

2.15.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. fsz. 2. alatti üres, nem lakás
céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület Teleki László tér 5. fsz. 2.** szám alatti 35135/0/A/2 hrsz-ú tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, üres, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2017. január 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 48 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórák helyiségre vonatkozóan 4.510,- Ft/hó.

Az ajtó ráccsal védett, a nyílászárók alumínium szerkezetűek. Fűtésre egy Elekthermax Hőtárolós kályha szolgál, ami egyrészt nem gazdaságos, másrészt nem tudható, hogy működik-e. Melegvíz ellátásról villanybojler gondoskodik, de ez leszerelésre került, úgy mint a kézmosók és a csapok is. A helyiség kerámia burkolatú, amely sok helyen töredezett. Az albetétben egy galéria elbontásra került, ez látható a falakon. A belmagassága 4,50 m, a bejárati ajtó magassága 2,10 m. Az albetétben villanyóra és vízóra kiépített, gáz nem került bevezetésre.

A **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Bálint Károly ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be 2020. június 25. napján a fenti helyiségre, **barkács üzlet** tevékenység céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 25.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

2021

Ezt követően **Kökény László Norbert egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 84. 1.em; nyilvántartási szám: 54550272; adószám: 55816094-1-42) is bérbevételi kérelmet nyújtott be 2020. június 30. napján a fenti helyiségre **zöldség, gyümölcs, élelmiszer, kiskereskedelmi tevékenység** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 20.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. július 10 napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. július 14. napján jóváhagyott, értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.350.000 Ft** (470.455,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a szeszarusítás nélküli kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 51.750,- Ft.**

Az üres legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzó érvényesítendő azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. **Az így csökkentett bérleti díj összege 25.875,- Ft/hó.**

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) **nem javasolja** a fenti helyiség versenyeztetés alapján történő bérbeadását, tekintettel arra, hogy a kérelmezők közül az egyik előnyösebb ajánlatot tett.

A JGK **nem javasolja** a fenti helyiség bérbeadását **Kökény László Norbert egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 84. 1.em; nyilvántartási szám: 54550272; adószám: 55816094-1-42) részére **zöldség, gyümölcs, élelmiszer, kiskereskedelmi tevékenység** céljára, **mivel a vállalkozói tevékenysége 2020. március 18. napjától szüneteltetve van.**

A JGK **javasolja** a fenti helyiség bérbeadását a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Bálint Károly ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **barkács üzlet tevékenység** céljára, a **kedvezményes bérleti díj összegben, azaz 25.875 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 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 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 bevételeit.

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) 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 a szeszárusítás nélküli kereskedelmi 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. (VIII .05.) számú határozata

..... a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 5. fsz. 2. 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 Teleki László tér 5. fsz. 2. szám** alatti 35135/0/A/2 hrsz-ú tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, üres, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Kökény László Norbert egyéni vállalkozó** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 84. 1. em; nyilvántartási szám: 54550272; adószám: 55816094-1-42) **részére.**
2. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Teleki László tér 5. fsz. 2. szám** alatti 35135/0/A/2 hrsz-ú tulajdoni lapon 22 m² alapterületű, üres, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Teleki Szerelvény Szaküzlet Kft.** (székhely: 1081 Budapest Kun utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-354581; adószám: 27334816-2-42; képviseli: Bálint Károly ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, barkács üzlet tevékenység céljára, a **kedvezményes bérleti díj összegén, azaz 25.875,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
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. augusztus 5., 3.) pont esetében 2020.szeptember 30.

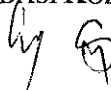
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

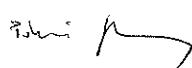
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

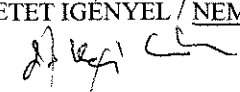
Budapest, 2020. július 28.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

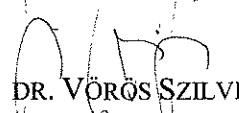
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

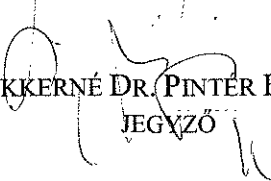
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


CSUKKERNÉ DR. PINTER ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-554

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.



sám alatti

35135/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

2. 64
r

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-554
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 35135/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m2 ár: 470 277 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 931 m ²
Eszmei hányad	: 66 / 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: **10 350 000 Ft**
azaz **Tízmillió-háromszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 350 000 Ft**
azaz **Egymillió-háromszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **7 760 000 Ft**
azaz **Hétmillió-hétszázhatvanezer- Ft .**

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

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

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

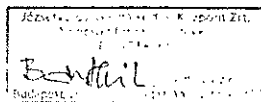
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. július 2.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 10.

2020 JGK 14.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1086 Budapest József krt. 69.
Adószám: 2271383-2-42
www.ertekeloveszesek.com

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

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):	1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m ²
Helyrajzi száma:	35135/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Egyéb elővásárlási jog 35135/A/4-35135/A/48 hrsz-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.
---------------------	--

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan a Teleki László téren található, melyet a Fiumei út, a Karácsony Sándor utca és a Dobozi utca határolja, valamint áthalad rajta a Népszínház utca is. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-3 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota jó. A tér 2014-es átépítésekor gyepszőnyeget raktak le és gyermekjátszóteret létesítettek, valamint köztéri szobrokat helyeztek el.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából átlagos, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Dr. Fischer Lajos 1910-ben kapott engedélyt egy ötemeletes lakóház építésére a Teleki László tér 5. szám alatti telken. Az építkezés körülbelül egy évig tarthatott, a tulajdonos 1911. október 26-án kapta meg a lakóház összes helyiségére vonatkozó használatbavételi engedélyt Budapest székesfőváros VIII. kerületi előljáróságától. Az ötemeletes, premodern stílusú bérházat Wax Andor tervezte. 1911-től itt működött a Roth (vagy Róth) vendéglő, mely egy keskeny ívben benyúlt egészen az épület végéig, de része volt egy talán kerthelyiségként jellemezhető, az udvar beépítésével kialakított, üveggel fedett terület is. Az 1940-es évek elejétől az udvari építmény kisebb lakásimaházként a ház és a környék zsidó lakosságának vallási igényeit szolgálta ki. (forrás: <http://budapest100.hu/>)

Az értékelt ingatlan legutolsó hasznosítása drink bár volt, 2016-os megszűnése óta üresen áll. Az ajtó ráccsal védett, a nyílászárók alumínium szerkezetűek. Fűtésre egy Elekthermax hőtárolós kályha szolgál, ami egyrészt nem gazdaságos, másrészt nem tudható, hogy működik-e. Melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik, de ez leszerelésre került, úgy, mint a kézmosók és a csapok is. A helyiség kerámia burkolatú, amely sok helyen töredezett. Az albetétben egy galéria elbontásra került, ez látható a falakon. Az egylegterű helyiségből egy faszerkezetű férfi és női wc került leválasztásra, amely csempével burkolt, ennek állapota átlagos, de a kézmosót itt is leszerelték.

A belmagassága 4,50 m, a bejárati ajtó magassága 2,10 m. A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. Az albetétben villanyóra és vízára kiépített, gáz nem került bevezetésre.

Összességében az albetét korszerűsítést, felújítást igénylő műszaki állapotban van.

Épület:

Épület építési éve:	1910-1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint, 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújított
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújított
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújított
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett, lambériázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	ráccsal védett ajtó, alumínium szerkezetű nyílászárók	közepes
Bejárati nyílás magassága:	2,10 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	4,50 m	magas
Belső nyílászárók:	alumínium szerkezetű nyílászárók	közepes
Fűtési rendszer:	Elekthermax hőtárolós kályha	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (leszerelt)	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az üzlethelyiség nagy gyalogos forgalmú, és rendkívül frekvenciált helyen van.

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 utcai homlokzat felújított, melynek során a sérült, meglazult vakolatot leverték, és a vakolathiányokat újra pótolták. A párkányok, az ablakkeretek és díszítések javítását elvégezték, a lábazati vakolattal együtt. A homlokzati bádogos szerkezeteket cserélték. A tető eresztől számított 1 méterig a tető héjalását és bádogozását cserélték, valamint új ereszcsonnát és lefolyócsatornát építettek be. Az erkélyek is felújítottak, melynek során az erkélyek padló és lábazat burkolatát felbontották, aljzatkiegyenlítővel a felületet kiegyenlítették és szigetelték. Új vízköpők lettek beépítve, és új burkolattal lettek ellátva. A kéményfejeket a tetősík alá visszabontották és újra falazták, valamint új kéményfedlap készült. Az előregedett és helyenként szivárgó gáz alap és felszálló vezetéket a fogyasztói vezetékekkel együtt kicserélték.

Albetét:

A belső helyiség lábazati részén vizesedés és salétromosodás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. A szaniterak elbontásra kerültek, valamint a kerámia lapburkolat több helyen sérült. A vizeshelyiség csempe burkolata viszonylag jó állapotú, de a mosdót itt is leszerelték.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan 2016.12.31. óta üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett+lambériázot	18,22 m ²	100%	18,22 m ²
ffi wc	kerámia	festett+csempe	1,74 m ²	100%	1,74 m ²
női wc	kerámia	festett+csempe	1,74 m ²	100%	1,74 m ²
mérési korrekció			0,30 m ²	100%	0,30 m ²
Összesen:			22,00 m²		22,00 m²
Összesen, kerekítve:			22 m²		22 m²

Megjegyzés:

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

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 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 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 tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységei 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	931 m ²
Eszmei hányad:	66 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	6,14 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 350 000 Ft , Egymillió-háromszázötvenezer- 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:	1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	22	44	27	23	45	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	13 000 000	14 500 000	22 490 000	19 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		366 136	433 333	567 391	449 800	514 029
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	1%	0%	5%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		15%	0%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	2%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		0%	0%	-3%	0%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	3%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota, építési éve		0%	5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		14%	11%	-13%	5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		418 860	481 000	494 765	470 491	486 271
Fajlagos átlagár:		470 277 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 346 094 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 350 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcsonna és villany közművel, vizes falazattal, ingatlan.com/28499870
3. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/28428479
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség. ingatlan.com/31530174
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

10 350 000 Ft

azaz Tízmillió-háromszázötvenezer Ft.

L. B.

12

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	22	27	36	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 667	3 750	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	-19%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		2 680 Ft/m ² /hó	3 053 Ft/m ² /hó	2 769 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 834 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, felújított házban, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 834 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		673 358 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	33 668 Ft
Igazgatási költségek:	2%	13 467 Ft
Egyéb költségek:	5%	33 668 Ft
Költségek összesen:		80 803 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		592 555 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 470 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 470 000 Ft

azaz Nyolcmillió-négyszázhetvenezer- 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:	10 350 000 Ft	100%	10 350 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 470 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	10 350 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 350 000 Ft

azaz, Tízmillió-háromszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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 ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Teleki László tér 5. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 350 000 Ft**

azaz **Tízmillió-háromszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 2.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 10.

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 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/251824/2020

2020.08.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35135/0/A/2 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Teleki László tér 5 földszint "felülvizsgálat alatt" **I RÉSZ**

megnevezés	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/fel		
üzlethelyiség	22	0 0	66/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 899990/1999/1999.02.24				

2. bejegyző határozat: 202416/1993/1993 10 01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 202416/1993/1993 10 01
jogcím 1991. évi XXXIII. tv. az eredeti felvétel
jogállás tulajdonos
név: VIII. KER. JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Batthyay utca 63-67

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 202416/1993/1993 10 01

Egyéb előírásai: jog 351335/A/4 - 35135/A/48 hrsz-ú ingatlanok mindenkor: tulajdonosa javára

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)

Budapest VIII. ker. Teleki tér 5. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képvisező, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 588 tulajdoni lapon 35135 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ~~teleki tér 5. sz. alatti~~ a természetben a Budapest, VIII. ker. Teleki tér 5. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kézelt Vállalata (Budapest, VIII. ker. Or u. 16.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 251/1993 (V.19.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

11.

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 földreszlet 931 m2 területű.

3. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetésségű alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyontárgyak közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi droklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival felszerelésével az alábbiak szerint:

- 1/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 1./ számmal jelölt a természetben a földszinten található, nem lakás rendeltetésű 3 raktár helyiségből álló AZUR raktár, utcai és udvari bejáratokkal, 79 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

241/10.000 hányad.

- 2/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 2./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található, nem lakás rendeltetésű üzlethelyiség, utcai bejárattal Drink bar, 22 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

66/10.000 hányad

- 3/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 3./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található, nem lakás rendeltetésű eladater, gyógyszer előkészítő, áruda, 5 raktár, oltozó, ruhany, mosdó, közlekedő, konyha, 2 WC helyiségekből álló Gyógyszertár üzlet, összesen 260 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

792/10.000 hányad.

- 4/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 4./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti 1. szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló droklakás, 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

85/10.000 hányad.

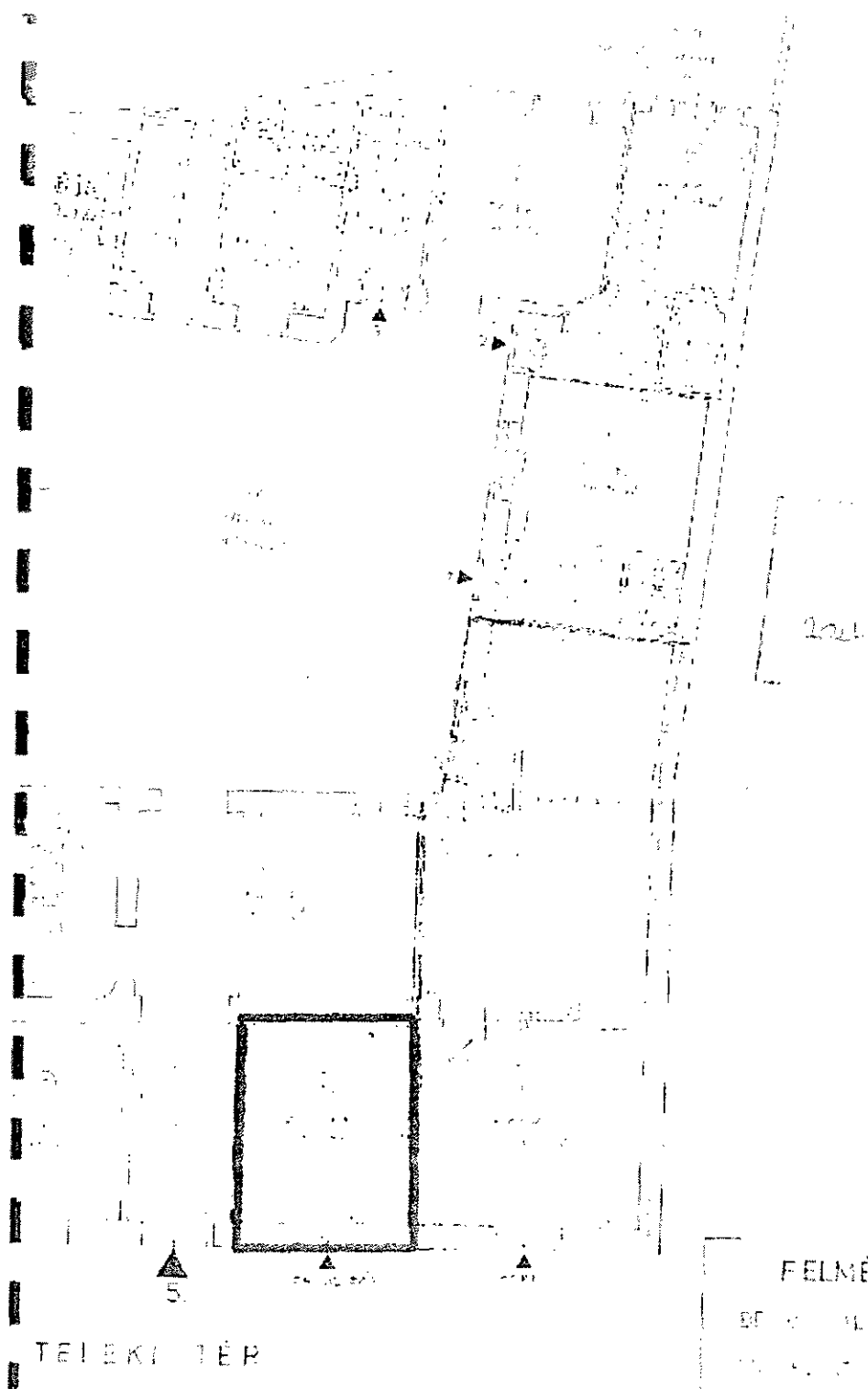
- 5/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti 1. szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló droklakás, 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

76/10.000 hányad

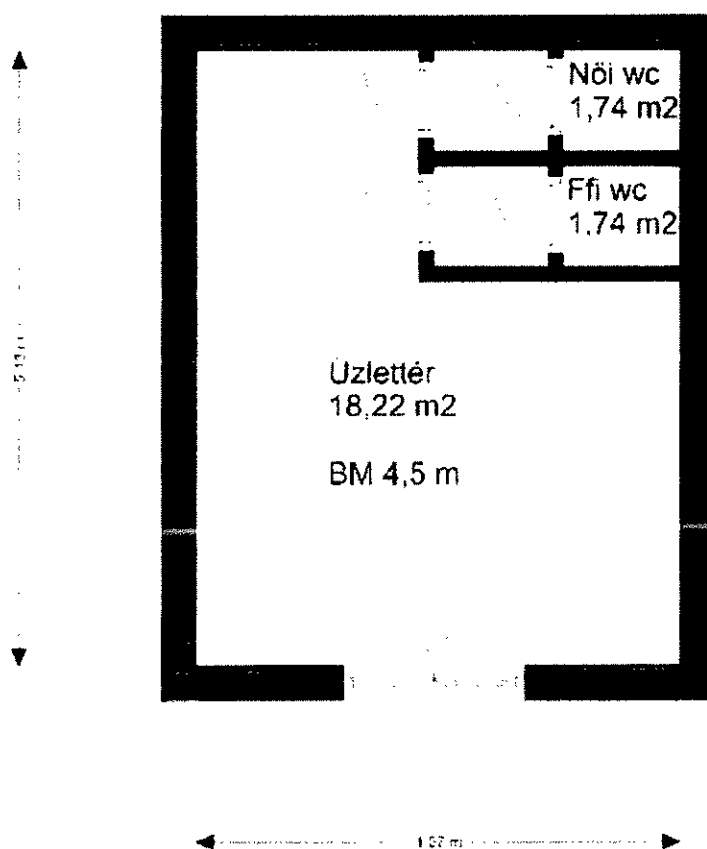
- 6/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 6./ számmal jelölt, a természetben a földszint 3. sz. alatti 1. szoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló droklakás, 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

132/10.000 hányad

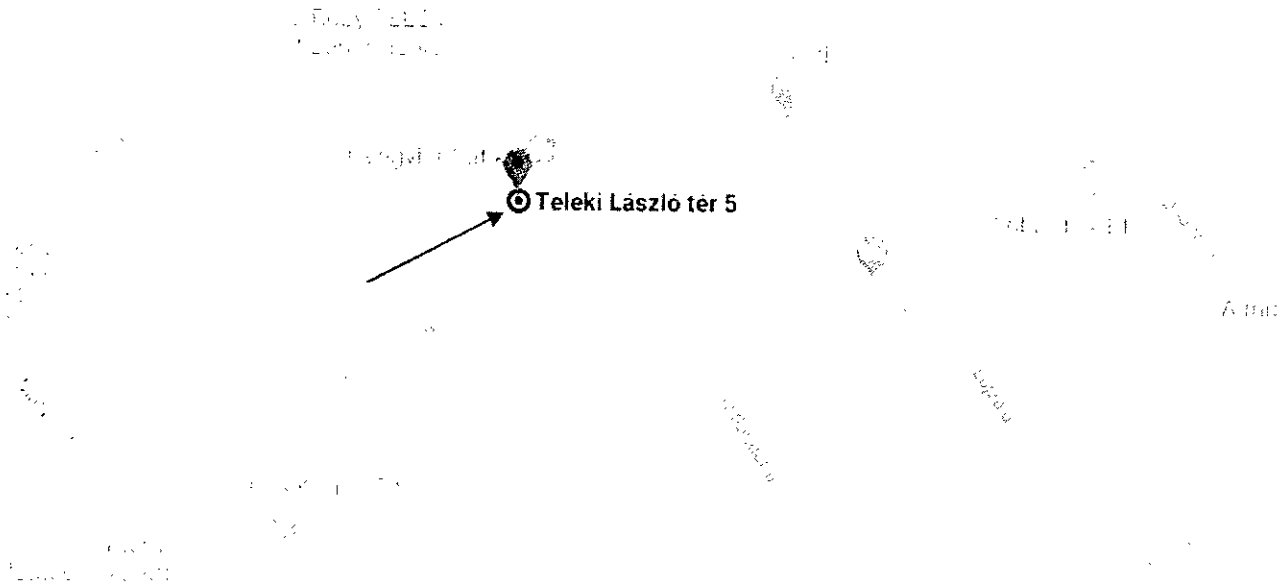
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ ÜZLET (FELMÉRT) ALAPRAJZA



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. felújított épület



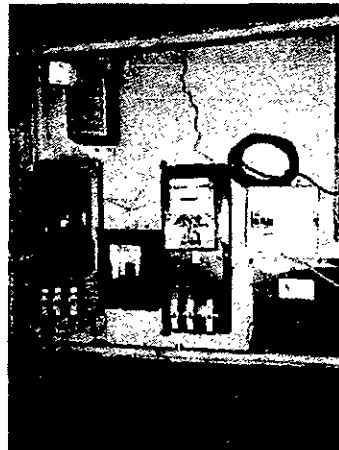
04. homlokzat



05. bejárat



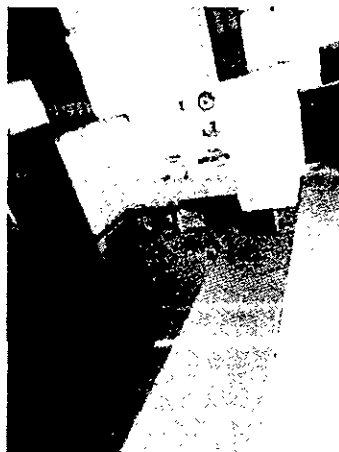
06. üzlettér



07. villanyóra



08. Elekthermax hőtárolós kályha



09. üzlettér



10. elbontott galéria helye



11. vizeshelyiség



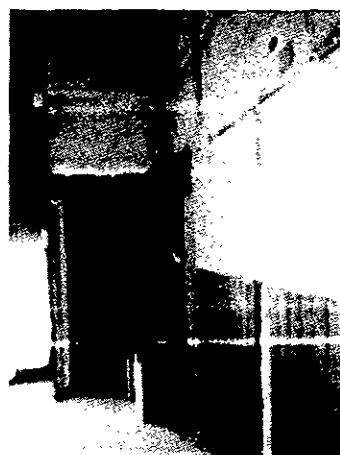
12. vizeshelyiség



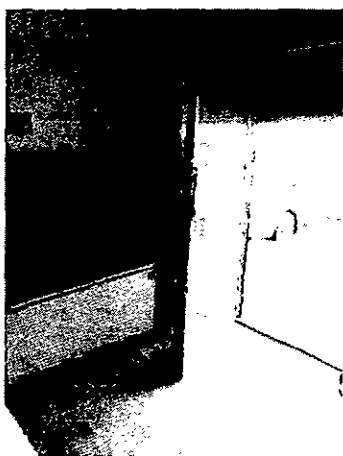
13. üzlettér



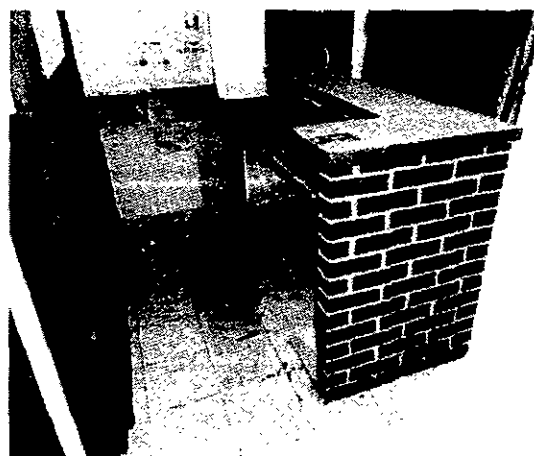
14. vizeshelyiség



15. elbontott galéria helye



16. üzlettér bejárata



17. üzlettér

