

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

2.8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. augusztus 5-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József u. 47. szám alatti, A41 jelű üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József utca 47. szám alatti 35159/0/A/41 hrsz-ú** tulajdoni lapon, 48 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiség falai egyszerű diszperzites festésűek, csempézettek, jó állapotúak, fűtése házközponti, a burkolatok kerámia lapok. Az ingatlan üzlettérből, raktár és előtérből, vizesblokkból és az üzlethez tartozó loggia (árkád) részből áll.

A fenti helyiség 2017. július 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 44 db albetét található, 100%-ban önkormányzati tulajdonú épület. Ebből 40 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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

A **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fsz. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42) 2020. június 15. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenység céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 100.000,- Ft/hó + ÁFA összegben.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. június 26. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2020. július 9. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 24.940.000,- Ft** (519.529,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, az **élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenységhez kapcsolódó 10%-os szorzóval számítva havi nettó 207.833,- Ft.**

Az üres, legalább 24 hónapja, nem hasznosított, nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj: 103.917,- Ft/hó + ÁFA.

Az Önkormányzat átlagos üzemeltetési-költség kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 13.205,- Ft/hó.

A Tisztelt Bizottság a 44/2020. (I.29.) számú határozatával hozzájárult Párniczky Ádám egyéni vállalkozóval 90.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj összegben történő bérbeadáshoz, a vállalkozó azonban nem kötötte meg a helyiségbérleti szerződést. Nem járult hozzá a helyiség bérbeadásához a **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42; képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) részére.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fsz. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által tett bérleti díjon azaz, 100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, tekintettel arra, hogy az ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti eltérés jelentős.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fsz. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **207.833,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

II. A betervezés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4.1.1. alpontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint –

önkormányzati bérbeadási döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási 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 bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, iroda céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szoroz 10%.

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

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2020. (VIII.05.) számú határozata

a József u. 47. szám alatti, A41 jelű üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1. nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület József utca 47. szám alatti 35159/0/A/41 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 48 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához TAMAV IYRINI Kft. (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fsz. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által tett 100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon.**
- 2. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József utca 47. szám alatti 35159/0/A/41 hrsz.-ú tulajdoni lapon, 48 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához TAMAV IYRINI Kft. (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fsz. 4.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 207.833,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

2. U₃

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.

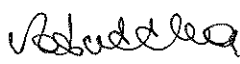
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1. és 2.) esetben 2020. augusztus 5., 2.) esetben 2020. szeptember 30.

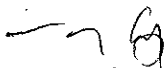
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

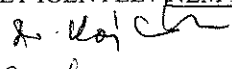
Budapest, 2020. július 28.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

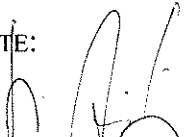
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

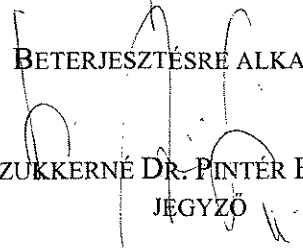
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

R



2020. június 10.
CPR-Vagyoneertekelo Kft.
József körút 69.
1085 Budapest

CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-548

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, József utca 47. földszint. ajtó:
Ü1.



sám alatti

35159/0/A/41 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. június

Független | Megbízható | Értékmérő

2.61

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-548
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, József utca 47. földszint. ajtó: Ü1.
Helyrajzi száma	: 35159/0/A/41
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 48 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 48 m ² Fajlagos m ² ár: 519 529 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 775 m ²
Eszmei hányad	: 219 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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: **24 940 000 Ft**
azaz **Huszonnégymillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 730 000 Ft**
azaz **Hárommillió-hétszázharmincezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **19 950 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-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. június 24.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

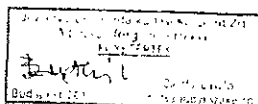
Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. június 26.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adatszám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.com

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

2020 JÚL 09.



1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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, József utca 47. földszint. ajtó: Ü1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	48 m ²
Helyrajzi száma:	35159/0/A/41
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

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 kerületrésztében, a Lovassy László utca és a József utca sarkán helyezkedik el, a József utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József utca 47. szám alatti, 35159/0/A/41 hrsz.-ú, 48 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel. A helyiséget magába foglaló épület 100% önkormányzati tulajdonban van, amelyben összesen 43 albetét található, 42 lakás és 1 üres nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az albetét nagy üvegportálos utcai bejáratral rendelkezik, amely a József utca és a Lovassy László utca találkozásánál helyezkedik el. Az épület a 2000 évek elején épülhetett, ennek a földszinti részén található a vizsgált üzlethelyiség. A helyiségben régebben élelmiszerüzlet üzemelt. A határoló falak az utcafront felé alumínium szerkezetek, melyek között thermo üvegportálok láthatóak.

A helyiség falai egyszerű diszperzites festésűek, csempézettek, jó állapotúak, fűtése házközponti, a burkolatok kerámia lapok. A vizsgált ingatlan üzlettérből, raktár + előtérből, vizesblokkból és az üzlethez tartozó loggia (árkád) részből áll. Az ingatlan műszaki állapota átlagos, rendeltetésszerű használatra egy nagytakarítás után alkalmas.

Vízóra és hőmennyiség mérő kiépített.

Belmagasság 3,29 m.

Épület:

Épület építési éve:	2008	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton lemezalap, többrétegű lemezszigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton váz	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton szerkezet	
Tetőszerkezete:	vasbeton lapostető, fémlemez burkolat	
Épület homlokzata:	hőszigetelő rendszerrel ellátott, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	jó
Külső nyílászárók:	alumínium szerkezetű ablakok, bejárati ajtó	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,35 m	magas
Átlagos belmagassága:	3,29 m	magas
Belső nyílászárók:	fém tokszerkezetű, fa ajtószárnyú típusajtó	jó
Fűtési rendszer:	házközponti kazán biztosítja egyedi méréssel	jó
Melegvíz biztosítása:	házközponti kazán biztosíthatja (nem kiépített)	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, hőmennyiségmérő (villanyóra nem található)	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Az ingatlan-nyilvántartásban 48 m² szerepel, az értébecslésben ezért az árkád részt 50%-al vettük figyelembe. Az ingatlan jó lokációjú.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata egységes, korának megfelelő állapotú, a tetőszerkezet és az ereszcsonatorna biztosítja a felszíni vízelvezetést. Az árkád feletti részen vízesedés látható. A külső nyílászárók beépítésénél használt purhab több helyen kitüremkedik, amely esztétikai hibaként látható.

Albetét:

A belső tér esztétikailag részben felújítandó állapotú, felvizesedés miatti salétromosodás, vakolatmállás, dohosodás nem tapasztalható, a kerámia lapburkolat sérült, kopott, a falak festése javasolt. Egyéb épületszerkezeti hibát nem tapasztaltunk.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlet	kerámialap	festett	22,04 m ²	100%	22,04 m ²
raktár-előtér	kerámialap	festett	9,57 m ²	100%	9,57 m ²
mosdó	kerámialap	festett	1,78 m ²	100%	1,78 m ²
wc	kerámialap	festett	1,78 m ²	100%	1,78 m ²
kirakat	kerámialap	festett	1,46 m ²	100%	1,46 m ²
árkád	aszfalt	festett, csempézett	24,49 m ²	50%	12,25 m ²
mérési korrekció			-0,88 m ²	100%	-0,88 m ²
Összesen:			60,24 m ²		48,00 m ²
Összesen, kerekítve:			60 m ²		48 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 értékebecslések 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 hatályaon 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 értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. II. 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:	775 m ²
Eszmei hányad:	219 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	16,97 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 730 000 Ft , Hárommillió-hétszázharmincezer- 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, József utca 47. földszint. ajtó: Ü1.	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Fecske utca	VIII. ker., Üllői út 52.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Kálvária utca
megnevezése:	üzlethelyiség	iroda/üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	48	35	45	69	44	45
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 990 000	22 490 000	41 400 000	28 000 000	22 100 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		514 029	449 800	540 000	572 727	442 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	-1%	4%	-1%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	5%	0%	0%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria (nagy belmagasság)		0%	0%	0%	-10%	0%
ház műszaki állapota		5%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		2%	9%	4%	-11%	14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		526 365	492 081	562 680	510 873	505 648
Fajlagos átlagár:		519 529 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		24 937 392 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		24 940 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, újszerű társasházban, ingatlan.com/31530174
3. adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, korábban irodaként hasznosítva, jó állapotú épületben, ingatlan.com/30338087
4. adat: Csarnoknegyed, álló galériázható, üres, 2 helyiségből áll, az épület felújított, ingatlan.com/30728383
5. adat: Orczynegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú üzlet, 5 méteres belmagassággal, ingatlan.com/31560698

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

24 940 000 Ft

azaz Huszonnégy millió-kilencszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, József utca 47. földszint. ajtó: Ü1.	VIII., ker., Palotanegyed	VIII., ker., Bacsó Béla utca	VIII., ker., Népszínház utca utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	48	49	48	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	150 000	200 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 306	2 813	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, galériázhatóság		0%	10%	-5%
Összes korrekció:		0%	10%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		3 309 Ft/m ² /hó	3 094 Ft/m ² /hó	3 588 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 330 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, átlagos állapotú, galériázott, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/31499083
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, félszuterénszinten elhelyezkedő, felújított állapotú helyiség, ingatlan.com/31468398
3. adat: Népszínháznegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, galériázható, felújított üzlet, ingatlan.com/31440146

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 330 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 726 272 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	86 314 Ft
Igazgatási költségek:	2%	34 525 Ft
Egyéb költségek:	5%	86 314 Ft
Költségek összesen:		207 153 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 519 119 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		21 700 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

21 700 000 Ft

azaz Huszonegymillió-hétszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a 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:	24 940 000 Ft	100%	24 940 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	21 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	24 940 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 940 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-kilencszáznegyvenezer- 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, József utca 47. földszint. ajtó: Ü1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **24 940 000 Ft**
azaz **Huszonnégymillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 24.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. június 26.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000904/238051/2020

2020.06.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35159/0/A/41 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. József utca 47. földszint, ajtó.01. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni rész
üzlethelyiség	46	0 0	219/10000	társasház
Béregyőz határozat: 61113/1/2008/08.03.18				torló határozat: 62232/2/2008/06.09.19
üzlethelyiség	38	0 0	219/10000	örökös jog
Béregyőz határozat: 62232/2/2008/06.09.19				

1. Béregyőz határozat: 61113/1/2008/08.03.18

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 62232/2/2008/06.09.19

Béregyőz határozat: érkezési idő: 61113/1/2008/08.03.18

jogcím: alapvetel: 20444/1/2006/06.08.02

jogcím: társasház alapítás: 167578/2/2007/06.12.18.

jogcím: eredeti felvetel

jogállás: tulajdonos

név: H. OKT. INGATLANFELJESZTESI ÉS ÉPÍTŐ KFT.

cím: 1095 BUDAPEST IX. KER. Ródepüsti utca 1-1b

tulajdoni hányad: 1/1

Béregyőz határozat: érkezési idő: 62232/2/2008/06.09.19

jogcím: alapvetel

utalás: II. /1

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 67

törzsszám: 10826167

III. RÉSZ

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház-tulajdoni alapító okirat
Budapest, VIII. kerület József u. 47.

I. Nyilatkozat társasház alapításáról

Az alapító H-OKT Kft. a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület 35159 hrsz-ú, természetben a Budapest, VIII. kerület József u. 47. szám alatti ingatlanon a mellékelt alaprajzok és műleírás alapján építendő épületet előzetesen társasházzá alakítja.

A társasház öröklékai, illetve egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklékások, ill. helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkorai tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv., jelen Alapító Okirat és a Szervezeti-Működési Szabályzat rendelkezései szabályozzák.

Alapító:

Név: H-OKT Ingatlanfejlesztési és Építő Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1095 Budapest, Hídépítő u. 1-12.

Cégjegyzékszám: Cg 01-09-877446

Adószám: 13774202-2-43

Statisztikai törzsszám: 13774202-7012-113-01

A Társasházközösség közös neve:

„József utca 47.” Társasház

(Budapest, VIII. kerület József u. 47.)

II. Közös és külön tulajdon

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészeit képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlan-tulajdonnak.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület berendezés, nem lakás célú helyiség, melyet jelen Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állóképességét), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor a közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen nyúlik át.

H-OKT Kft.
1095 Budapest
Hídépítő u. 1-12.
Társasház-tulajdoni alapító okirat

A.
Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában marad a telek, és mellékelt tervrajzokon feltüntetett, I-XLVI. romai számmal jelölt alábbi építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 775 m²
- II. Alapok, szigetelések;
- III. Független szerkezetek, felméri falak, építészeti falak, lakóelválasztó és határoló falak,
- IV. Közbenso fedémek és záródóm, egyes szerkezetek, koszorúk, kiváltók, terasz és erkélylemezek stb.,
- V. Lépcsők szerkezete és körüljárja,
- VI. Lapostető szerkezetei a hozzá tartozó hejazattal;
- VII. Badogós szerkezetek (kémenyszegélyek, falszegélyek, párkányok, kémények, szellőzők;
- VIII. Külső homlokzati vakolat, lábazat, homlokzardíszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, bejárati kapu;
- IX. Közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, asztalos és lakatos szerkezetei, felszerelései, berendezései;
- X. Elektromos kapcsoló berendezés, az elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásinérő orájáig, valamint közös tulajdonú helyiségek vezetékei, szerelvényei;
- XI. Víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeiig, valamint a közös tulajdonú helyiségek alap- és ágvezetékei, szerelvényei, valamint az épület közös vízórája,
- XII. Csatorna alap- és ejtővezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeiig, valamint a közös tulajdonú helyiségek alap- és ejtővezetékei;
- XIII. Gáz alap- és felszállóvezetékek, kazán és központi fűtés berendezései a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeiig,
- XIV. Gyengeáramú hálózatok vércsovezései (kábelleve, telefon, riasztóhálózat),
- XV. Utivar ES burkolatai 133,34 m²

Pincésztől közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

XVI. Előter	4,97 m ²
XVII. Raktár	1,85 m ²
XVIII. Lépcsőház	8,19 m ²
XIX. Elektromos helyiség	6,54 m ²
XX. Lift	3,24 m ²

Földszinti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

XXI. Gépkocsó-atlajto	75,28 m ²
XXII. Zöldfelület	34,76 m ²
XXIII. Belső párkáló	101,5 m ²
XXIV. Belső parkoló	2,64 m ²
XXV. Párkáló	11,46 m ²
XXVI. Párkáló	12,57 m ²
XXVII. Párkáló	1,76 m ²
XXVIII. Párkáló	8,15 m ²
XXIX. Párkáló	10,47 m ²
XXX. Párkáló	12,49 m ²

HOKI KFT.
1084 Budapest,
József utca 47.
Hrsz: 35159/0/A/41

helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 192/10000-red közös tulajdoni hányaddal

34. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 34. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/34 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. IV. emelet 4.5. szám alatti, 56 m² alapterületű, 2 szoba, konyha, fürdő, előtér helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 256/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

35. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 35. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/35 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. IV. emelet 4.6. szám alatti, 52 m² alapterületű, 2 szoba, konyha, fürdő, előtér helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 238/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

36. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 36. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/36 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. IV. emelet 4.7. szám alatti, 52 m² alapterületű, 2 szoba, konyha, fürdő, előtér helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 238/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

37. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 37. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/37 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. IV. emelet 4.8. szám alatti, 32 m² alapterületű, szoba, konyha-étkező, fürdő, előtér helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 146/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

38. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 38. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/38 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. V. emelet 5.1. szám alatti, 58 m² alapterületű, 1 és fél szoba, konyha, étkező, előtér, fürdő, terasz helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 265/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

39. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 39. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/39 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. V. emelet 5.2. szám alatti, 53 m² alapterületű, 2 szoba, konyha-étkező, előtér, fürdő helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 242/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

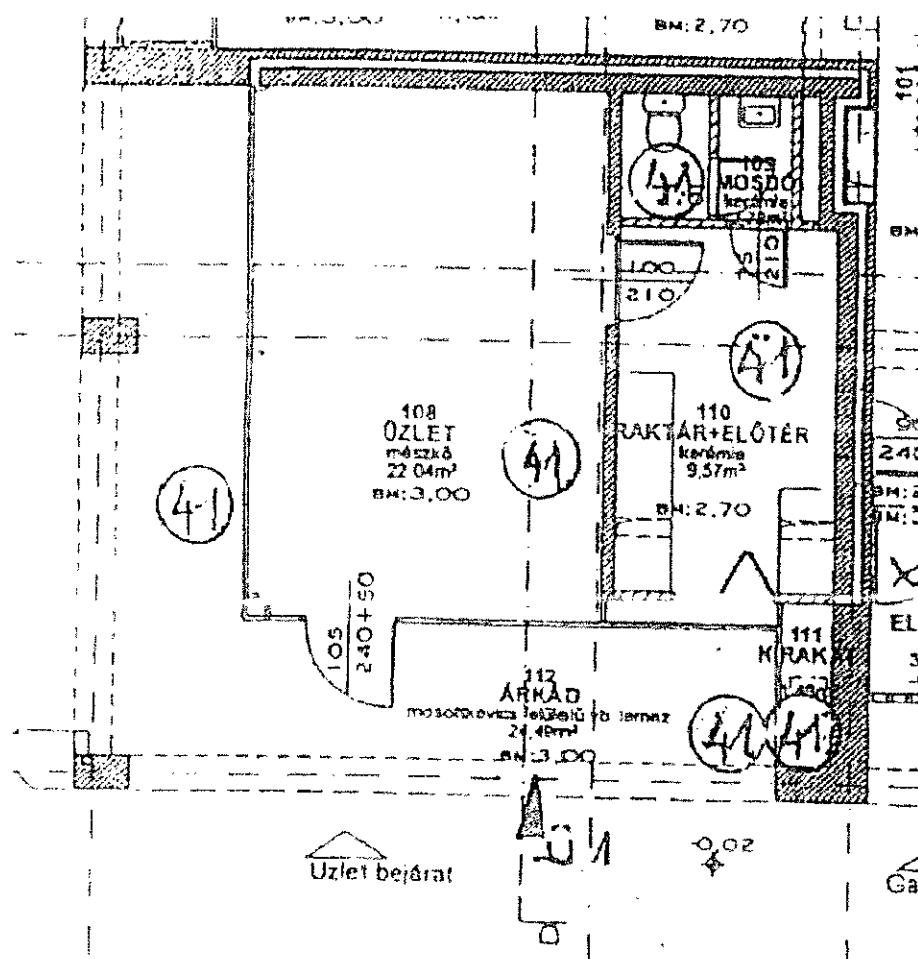
40. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 40. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/40 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. V. emelet 5.3. szám alatti, 58 m² alapterületű, 2 szoba, konyha-étkező, előtér, fürdő, gardrób, 2 terasz helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 265/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

41. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 41. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/41 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. földszint 01. szám alatti, 48 m² alapterületű, üzlet, mosdo, raktár + előtér, loggia (terkád) helyiségekből álló üzlethelyiség, a hozzá tartozó 219/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

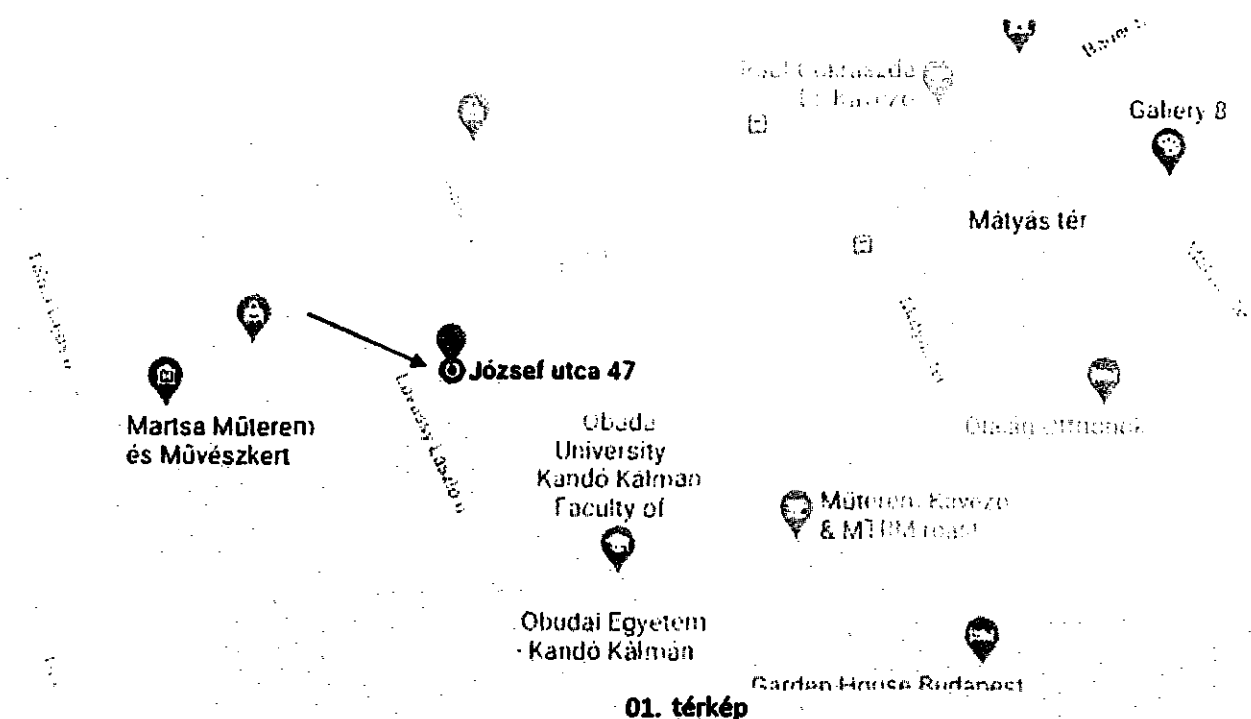
42. Az alapító H-OKT Kft. tulajdonost illeti a tervrajzon 42. számmal jelölt, Budapest VIII. 35159/0/A/42 hrsz-ú, természetben a Budapest VIII. kerület József u. 47. földszint 02. szám alatti, 23 m² alapterületű, 4 db. szoba, fürdő, előtér helyiségekből álló lakásingatlan, a hozzá tartozó 48/10000-red közös tulajdoni hányaddal.

H-OKT Kft.
1084 Budapest
József u. 47.

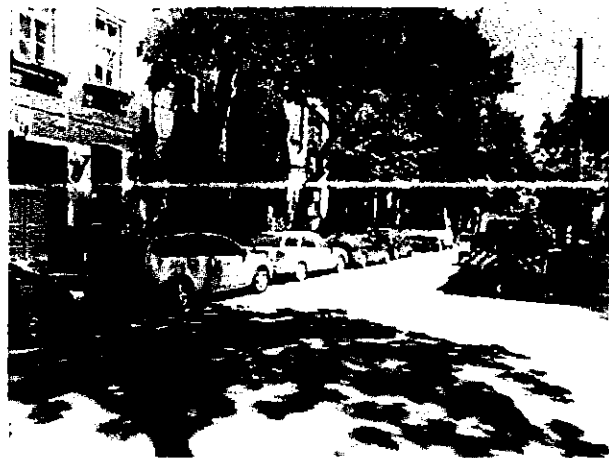
ALAPRAJZ



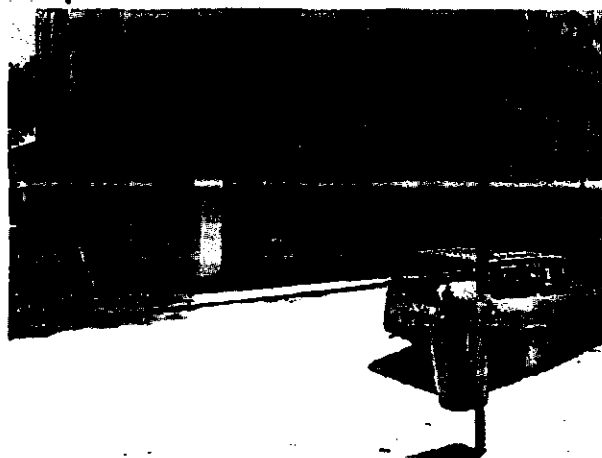
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



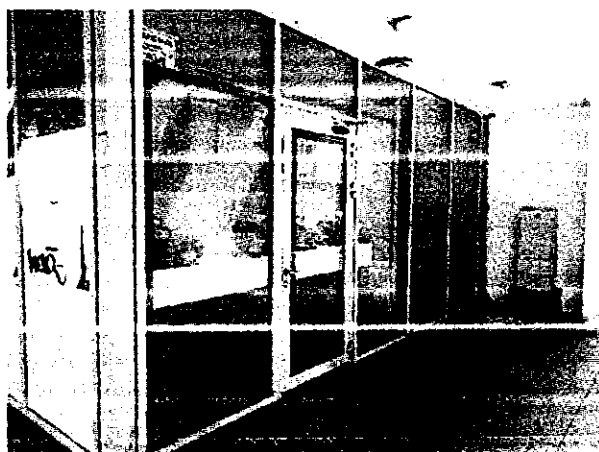
05. utcafront (árkád)



06. sérült burkolat (árkád)



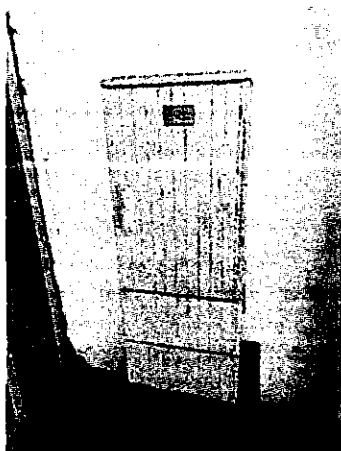
07. árkađ



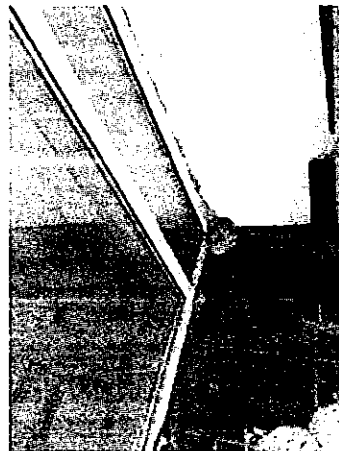
08. bejárat



09. árkađ (vizesedés)



10. áramelosztó szekrény



11. ablakszerkezet



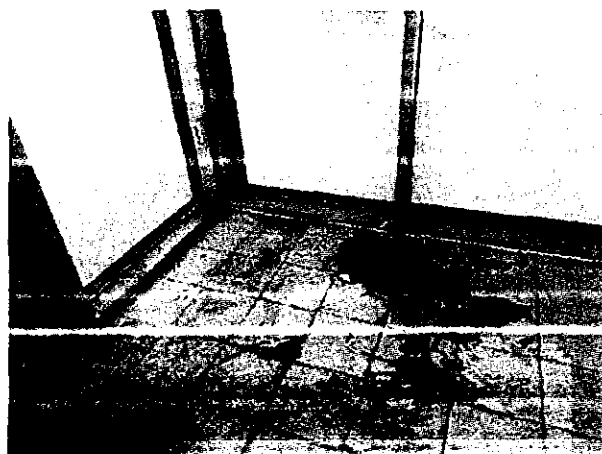
12. kikötött kamera



13. acéllemez radiátor



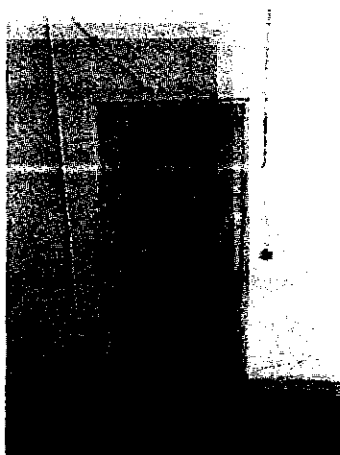
14. üzlettér



15. beázás



16. mennyezet



17. üzlettér



18. üzlettér bejárata



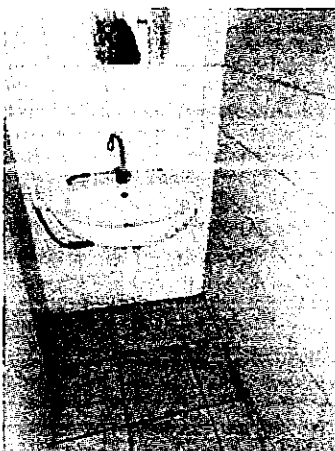
19. üzlettér



20. vízóra, hőmennyiségmérő



21. wc



22. mosdó



23. elektromos biztosítéktábla