

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **I.13.**
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti utcai bejáratú,
földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Nagy László 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, Víg utca 28. szám alatti 34926/0/A/5** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiség utcai bejárata a Déri Miksa utca felől kialakított. Az ingatlan jó műszaki állapotú, vízesedésre utaló nyomok nem láthatóak. A fűtés 2 db gázkonvektorral megoldott, a melegvízellátás villany bojlerrel történik. Az irodarész felett egy 8,2 m²-es fém szerkezetű galéria kerül kiépítésre, melyre meredek, korlát nélküli lépcsőn lehet feljutni. Az ingatlan víz-, villany, és gázórával felszerelt.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 52 db albetét található, önkormányzati tulajdonú 1 db lakás és 6 db nem lakáscélú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2020. május 29. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.060,- Ft/hó.

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

A **Barakka Hungary Kft.** (székhely: 1091 Budapest, Lónyay utca 36. 6. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 355979; adószám: 27899463-2-43, képviseli: Gábor Márk József) 2021. június 30. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **keramikus műhely** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 47.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. augusztus 31. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 18.210.000,- Ft (551.802,- Ft/m²).**



A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **keramikus műhely** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 91.050,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 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 30 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 70%-ának figyelembevételével a **keramikus műhely** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi 63.735,- Ft/hó + ÁFA**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását a **Barakka Hungary Kft.** (székhely: 1091 Budapest, Lónyay utca 36. 6. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 355979; adószám: 27899463-2-43, képviseli: Gábor Márk József) részére **keramikus műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **47.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

Javasoljuk, hogy a **Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti 34926/0/A/5** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Barakka Hungary Kft.** (székhely: 1091 Budapest, Lónyay utca 36. 6. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 355979; adószám: 27899463-2-43, képviseli: Gábor Márk József) részére **keramikus műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **63.735,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt 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 gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. 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 bevétele 764.820,- Ft/év + 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 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 bérbeadói 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 218/2013. (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 nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (X.06.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti, 34926/0/A/5 helyrajzi számú, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Barakka Hungary Kft.** (székhely: 1091 Budapest, Lónyay utca 36. 6. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 355979; adószám: 27899463-2-43, képviseli: Gábor Márk József) részére **keramikus műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **47.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Víg utca 28. szám alatti, 34926/0/A/5 helyrajzi számú, 33 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Barakka Hungary Kft.** (székhely: 1091 Budapest, Lónyay utca 36. 6. em. 5.; cégjegyzékszám: 01 09 355979; adószám: 27899463-2-43, képviseli: Gábor Márk József) részére **keramikus műhely céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **63.735,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak összegén



- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

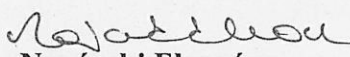
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 3.) pont esetében 2021. november 30.

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

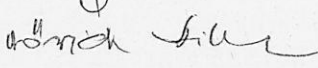
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

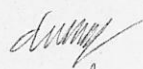
Budapest, 2021. szeptember 30.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

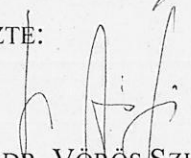
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

H6/488/2021

HG

SzA

R Laci

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2021-09-06	H6/593-2/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(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-766

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 28. fsz.



szám alatti

34926/0/A/5 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-766
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vig utca 28. fsz.
Helyrajzi száma	: 34926/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 33 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 33 m ² Fajlagos m2 ár: 551 802 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 934 m ²
Eszmei hányad	: 101 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör 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: **18 210 000 Ft**
azaz **Tizennyolcmillió-kettőszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 080 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **11 840 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-nyolcszáznegyvenezer- 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 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. augusztus 23.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 31.

2021. SZÉPT 02.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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):	1084 Budapest, Vig utca 28. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	33,0 m ²
Helyrajzi száma:	34926/0/A/5
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	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 Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között helyezkedik el, a Vig utcában. Az utca burkolata aszfalt, 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

Az épület saroktelken fekszik, a Víg utca és a Déri Miksa utca találkozásánál. A társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1911-ben, tervezője Freund Dezső volt.

A vizsgált ingatlan saroktelken fekszik, az üzlet utcafronti bejáratú, amely a Déri Miksa utca felől kialakított. A bejáratú ajtó fa szerkezetű dupla üvegezéssel ellátott, vasráccsal nincs védve. Bejáratú nyílásmagasság 2,94 m. Az ingatlan jó műszaki állapotú, vízesedésre utaló nyomok nem láthatók. A fűtés 2 db gázkonvektorral megoldott, melegvíz-ellátás villanybojlerrel üzemel. A irodarész felett egy 8,2 m²-es galéria kiépített, melynek belmagassága 2,04 m, alatta pedig 1,80 m. A galériára egy fém szerkezetű, meredek, korlát nélküli lépcsőn lehet feljutni. A galéria fix értéknövelő tényezőként vettük figyelembe. Az ingatlan víz-villany- és gázórával rendelkezik. A helyiségkialakítás az eredeti állapottól kissé eltér, melyet a csatolt alaprajzon jelöltünk.

Összességében jó műszaki állapotú, kisebb felújítást igénylő, irodának/üzlethelyiségnek hasznosítható ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1911	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejáratú ajtó, homlokzati ablak műanyag termo üvegezésű	közepes
Átlagos belmagassága:	3,84 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	2 db gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	jó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az ingatlan 2016-ig fodrászüzletként üzemelt.

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 épületen a kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol. A felső szintek kissé szürkék, de korukhoz mérten átlagos állapotúak.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható, a helyiségek falazatán nem látható vizesedésre utaló nyom.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – 2 db gázkonvektor
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlethelyiség	kerámia	festett+csempe	18,10 m ²	100%	18,10 m ²
iroda	lam.park.	festett	5,30 m ²	100%	5,30 m ²
iroda	lam.park.	festett	4,20 m ²	100%	4,20 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,11 m ²	100%	1,11 m ²
kézműszó	kerámia	festett+csempe	1,04 m ²	100%	1,04 m ²
előtér	kerámia	festett+csempe	3,28 m ²	100%	3,28 m ²
galéria	fém szerkezet	festett	8,20 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,03 m ²	100%	-0,03 m ²
Összesen:			41,20 m ²		33,00 m ²
Összesen, kerekítve:			41 m ²		33 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 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 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 értékbecslésénél 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.
 $2,5\%+1,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5\text{-}7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5\text{-}9,5\%. (2021. III. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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:	934 m ²
Eszmei hányad:	101 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,43 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 080 000 Ft , Kettőmillió-nyolcvanezer- 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, Vig utca 28. fsz.	VIII. ker., József krt.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Horváth Mihály tér környéke	VIII. kerület, Kálvária tér 12.	VIII. kerület, Üllői út
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	33	34	27	33	32	34
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 900 000	17 900 000	19 400 000	21 500 000	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):		738 529	596 667	529 091	604 688	540 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-20%	0%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	0%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-6%	-5%	-5%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		555 374	559 673	502 636	573 244	568 080
Fajlagos átlagár:		551 802 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		18 209 466 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		18 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos üzlet, állógalériával, jó műszaki állapotban, ingatlan.com/32316747
2. adat: Losoncinegyed, felújított műszaki állapotú, utcafronti bejáratos, 10 m²-es galériával rendelkező üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32084829
3. adat: Csarnoknegyed, felújított, utcafronti, + 20 m²-es, járható, állógalériás üzlethelyiség, ingatlan.com/29811896
4. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, közepes/átlagos állapotú, részben galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/31477021
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):

18 210 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-kettőszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 28. fsz.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Nap utca	VIII. kerület, Üllői út 46.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	33	38	25	14
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		161 000	120 000	70 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 813	4 320	4 500
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-1%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-6%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		3 642 Ft/m ² /hó	4 069 Ft/m ² /hó	4 190 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 967 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

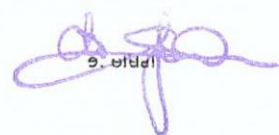
1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti földszinti, nagy üvegportállal rendelkező, klimatizált, galériázott, átlagos állapotú üzlet, ingatlan.com/32335217
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, átlagos/jó állapotú, részben galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32349643
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, közepes állapotú, részben galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32304906

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 967 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 335 292 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	66 765 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 706 Ft
Egyéb költségek:	5%	66 765 Ft
Költségek összesen:		160 235 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 175 057 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 690 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 690 000 Ft

azaz Tízennégy millió-hatszázkilencvenezer- 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 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:	18 210 000 Ft	100%	18 210 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 690 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	18 210 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

18 210 000 Ft

azaz, Tizennyolcmillió-kettőszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Víg utca 28. fsz.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 18 210 000 Ft

azaz Tizennyolcmillió-kettőszáztízezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 23.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 31.

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/391193/2021

2021.08.19

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34926/0/A/5 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Vig utca 28. Földszint. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
Üzlethelyiség	33	0 0	101/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 111030/1995/1995.06.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 111030/1995/1995.06.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 111030/1995/1995.06.07

jogallás: 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Vig u. 28.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Vig u. 8.sz.), mint az ingatlan, közös ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 405. számú tulajdoni lapon, 34926. hrsz. alatt szereplő természetben Budapest, VIII. ker., Vig u. 28. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elődegenként megjelölt a 19. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XLV. sz. II. és a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi II. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltak megnevezésén társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzák a társas tulajdoni illetőséggel 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 nevezéskor elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

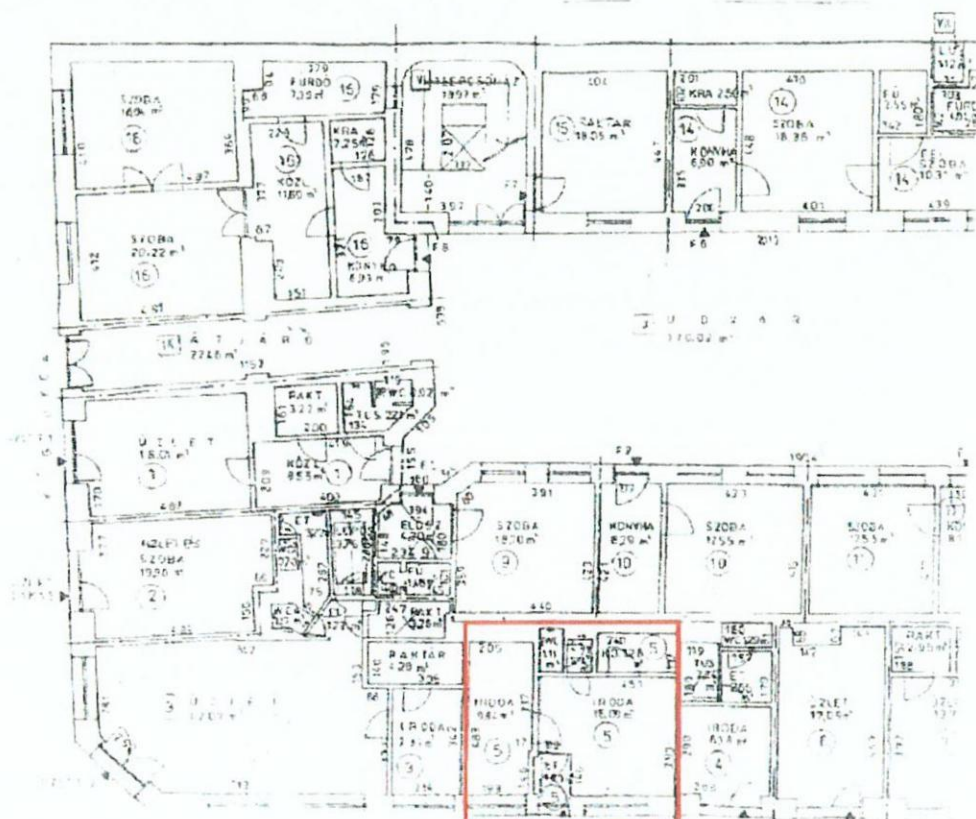
1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban közzétett

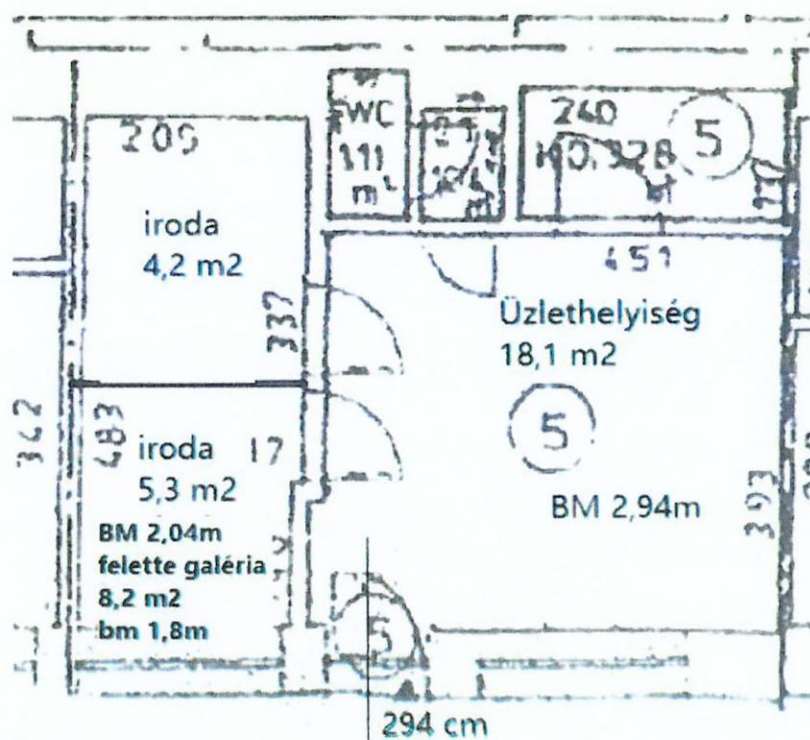
0I.	Tetel	9,34.00 m ²
0II.	Épület függőleges teherhordó szerkezetei;	
0III.	Épület vízszintes teherhordó szerkezetei és lapristató;	
0IV.	Tető fedélszerkezete, tetőhéjja és a kapcsolódó szerkezetek;	
0V.	Homlokzatok a kapcsolódó szerkezetekkel;	
0VI.	Közös helyiségek nyílászárói, fal- és padló burkolatai;	
0VII.	Gépesítési gerincvezetékek az épületbe való bekötéstől a külön tulajdonú illető elágazóvezetékekig kiterjedő;	
0VIII.	Elektromos vezetékhálózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdonú illető elektromos mérőórájáig a közös helyiségek teljes elektromos hálózata;	
0IX.	Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdonú illető gázszámláig;	
0X.	Épület a kapcsolódó szerkezeteivel egyetemben (gépesítési szerkezetek)	

Budapest VIII. ker. Vig u. 28.

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 405/5 számú tulajdoni lapon 34926/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Vig u. 28. fsz-t 1/33 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (üzlet) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 101/10000 hányad.

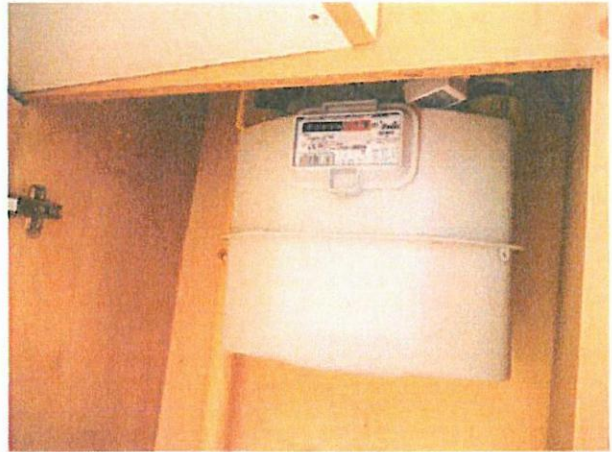


ALAPRAJZ - VALÓS

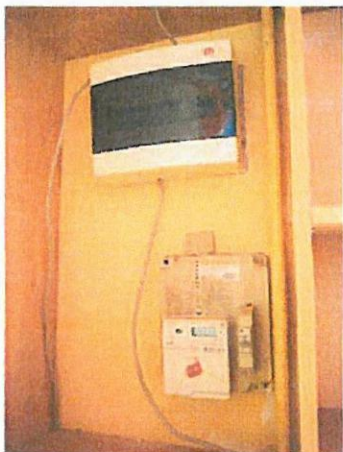




06. üzlethelyiség



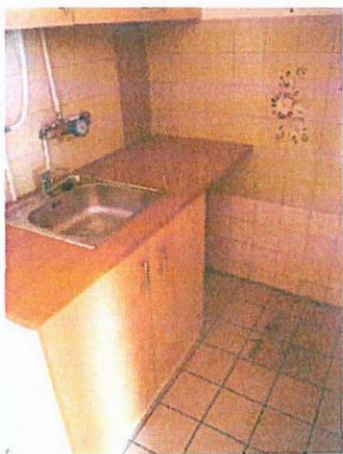
07. gázóra



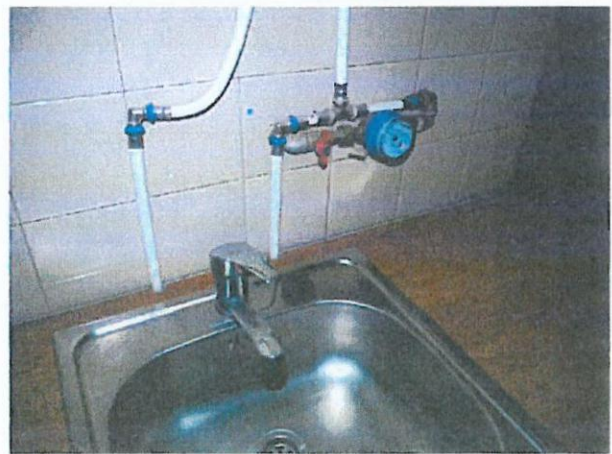
08. villanyóra



09. gázkonvektor



10. mosogató



11. vízóra



12. villanybojler



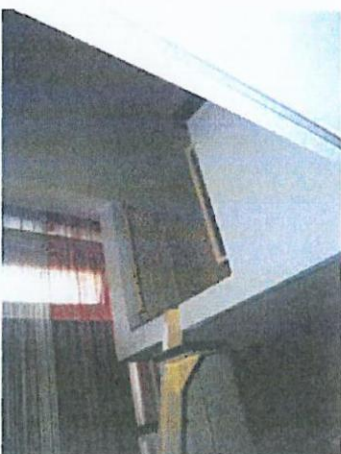
13. wc



14. előtér



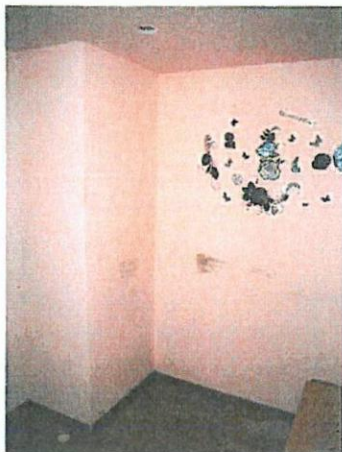
15. galéria feljárata



16. galéria



17. meredek lépcső



18. galéria



19. galéria