

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

2021. június 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Auróra utca 16. földszint 23. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelte üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

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

Készítette: Mezei Irén 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Auróra utca 13. földszint 23. szám alatti, 35022/0/A/23 helyrajzi számon nyilvántartott, 29 m² alapterületű, 228/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező helyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Maurpa Hungary Kft-vel (székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Szilfákajla utca 34. 2.6.; adószám: 24757483-2-09; cégjegyzékszám: 09-09-025311; képviseli: Papp Károly ügyvezető) 2018. július 4. napján. Bérlo a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

2021. március 22. napján a Meurpa Hungary Kft képviseletében Papp Károly ügyvezető vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) 2021. április 6. napján csatolta hiánypótlás keretében.

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Fecske utca és a Nagy Fuvaros utca között fekszik az Auróra utcában. Az utcai bejáratral rendelkező helyiség egy földszinti részből és egy pincei helyiségből áll, az átjárás csak létrával lehetséges, lépcső nincs. A földszinti részen egy vasszerkezetes galéria is kiépített, amelynek belmagassága 1,70 m. Jelenlegi bérlő a melegvíz-ellátásra villanyboylert szerelt be, mosdócsapot és kézmosó szanitert épített be. A burkolatok PVC, a vizes-helyiségben kerámia, a pince beton burkolatú. Az ingatlan fűtése elektromos radiátorral megoldott, a gázcsonek albetétben belül elérhető. Az ingatlan riasztóval felszerelt. Villanyóra, gázóra kiépített, gázóra nincs. Teljes belmagasság 4,10 m, a raktár belmagassága 2,26 m.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2021. április 23-án, az ingatlan forgalmi értékét 9.380.000,- Ft összegben (323.448,- Ft/m²) állapította meg. A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2021. április 27. napján jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **9.380.000,- Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A Budapest VIII. kerület, Auróra utca 16. szám alatti, 29 m² alapterületű raktárhelyiség esetében, a 25 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.117/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	37.882 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	8.208 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,1 % inflációval számolva):	4.056.687 Ft
8 évre számított közös költség (átlag ,3,1 % inflációval számolva):	878.974 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.177.713 Ft
Forgalmi érték:	9.380.000 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 díjból 8 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetők, amennyiben a helyiséget is magába foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35022/0/A/23 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Auróra utca 16. földszint 23. szám alatti, 29 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 9.380.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betervezés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 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 érteken 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 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 bérbé 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.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (VI.28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 16. földszint 23. szám alatti, 35022/0/A/23 helyrajzi számon nyilvántartott raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő — Meurpa Hungary Kft (székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Szilfákalja utca 34. 2.6.; adószám: 24757483-2-09; cégjegyzékszám: 09-09-025311; képviseli: Papp Károly ügyvezető) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35022/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 16. földszint 23. szám alatti, 29 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **9.380.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2021. augusztus 31.

B verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlő Meurpa Hungary Kft ((székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Szilfákajla utca 34. 2.6.; adószám: 24757483-2-09; cégjegyzékszám: 09-09-025311; képviseli: Papp Károly ügyvezető) – részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35022/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 16. földszint 23.** szám alatti, 29 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **9.380.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében 2021. július 10.

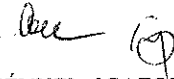
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2021. június 22.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

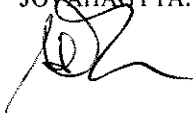
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

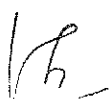
JOGI KONTROLL: 

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKER NÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
VEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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



mellet

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-696

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Auróra utca 16. fsz. 23.



szám alatti

35022/0/A/23 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. április

o Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-696
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Auróra utca 16. fsz. 23.
Helyrajzi száma	: 35022/0/A/23
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m ² Fajlagos m ² ár: 323 448 Ft/m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m ²
Társasház telek területe	: 437 m ²
Eszmei hányad	: 228 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő 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: **9 380 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 190 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-egyszázkilencvenezer- 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.

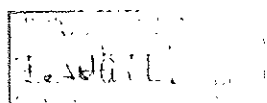
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. április 19.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. április 23.

2021 APR 27.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1084 Budapest, Auróra utca 16. fsz. 23.
 Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Handwritten signature

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérló mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérló 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 ingatlant 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: Bérló, 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, Auróra utca 16. fsz. 23.
Tulajdoni lap szerinti területe:	29,0 m ²
Helyrajzi száma:	35022/0/A/23
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	raktár
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Fecske utca és a Nagy Fuvaros utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

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

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A befogadó épület 1911-1912 körül épült, tervezőjéről, építtetőjéről semmilyen információ nincs. A pince + földszint + 3 emeletes szecessziós lakóház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Az épület nem áll műemléki védelem alatt.

Az értékelt ingatlan a kapubejárattal szemben állva, a balra lévő második ingatlan, melynek bejárata önállóan, utcafronttól közelíthető meg. Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 29 m²-es raktár megnevezésű ingatlan, amely a természetben egy földszinti részből (16,02 m²) és egy pince helyiségből (12,50 m²) áll. A földszinti részen egy vasszerkezetes 10,20 m²-es galéria is kiépített, melynek belmagassága 1,70 m. Ez a rész tároló funkciót tölt be. A jelenlegi bérlő a melegvíz-ellátásra villanybojlert szerelt be, mosdócsapot és kézmosó szanitert épített be, valamint a bejárati ajtót csináltatta meg. A földszinti részből nyílik egy pincerész, melynek csak a raktárból van lejárata, ez egy boltíves, száraz pince. A burkolatok PVC, a vízeshelyiségben kerámia, a pince beton burkolatú. Az ingatlan fűtése elektromos radiátorral megoldott, a gázcsanak albetétben belül elérhető. Az ingatlan riasztóval felszerelt.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Villanyóra, vízóra kiépített, gázóra nincs. Teljes belmagasság 4,10 m, a raktár belmagassága 2,26 m.

Össességében felújításra szoruló társasházban, felújítást/korszerűsítést igénylő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911-1912	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,10 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	elektromos radiátor	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:	villanybojler, kézmosó, bejárati ajtó	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A pincébe azonban nincs kiépített lépcső, az előtér padozatán lévő pinceajtón keresztül lehet lejutni létrával. Ezért az alapterület figyelembe vételénél 30%-kal vettük figyelembe.

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:

2019-ben Önkormányzat által a kéményseprő járda felújításra került, egyéb komolyabb felújítás nem történt az épületen megépítése óta. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlásra túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

Albetét:

Az albetét földszinti részén kisebb beázások és talajmenti vizesedés miatt kialakult felázások láthatók. A pince száraz, kellően vízzáró, a sarkoknál és az éléknél sem látható felvizesedés.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – elektromos radiátor
- Melegvíz-ellátás – villanybojlerrel megoldott
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkímutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
pince	beton	vakolt	12,50 m ²	30%	3,75 m ²
raktár	pvc	festett	15,10 m ²	100%	15,10 m ²
zuhany/wc	kerámia	festett+csempe	1,40 m ²	100%	1,40 m ²
galéria	fém szerkezet	festett	10,20 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
<i>Összesen:</i>			39,20 m ²		20,25 m ²
Összesen, kerekítve:			39 m²		20 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értébecslések 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 értébecslésénél 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%. (2021. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. 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 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	437 m ²	
Eszmei hányad:	228	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,96 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 190 000 Ft	, Kettőmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 16. fsz. 23.	Bp., VIII. Mátyás tér	Bp., VIII. Bérmocsis	Bp., VIII. Alföldi utca	Bp., VIII. Csarnok- negyed	Bp., VIII. Vig utca
megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	20	44	60	41	59	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	32 900 000	25 400 000	32 800 000	19 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	493 500	557 561	500 339	529 091
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	3%	1%	3%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-10%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	3%	3%	3%	0%
eltérő funkció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-18%	-4%	-16%	-9%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		467 345	472 115	470 581	453 307	480 767
Fajlagos átlagár:		468 823 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 376 460 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 380 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, utcai földszinti, galériázható 4,5 m belmagasságú üzlet, felújított házban. Ingatlan.com/32118831
2. adat: Csarnoknegyedben, jó állapotú, földszinti étteremként funkcionáló helyiség. Ingatlan.com/ 27724865
3. adat: Népszínháznegyedben, utcai földszinti irodának kialakított helyiség, teljesen felújított, légkondicionálóval rendelkezik. Ingatlan.com/32123733
4. adat: Csarnoknegyedben, utcai, földszinti kirakatos üzlethelyiség, közepes-jó műszaki állapotban, jelenleg étkezde. Ingatlan.com/32108987
5. adat: Csarnoknegyedben, utcai, földszinti 2 helyiségből álló felújított, üzlet, 6 m²-es galériával. Ingatlan.com/26902704

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

9 380 000 Ft

azaz Kilencmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 16. fsz. 23.	Bp., VIII. ker. Fecske	Bp., VIII. ker. Kun	Bp., VIII. ker. Német
ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	20	28	47	86
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		89 000	150 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 861	2 872	2 616
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	5%	13%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-8%	0%	18%
Korrigált fajlagos alapár:		2 620 Ft/m ² /hó	2 884 Ft/m ² /hó	3 092 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 866 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, földszinti újszerű állapotú, üzlet, kézmosó, mosdóval.
Ingatlan.com/32059296
2. adat: Jó műszaki állapotú, galériázott üzlethelyiség, szociális blokk kialakítással.
Ingatlan.com/32068193
3. adat: Felújítandó műszaki állapotú üzlethelyiség, sarokházban.
Ingatlan.com/32018482

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 866 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	619 056 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 18 572 Ft
Igazgatási költségek:	2% 12 381 Ft
Egyéb költségek:	5% 30 953 Ft
Költségek összesen:	61 906 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	557 150 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 960 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 960 000 Ft

azaz Hétmillió-kilencszázhatvanezer- 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:	9 380 000 Ft	100%	9 380 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 960 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 380 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 380 000 Ft

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Auróra utca 16. fsz. 23.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **9 380 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-háromszáznolcvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 19.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. április 23.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány

Megrendelési szám: 8000004/162964/2021

2021.04.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35022/0/A/23 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Auróra utca 16 földszint ajtó: 23.					
I RÉSZ					
1) Az egyéb önálló ingatlan adatai.					
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész-fél	eszméi hányad	tulajdoni forma	
raktár	29	0 0	228/10000	önkormányzat	
Bejegyző határozat	999996/1999/1999 02 16				
2) bejegyző határozat 158856/1996/1996 08 28					
Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felületek.					

II RÉSZ

- 1) tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érvényes idő 158856/1996/1996 08 28
 jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 166322/1993/1993 07 03
 jogcím, eredeti felvétel 158856/1996/1996 08 28
 jogállás tulajdonos
 név VIII KER ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII KER Baross utca 65-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Auróra u. 16. fsz. 23. földsz.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

ÁLTALÁNOS KENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képvisező Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesszeliányi u. 41/ mint megbízott a 2000. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a nemingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. Auróra u. 16. fsz. 23. földsz. helyrajzi szám alatt nyilvántartott Auróra u. 16. fsz. 23. földsz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat Kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest, VIII. ker. Ór u. 16./ tulajdonában lévő lakó házigatlanok a mellékelt tervezet és melléklet szerint

Társasházzá alakító átv.

A társasházak tartományi akcióterve az 1991. évi XXXIII. törvény 10. §-ával, a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1992/III.23 sz. rendelete alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház közös tulajdonú ingatlanok, a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekkel együtt az ingatlan tulajdonosi illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződésben létrejövő új tulajdonosi tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon:

A közös és külön tulajdonú helyek az alapító helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosainak közös tulajdonában maradnak a jelen okiratban meghatározott feltételekkel és

h Vh

10. Az ingatlanhoz tartozó földterület kérelme a tervekben 10. számmal jelölt, a természetben "II/1.es.4.sz." jelű területen, kőnyom, kőnyom, földterület, a területen a kérelmező által megjelölt helyiségekkel szembe fordított, a területtel 4,5 m szélességű, valamint a közút felületéről

100000,000 forint

11. Az ingatlanhoz tartozó földterület kérelme a tervekben 20. számmal jelölt, a természetben "II/1.es.4.sz." jelű területen, kőnyom, kőnyom, földterület, a területen a kérelmező által megjelölt helyiségekkel szembe fordított, a területtel 4,5 m szélességű, valamint a közút felületéről

125000,000 forint

12. Az ingatlanhoz tartozó földterület kérelme a tervekben 11. számmal jelölt, a természetben "II/1.es.4.sz." jelű területen, kőnyom, kőnyom, földterület, a területen a kérelmező által megjelölt helyiségekkel szembe fordított, a területtel 4,5 m szélességű, valamint a közút felületéről

100000,000 forint

13. Az ingatlanhoz tartozó földterület kérelme a tervekben 11. számmal jelölt, a természetben "II/1.es.5.sz." jelű területen, kőnyom, kőnyom, földterület, a területen a kérelmező által megjelölt helyiségekkel szembe fordított, a területtel 4,5 m szélességű, valamint a közút felületéről

100000,000 forint

14. Az ingatlanhoz tartozó földterület kérelme a tervekben 20. számmal jelölt, a természetben "II/1.es.4.sz." jelű területen, kőnyom, kőnyom, földterület, a területen a kérelmező által megjelölt helyiségekkel szembe fordított, a területtel 4,5 m szélességű, valamint a közút felületéről

100000,000 forint

15. Az ingatlanhoz tartozó földterület kérelme a tervekben 18. számmal jelölt, a természetben "II/1.es.4.sz." jelű területen, kőnyom, kőnyom, földterület, a területen a kérelmező által megjelölt helyiségekkel szembe fordított, a területtel 4,5 m szélességű, valamint a közút felületéről

100000,000 forint

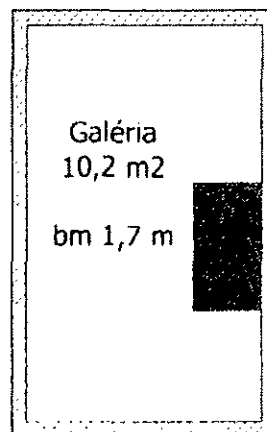
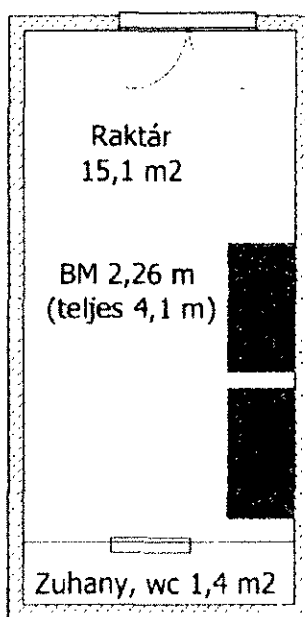
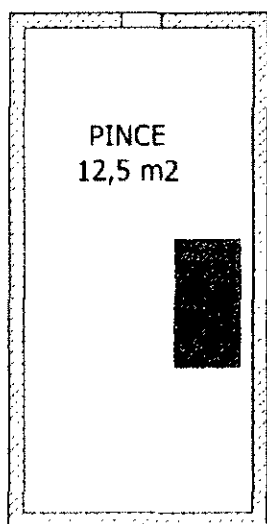
VK

ALAPRAJZ (EREDETI)



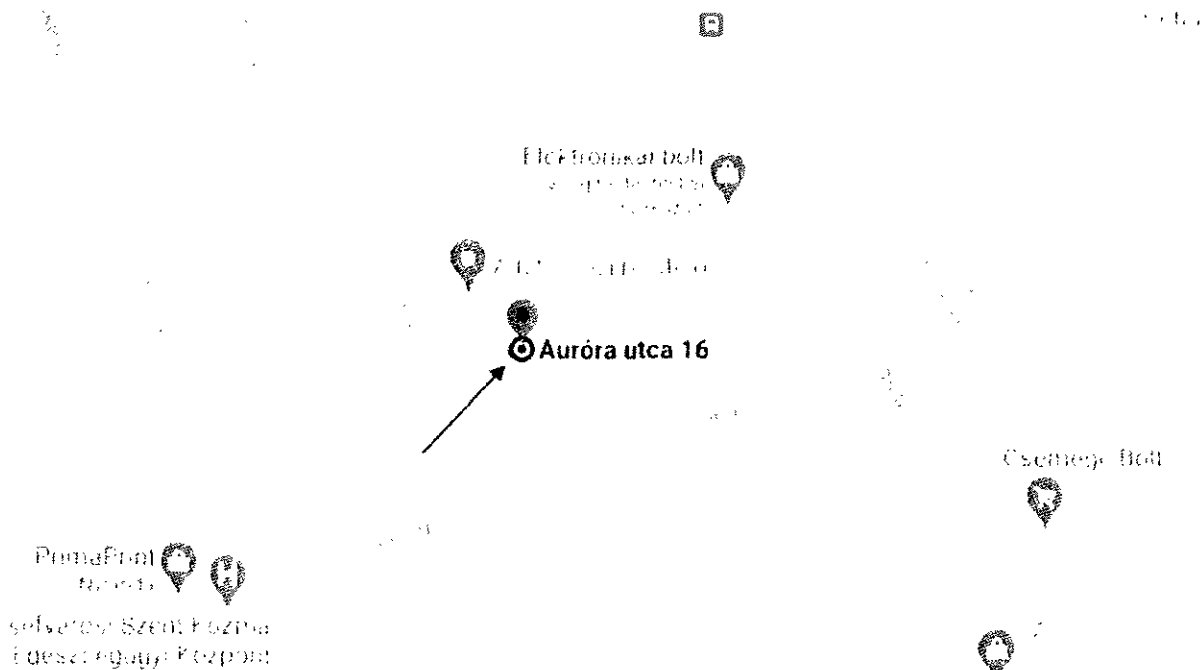
Vk

ALAPRAJZ (VALÓS)



Handwritten signature or initials.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

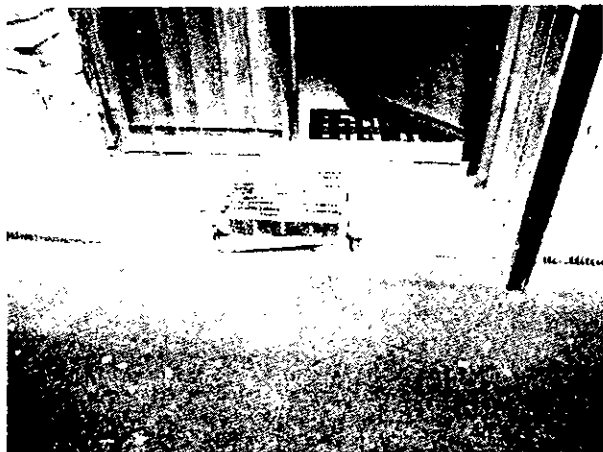


04. kapubejárat



05. ingatlan bejárata

7 *Vh*



06. sérült pincebevilágító



07. riasztó



08. belső tér



09. villanybojler



10. elektromos biztosítéktábla/villanyóra

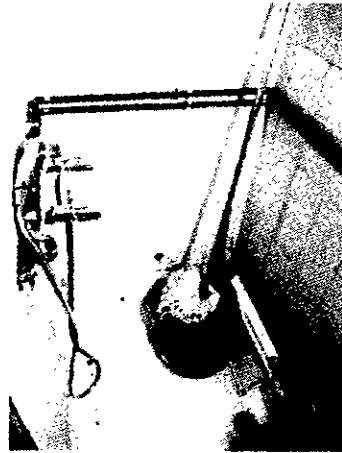


11. PVC burkolat

Vh



12. wc/kézmosó



13. zuhanyzó



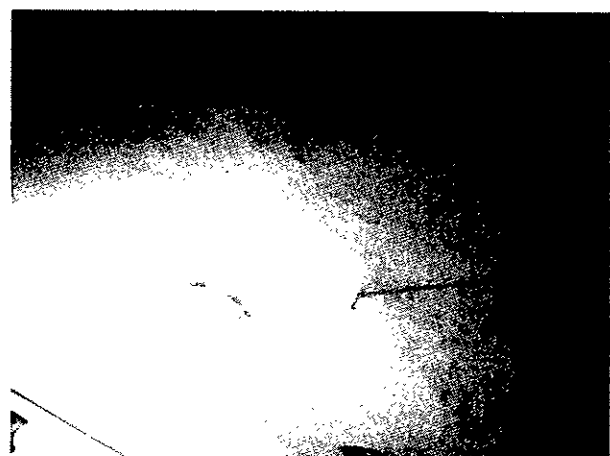
14. gázcsonk



15. felázás



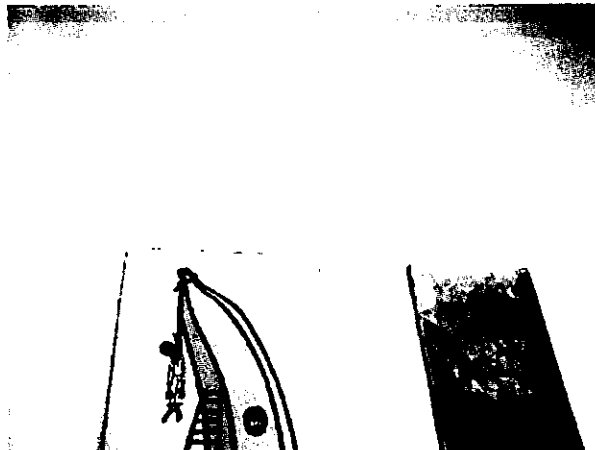
16. galéria



17. galéria mennyezete



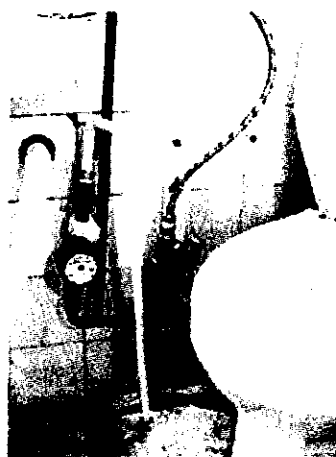
18. elektromos radiátor



19. beázás



20. galéria feljárata



21. vízóra



22. pince



23. pince

Vt