

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

2.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. szeptember
15-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 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, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti, 35085/0/A/9 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 10 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú 1 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT II.- HVT V. területre esik, de a RÉV8 Zrt. álláspontja szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A fenti helyiség 2020. március 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 9.860,- Ft/hó.

A **NAGYCÉG Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Mátyás tér 2. fsz.; cégjegyzékszám: 01-09-928926; adószáma: 14984624-1-42; képviseli: Nagy Oszkár László) 2021. július 23. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre műhely tevékenység céljára határozatlan időre. A kérelmező 50.000,- Ft/hó + ÁFA összegben bérleti díj ajánlatot tett.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. június 8. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. augusztus 10. napján aktualizált, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.810.000,- Ft (528.929,- Ft/m²)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **műhely tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 74.050,- Ft.**

Nem javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a fenti helyiség bérbeadásához a NAGYCÉG Kft. (székhely: 1082 Budapest, Mátyás tér 2. fsz.; cégjegyzékszám: 01-09-928926; adószáma: 14984624-1-42; képviseli: Nagy Oszkár László) **részére, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, műhely tevékenység céljára az ajánlott 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon.**

ÉRKEZETT

2021. Szept. 10.

20
1

A hatályos cégkivonatból megállapítható, hogy a cég ellen végrehajtás van folyamatban, melynek elrendelője a NAV Kelet-budapesti Adó-és Vámigazgatósága, illetve a cég tagjának vagyoni részesedése is lefoglalásra került. Fennál a veszélye, hogy a bérlő a helyiséget nem műhely céljára használná.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A javaslat elfogadásának nincs pénzügyi hatása.

IV. Jogszabályi környezet

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a műhely tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó 6%.

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



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (IX.15.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 16. fsz. 9. szám alatti, 35085/0/A/9 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a NAGYCÉG Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Mátyás tér 2. fsz.; cégjegyzékszám: 01-09-928926; adószáma: 14984624-1-42; képviseli: Nagy Oszkár László) részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2021. szeptember 30.

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. szeptember 7.



Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

VERES GÁBOR 

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

műhely

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Mátyás tér 16. fsz.9. 28 m ²
HRSZ:	35085/0/A/9

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyoneértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	529.045,-Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	14.810.000 Ft
Dátuma:	2020. június 8

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérelő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérelő:	

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	529.045..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	14.810.000,-..... Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2021.....augusztus 10.....

Bátfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.


4

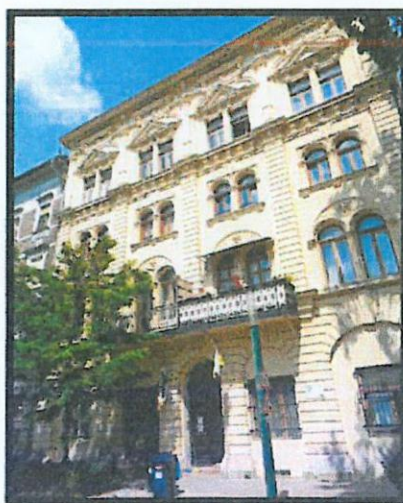
HB-592/2020
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-538

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Mátyás tér 16. fsz. 9. (műhely)



sám alatti

35085/0/A/9 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2020. június



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-538
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Mátyás tér 16. fsz. 9. (műhely)
Helyrajzi száma	: 35085/0/A/9
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m2 ár: 529 045 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 285 m ²
Eszmei hányad	: 493 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítás alatt álló
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:	14 810 000 Ft
azaz	Tizennégymillió-nyolcszáztízezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 090 000 Ft
azaz	Hárommillió-kilencvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	11 110 000 Ft
azaz	Tizenegymillió-egyszáztízezer- 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. június 4.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. június 8.

2020 JÚN 16.



CPR-Vagyontértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselek.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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Mátyás tér 16. fsz. 9. (műhely)
Tulajdoni lap szerinti területe:	28,0 m ²
Helyrajzi száma:	35085/0/A/9
Ingatlan megnevezése:	műhely
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:	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 Magdolna negyed kerületrészében, a Nagy Fuvaros utca és a Homok utca közötti szakaszon fekszik, a Mátyás téren. Az utca burkolata szépen felújított, díszkövel ellátott. A parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1895-ben.

A vizsgált albetétet 2018.07.23-án már értékeltünk, azóta nem történt változás az ingatlanban. Továbbra is felújítás alatt áll, az utcafronti helyiségben megtörtént a villanszerelés, a spot lámpák beépítése folyamatban van, és az aljzat továbbra is OSB lapburkolatos. Ebből az utcafronti helyiségből fém lépcsőkar vezet a galériára, melynek falazata festett, burkolata PVC.

Az ingatlan hátsó részét az utcafronti felőli helyiségen át lehet megközelíteni. A két helyiség nem azonos szintmagasságú, a hátsó helyiségbe 1 lépcsőfok vezet. Ez az ingatlanrész kerámia burkolatú, falazata festett, és lambériázott. Itt került kialakításra egy konyha, mosogató medencével és gépészettel. Ez a rész szintén galériázott, a galéria megközelítése fa szerkezetű lépcsőn lehetséges. A galéria szerkezetileg stabil fém szerkezet, fa palló fedéssel. Itt kapott helyet a fürdőszoba, ülőkáddal, villanybojlerrel és wc-vel.

Az ingatlan víz- és villanyórával rendelkezik, gázóra nincs kiépítve, csak gázcsonk van a mosogató medence felett.

Belső tér belmagassága: 4,79 m, galéria alatt 2,4 m.

Összességében a ház szép részletekben gazdag, az albetét a felújítás befejezésével lakás vagy üzlet hasznosítására egyaránt alkalmas lehet.

Épület:

Épület építési éve:	1895	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, csempézett, lambériázott, tapétázott	felújítás alatt álló
Belső terek burkolata:	OSB laburkolat, kerámia, PVC	felújítás alatt álló
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	közepes
Külső nyílászárók:	fém ajtó, fa dupla gerébtokos ablak	felújítás alatt álló
Átlagos belmagassága:	4,79 m	galériázható
Belső nyílászárók:	leszerelve	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna, gázcsonk	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	2018 óta folyamatosan	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítás alatt álló

Megjegyzés:

A belső tér teljes egészében galériázott.

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 felújított, amely a Józsefvárosi Önkormányzat Magdolna negyed III. programjában, 2013-ban valósult meg. A felújítás keretében az utcai homlokzat, a főbejárati díszes fa kapu, a lépcsőház és a kapualj került felújításra.

A társasház homlokzata szimmetrikus a kapu tengelyére. Az emeleten 1 axis, a földszinten 4 axis látható. A felületet világossárga kőporos vakolat borítja. A földszint lábazatszerű, sávozott, de egyébként dísztelen kialakításával szemben az emeletek rendkívül cizellált díszítést kaptak. Az emeleti axisokban mindenütt ikerablakok láthatók. Az íves záródású első emeleti ablakok magasabbak a felettük lévőknél. A nyílásközökben sávozott, 2 emelet magas pilaszterek állnak, felettük golyvázott, igen díszes konzolsorú párkánnyal. A nyíláskeretezések szépek. Az első emeleten körbe foglalt figurális motívumok egészítik ki a keretet, a másodikon pedig egy négyzetes sülyesztésben látható a pilaszteres, íves keretezés. A legfelső emeleti nyílások egyenes záródásúak, keretezésük összetett: a timpanonos szemöldök felett egy másik, íves szemöldök is látható, középen egyenes záródással, alatta figurális motívumokkal. A nyílásközökben itt is pilaszterek állnak. Felettük golyvázott párkány. A főpárkány konzolsoros, a pilaszterek felett összesen 5 nagyobb és díszesebb konzollal. Erkély az első emeleten van a két középső axis előtt. Korlátja nem túl mives, motívumai egyszerűek. A lábazat alacsony, kő anyagú. A bejárat díszes, faragott fakapu.

Albetét:

A belső tér részben felújított, és teljes egészében galériázott. A lábazati rész takart (lambéria és tapéta felületekkel), így nem látható vizesedés, vakolathullás. A nyílászárók normál állapotúak, a bejárati ajtó fém szerkezetű, ablakai ráccsal védettek. Egy lépcsőfokkal magasabban van az utcafrontnál.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	OSB	festett+tapétázott	13,86 m ²	100%	13,86 m ²
műhely feletti galéria	PVC	festett	11,00 m ²	0%	0,00 m ²
raktár	kerámia	festett+csempézett	14,13 m ²	100%	14,13 m ²
raktár feletti galéria	PVC	festett+csempézett	14,13 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,01 m ²	100%	0,01 m ²
Összesen:			53,13 m ²		28,00 m ²
Összesen, kerekítve:			53 m ²		28 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezésétől 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 környezetében 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	285 m ²
Eszmei hányad:	493 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,05 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 090 000 Ft , Hárommillió-kilencvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Mátyás tér 16. fsz. 9. (műhely)	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m ²):	28	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		3%	0%	-1%	3%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		15%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	5%	0%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		0%	0%	-3%	0%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	3%	0%	0%	0%
galéria		10%	10%	0%	10%	10%
ház műszaki állapota, építési éve		0%	5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		23%	28%	1%	13%	8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		451 080	553 800	573 065	510 073	557 207
Fajlagos átlagár:		529 045 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 813 260 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 810 000 Ft				

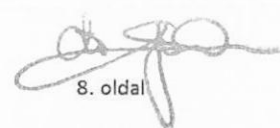
Összehasonlító adatok leírása:

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):

14 810 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszáztízezer- Ft .



8. oldal

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Mátyás tér 16. fsz. 9. (műhely)	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Köfaragó utca	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	28	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		0%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	-5%	5%
galéria		10%	10%	10%
Összes korrekció:		15%	-4%	12%
Korrigált fajlagos alapár:		3 064 Ft/m ² /hó	3 593 Ft/m ² /hó	3 351 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 336 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 :	3 336 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 008 806 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	50 440 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 176 Ft
Egyéb költségek:	5%	50 440 Ft
Költségek összesen:		121 057 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		887 750 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		12 680 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 680 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszáznyolcvanezer- 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 hozamalapán 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:	14 810 000 Ft	100%	14 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 680 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 810 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 810 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-nyolcszáztízezer- 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 értékbecsölő tényezőkre (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, Mátyás tér 16. fsz. 9. (műhely)

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 810 000 Ft
azaz Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 4.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. június 8.

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/209702/2020

2020.06.02

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35085/0/A/9 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Mátyás tér 16. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	ezzei hányad	tulajdoni forma
műhely	28	0 0	493/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 43897/1996/1996.01.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43897/1996/1996.01.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 43897/1996/1996.01.25

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII.ker.Mátyás tér 16.sz
ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII.ker.Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077.Budapest,Wesselényi u.41/ mint megbízott 1993.évi LXXVII.Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest,VIII.ker 552 tulajdoni lapon 35085 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Mátyás tér16 szám alatti,a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest,VIII.ker.Ór u.8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977.évi 11.sz. tvr.előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/II.28 sz.rendelet 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 megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

- 2 -

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 285 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	Feljáró	27,58 m ²
VII.	Tároló 1.	21,27 m ²
VIII.	Tároló 2.	26,42 m ²
IX.	Tároló 3.	33,61 m ²
X.	Tároló 4.	9,87 m ²
XI.	Tároló 5.	33,61 m ²
XII.	Tároló 6.	26,42 m ²
XIII.	Tároló 7.	21,27 m ²

- 6 -

- 6./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben a " II.sz.3.sz." alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, fél-szoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 76 m2 alapterülettel, a hozzátartozó 1,62 m2 erkéllyel, valamint a közös tulajdonból

1336/10.000 hányad.

- 7./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben " III.em.4.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2,5 szoba helyiségekből álló öröklakás 76 m2 alapterülettel, a hozzátartozó 1,62 m2 erkéllyel, valamint a közös tulajdonból

1337/10.000 hányad.

- 8./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben " III.em.5.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, fél-szoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 75 m2 alapterülettel, a hozzátartozó 1,62 m2 erkéllyel, valamint a közös tulajdonból

1338/10.000 hányad.

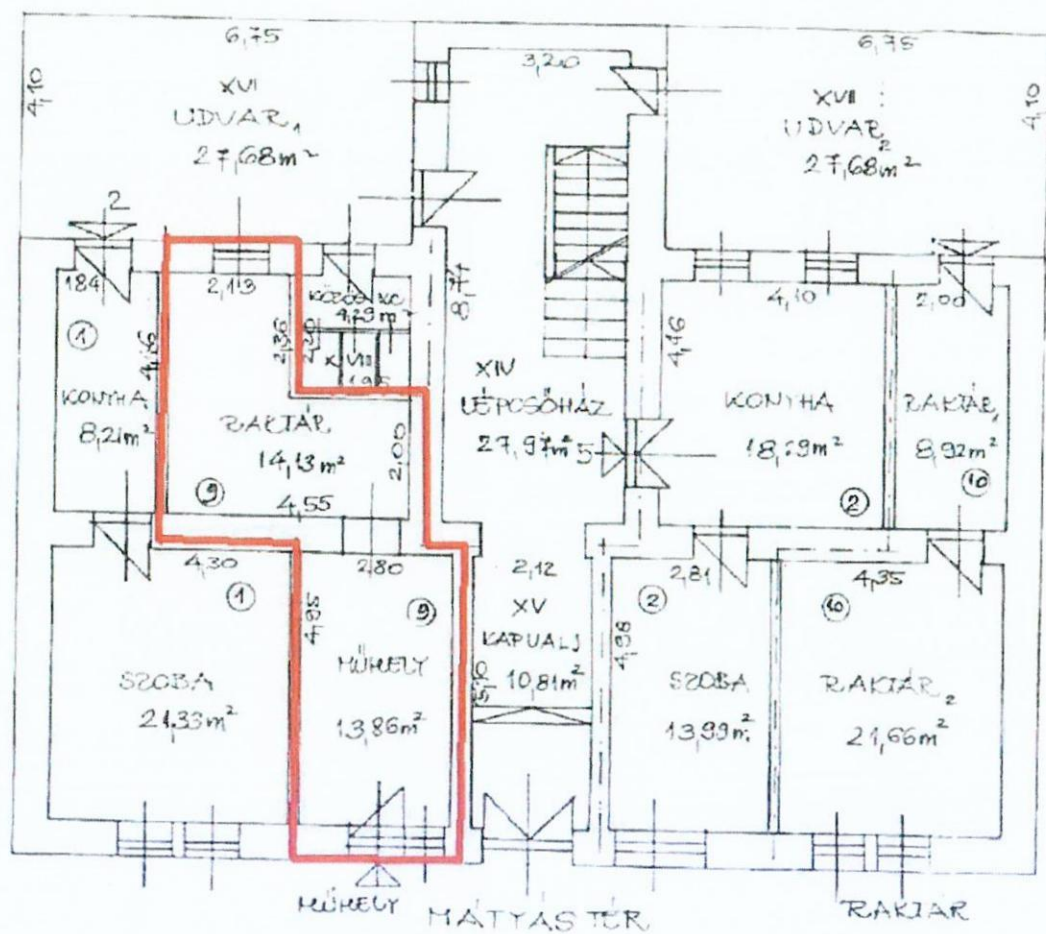
- 9./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben " földszint Műhely" alatti műhely, raktár helyiségekből álló műhely 28 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

493/10.000 hányad.

- 10./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben " földszint Raktár" alatti raktár 1., raktár 2. helyiségekből álló raktár 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

538/10.000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



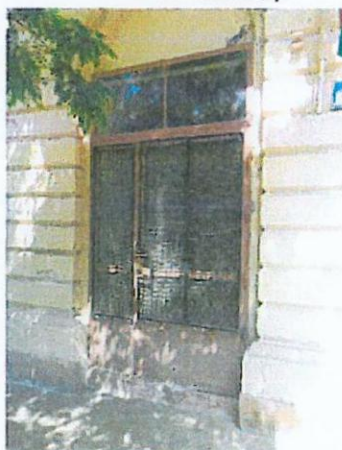
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



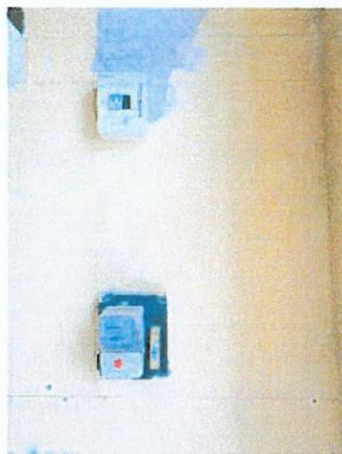
04. bejárat



05. utcafront



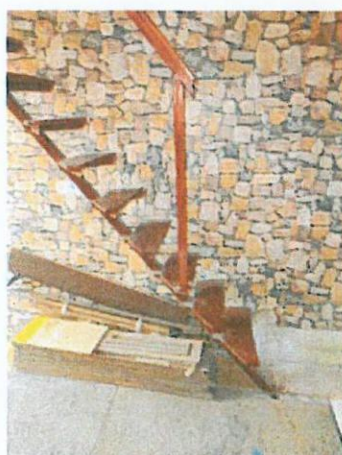
06. bejárat



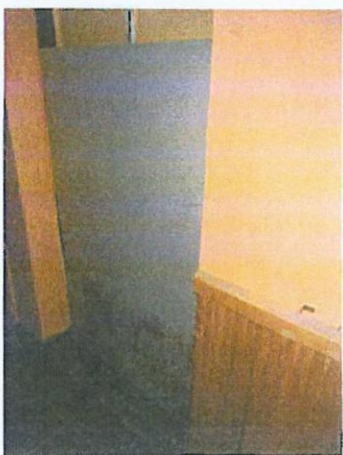
07. biztosítéktábla/villanyóra



08. utcafront felőli helyiség



09. fém lépcsőkar a galériára



10. hátsó raktérrész



11. konyha



12. belső tér



13. belső tér



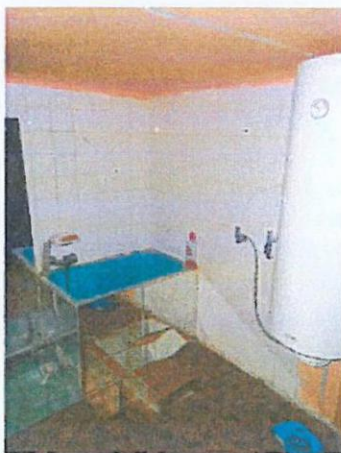
14. galéria feljárat a hátsó raktárrészből



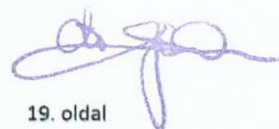
15. galéria (utcafronti helyiség fölött)



16. villanybojler (hátsó helyiség fölötti galérián)



17. ülőkád (hátsó helyiség fölötti galérián)





18. vízóra (hátsó helyiség fölötti galérián)



19. wc (hátsó helyiség fölötti galérián)



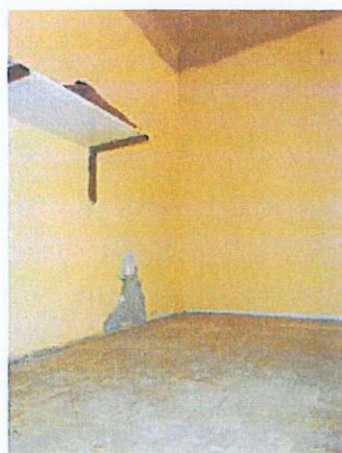
20. mosdó (hátsó helyiség fölötti galérián)



21. OSB burkolat



22. galéria (utcafronti helyiség fölött)



23. galéria (utcafronti helyiség fölött)