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

ALAPRAJZ



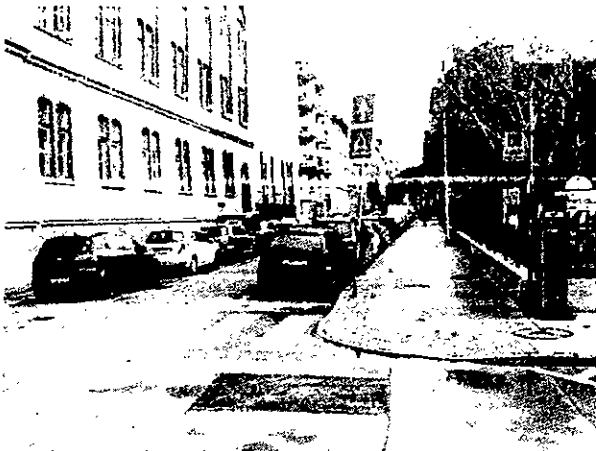


TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

József krt

Német utca 13

01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

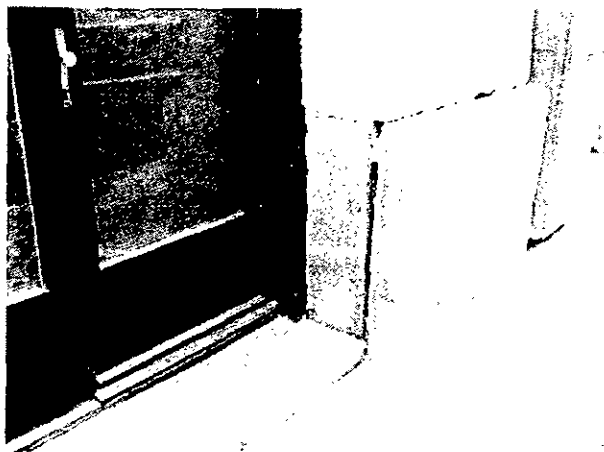


04. utcfronti homlokzat



05. utcfronti homlokzat

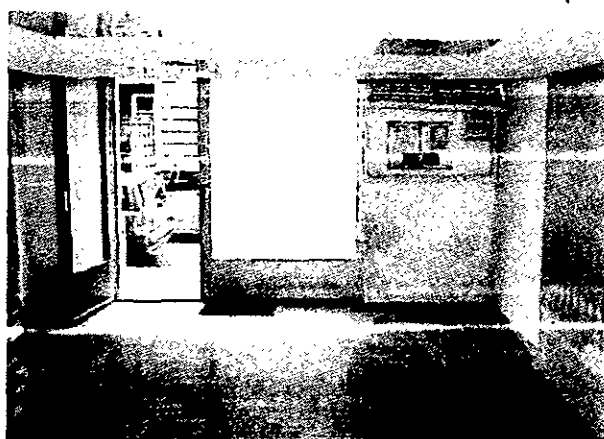
27 03



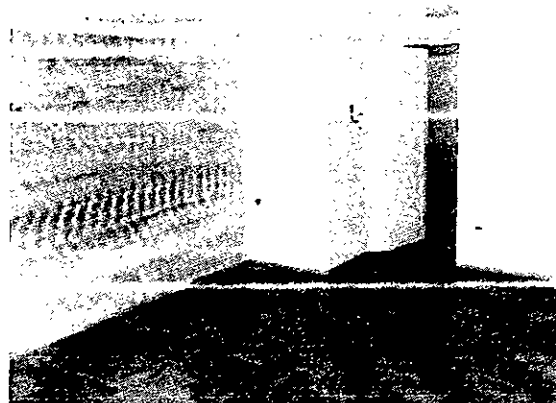
06. ingatlan bejáratának környéke



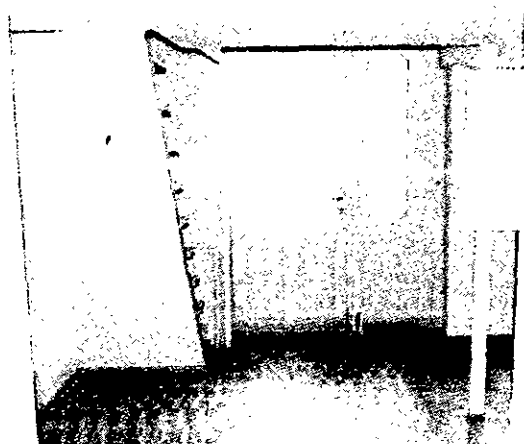
07. ingatlan bejárata



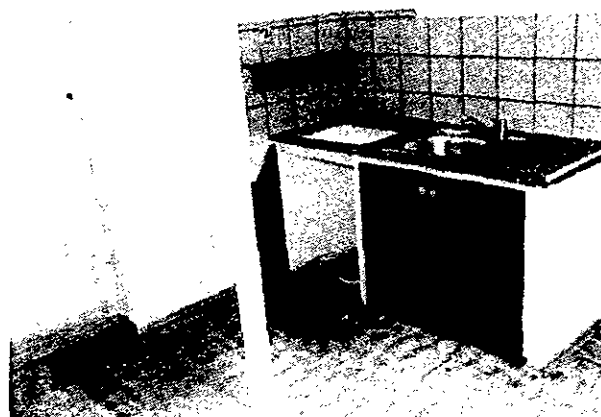
08. üzlettér



09. falszerkezet, álmennyezet, galéria



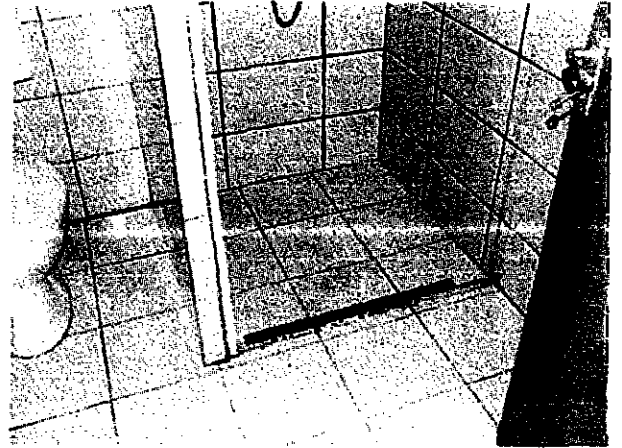
10. ajtó a belső udvar felé



11. falszerkezet, padozat



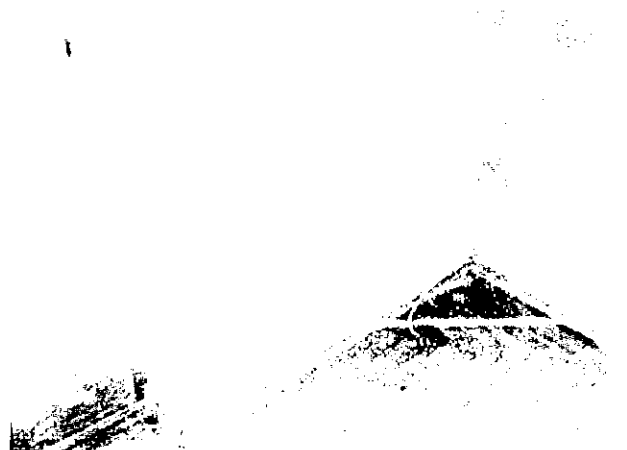
12. vizes blokk



13. vizes blokk



14. vizesedési nyomok a falszerkezeten



15. vizesedési nyomok a falszerkezeten



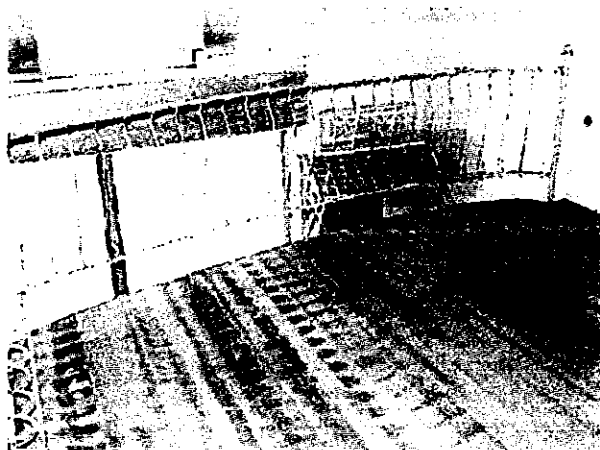
16. vizesedési nyomok a mennyezeten



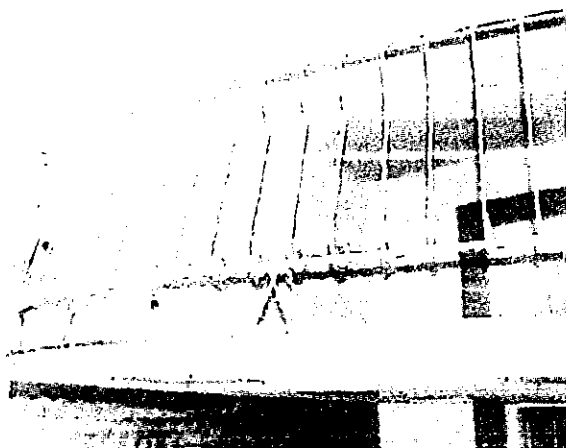
17. vizesedési nyomok a mennyezeten



18. lépcsősor a galériára



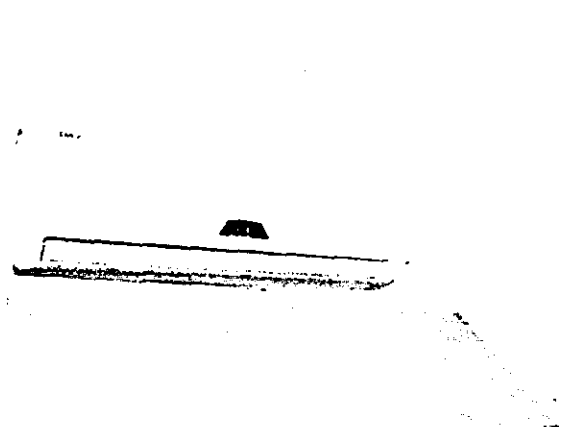
19. galéria



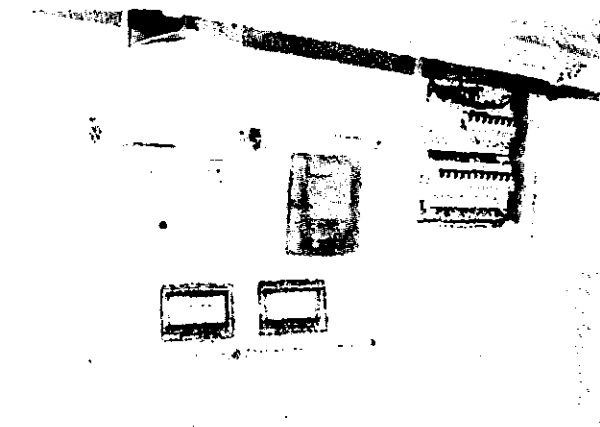
20. galéria tartószerkezete



21. villanybojler



22. egyedi légkondicionáló



23. villanyóra

