

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

11.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. november 17-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross u. 41. földszint 7. ajtó szám alatti nem lakás
céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadására**

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

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, Baross u. 41. földszint 7. ajtó** szám alatti 36773/0/A/7 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 39 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.912,- 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 magába foglaló épület HVT III területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az albetét közvetlen utcafronti bejáratral rendelkezik. Az üzlettér padozata mázas kerámialappal burkolt, a falak OSB burkolólappal takartak, festettek. A látható falrészekben felvizesedési nyomok nem látszanak. A bejáratral szemben nyíló vizesblokk esztétikailag felújítandó állapotú. A helyiségben faszervezetű, kb. 22 m² alapterületű állógaléria került kialakításra, melynek falai tapétázottak. A közműrendszerek közül a gáz kivételével kiépítettek, vízóra, villanyóra és közcsatorna csatlakozás a helyiségen belül kialakított. Összességében kerületen belül jó elhelyezkedésű, műszakilag és esztétikailag felújítandó ingatlan.

A fenti helyiséget az **ENTERIÖR HG. Bt.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u 41. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01 06 747642.; adószám: 21165788-2-42; képviseli: Galavics Tamás) a 2001. december 6. napján kelt bérleti szerződés alapján bérli. A jelenlegi bérleti díj fizetési kötelezettsége 57.174,- Ft/hó + ÁFA. Bérli a helyiséget konyhabútor üzlet és bemutatóterem tevékenység céljára használja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérliőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérliőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a bérleti jogviszony három alkalommal 5 éves határozott időtartamra került meghosszabbításra, legutóbb 2021. december 31.

napjáig. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint személyvel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható (...) Tekintettel arra, hogy az első bérbeadási időtartam 15 + 5 év eltelt, a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.

Az **ENTERIÖR HG. Bt.** 2021. október 18. napján **kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, konyhabútor üzlet és bemutatóterem céljára. A kérelmező 60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. augusztus 31. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott, értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.600.000,- Ft (586.777,- 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 helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a konyhabútor üzlet és bemutatóterem tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 88.000,- Ft.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. Tekintettel arra, hogy a 20 év eltelt, a szerződés hosszabbítására nincs lehetőség.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross u. 41. földszint 7. ajtó szám alatti 36773/0/A/7 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához az ENTERIÖR HG. Bt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u 41. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01 06 747642.; adószám: 21165788-2-42; képviseli: Galavics Tamás) részére 2022. január 1. napjától kezdődően, határozatlan időre, konyhabútor üzlet és bemutatóterem tevékenység céljára 72.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

Azért javasoljuk ezen az összegben történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés megkötéséből bérbeadásból befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevételt is jelentene. A javasolt bérleti díj a bérlő által fizetett és a számított bérleti díj összege, így mind a két fél számára elfogadható módon kerülhet megállapításra a bérleti díj mértéke a hatályos rendelkezéseknek megfelelően.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül megkötésre, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A mennyiben a bérleti szerződés nem kerül megkötésre és a bérlő a bérleményt elhagyja, éves szinten 870.000,- Ft + ÁFA összegű bérleti díj bevételtől esik el az Önkormányzat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

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 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 konyhabútor üzlet és bemutatóterem tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

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

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (XI.17.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Baross u. 41. földszint 7. ajtó szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásáról

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 41. földszint 7. ajtó** szám alatti **36773/0/A/7** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 30 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség újbóli bérbeadásához az **ENTERIÖR HG. Bt.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u 41. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01 06 747642.; adószám: 21165788-2-42; képviseli: Galavics Tamás) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **konyhabútor üzlet és bemutatóterem** tevékenység céljára **72.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönsszolgáltatási díjak** összegén.
- 2.) felkéri a 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 feltöltését, 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. december 31.

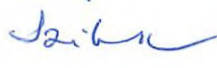
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2021. november 8.


Kovács Ottó
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

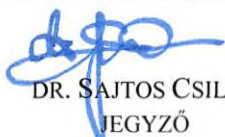
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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



HG

R

216-155/2021

CPR-Vagyoneértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2021. Szept. 06.	
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2021. Szept. 06.	HG/588-2/2021
ügyintéző:	
melléklet:	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatási szám: JGK-755

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 41. földszint. Ajtó: 7.



szám alatti

36773/0/A/7 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról



JGK-0000278241

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-755
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 41. földszint. Ajtó: 7.
Helyrajzi száma	: 36773/O/A/7
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség, bemutatóterem
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m ² Fajlagos m2 ár: 586 777 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 792 m ²
Eszmei hányad	: 144 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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: **17 600 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-hatszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **3 190 000 Ft**
azaz **Hárommillió-egyszázkilencvenezer- Ft .**

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

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

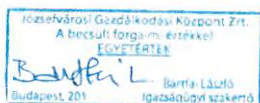
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. augusztus 24.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 31.

2021. SZEPTEMBER 2.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.erkekbecslesek.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 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: Bérő, 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, Baross utca 41. földszint. Ajtó: 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	30,0 m ²
Helyrajzi száma:	36773/0/A/7
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség, bemutatóterem
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek
---------------------	---

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Palotanegyed kerületrészében, a Baross utca és a Mária utca által határolt saroktelken elhelyezkedő, utcafronti zártosuló beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházi tömb nyugati oldalának utcafronti földszintjén érhető el. Az ingatlan környéki utcákban a parkolás hétköznapi napközben csak parkolási díj megfizetése mellett. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti beépítésű, pince + fsz. + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű falazótégla teherhordó falazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel. Utcafronti homlokzata megfelelő állapotban van, a vakolat nem egységes, ugyanakkor az emeleti szinteken csak kisebb, felszíni csapadék okozta vakolathibák láthatók. Az az értékelt ingatlan bejárata melletti műkölébazat és kváderezés folytonossági hiányoktól mentes. A belső homlokzat a szemle időpontjában nem szemrevételezhető. A fa ácsszerkezetű magastető cseréppel borított, az ereszcsonna rendszerrel közösen megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést.

Az értékelt albetét közvetlen utcafronti bejáratával rendelkezik. A fa tok- és szárnyszerkezettel készített, kétszárnyú, 245 cm bejárati magasságú ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, esztétikailag felújítandó állapotú, az előtte található fémrolót nem használják, működőképessége nem tesztelt. A bejáraton belépve a fa tartószerkezetű galériával osztott üzlettérbe jutunk, ahol a galéria alatt 230 cm, felette 225 cm a belmagasság. Az üzlettér padozatán esztétikailag közepes állapotú, ugyanakkor egységes mázas kerámiaburkolat található a padozaton. A falszerkezetek jellemzően OSB burkolólapal takartak, melyek diszperziós festékkel festettek, jellemzően a vállalkozás termékeivel takartak, a látható részen felvizesedési nyomok nincsenek. A bejáratnál szemben nyíló vizes blokk esztétikailag felújítandó állapotú, nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a fő víznyomó csöveket cserélték, emiatt részlegesen megbontva a vízzáró csempeburkolat. Az osztott, összesen kb 22 m²-es állógaléria fa szerkezetű lépcsősoron közelíthető meg, itt a falszerkezet tapétázott, korábbi, fentről érkező ázás miatt lokálisan vizesedési nyomokkal. Közműrendszerek közül a földgáz kivételével az összes hálózat kiépített, víz- és villanyóra, közcsatorna csatlakozás albetétben belül megtalálható. Meleg-víz ellátást villanybojler biztosíthat (működőképessége nem tesztelt), az üzlettérben elhelyezett elektromos hőtárolós kályha – szóbeli információ alapján – nincs a hálózatra kötve. Összességében kerületen belül jó elhelyezkedésű, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, kváderezett, nem egységes	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mázas kerámialap	közepes
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,45 m	magas
Átlagos belmagassága:	4,70 m (galéria alatt 2,30 m, felette 2,25 m)	galériázható
Belső nyílászárók:	1 db fa tokszerkezetű típusajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	átlagos
Felújítás éve:	nincs adat	
Ingatlan műszaki állapota		közepes

Megjegyzés:

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 épület a Baross és a Mária utcák által határolt saroktelken található, utcafronti zártos beépítéssel épült, téglá hosszfőfalas tartószerkezettel, belső udvaros kialakítással. Az utcafronti homlokzaton jelentős állagmegóvási munkák nem történtek, a vakolat az emeleti szinteken megfelelő állapotú, csak kisebb, felszíni csapadék okozta esztétikai hibák láthatók. A közös használatban lévő egyéb helyiségek szemrevételezésére a szemle során nem volt lehetőség.

Albetét:

Az albetét funkciónak megfelelő műszaki tartalommal rendelkezik. A tartószerkezeti elemek egységesek, jelentősebb szerkezeti vagy esztétikai hibára utaló jel nem látható, a galéria falszerkezetén korábbi, felszíni vizesedés okozta vakolathiba tapasztalható, amely az állékonyságot nem befolyásolja. Aefűjtés az elmúlt években nem történt, a padló- és falburkolatok elhasználódottak, ugyanakkor egységesek. Közműrendszerek közül a gázon kívül az összes elérhető, a szemle időpontjában közüzemi rendszerre csatlakozik. Közepes esztétikai állapotú ingatlan.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített, közműhálózatra csatlakozik
- Gázvezeték – nincs kiépítve, épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – nincs kiépítve
- Melegvíz-ellátás – hőtárolós villanybojler (működőképessége nem tesztelt)
- Gyengeáramú berendezések – nincs kiépítve

Bérlői megjegyzés:

A z esetleges felújításokról nem kaptunk információt. Szemrevételezés alapján jelentősebb anyagi beruházást igénylő munkálatok nem folytak ingatlanon belül az elmúlt időszakban.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	kerámialap	festett	21,62 m ²	100%	21,62 m ²
öltöző	kerámialap	festett	4,74 m ²	100%	4,74 m ²
mosdó, WC	kerámialap	festett+csempe	3,30 m ²	100%	3,30 m ²
galéria	fa burkolat	tapétázott	22,00 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrektió			0,44 m ²	100%	0,44 m ²
Összesen:			52,10 m ²		30,10 m ²
Összesen, kerekítve:			52 m ²		30 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2021. III. n.év)$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (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 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	792 m ²
Eszmei hányad:	144 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,40 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 190 000 Ft , Hárommillió-egyszázkilencvenezer- 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, Baross utca 41. földszint. Ajtó: 7.	VIII. kerület, József körút	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Üllői út	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Mátyás tér
megnevezése:	üzlethelyiség, bemutatóterem	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	30	34	27	34	40	44
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		27 900 000	17 900 000	20 400 000	24 200 000	28 000 000
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	540 000	544 500	572 727
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	-2%	2%	5%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	0%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kialakított galéria, annak mérete		0%	0%	10%	0%	0%
ház műszaki kora, állapota		0%	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-13%	-7%	12%	0%	2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		642 521	557 883	604 800	544 500	584 182
Fajlagos átlagár:		586 777 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 603 310 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 600 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, felújított esztétikai állapotú, teljes galériával rendelkező üzlet, ingatlan.com/32316747
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított esztétikai állapotú, teljes galériával, vízes blokkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/32084829
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, jelenleg irodaként működő helyiségcsoport, ingatlan.com/31759747
4. adat: Csarnoknegyed, felújított, galériázott, utcafronti üzlet, vízes blokkal, üvegezett portállal, ingatlan.com/31845366
5. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állaptú, 35 m2 galériával rendelkező üzlet, felújított társasházban, ingatlan.com/32118831

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

17 600 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-hatszázezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 41. földszint. Ajtó: 7.	VIII. ker., Horváth Mihály tér 3.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. kerület, Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség, bemutatóterem	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	30	47	25	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	120 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 447	4 320	4 114
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		9%	-3%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, hasznosíthatóság		10%	0%	0%
Összes korrekció:		14%	-8%	3%
Korrigált fajlagos alapár:		3 912 Ft/m ² /hó	3 996 Ft/m ² /hó	4 217 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 042 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, felújított, felszuterén szinten található, alacsony belmagasságú üzlet, vizes blokkal, ázás nélkül, ingatlan.com/32407099
2. adat: Corvinnegyed, nagy portállal rendelkező, jó állapotú, galériázott, vizes blkkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/32349643
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, teljes galériával rendelkező, jó állapotú üzlet, ingatlan.com/29938895

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		4 042 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 309 608 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	39 288 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 192 Ft
Egyéb költségek:	5%	65 480 Ft
Költségek összesen:		130 961 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 178 647 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 730 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 730 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hétszázharmincezer- 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:	17 600 000 Ft	100%	17 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 730 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	17 600 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 600 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-hatszázezer- 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, vagyonyjogok 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: 1082 Budapest, Baross utca 41. földszint. Ajtó: 7.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 17 600 000 Ft
azaz Tizenhétmillió-hatszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 24.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/372279/2021

2021.08.06

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület 36773/0/A/7 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 41. földszint. ajtó: 7.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	esetben: mennyi egész/fél	tulajdoni forma
színhelyiség	30	0	0	134/10000
Bejegyzés határozat	399995/1999/			

2. bejegyzés határozat: 135471/1995/1995.07.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 135471/1995/1995.07.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 135471/1995/1995.07.11

jogcím eredeti felvétel: 135471/1995/1995.07.11

jogallás: tulajdonos

nem 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)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 2042. tulajdoni lapon 36773.hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest, VIII., Baross u. 41. sz. alatt, 792 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant** az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a berlek részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (792 m²) területe
- II. Belső udvar, (103,85) és térburkolat
- III. Alapozás, fő és válaszfalak, kemények, kiváltók, pillérek

- IV. Fodémek, közbenső fodémek burkolat nélkül, zárófodém, burkolattal együtt, erkélylemez szerkezete burkolat nélkül
- V. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt
- VI. Az épület világító udvarai 18,08 m² alapterülettel
- VII. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei
- VIII. Az épület külső homlokzatai lábazattal együtt, és a közös tulajdonú helyiségek vakolatai és burkolatai
- IX. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdonú területek nyílászárói
- X. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdonú illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízőrág.
- XI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdonú illetőség ágvezetékéig
- XII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdonú illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai
- XIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdonú illetőség fogyasztásmérőig
- XIV. Az épület lépcsőháza 134,01 m² alapterülettel
- XV. Az épület kapualja, 40,05 m² alapterülettel
- XVI. Az épület függőfolyosói 115,44 m² alapterülettel
- XVII. Az épület padlastera 587,51 m² alapterülettel
- XVIII. A pincei közlekedők és tárolók 297,17 m² alapterülettel
- XIX. Az épület fűtő tárolója 14,20 m² alapterülettel
- XX. Az épület közös WC-i /tárolói/ 10,96 m² alapterülettel (a 1,5 cm-es közös WC 1,35m² (jelenleg tároló) a 22 albetét mindenkori tulajdonosának használati jogával
- XXI. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A XVIII. számmal jelzett pincei tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B. Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

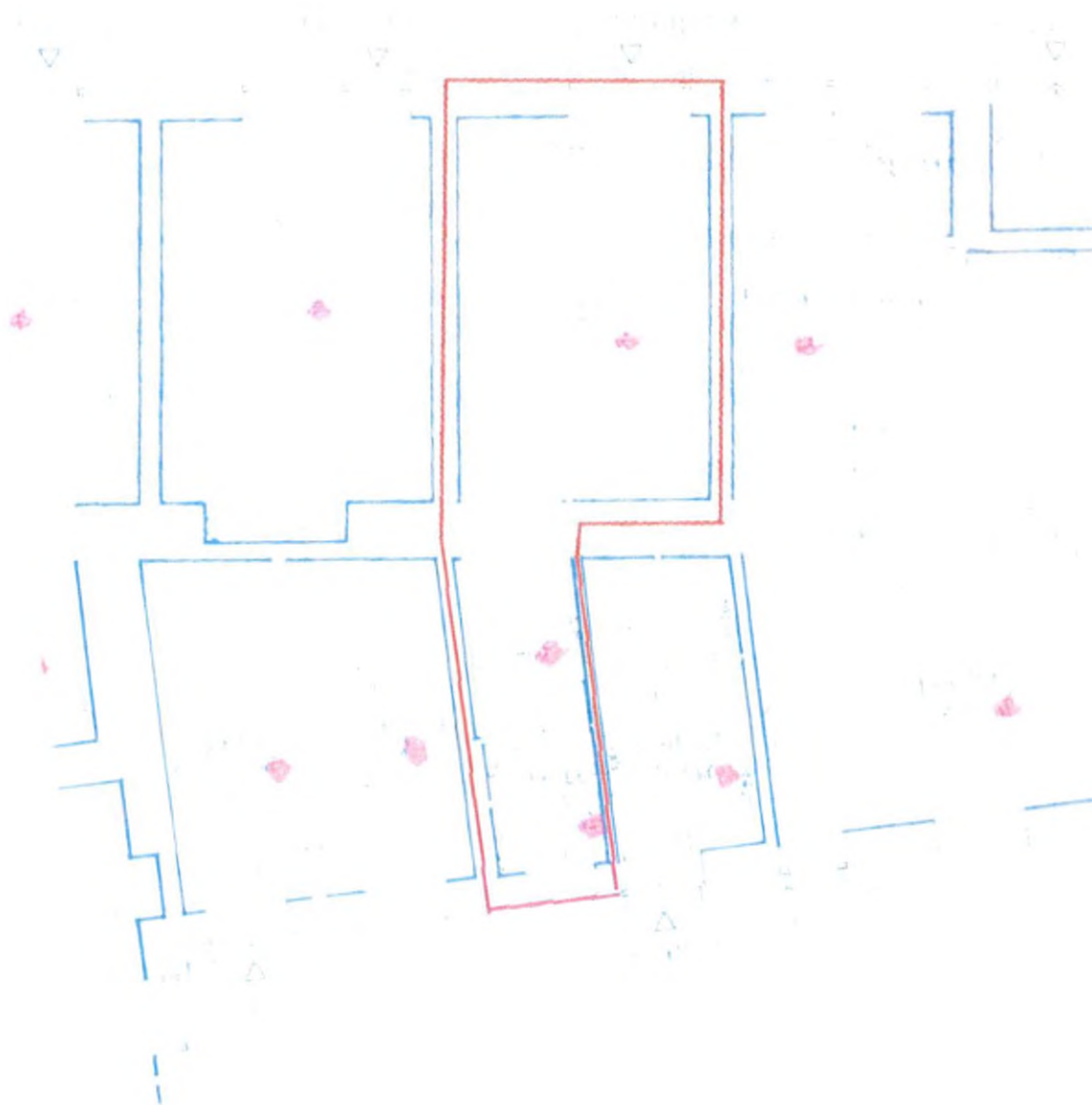
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével, az alábbiak szerint:

1. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 1 számmal jelölt pincei szinten lévő **nem lakás célú helyiség (asztalosműhely) 103,82 (104) m²** alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **503/10000** hányadrész
2. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 2 számmal jelölt fszt.-i **nem lakás célú helyiség (dohánybolt) 25,25 (25) m²** alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **122/10000** hányadrész
3. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 3 számmal jelölt fszt.-i **nem lakás célú helyiség (órásüzlet) 12,44 (12) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **60/10000** hányadrész
4. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 4 számmal jelölt fszt.-i **nem lakás célú helyiség (konyhabutor I.) 38,78 m² (39) m²** alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **188/10000** hányadrész
5. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt.-i **nem lakás célú helyiség (konyhabutor II.) 45,57 (46) m²** alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **221/10000** hányadrész
6. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt.-i **nem lakás célú helyiség (ekszízbolt) 87,53 (88) m²** alapterülettel, és a pincei szinten lévő helyiség **58,76 (59) m²** alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **709/10000** hányadrész
7. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt.-i **nem lakás célú helyiség (konyhabutor III.) 29,66 (30) m²** alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **144/10000** hányadrész
8. A JOZSEFVAROSI ONKORMANYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt.-i **nem lakás célú helyiség (faesztergályos műhely) 24,70 (25) m²** alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **120/10000** hányadrész

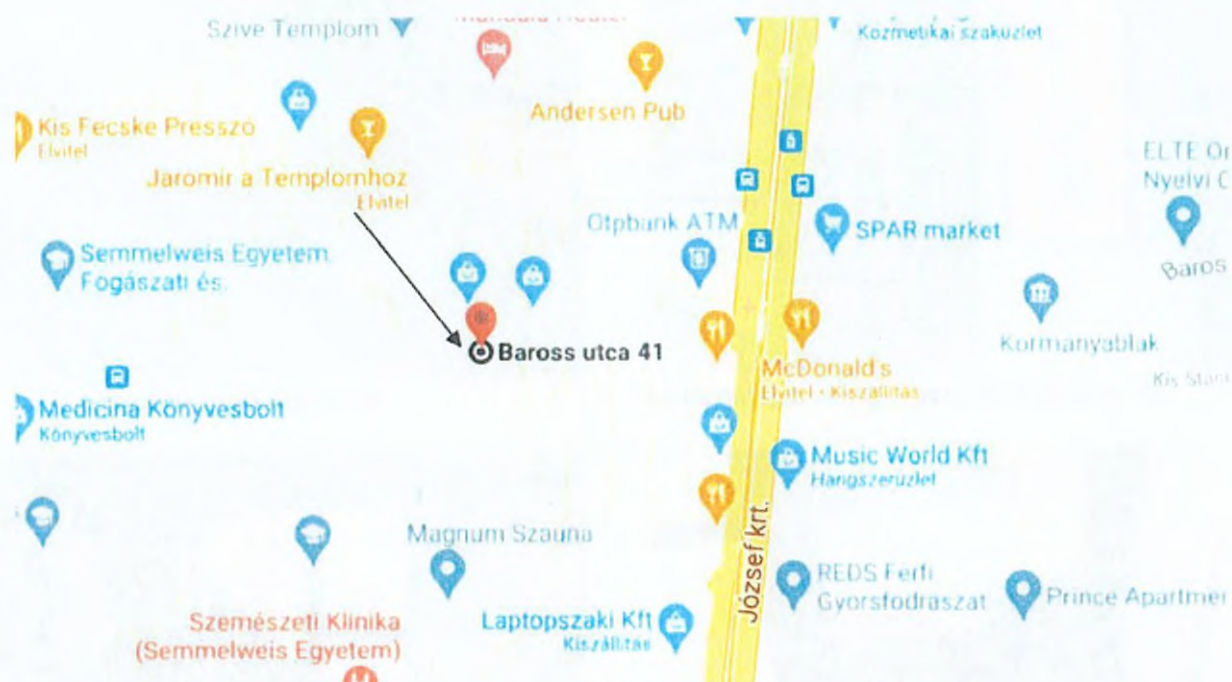
1082 Budapest, Baross utca 41. földszint. ajtó: 7.

Hrsz: 336773/0/A/7

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



02. utcafronti homlokzat, lábazat



05. utcafronti lábazat, ingatlan bejárati ajtaja



06. bejárati ajtó környéke



07. bejárati ajtó környéke



08. üzlettér



09. üzlettér



10. üzlettér



11. vizes blokk



12. vizes blokk



13. villanybojler



14. cserélt fő nyomócső



15. lépcsősor a galériára



16. galéria



17. korábbi vizesedés nyomai a mennyezeten



18. korábbi vizesedés nyomai a mennyezeten



19. padozat



20. elektromos hőtárolós kályha
(működésképtelen)



21. vízóra



22. villanyóra