

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

I. 10.
.....: sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. október 6-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti 35655/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre.

A fenti helyiség 2021. február 24. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.976,- Ft/hó.

A bejáraton belépve az üzlettérbe jutunk, melynek bejáratnál szemben lévő részén mosdót és WC-t alakítottak ki, könnyűszerkezetes helyiséghatároló falszerkezettel. A belső tér jelentős mértékben takaróelemekkel ellátott, az alatta található falszerkezet műszaki és esztétikai állapota nem szemrevételelezhető. Összességében megfelelő esztétikai és műszaki állapotú.

Pintér Zsuzsanna egyéni vállalkozó (székhely: 2038 Sósút, Jókai Mór utca 27.; nyilvántartási szám: 53156387; adószám: 69418675-1-33) 2021. szeptember 20. napján bérbevételi kérelmet adott be **lakossági kisipari tevékenység** (kéz és lábápolás, műkörömpépítés, kozmetika) **céljára. Bérleti díj ajánlata 50.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. március 30. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. április 1. napján jóváhagyott, majd 2021. szeptember 23. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.570.000,-Ft (520.357,- Ft/m²)**. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 72.850,- Ft/hó + ÁFA.**

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. **Az így csökkentett bérleti díj összege 58.280 Ft/hó.**

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti 35655/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Pintér Zsuzsanna egyéni vállalkozó (székhely:1078 Budapest, Hernád utca 9; nyilvántartási szám: 53156387; adószám: 69418675-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari tevékenység céljára 58.280,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

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 bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A helyiség bérbeadásával az Önkormányzat bérleti díj bevétele éves szinten 699.360,- Ft + Áfa összeggel növekedhet.

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 helyiségbér 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 egyoldalt 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 lakossági kisipari szolgáltatási 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. (X.06.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nap utca 9. szám alatti 35655/0/A/3 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 28 m² alapterületű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Pintér Zsuzsanna egyéni vállalkozó** (székhely: 1078 Budapest, Hernád utca 9; nyilvántartási szám: 53156387; adószám: 69418675-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével **lakossági kisipari tevékenység céljára** (kéz és lábápolás, műkörömpépítés, kozmetika) **58.280,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
2. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. november 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 30.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA: 

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



Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlethelyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Nap utca 9. földszint 28 m²

HRSZ:

35655/0/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

520.314,-Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

14.570.000 Ft

Dátuma:

2021. március 30.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

..... 520.314.- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

..... 14.570.000.- Ft

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

2021. Szeptember 23.

Budapest 2021.....

Bátfai László

Bátfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R



JGK-0000085307

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Főzservárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2021 ÁPR 07.	
iktatás dátuma:	iktatószám:
2021 ÁPR 07.	HG/144-8/2021
Ügyintéző	
Melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-688

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Nap utca 9. földszint



szám alatti

35655/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. március

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-688
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Nap utca 9. földszint
Helyrajzi száma	: 35655/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
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: 520 314 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 567 m ²
Eszmei hányad	: 253 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
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: **14 570 000 Ft**
 azaz **Tizennégymillió-ötszázhetvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **4 020 000 Ft**
 azaz **Négymillió-húszezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **12 380 000 Ft**
 azaz **Tizenkettőmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .**

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

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

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

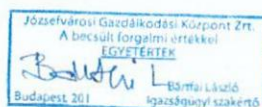
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2021. március 20.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 30.

2021 ÁPR 01.



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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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: 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):	1082 Budapest, Nap utca 9. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	28,0 m ²
Helyrajzi száma:	35655/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. rész:

Tulajdonviszony:	Józsefvárosi 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 Józsefváros Corvinnegyed kerület részében, a Nap utca és a Kisfaludy utca által határolt saroktelken található társasház földszintjének észak-keleti sarkán érhető el. Ez a városrész a jövő gondosan megtervezett városnegyede, Budapest szívében, ahonnan a belváros minden fontos pontja csupán karnyújtásnyira van. A legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok, a Duna-part, fontos közlekedési csomópontok, sőt még a repülőtér is könnyedén elérhetőek.

Nem csak az M3-as metróvonal és a 4-6-os villamos közelsége, hanem a terület átgondolt koncepciójának köszönhető teljes körű szolgáltatási környezet is gondoskodik a lakók kényelméről: üzletek, éttermek, posta, bank, patika, fogászat, sportközpont, uszoda, színház, mozi és még sok más szolgáltatás érhető el.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártos beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású épület az 1800/1900-as évek fordulóján épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál keskeny mészkő burkolattal ellátott, felette a földszinten vakolt, jelentősebb felázási nyomokkal, az emeleti szinteken jellemzően klinkertégla burkolattal, a homlokzati nyílászárók környékén díszítőelemekkel. Az utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcsontra megfelelően biztosítja a felszíni vízelvezetést.

A vizsgált ingatlan a társasház utcafronti részének észak-keleti sarkán helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáratral. A bejáraton belépve az üzlettérbe jutunk, melynek bejáratral szemben lévő részén mosdót és WC-t alakítottak ki, könnyűszerkezetes helyiséghatároló falszerkezettel. A 240 cm bejárat magassággal rendelkező, 2 * 60 cm széles ajtószárnyal rendelkező, üvegezett bejáratú ajtó előtt fémroló található, melyek együttesen biztonságtechnikailag megfelelő állapotúnak mondhatók. A belső tér jelentős mértékben takaróelemmel ellátott, az alatta található falszerkezet műszaki és esztétikai állapota nem szemrevételezhető. Közműrendszerek közül a víz-, a közcsontra és az elektromos rendszer kiépített víz- és villanyóra fotózva. Víztelési lehetőség és közcsontra rácsatlakozás biztosított. Fűtést és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A burkolatok megfelelő állapotúak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek. A belmagasság 360 cm, állógaléria nem kiépíthető.

Összességében megfelelő esztétikai és műszaki állapotú, kerületen belül átlagos elhelyezkedésű üzlethelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	XIX. - XX. Század fordulója környékén	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglaboltozatos födém	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	klinkertégla burkolat, a lábazati részen vakolt	felújítandó

Értékelte helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	utólagosan elhelyezett falburkolattal ellátott, festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	laminált parketta	jó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyyszerkezetű, duplaszárnyú bejáratú ajtó, előtte fém ráccsal	közepes
Bejáratú nyílás magassága:	240 cm	magas
Átlagos belmagassága:	360 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárnyyszerkezetű típusajtó (1 db)	jó
Fűtési rendszer:	nincs kiépített hálózat	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített hálózat	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsontra	
Meglévő közmű mérőórák:	víz-, villanyóra	
Felújítás éve:	az elmúlt évtizedben (nincs pontos adat)	jó
Felújítás tárgya:	teljeskörű esztétikai felújítás, vizes blokk kialakítása	jó
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

A falszerkezet állapota nem behatárolható, egyebekben megfelelő állapotú, az elmúlt évtizedben felújított belső térrel rendelkező ingatlan.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az utcafronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a klinkertégla burkolat környéki kőporos díszítőelemek minimális folytonossági hiányosságokkal rendelkezik, a lábazati részen jelentősnek mondhatók a talaj menti csapadék okozta vakolathibák. Az ereszcatorna rendszer megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést. A belső udvari homlokzat nem szemrevételezhető a szemle során.

Albetét:

Az ingatlan megfelelő műszaki és esztétikai állapotban van. A falszerkezetet jelentős mértékben takaróelemekkel borították, az alatta található falszerkezet nem szemrevételezhető, állapota nem behatárolható. Fűtési és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített, vízvételi lehetőség és közcatornára csatlakozás biztosított.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcatorna – kiépített
- Gázvezeték – albetétben belül nem kiépített
- Hőleadó berendezés – nem található ingatlanon belül
- Melegvíz-ellátás – érdemben melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem található
- Gyengeáramú berendezések – riasztó, kamerarendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az elmúlt időszakban nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet (üzletrész + vizes blokk)	lam. parketta	festett	27,52 m ²	100%	27,52 m ²
mérési korrekció			0,48 m ²	100%	0,48 m ²
Összesen:			28,00 m²		28,00 m²
Összesen, kerekítve:			28 m²		28 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2021. \text{ I. n.év})$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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) 2020. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	567 m ²
Eszmei hányad:	253 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,35 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 020 000 Ft , Négymillió-húszezer- 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:	1082 Budapest, Nap utca 9. földszint	Bp., VIII. Csarnoknegyed	Bp., VIII. Alföldi utca	VIII. ker., Víg utca 8	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kálvária tér 12.
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	28	59	41	33	23	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		32 800 000	25 400 000	19 400 000	19 500 000	20 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		500 339	557 561	529 091	763 043	540 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		6%	3%	1%	-1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-10%	-10%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	-15%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		6%	-7%	-4%	-31%	-4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		531 360	516 301	507 927	526 500	519 480
Fajlagos átlagár:		520 314 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 568 792 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 570 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, utcai, földszinti kirakatos üzlethelyiség, közepes-jó műszaki állapotban, jelenleg étkezde. Ingatlan.com/32108987
2. adat: Népszínháznegyedben, utcai földszinti irodának kialakított helyiség, teljesen felújított, légkondicionálóval rendelkezik. Ingatlan.com/32123733
3. adat: Csarnoknegyed, felújított, utcafronti, 2 helyiségből álló, vizes blokkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/26902704
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, 20 m²-es, járható, állógalériás üzlet, ingatlan.com/29811896
5. adat: Corvinnegyed, utcai bejárattal rendelkező, jelenleg irodaként hasznosított, közepes állapotú helyiségcsoport, vizes blokkal, ingatlan.com/31759747

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

14 570 000 Ft

azaz Tizennégymillió-ötszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 9. földszint	VIII. kerület, Vásár utca	Bp., VIII. ker. Kun	VIII. kerület, Kálvária utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	28	25	47	25
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		160 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2021	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		5 760	2 872	5 400
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	4%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	4%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		5 149 Ft/m ² /hó	2 981 Ft/m ² /hó	5 368 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 500 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

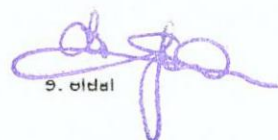
1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, galériázott, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/30784057
2. adat: Jó műszaki állapotú, galériázott üzlethelyiség, szociális blokk kialakítással. Ingatlan.com/32068193
3. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, hőmennyiségmérős, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32029680

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		4 500 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 209 600 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	60 480 Ft
Igazgatási költségek:	2%	24 192 Ft
Egyéb költségek:	5%	60 480 Ft
Költségek összesen:		145 152 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 064 448 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 190 000 Ft

azaz Tizennégy millió-egyszázkilencvenezer- Ft .



9. oldal

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 hozamalappon 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:	14 570 000 Ft	100%	14 570 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 570 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 570 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-ötszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt 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: 1082 Budapest, Nap utca 9. földszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 570 000 Ft
azaz Tizennégymillió-ötszázhetvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. március 20.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 30.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 4000014/121868/2021

2021.03.18

BUDAPEST VIII. KER.

Beltartalom: 35655/0/A/3 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER.	Nap utca 9. földszint	'földhivatali alatti'
I RÉSZ		
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai		
megnevezés	terület m2	szobák száma egység/fel
helyrajzi szám	08	0 1
Bejegyző határozat	999988/1999/1999 02 13	113/10000
Bejegyző határozat	99096/1995/1995 05 11	anonymizált
Társasház		
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felépítmények.		

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő 99096/1995/1995 05 11
 jogfolyt. 1991. évi XXXIII. tv. 246617/1993/1993 11 06
 jogfolyt. adatai felvétel 99096/1995/1995 05 11
 jogállás: tulajdonos
 név JOZSEF VAPCZI ÖNKORMÁNYZAT
 cím 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

EEN TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, BUDAOKTATÓ UT 58	
Dátum: év: 1995 -05- 11	E
Ügyszám: 99096	1. melléklet
Előírt díj:	2. melléklet

Társasház tulajdon
alapító okirat

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANLELTÉREK ÉRTÉKESÍTÉSI IRÓDÁJA

NYILVÁNTARTÁSI SZÁM: 34.54/1995 EKEZÉS

ELVETÉSESI
HATÁRIDŐ: MELLÉKLET

Budapest, VIII.ker. Nap u. 9.
(Hrsz.:35655, tul.lapsz.:1057)

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Dátum: 6 XUV-199563/97	1995.05.11

1994

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Nap utca 9.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Nap u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1057. számú tulajdoni lapon, 35655. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Nap utca 9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 103/1994. (II. 15.) határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 23/1994 (VI. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

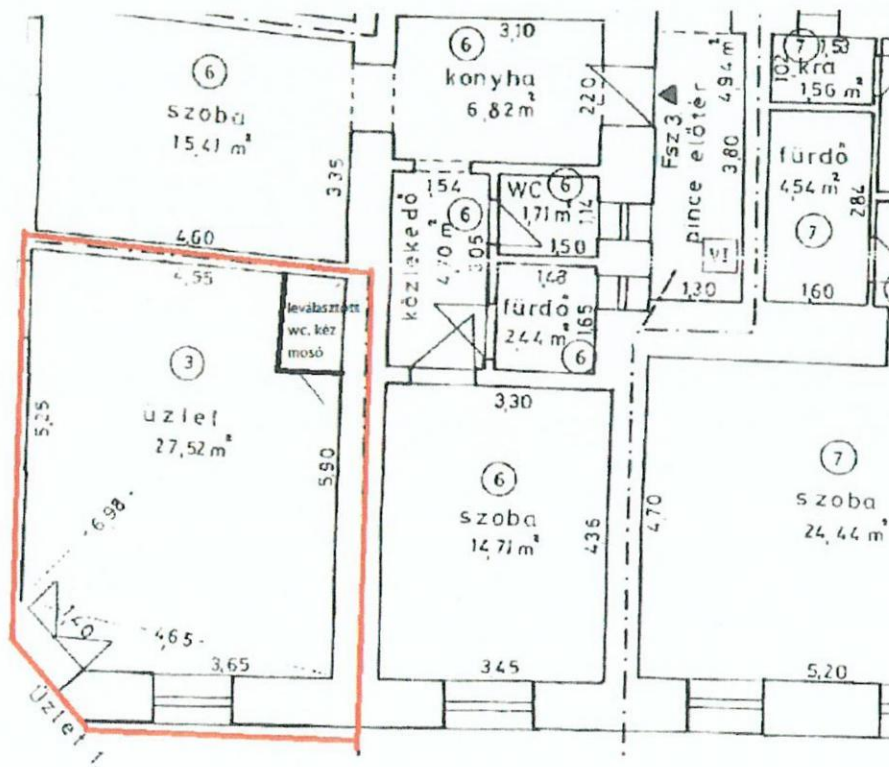
I.	Pince:	61,67 m ²
II.	Közeledő:	21,75 m ²
III.	Pincelepcső:	9,32 m ²
IV.	Röszek:	68,99 m ²
V.	Kapualj:	18,15 m ²
VI.	Pince előtér:	4,94 m ²
VII.	Udvart:	106,40 m ²
VIII.	Lépcsőházt:	31,46 m ²
IX.	WC előtér:	2,04 m ²
X.	Köztst WC:	3,12 m ²
XI.	Légudvar:	0,98 m ²

Város PKft. Lakáselidegenttési Dokumentációs Rendszer

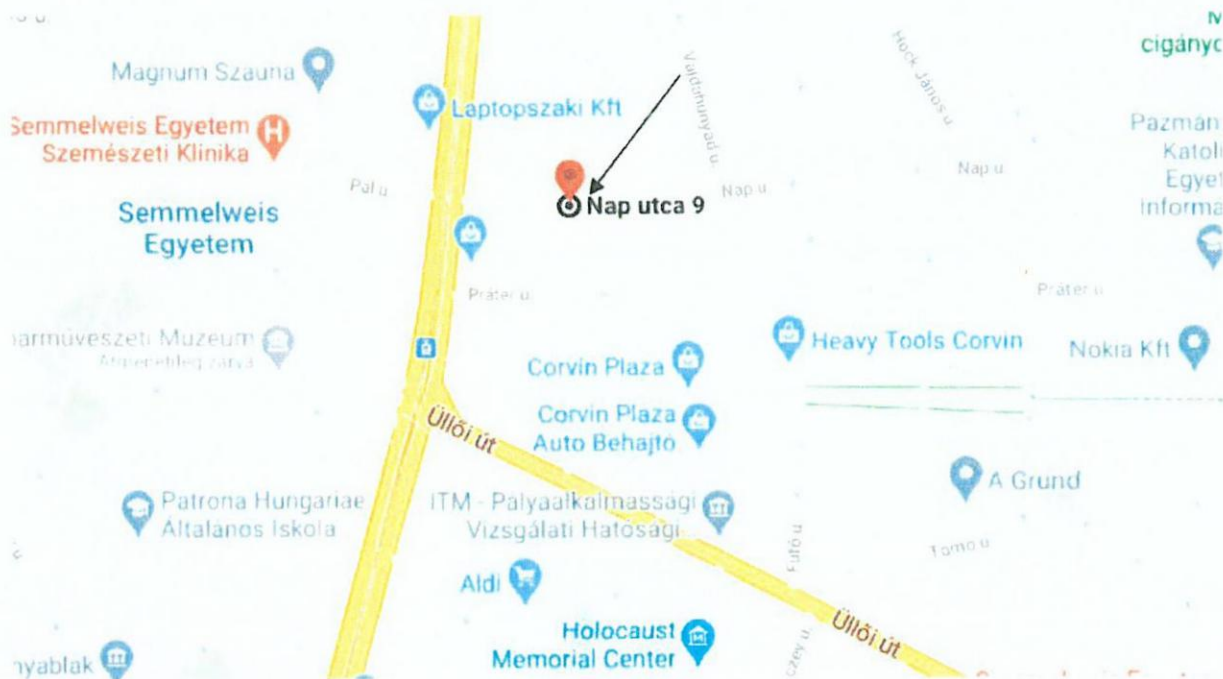
Józsefvárosi Önkormányzat

3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 3. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.3 számú tulajdoni lapon 35655 A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 1. sz. alatti 28 m² alapterületű nem lakás célú helyiség közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 253/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 4. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.4 számú tulajdoni lapon 35655 A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 1. sz. alatti 1+1/2 szobás, 35 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 318/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 5. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.5 számú tulajdoni lapon 35655 A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 2. sz. alatti 1/2 szobás, 18 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 162/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 6. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.6 számú tulajdoni lapon 35655 A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 3. sz. alatti 2 szobás, 46 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 421/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 7. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.7 számú tulajdoni lapon 35655 A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 4. sz. alatti 1 szobás, 39 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 354/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 8. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.8 számú tulajdoni lapon 35655 A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 5. sz. alatti 2 szobás, 61 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 565/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 9. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.9 számú tulajdoni lapon 35655 A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 6. sz. alatti 1 szobás, 36 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 333/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 10. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.10 számú tulajdoni lapon 35655 A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 7. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 231/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 11. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.11 számú tulajdoni lapon 35655 A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 8. sz. alatti 1+1/2 szobás, 47 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 339/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 12. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.12 számú tulajdoni lapon 35655 A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 10. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös WC használati jogával és a közös tulajdonból 275/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 13. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.13 számú tulajdoni lapon 35655 A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 11. sz. alatti 2 szobás, 48 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 438/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 14. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.14 számú tulajdoni lapon 35655 A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 12. sz. alatti 2 szobás, 42 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 390/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illető tervekben 15. számmal jelölt Budapest VIII. ker. 1057.15 számú tulajdoni lapon 35655 A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Nap utca 9. sz. 13. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű önálló lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 312/10000 hányad.

Budapest VIII. ker. Nap u. 9.

ALAPRAJZ

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



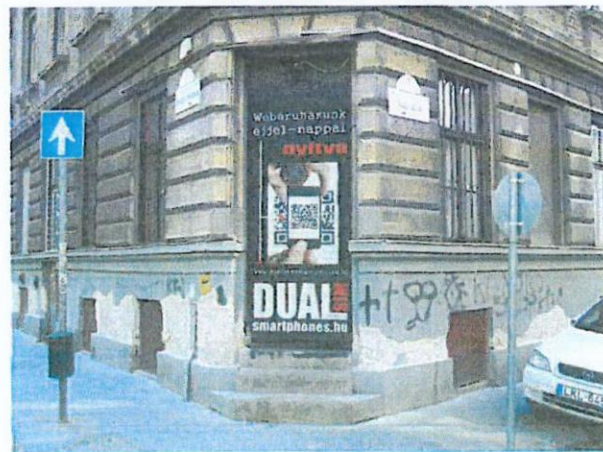
02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti lábazat, értékelt ingatlan bejárata



06. belső homlokzat, közlekedő folyosó



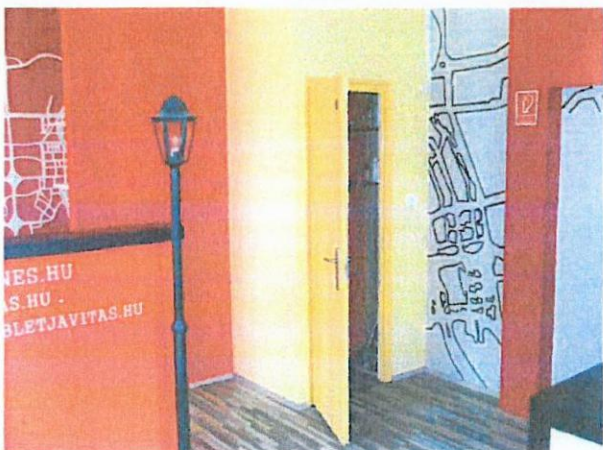
07. belső homlokzat



08. bejáratú ajtó környéke



09. bejáratú ajtó



10. üzlettér



11. üzlettér



12. WC



13. mosdó, vízvételi lehetőség



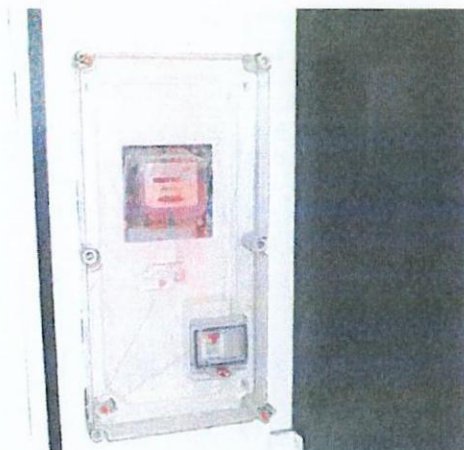
14. ablakszerkezet



15. fűdémszerkezet, armatúra



16. vízóra



17. villanyóra