

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

1. 12.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. december 1-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69. szám
alatti utcai bejárátú, 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 Magyar Állam tulajdonát képezi, a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodási jogával terhelt, és egy 1995. júniusában pontosított, örökös használati jogot biztosító megállapodás értelmében Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) által hasznosítható a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69. szám alatti 35707/0/A/69** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 34 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

Az ingatlan utcai bejárátú, a Práter utca felől nyílik. A bejárati ajtó fa szerkezetű, hőszigetelő üvegezésű. A belső tér 4 helyiségre tagolt: előtér, üzlettér, raktár, WC. A padlóburkolat minden helyiségben kerámia, a falak festettek, részben csempézettek. A helyiség fűtését és melegvíz-előállítását ház-központi fűtésrendszer biztosítja. A helyiség önálló vízállással és villanyórával rendelkezik, gáz-közmű az épületen belül kiépített, de a helyiség nem csatlakozik rá. Jó helyen lévő, kisebb felújításra szoruló, közepes állapotú ingatlan.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 140 db albetét található, önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2020. január 13. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 6.562,- 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 **Vietnámi Konyha Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 40. II. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 305256; adószám: 26162247-2-42, képviseli: Hoang Nam Trung) bérbevételi kérelmet



nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **iroda és raktár** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 70.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. május 12. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. május 18. napján jóváhagyott és 2021. november 2. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.470.000,- Ft** (513.756,- 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 beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **iroda és raktár** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 87.350,- 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 érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 70%-ának figyelembevételével, az **iroda és raktár** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi 61.145,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69.** szám alatti **35707/0/A/69** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 34 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához A **Vietnámi Konyha Kft.** (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 40. II. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 305256; adószám: 26162247-2-42, képviseli: Hoang Nam Trung) részére **iroda és raktár céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **70.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A csökkentett összegű bérleti díjon történő bérbeadás önkormányzati érdek, tekintettel arra, hogy a helyiség közel két éve nem került bérbeadásra, azóta az Önkormányzat fizeti a közös költséget a helyiség után.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról illetve szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. és 2022. évi bérleti díj előirányzatát.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 840.000,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a 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 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, iroda és raktározási tevékenység 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 Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (XII.01.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69. szám alatti, 35707/0/A/69 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Vietnámi Konyha Kft. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 40. II. em. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 305256; adószám: 26162247-2-42, képviseli: Hoang Nam Trung) részére iroda és raktár céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, 70.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén**
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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: a 2.) pont esetében 2022. január 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 25.


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. SAJTOS CSILLA
ALJEGYZŐ


JÓVÁHÁGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

HG 
HG/397/2021

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-05-19	iktatószám: HG/397-2/2021
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-720

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz.
69.



szám alatti

35707/0/A/69 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. május

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-720
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69.
Helyrajzi száma	: 35707/0/A/69
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 34 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 34 m ² Fajlagos m2 ár: 513 756 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 4296 m ²
Eszmei hányad	: 48 / 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:	17 470 000 Ft
	azaz Tizenhétmillió-négyszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 770 000 Ft
	azaz Ötmillió-hétszázhetvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	14 850 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer- 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. május 5.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. május 12.

2021 MÁJ 18.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.erkekbevaltesek.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: 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, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69.
Tulajdoni lap szerinti területe:	34,0 m ²
Helyrajzi száma:	35707/0/A/69
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	<ul style="list-style-type: none">• Tulajdoni hányad: Magyar Állam 1/1• Tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Honvédelmi Minisztérium 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 Corvin negyed kerületrészében, a Corvin sétány szomszédságában található, a Leonardo da Vinci utcában. Az ingatlan bejárata a Práter utca felől kialakított. Környezetében jellemzően 10 emeletes panelházak és utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek a műszaki állapota átlagos.

A terület infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, iskola található.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület az 1980-as években épült, csúsztatott zsalus építési technológiával, nyeregtetős kivitelben. Szintkialakítása pince + földszint + 4 emelet. A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, melyet a Práter utca felől lehet megközelíteni. A bejárati ajtó fa szerkezetes termo üveggel ellátott, amely biztonsági ráccsal nincs védve. A belső tér 4 helyiségre tagolt, az utcafronthoz legközelebb eső a legnagyobb alapterületű (22,52 m²). Ebből a helyiségből nyílik egy kisebb raktár helyiség és egy előtér, amely mellett egy wc helyiség került kialakításra, külön légtérben. A burkolat mindenhol egységesen kerámia, a falak festettek, és részben csempézettek. Az ingatlanak házközponti fűtése van, a fűtés szabályozható, azonban hőmennyiségmérőt nem láttunk. Vízőra (albetétben belül 2db, 1db hideg, és 1 db melegvíz óra) kiépített, villanyóra albetétben kívül van. Gáz közmű az épületen belül kiépített, az albetétben belül nincs lecsatlakozás.

Belmagasság 2,46 m.

Az albetét jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében jó helyen lévő, kisebb felújításra szoruló, közepes állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1980	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	mélyalap	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	csúszózsalus öntöttfalas szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	monolit vasbeton	közepes
Tetőszerkezete:	nyeregtető, cserépfedés	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempe	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempe	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Átlagos belmagassága:	2,46 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	távfűtés, radiátoros hőleadók	közepes
Melegvíz biztosítása:	táv hő	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízőra (hideg és meleg), villanyóra (hőmennyiségmérő nincs)	közepes
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		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 leirtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A homlokzat átlagos állapotú, korának megfelelő állapotú, kisebb vakolathullás látható a lábazati részen, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki.

Albetét:

Az ingatlan száraz, vizesedés, penészedés nem látható, a sarkoknál és az éleknél sem. Műszakilag és esztétikailag közepes állapotban van, tisztasági festéssel rendbe hozható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (albetétben kívül)
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vizórával rendelkezik
- Közcatorna – kiépített
- Hőleadó berendezés – szabályozható távfűtés, acéllemez radiátor hőleadókkal, 1 db split klíma, működőképessége nem ellenőrizhető.
- Melegvíz-ellátás – távhőről megoldott
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
gépkocsitároló	kerámia	festett+csempe	22,52 m ²	100%	22,52 m ²
raktár	kerámia	festett	6,60 m ²	100%	6,60 m ²
előtér	kerámia	festett	2,82 m ²	100%	2,82 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,70 m ²	100%	1,70 m ²
mérési korrekció			0,36 m ²	100%	0,36 m ²
Összesen:			34,00 m²		34,00 m²
Összesen, kerekítve:			34 m²		34 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 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 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 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%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. II. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 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:	4296 m ²	
Eszmei hányad:	48	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	20,62 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	5 770 000 Ft	, Ötmillió-hétszázhetvenezer- 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, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69.	VIII. ker., Kálvária tér 12	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Fecske utca	VIII. ker., Békkocsis utca	VIII. ker., Práter utca
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	iroda	üzlet/iroda	üzlet	iroda
alapterület (m ²):	34	32	27	48	23	74
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 500 000	17 900 000	23 490 000	19 000 000	38 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		604 688	596 667	440 438	743 478	468 243
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	3%	-2%	8%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	0%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-15%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-11%	8%	-27%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		541 800	528 647	474 792	541 252	482 291
Fajlagos átlagár:		513 756 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 467 704 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 470 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, átlagos állapotú helyiség, ingatlan.com/31477021
2. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, felújított, galériázott helyiség, ingatlan.com/31477021
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú helyiség, vizes blokkal, jó állapotú épületben, ingatlan.com/32137722
4. adat: Csarnoknegyed, közepes állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, 23 m² galériával, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/28428479
5. adat: Corvinnegyed, 2 bejáráttal rendelkező, jó állapotú, belső kétszintes iroda, saját pincvel, ingatlan.com/32094430

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

17 470 000 Ft

azaz Tizenhétmillió-négyszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69.	VIII. ker., Fecske utca 23.	VIII. ker., Bókay János utca 47.	VIII. ker., Rákóczi út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m ²):	34	28	17	22
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		89 000	65 000	90 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 861	3 441	3 682
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-3%	-3%	0%
Összes korrekció:		1%	-5%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 901 Ft/m ² /hó	3 279 Ft/m ² /hó	3 454 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 211 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

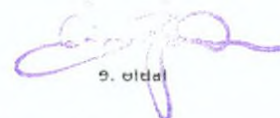
1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű állapotú iroda/üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32059296
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú iroda/üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/23366808
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, földszinti iroda/üzlet, ingatlan.com/31128961

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 211 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 179 079 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 58 954 Ft
Igazgatási költségek:	2% 23 582 Ft
Egyéb költségek:	5% 58 954 Ft
Költségek összesen:	141 490 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 037 590 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	14 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 820 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszázhuszezer- 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 hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	17 470 000 Ft	100%	17 470 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 820 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			17 470 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 470 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-négyszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 17/C. fsz. 69.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **17 470 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakovélemény fordulónapja : 2021. május 5.

Szakovélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. május 12.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 80 00004/196807/2021
2021.04.28

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület 35707/0/A/69 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Leonardo da Vinci utca 17/C. földszint. ajtó 69.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma ezrési hányad tulajdoni forma
m² egész/fél

üzlethelyiség	34	0 0	48/10000	állami
---------------	----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 216318/1/1998/1998.11.10

1. bejegyző határozat: 216318/1/1998/98.11.10
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 216318/1/1998/98.11.10
jogcím: államosítás 4/1952. tv. 4741/1952/03.28/
jogcím: eredet: felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 98331/1989/10.24/
jogcím: kezelésbe adás
jogállás: vagyonkezelő
név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. HONVÉD utca 1
tul. hányad: 0/0 tul. hányadot módosító határozat: 20125/4/2014/14.05.05

III R É S Z

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)

T Á R S A S H Á Z T U L A J D O N T

alapító okirat

I. Általános rendelkezések

A)

A Magyar Honvédség Elhelyezési Központ megbízása alapján (IMMEUBLE Kft. 11025 Budapest, Törökvész u. 61.) mint megbízott a Budapest 1572. sz. alatti (terület: 4296 m²) alapterületű, természetben a Budapest VIII. ker., Nagytemplom u. 4. 6-8. (Prater u. 18-20.) és Leonardo da Vinci 17/A, B, C-15/A, B sz. alatti a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlant a lakások és helyiségek berletére, valamint az ehhez kapcsolódó egyes szabályokról szóló az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXII. sz. törvény, valamint a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és helyiségek berletéről, elidegenítéséről, valamint a lakhatás támogatásáról szóló többször módosított 1994. IV. évi LHM rendelet, továbbá az 1997. évi CLVII. számú törvény, valamint a honvédelmi miniszter 63/1995. HK. ö. HM. utasítása és a jelenlegi felmérés alapján elkészített műszaki tervrajzokban foglaltak szerint:

T á r s a s h á z z a

alakítja.

Az alapító okirat megfelel a leendő tulajdonosok többségi akaratának, melyet egyesít a mellékelt jegyzőkönyv, másrészt a végleges szövegezés vonatkozásában a közösség által megválasztott és az elfogadásra felhatalmazott képviselők aláírása igazol.

A társasház lakásai mint öröklakások „és a nem lakás céljára szolgáló helyiségei” külön tulajdonként a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések, felszerelések, közös használatával a vevők tulajdonába kerülnek. A mindenkori tulajdonosiársak egymás közötti viszonyát az 1997. évi CLVII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak szabályozzák az alábbiak szerint.

II. Közös és külön tulajdon

B) **Közös tulajdon** (a műszaki dokumentációban római számmal jelölve)

A lakások (és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a következő épületrészek, berendezések, felszerelések és helyiségek:

- I. Telek: 4296 m²
- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, a födémek és azok hang- és hőszigetelő anyaga, Homlokzat, azok burkolata, valamint a közös helyiségek fal- és padlóburkolatai, azok berendezései és felszerelési tárgyai, valamint nyílászaroí és válaszfala
- III. Tetőszerkezet: nyeregtetős faszervezet, cserepfedessel
- IV. Kémények, szellőzőkémények és hadószegélyek, fűszegélyek
- V. Szennyvízelvezető csatorna, alap- és felszálló vezeték, telekhatártól a külön albetétek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vezetékai, szerelvényei

- VI. Az épületben lévő csatlakozási, elvezető és tápellátó rendszerek, köztük a közos helyeken, telephelyeken, Víznyomó és csatorna szerelvények, áramellátó, földelési és külön tulajdonú vezetékek, lakások kapcsolókészletei, kábeltevék, áramszedők, árammérők, beáramló mérőóra.
- VII. Elektromos vezetékek a felosztóval a közös tulajdonú helyiségek (telephelyek, tárolók) valamint a közös helyiségek (szertekházak, szomszédos helyek) földelési rendszere, központi hálózati szerelvényei, berendezései (ide tartoznak az utólag telepített szerelvények és szerelvények).
- VIII. Gázvezetékek az alkalmi elemektől a külön tulajdonú gázvezető előtérig, egészen a kazánházig, gázkazán és szerelvényei, berendezései, csatlakozó berendezései, biztonsági és előtérző szerelvények.
- IX. Villámvédelmi hálózat, levezető és földelőrendszerek.
- X. A központi fűtésrendszer berendezései, vezetékei és szerelvényei a külön tulajdonban álló helyiségek hőleadó (radiátor) készülékéig kizárva.
- XI. A melegvízhálózat berendezései, vezetékei és szerelvényei a külön tulajdonban lévő helyiségek leágazásáig.
- XII. Kaputelefon hálózat a külső táblától a külön tulajdonban lévő készülékig.
- XIII. Az eredeti tv-antennarendszer (AM MICRO-rendszer) a betéplánc és elosztóvezeték hálózattal és szerelvényekkel együtt.
- XIV. A belső udvar berendezései: támfalak, kerti padok, díszek, árkok, játszóeszközök, felszerelések, térburkolatok.

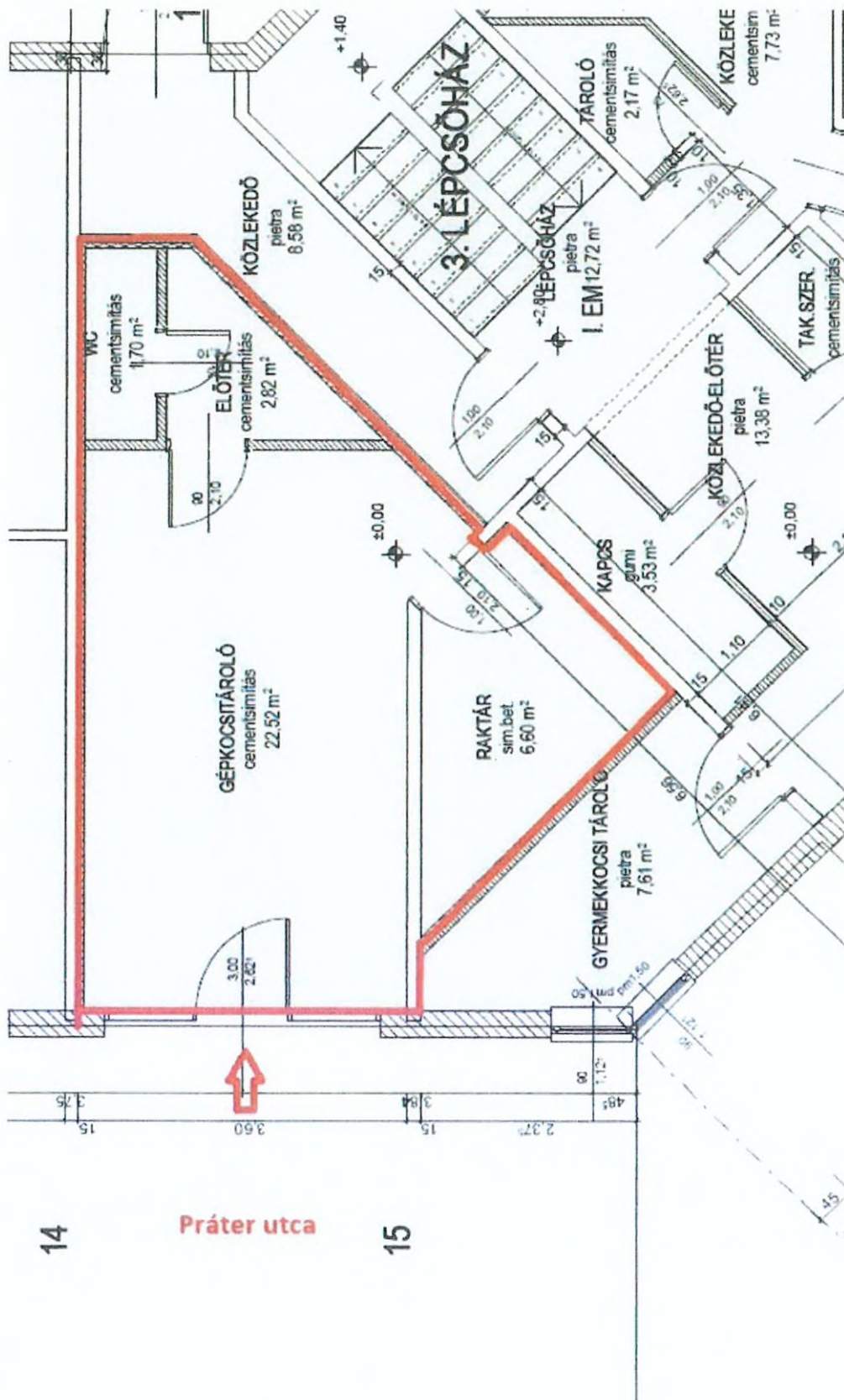
VIII. ker., Leonardo da Vinci u. 17/C

LX	Lepcsőház - lépcsőszerkezettel	71,22 m ²
LXI	Előtér	13,32 m ²
LXII	Tárolók (8 db)	19,90 m ²
LXIII	Közlekedők	16,78 m ²
LXIV	Szeméttároló	8,00 m ²
LXV	Gyerekkocsis-tároló	8,00 m ²
LXVI	Elektromos kapcsoló helyiség	3,49 m ²
LXVII	Padlástér	130,18 m ²

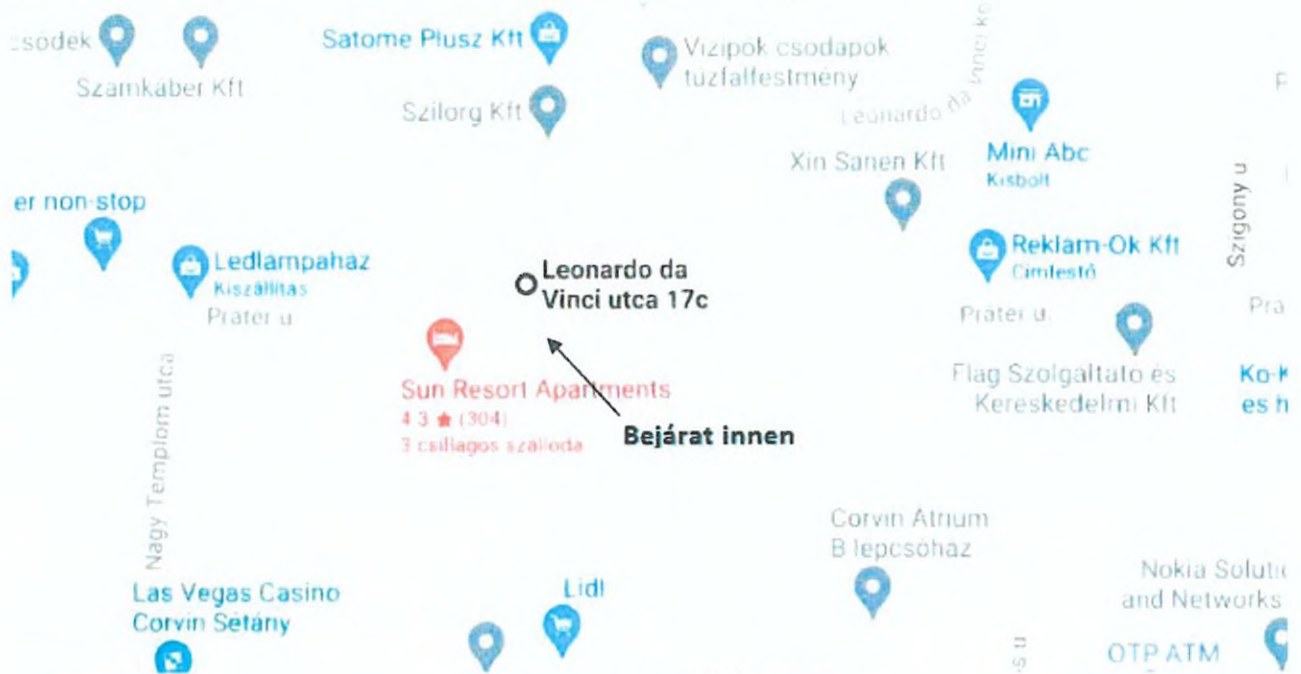
C) Külön tulajdon

19) A Budapest VIII. ker., 35707/A/69 hrsz.-on bejegyzett Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő, a tervekben 69. számmal jelölt Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci u. 17/C sz. alatti földszanti üzletteréből, raktarból, közlekedőből, WC-ből álló üzlethelyiség **34 m²** alapterülettel és a közös tulajdonból 48/10 000 tulajdoni hányaddal.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. vakolathullás



04. homlokzat



05. lépcsőházi bejárat



06. utcakép (Práter u.)



07. ingatlan bejárata



08. belső tér



09. acéllemez radiátor



10. fa szerkezetes nyílászáró thermo
üvegezéssel



11. belső tér


17. oldal



12. klíma



13. mosogatómedence



14. belső tér



15. raktár



16. raktár



17. mosógép kiállítás


18. oldal



18. vízcső



19. vízóra (hideg)



20. vízóra (meleg)



21. kézmosó



22. wc



23. elektromos biztosítéktábla

19. oldal