

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. szeptember 10-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, pinceszinti, 36677/0/A/29 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

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

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, 216 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 940/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, pinceszinti, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. december 9. napján bérleti szerződést kötött az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal (székhely: 1029 Budapest, Csongor utca 39.; adószám: 18083024-2-41; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; képviseli: Bartha Katalin) határozott időre szólóan, 2020. december 31. napjáig. Bérlo a helyiséget próbaterem, klubhelyiség céljára vette bérbe.

Bérlo képviseletében Bartha Katalin 2020. május 15. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlo a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A helyiség a Palotanegyedben, az 1900-as évek elején épült lakóház pinceszintjén helyezkedik el, utcafrontról önállóan megközelíthető. Bejáratú ajtaja fémszerkezetű, belső ajtajai és az ablakok faszerkezetűek. Több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott, belmagassága 3,1 méter. Padozata beton, járólappal burkolt, jó állapotú. Falai vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak, azonban vizesedés miatt salétromosak. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. Légtechnikai berendezés biztosítja a hűtést, fűtést. A használati meleg vizet villanybojler adja. Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2020. június 11-én. Az ingatlan forgalmi értékét 53.880.000 Ft (249.444 Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. június 23. napján jóváhagyott.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 166/2020. (VII.15.) számú határozata alapján új értébecslést készítettünk. A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2020. július 27-én elkészített értébecslése - melyet Bártfai László független szakértő 2020. augusztus 11. napján jóváhagyott - alapján az ingatlan forgalmi értéke 56.580.000 Ft (261.942 Ft/m²).

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **56.580.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 39 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 940/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A bérlő a közös költséggel egyező bérleti díjat fizet, mivel a szakmai tervet és beszámolót elfogadta a hatáskörrel rendelkező bizottság, így a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj vonatkozik rá.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 50.760 Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: 50.760 Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva): 5.493.996 Ft

8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva): 5.493.996 Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 0 Ft

Forgalmi érték: 56.580.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, 216 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 56.580.000 Ft összegben történő közzétevése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (IX.10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 11. szám alatti, pinceszinti, 36677/0/A/29 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

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

- 1.) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 11. szám alatti, 216 m²** alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlo - Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság (székhely: 1029 Budapest, Csongor utca 39.; adószám: 18083024-2-41; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; képviseli: Bartha Katalin) - részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36677/0/A/29** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 11. szám alatti, 216 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **56.580.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-2. pont esetében 2020. szeptember 10., a 3. pont esetében: 2020. október 15.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. augusztus 31.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:
VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

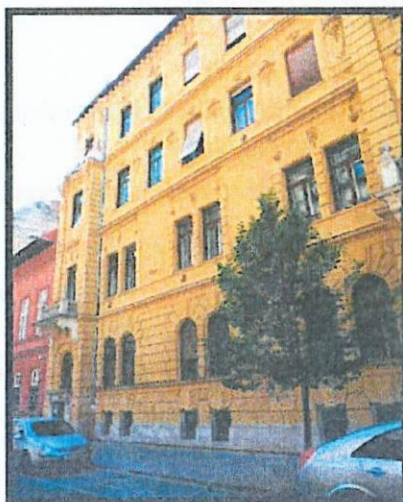


CPR-Vagyontértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-565

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. (pince)



sám alatti

36677/0/A/29 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2020. július

SP
5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-565
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. (pince)
Helyrajzi száma	: 36677/0/A/29
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: Klubhelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 216 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 216 m ² Fajlagos m2 ár: 261 942 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 906 m ²
Eszmei hányad	: 940 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: udvari pince
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: **56 580 000 Ft**
azaz **Ötvenhatmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **23 850 000 Ft**
azaz **Huszonhárommillió-nyolcszázötvenezer- 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.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. július 20.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 27.

2020 AUG 11.



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

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

Handwritten signature in blue ink.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör 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, értékesítéshez 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:

Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

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):	1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. (pince)
Tulajdoni lap szerinti területe:	216,0 m ²
Helyrajzi száma:	36677/0/A/29
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	Klubbhelyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Palotanegyed elnevezésű városrészben, a Röck Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a József körút között lévő társasházban található. Környezetében régebbi építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárokkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal, metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Gutenberg tér felől közelíthető meg.

Tömegközlekedési eszközök:

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

SP
7

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület eklektikus, 1906-ban épült fel, Gyalus Zoltán tervei alapján. A pince + földszint + 3 emelet kialakítású, sávalapozású épület függőleges teherhordó szerkezetei régi nagyméretű tömör téglafalazatok. Az épület közbelső födémei szilárd szerkezetűek, a zárófödém acélgerendák közötti csapos fafödém. A tető faszerkezetű, födémétől függetlenített kötőgerendás, állószékes kialakítású, cseréppel fedett. Az épület bejárata díszes kétszárnyú kovácsoltvas kapu, a pinceszint bejárata igényes kőkeretes kialakítású. Az első emelet konzolokon nyugvó, balusztrádos mellvédű kőlemez erkélye ad hangsúlyt és némi védelmet a bejáratoknak. A szinteket övparkányok választják el, az épületet a főparkány fölött forrásvízi mészkő attikafelépítmény koronázza, a rizalitok fölött balusztrádos korláttal, váza és gömbdíszekkel. Az elmúlt időszakban az épület - eredeti állapotának megfelelően - szépen fel lett újítva.

A vizsgált ingatlan a társasház pincéjében helyezkedik el, mely a Röck Szilárd utcából önállóan közelíthető meg, acél biztonsági ajtón keresztül. Az ingatlan több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott, a helyiségek belmagassága 3,14 méter. A belső tér felújításra került 1,5 - 2 éve, melynek során a komplett aljzat beton, falazat, világítás, villanyszerelés, levegőztető hűtő-fűtő rendszer került beépítésre légtechnikával. Szaniterek, burkolatok, nyílászárók cseréje történt, a Bérlo saját költségén.

A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll, vízóra, villanyóra van, utóbbi az ingatlanon kívül a közös kapubejáró falazatán található. A használati meleg vizet szintén elektromos üzemelésű villanybojler adja.

Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú, igényes kialakítású.

Épület:

Épület építési éve:	1906	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta, kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	acél biztonsági ajtó	közepes
Bejárati nyílás magassága:	1,8 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	3,14 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	hűtő-fűtő rendszer légtechnikával	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra (villanyóra albetétén kívül)	közepes
Felújítás éve:	2017	
Felújítás tárgya:	Ingatlan belső, szövegben részletezve.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		Jó

Megjegyzés:

Az ingatlant könnyű megközelíteni, 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:

A társasház utcafronti homlokzata felújításban részesült az elmúlt években, egységes köporos vakolattal ellátott, szerkezeti és esztétikai hiba nem tapasztalható.

Albetét:

A lábazati részen szinte mindenhol látható felvizesedés és salétromosodás, amely az elégtelen talajvíz szigetelés miatt alakult ki. Az utcafront felőli falon beázások nyomai láthatóak, melyek valószínűleg az utca felől érkeznek.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlant az Art's Harmoni Szabad Művészeti Társaság bérlí. A felújításokat a Bérlő saját költségén végeztette. A felújításról, Tulajdonosi hozzájárulás az értébecslés elkészítéséhez nem állt rendelkezésre.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
vendégtér	laminált p.	festett	92,10 m ²	100%	92,10 m ²
teakonyha	kerámia	festett	4,20 m ²	100%	4,20 m ²
iroda	laminált p.	festett	7,55 m ²	100%	7,55 m ²
gépészet	beton	festett	16,30 m ²	100%	16,30 m ²
koncert terem	laminált p.	festett	77,30 m ²	100%	77,30 m ²
öltöző	kerámia	festett	5,44 m ²	100%	5,44 m ²
zuhanyzó	kerámia	festett+csempe	4,20 m ²	100%	4,20 m ²
ffi és női mosdó, wc	kerámia	festett+csempe	10,70 m ²	100%	10,70 m ²
mérési korrekció			-1,79 m ²	100%	-1,79 m ²
Összesen:			216,00 m ²		216,00 m ²
Összesen, kerekítve:			216 m ²		216 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet 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 cserélné 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 értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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.

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 jelezni, 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	906 m ²
Eszmei hányad:	940 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	85,16 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	23 850 000 Ft , Huszonhárommillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

GP
11

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. (pince)	VIII. ker., Bródy Sándor utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Vas utca	VIII. ker., Mária utca	VIII. ker., Losonci negyed
megnevezése:	iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	étterem	üzlet
alapterület (m ²):	216	100	81	96	143	98
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 990 000	33 500 000	27 890 000	39 900 000	35 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		251 910	372 222	261 469	251 119	321 429
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-6%	-7%	-6%	-4%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-15%	0%	0%	-15%
általános műszaki állapot		-5%	10%	0%	0%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-5%	0%	0%	-5%
kiépített galéria		0%	-10%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	-27%	-1%	1%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		237 299	272 653	258 854	254 509	286 393
Fajlagos átlagár:		261 942 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		56 579 472 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		56 580 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakkal rendelkező, felújított pincszinten található helyiség, ingatlan.com/28410887
2. adat: Losoncinegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, részben galériázott, felújítandó állapotú üzlethelyiség/iroda, ingatlan.com/30724408
3. adat: Palotanegyed, utcafronti, pincszinten található helyiség, gipszkarton előlappal a falazaton, laminált parkettával, ingatlan.com/29628785
4. adat: Palotanegyed, utcafronti, pincszinten található helyiség, felújított házban, szép igényes kialakítással, ingatlan.com/30749416
5. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, belső kétszintes, jó műszaki és esztétikai állapotú, működő fodrászat, ingatlan.com/31447806

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

56 580 000 Ft

azaz Ötvenhatmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

128

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. (pince)	VIII., ker., József körút	VIII., ker., Népszínház negyed	VIII., ker., Baross utca
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
hasznosítható terület (m ²):	216	53	74	100
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	200 000	270 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 057	2 432	2 430
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	-7%	-6%
eltérő műszaki állapot, vizesedés		0%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-23%	-17%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		2 349 Ft/m ² /hó	2 016 Ft/m ² /hó	2 046 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 137 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, belső udvari, átlagos állapotú üzlet/iroda, 25 m²-es galériával, ingatlan.com/31570948
2. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, kétszintes iroda/üzlet, ingatlan.com/29124170
3. adat: Orczynegyed, 2 HRSZ-en nyilvántartott, utcafronti bejáratos, (részben pince, részben földszint), felújított üzlet, ingatlan.com/31529229

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 137 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		4 708 238 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	141 247 Ft
Igazgatási költségek:	2%	94 165 Ft
Egyéb költségek:	5%	235 412 Ft
Költségek összesen:		470 824 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		4 237 415 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		56 500 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

56 500 000 Ft

azaz Ötvenhatmillió-ötszázezer- 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:	56 580 000 Ft	100%	56 580 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	56 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	56 580 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

56 580 000 Ft

azaz, Ötvenhatmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékebecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak 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 bejegyzetteken 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 értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 11. (pince)

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 56 580 000 Ft

azaz Ötvenhatmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 20.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 27.

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	☒

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

ALAPÍTÓ OKIRAT

Figyelemmel a társasházakra vonatkozó hatályos jogszabályokra (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény) a VIII. ker. Röck Szilárd u. 11. számú Társasház tulajdonosai a társasház 2004. szeptember 2-án tartott közgyűlés és az ezen hozott, jegyzőkönyvben rögzített közgyűlési határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasháztulajdoni Alapító Okiratukat az alábbiak szerint módosítják, és hatályosítják oly módon, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a korábbi okirat helyébe lép.

I.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A/ KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 906 m²
- II. Alap- és felmenőfalak. Pillérek, kémények, oszlopok. Pince és padlástéri, tűzfalak, lépcsőházi és bejárati falak. Légudvari falak.
- III. Födémek: közbensők burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- IV. Független folyosók és erkélyek épületszerkezeti /az egyes külön tulajdoni illetőségeknél a burkolatok kivételével/.
- V. Oszlopokkal gyámlított nyitott közlekedő folyosók.
- VI. Földépcsőház háromkarú egyenes lépcsőfalakkal, korlátokkal, burkolatokkal, nyílászárókkal.
- VII. A földépcsőház orsóterében lévő felvonóakna és gépészeti berendezései.
- VIII. Padlástéri felvonó gépház, a hozzávezető vaslépcsővel.
- IX. A melléklépcsőház íves lépcsőkarokkal, korlátokkal, burkolatokkal.
- X. Homlokzatok, a lábazattal.
- XI. Kapubejárati, bejárati előtér, lengőajtóval, előlépcsővel.
- XII. Az udvar térburkolata, az udvari előlépcsővel.

Sp
17

200 m² alapterületű terasszal, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 36710 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

23) Az alapító okiratban és tervrajzon 23 számmal jelölt, 36677/0/A/23 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 21. ajtószámú szoba, érkező konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 50 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 21810 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

24) Az alapító okiratban és tervrajzon 24 számmal jelölt, 36677/0/A/24 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 22. ajtószámú két- és félszoba, főzőfülké, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 61 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 26610 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

25) Az alapító okiratban és tervrajzon 25 számmal jelölt, 36677/0/A/25 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 23. ajtószámú, egy- és félszoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és kamrából álló, 63 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 27510 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

26) Az alapító okiratban és tervrajzon 26 számmal jelölt, 36677/0/A/26 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 24. ajtószámú, szoba, főzőlőter, mosdófülkéből álló, 40 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 17410 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

27) Az alapító okiratban és tervrajzon 27 számmal jelölt, 36677/0/A/27 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. IV. emelet 25. ajtószámú szoba, konyha, WC, mosdó és előszobából álló 39 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 17010 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

28) Az alapító okiratban és tervrajzon 28 számmal jelölt, 36677/0/A/28 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. IV. emelet 26. ajtószámú, három szoba, konyha, fürdőszoba és előszobából álló, 65 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 28310 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

29) Az alapító okiratban és tervrajzon 29 számmal jelölt, 36677/0/A/29 hrsz alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. U-I. ajtószámú iroda, tároló, előtér és 2 egyéb helyiségből álló, 216 m² alapterületű irodacsoport, önálló bejárati lépcsővel, amelyhez a közösségben álló vagyonsrészekből 94010 000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

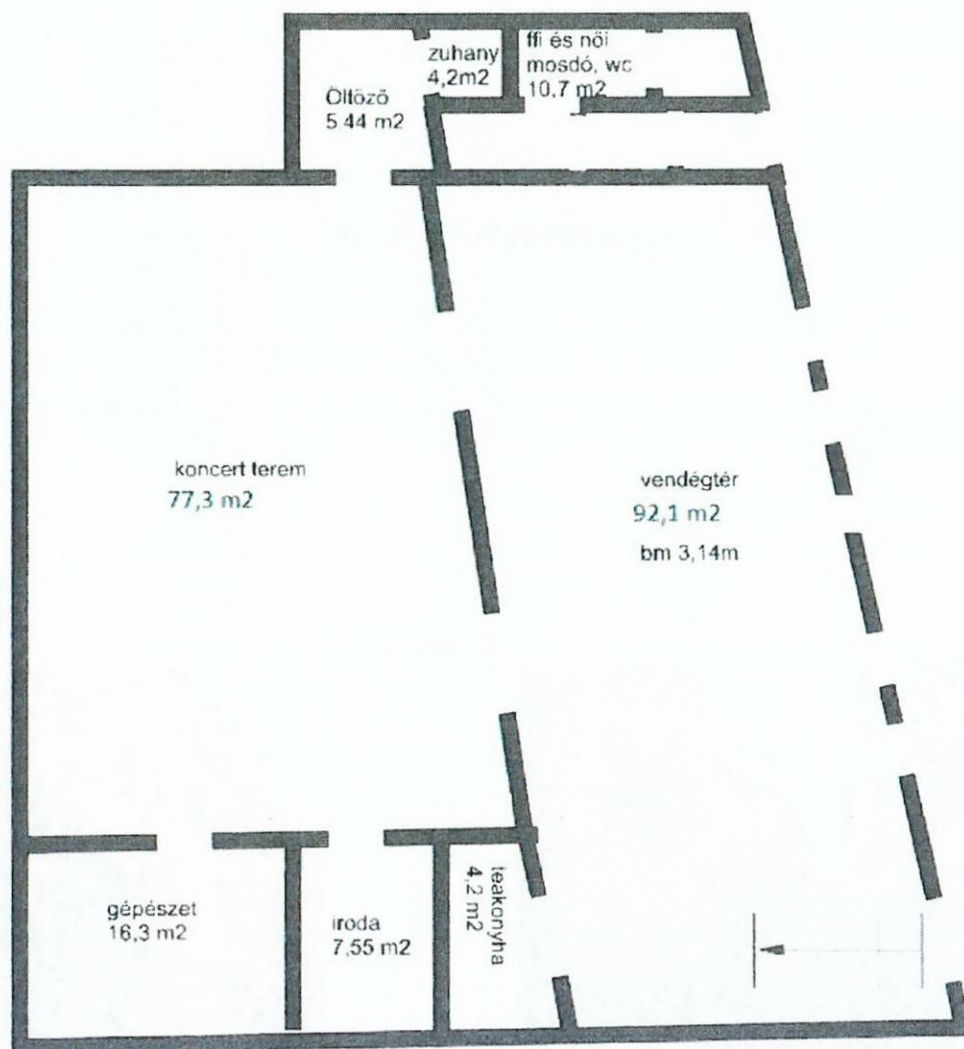
II.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az ingatlan-nyilvántartásban a társasház-tulajdon alapítása bejegyzésre került az 1990. szeptember 1-jén kelt Alapító Okirat alapján, ennek során a I. fejezet A) pontjában foglaltaknak megfelelően a társ-sház-közösségben maradó építmény részeit, felszereléseit, berendezéseit a földhöz kötött 10000/10000 ezres hányadra egyeztetve, míg a I. fejezet B) pontjában foglaltakat helyiségeken, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból egyenlő felelősen az egy hányadrészt egy-egy tulajdoni részpénzükhöz tulajdoni lapokra egyeztetve.

18

ALAPRAJZ



Sp

19

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront

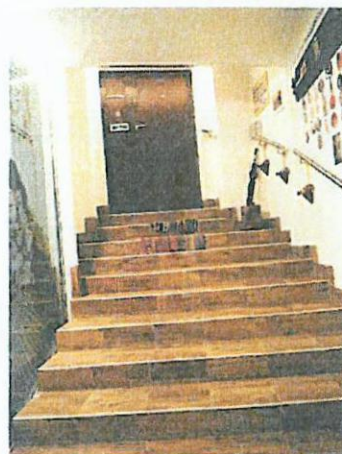


05. emeleti szintek

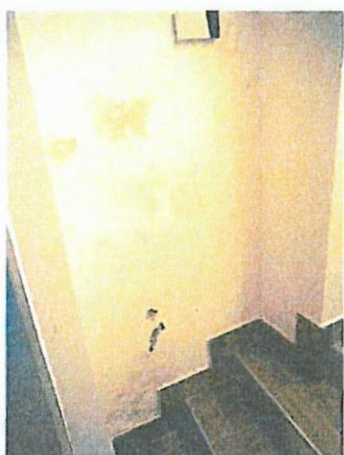
GP
20



06. utcafronti bejárat



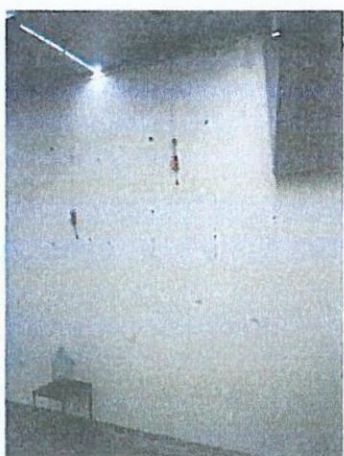
07. vendégtérbe vezető lépcső



08. vakolathullás



09. vakolathullás



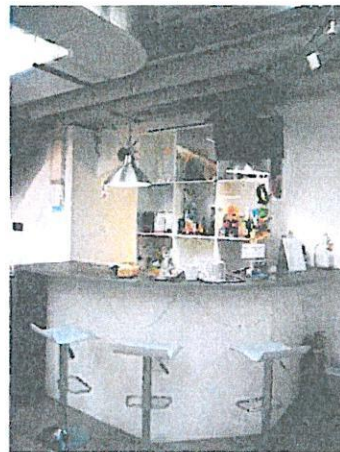
10. belső tér



11. mennyezet (beázási nyomok)



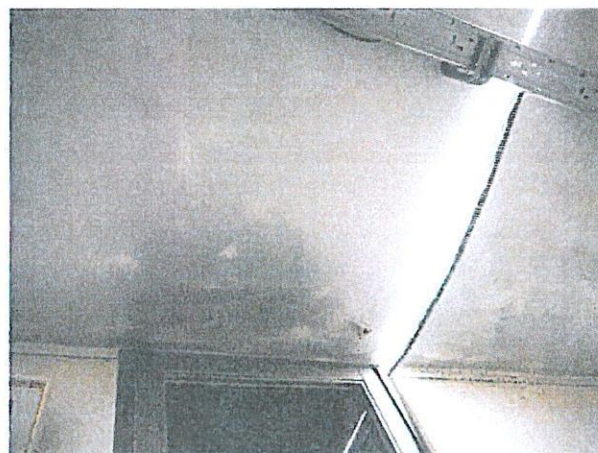
12. koncert terem



13. bárpult



14. felázás



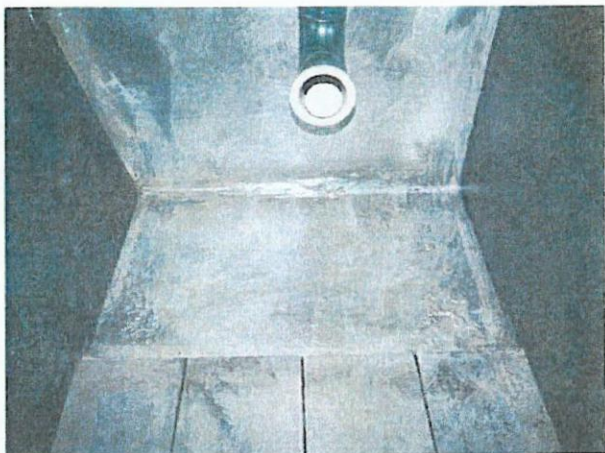
15. mennyezet



16. wc



17. salétromos falazat



18. salétromos falazat



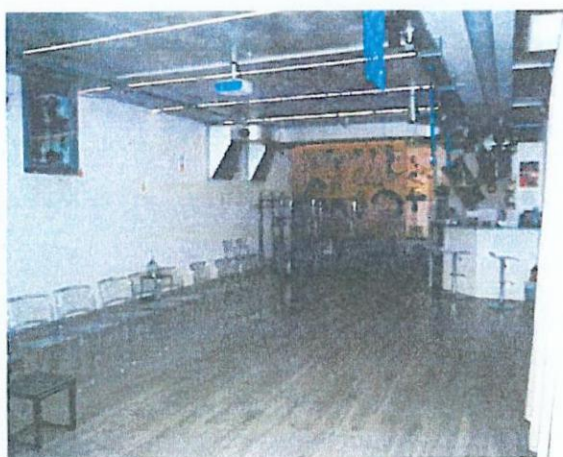
19. vízóra



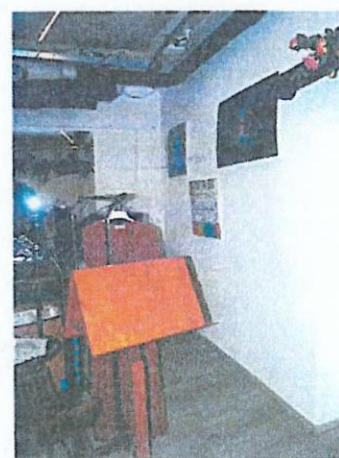
20. vizeshelyiség



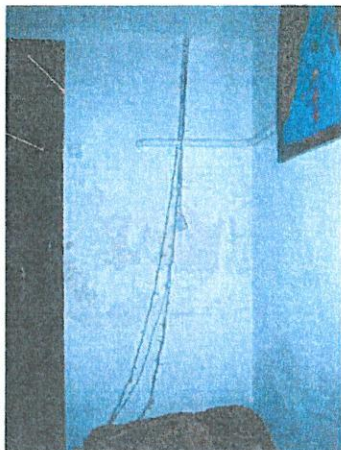
21. vizeshelyiség



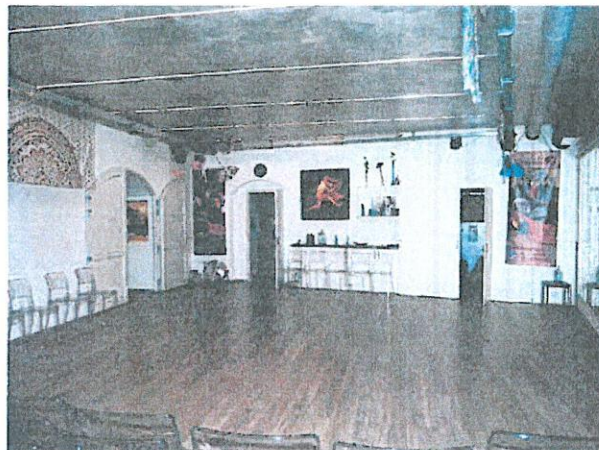
22. vendégtér



23. vendégtér



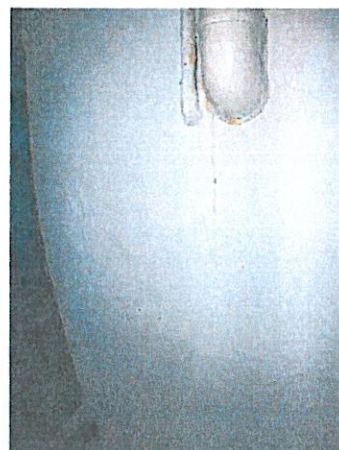
24. vakolathullás



25. koncert terem



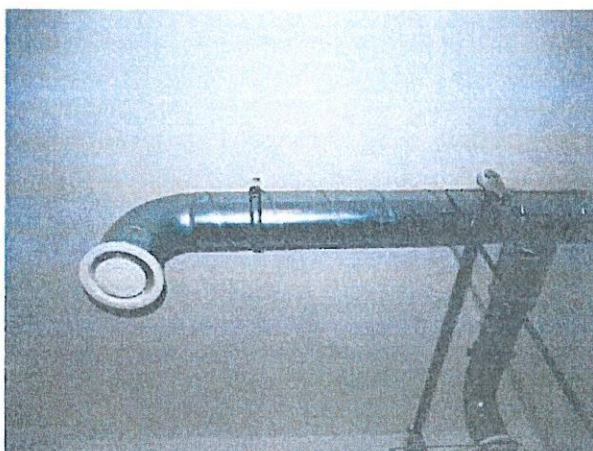
26. felázás



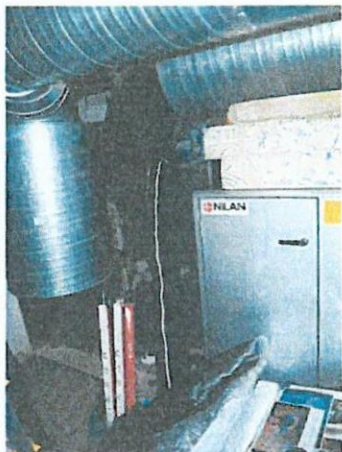
27. felázás



28. wc



29. zuhanyzó, elszívó



30. légtechnikai gépészet



31. légtechnikai gépészet



32. teakonyha



33. elektromos és számítógép vezetékek

