

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

1.8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. február 16-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 5. földszinti utcai
bejárattú, 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, Leonardo da Vinci utca 5. földszinti 35536/0/A/2** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 57 m² alapterületű, üres, utcai bejárattú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** megnevezéssel szerepel.

A helyiség közvetlen utcai bejárattal rendelkezik. A bejárattal szembeni oldalon vizes blokk került kialakításra. A helyiség padló-, és falburkolatai rossz állapotban vannak, a vakolat egy részét eltávolították. A helyiségben elektromos hálózat, és víz-rendszer és a gáz-közmű (lezárva) kiépített. Erőteljesen leromlott műszaki és esztétikai állapotú helyiség.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által adott műszaki vélemény szerint a helyiség az alábbiak figyelembevételével bérbeadható:

Javasolt munkálatok: vakolatjavítás, burkolatjavítás, elektromos hálózat szabványos felülvizsgálata, javítása, nyílászárók cseréje, fűtés és hideg-melegvíz ellátás korszerűsítése

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 33 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonú 16 db lakás, és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2020. július 28. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 24.540,- 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-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

Rigóné Molnár Ágnes egyéni vállalkozó (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 12. FE em. 2.; nyilvántartási szám: 54430693; adószám: 55713472-1-42) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **öltöny szalon** tevékenység céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 85.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2022. január 10. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. január 13. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 20.670.000,- Ft (350.300,- 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, **öltöny szalon** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 103.350,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőök azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 70%-ának figyelembevételével, az **öltöny szalon** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva havi **72.345,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy a **Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 5. földszinti 35536/0/A/2 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 57 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Rigóné Molnár Ágnes egyéni vállalkozó** (székhely: 1066 Budapest, Teréz körút 12. FE em. 2.; nyilvántartási szám: 54430693; adószám: 55713472-1-42) részére **öltöny szalon céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **85.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. A csökkentett összegű bérleti díjon történő bérbeadás önkormányzati érdekből javasolható, tekintettel arra, hogy a helyiség több mint egy éve nem került bérbeadásra, azóta az Önkormányzat fizeti a közös költséget a helyiség után. Továbbá a helyiség felújításra szorul, mely munkálatok elvégzése után a Kérelmező nem igényel bérbeszámítást.

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 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 a továbbiakban a 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 2022. évi bérleti díj előirányzatát. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 1.020.000,- 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 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 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 8. a) pontja alapján az üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőök azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, öltöny szalon tevékenység esetén 6%.

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 .../2022. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 5. földszinti utcai bejáratú, 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 5. földszinti, 35536/0/A/2 helyrajzi számú, 57 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Rigóné Molnár Ágnes egyéni vállalkozó (székhely: 1066 Budapest, Teréz**

körút 12. FE em. 2.; nyilvántartási szám: 54430693; adószám: 55713472-1-42) részére **öltöny szalon céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **85.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2022. március 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, 2022. február 10.


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

Melléklet

HG

Safa

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2022-01-14	
iktatás dátuma:	iktatás szám:
2022-01-14	HG/100-1/2022
ügyintéző:	H-1085 Budapest
melléklet:	József körút 69. fsz. 1. (70) 941-64-93 www.ertekbecslesek.com info@ertekbecslesek.com Fővárosi Bíróság Cégjisz: 01-09-942852 Adósz: 22771393-2-42 Nyilv.tart.sz.: C00450/2010 Iktatás szám: JGK-802

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5.
földszint.



sám alatti

35536/0/A/2 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2022. január

Független | Megbízható | Értékmérő

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-802
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 5. földszint.
Helyrajzi száma	: 35536/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 59 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 59 m ² Fajlagos m2 ár: 350 300 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 997 m ²
Eszmei hányad	: 409 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **20 670 000 Ft**
 azaz **Húszmillió-hatszázhetvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **11 420 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-négyszázhuszezer- 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.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. december 18.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. január 10.

2022 JAN 13.



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

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyoneértékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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: Ingatlanvagyoneértékelő

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 5. földszint.
Tulajdoni lap szerinti területe: 59,0 m²
Helyrajzi száma: 35536/0/A/2
Ingatlan megnevezése: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: Az alapító szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrésében, a Baross utcára merőleges egyirányú utcában található, utcafronti zártosú beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően vegyes építési állapotú, 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:

<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

A pince + földszint + 2 emelet szint kialakítású épület az 1890-es években épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla téglafalazattal, acélgerendás - téglaboltozatos poroszszüveg födémekkel, fa szerkezetű cseréppel héjalt magas tetővel. Az utcafronti homlokzat erőteljesen amortizált állapotban van, jelentős a felszíni csapadék okozta vakolathiba/hiányosság.

Az értékelt albetét közvetlen utcafronti bejáráttal rendelkezik. A 265 cm nyitási magasságú, 2*75 cm széles üvegezett bejárati ajtó előtt biztonságtechnikailag megfelelő fém rács található. A bejáraton belépve közvetlen az irodaterbe jutunk, melynek bejáráttal szemben található részén vizesblokk kialakított. Az ingatlan padló- és falburkolatai rossz állapotban vannak, vélhetően egy megkezdett, majd félbehagyott felújítás részeként eltávolították a vakolat egy részét (csak nyers téglafelület), valamint az elektromos rendszer falban futó vezetékeit vakolták vissza. A lábazati részen talaj menti csapadék okozta vizesedési nyomok tapasztalhatók. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer és a víz kiépített, közcsatornára csatlakozik az ingatlan, a vezetékes gázszolgáltatás vezetéke albetétben belül megtalálható, ledugózva. Fűtést- és melegvíz-ellátást biztosító rendszerek nem kiépítettek. A belső terek magassága 435 cm, galéria kialakítható, a szemle időpontjában nem megközelíthető, fa tartószerkezetű kis galériarész kiépített. Elhelyezkedése és kialakítása miatt többrétű hasznosíthatóságot magában rejtő, erőteljesen leromlott műszaki és esztétikai állapotú ingatlan. A padozaton pinceszintre vezető csapóajtó található, amely a szemle során nem nyitható. Az alapító okirat szerint nem tartozik hozzá a pince, így feltételezhető, hogy nem az albetét része.

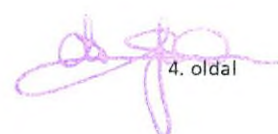
Épület:

Épület építési éve:	cca 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolás jelentős része hiányzik	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	vakolt, festett, részben nyers téglafelület	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton, valamint arra terített PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	vakolt, festett, részben nyers téglafelület	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetek, üvegezéssel	felújítandó
Átlagos belmagassága:	435 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	nincsenek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, csatorna, földgáz (csak vezetékek)	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	közepes
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

 4. oldal

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 utcai homlokzat, valamint a szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú részek erőteljesen amortizált, leromlott állapotban vannak. A homlokzat kőporos vakolata nem részesült felújításban, jelentős a vakolathiányosság, a lábazati rész mészkő burkolata elvált a tartószerkezettől.

Albetét:

Az ingatlan padló- és falburkolatai leromlott állapotban vannak, a falszerkezet vakolatát részleteiben eltávolították. Közműrendszerek kiépítettek, vizesblokk eredetileg kialakított. Fűtést- és melegvíz-ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A padozaton ajtó található a pinceszintre, amely nem nyitható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített, rendszerre csatlakozik
- Fűtés – nincs kiépítve, gázcsanak albetétben belül megtalálható
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincs

Bérlői megjegyzés:


Az ingatlan üres, nincs hasznosítva. Az állagmegóvás nem volt biztosított az elmúlt időszakban.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba	beton+PVC	részben vakolt	37,17 m ²	100%	37,17 m ²
fürdőszoba	beton+PVC	részben vakolt	21,49 m ²	100%	21,49 m ²
mérési korrekció			0,34 m ²	100%	0,34 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
Összesen:			59,00 m ²		59,00 m ²
Összesen, kerekítve:			59 m ²		59 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.


5. oldal

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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: (2021 Q4)

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.
3,25%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 7,25-7,5 %, egyéb: 7,75-9,5%.
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 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:	997 m ²	
Eszmei hányad:	409	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	40,78 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	11 420 000 Ft	, Tizenegymillió-négyszázhuszezer- 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 5. földszint.	VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Salétrom utca 8.	VIII. kerület, Práter utca	VIII. ker., Béerkocsis utca
megnevezése:	iroda	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	59	61	47	59	74	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	18 300 000	23 500 000	38 500 000	29 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		427 869	350 426	358 475	468 243	448 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-2%	0%	3%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		-20%	0%	-15%	-15%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-10%	-10%	0%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-20%	-2%	-5%	-22%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		344 007	342 015	340 551	365 230	359 697
Fajlagos átlagár:		350 300 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		20 667 700 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		20 670 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, szuterénszinten elhelyezkedő, jó állapotú, klimatizált iroda/üzlethelyiség, ingatlan.com/32406606
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, szuterénszinten elhelyezkedő ingatlan, ingatlan.com/32440031
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, szuterénszinten található, irodának kialakított ingatlan, ingatlan.com/32435202
4. adat: Belső 3 szintes, jó állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, ingatlan.com/32094653
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vendéglátóipari egységnek kialakított ingatlan, ingatlan.com/32183335

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

20 670 000 Ft

azaz Húszmillió-hatszázhetvenezer- Ft .



8. oldal

12

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 5. földszint.	VIII., ker., Tolnai Lajos	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Nap utca 41.
ingatlan megnevezése:	iroda	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m ²):	59	47	60	54
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		145 000	180 000	145 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 777	2 700	2 417
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-15%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-20%	-21%
Korrigált fajlagos alapár:		2 432 Ft/m ² /hó	2 165 Ft/m ² /hó	1 909 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 169 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, szuterénszinten található, irodának kialakított ingatlan, ingatlan.com/31613275
2. adat: Kálvária tér környékén található, földszinti, jó állapotú helyiségcsoport, ingatlan.com/32459674
3. adat: Corvinnegyed, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32626150

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 169 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 382 087 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 41 463 Ft
Igazgatási költségek:	2% 27 642 Ft
Egyéb költségek:	5% 69 104 Ft
Költségek összesen:	138 209 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 243 878 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,75%
Tőkésített érték, kerekítve:	16 050 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 050 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-ötvenezer- 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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékelt, 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:	20 670 000 Ft	100%	20 670 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	16 050 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			20 670 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 670 000 Ft

azaz, Húszmillió-hatszázhetvenezer- 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 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 értékbecsülés tényezőikért (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 rendeltetészerű 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.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdonja).



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 5. földszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **20 670 000 Ft**
 azaz **Húszmillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. december 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. január 10.

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

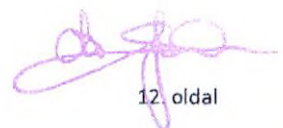
Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi 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	
Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI. Budaféltető utca 59. 1519 Budapest, Ff: 415		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat			
Mégselelés szám: 8000004/601937/2021 2021.12.15			
BUDAPEST VIII. KER.			
Beltérület 35536/0/A/2 helyrajzi szám			
1082 BUDAPEST VIII. KER., Leonardo da Vinci utca 5. földszint "Földhivatali adatai"			
I R É S Z			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz/fel	eszméi hányad tulajdoni forma
terület	59	0 0	411/10000 onkormányzat
Bejegyző határozat:	179590/1/2007/07 06 12		terüle határozat: 39943/1/2008/08 01 16
terület	59	0 0	409/10000 onkormányzat
Bejegyző határozat:	39943/1/2008/08 01 16		
1. bejegyző határozat: 179590/1/2007/07 06 12			
Társasház			
Az alapító okirat szerint hozzátartozó melleshelyiségek.			
I R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 179590/1/2007/07 06 12			
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166§§2/1993-1993. 07. 05.			
jogcím: eredeti felvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT			
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Széchenyi utca 65-67.			
I R É S Z			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
TULAJDONI LAP VÉGE			
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	

Bizonyító erővel nem rendelkezik



INGATLAN LEÍRÓ

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415	
Ingyatlan leíró adatai 2022.01.04	
BUDAPEST VIII.KER. Belterület 35536 helyrajzi szám	Szektor: 96 Térképszelvény:
1082 BUDAPEST VIII.KER. Leonardo da Vinci utca 5. "felülvizsgálat alatt"	
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	terület kat.t.jöv. alosztály adatok min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----	-----
kivett lakóház, udvar	0 997 0.00
1. bejegyző határozat: 179590/1/2007/07.06.12	
Társasház	
A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.	



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII., Leonardo Da Vinci u. 5. (35536 hrsz) alatti ingatlan

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA
Egységes szerkezetben

készítette:

Dr. Szűts Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Szűts Ágnes
ügyvéd



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 53
Datum 2008. Január 16.



Ikt. szám: / /

Melléklet(ek) (db):

Műszo:

Földhivatali feljegyzés
2008. JANUÁR 16.
1004301780002008

ÜGYVÉDI
Igazgató Ügyvédi Irodák Kft.

1./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/1 helyrajzi számon felvett, a terveken 1. számmal jelölt, nem lakás céljára szolgáló helyiség, utcai iroda, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Iroda 22,19 m²

Összesen: 22,19 m²

valamint a közös tulajdonból 153/10.000 tulajdoni hányad.

2./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/2 helyrajzi számon felvett, a terveken 2. számmal jelölt, nem lakás céljára szolgáló helyiség, utcai iroda, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Iroda 37,17 m²

Iroda 21,49 m²

Összesen: 58,66 m²

valamint a közös tulajdonból 409/10.000 tulajdoni hányad.

3./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/3 helyrajzi számon felvett, a terveken 3. számmal jelölt, földszint 1. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba 22,46 m²

Szoba 15,48 m²

Félszoba 11,30 m²

Félszoba 7,54 m²

Konyha 10,23 m²

Fürdőszoba 4,07 m²

Közlekedő 8,08 m²

WC 1,90 m²

Kamra 2,26 m²

Előtér 3,00 m²

Összesen: 86,32 m²

valamint a közös tulajdonból 596/10.000 tulajdoni hányad.

4./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/4 helyrajzi számon felvett, a terveken 4. számmal jelölt, földszint 2. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba 22,03 m²

Szoba 17,63 m²

Konyha 4,92 m²

Fürdőszoba 1,74 m²

WC 1,39 m²

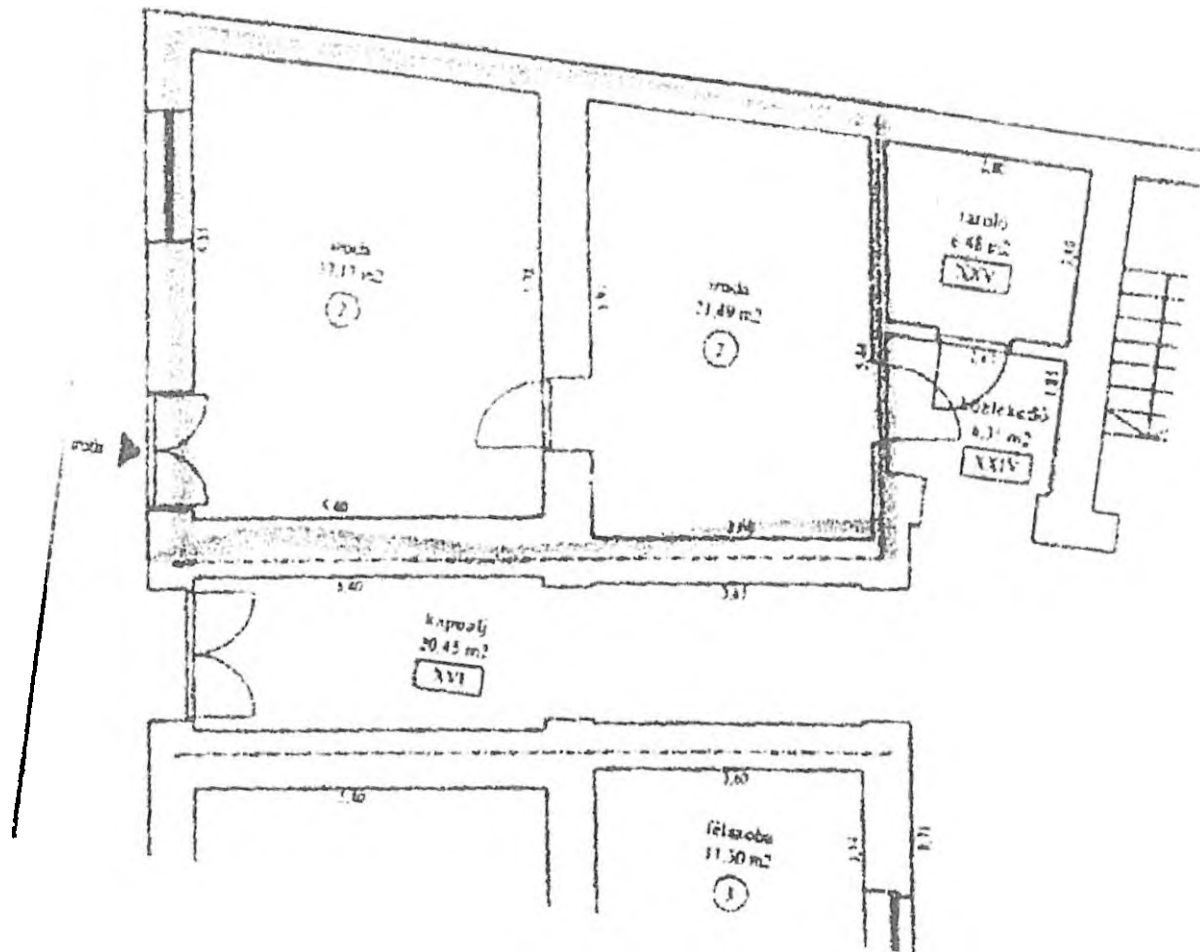
Összesen: 47,71 m²

valamint a közös tulajdonból 333/10.000 tulajdoni hányad.

5./ **Önkormányzatot illeti a 35536/A/5 helyrajzi számon felvett, a terveken 5. számmal jelölt, földszint 4. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

Szoba 18,80 m²

ALAPRAJZ



[Handwritten signature]
16. oldal

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



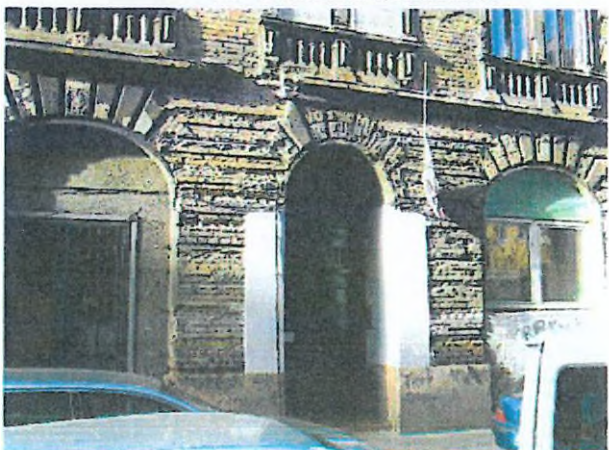
01. térkép



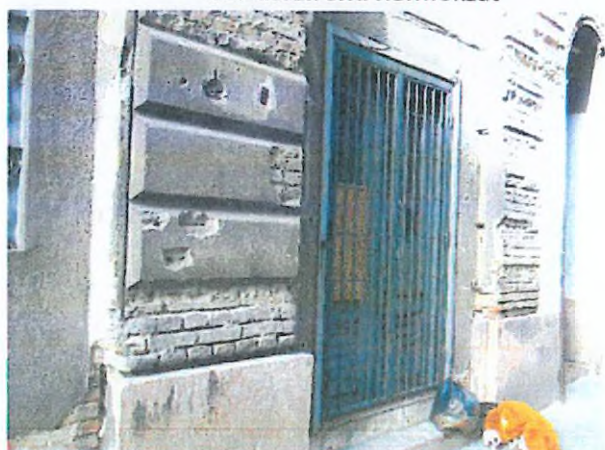
01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. ingatlan bejárata az utcafronton

17. oldal



06. utcafronti lábazat



07. bejárat környéke



08. padozat, falszerkezet



09. padozat, falszerkezet

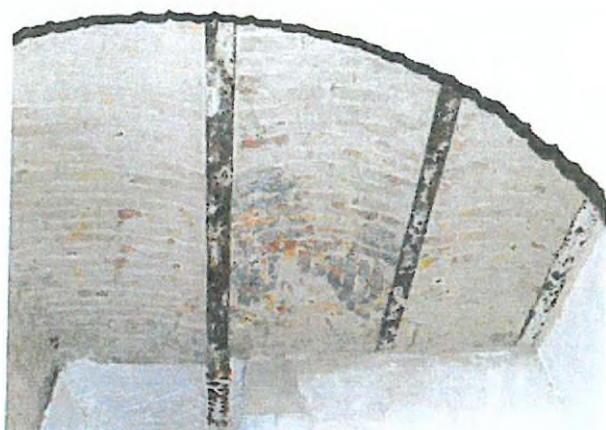


10. vizesblokk



11. vizesblokk


18. oldal



12. boltozatos födém a szintek között



13. fa szerkezetű galéria tartószerkezete



14. bejárat a belső udvar felől



15. pince csapóajtó (nem nyitható)



16. villanyóra



17. gázcsanak albetétén belül