

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

19.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.**

A fenti helyiség 2021. december 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 8 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás, 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A belső teret esztétikailag és műszakilag is részben felújították. Közműhálózatok közül a víz, a közcsatorna és az elektromos áram kiépített. A vizes helyiségben elhelyezett vízóra nem hitelesített. A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja, fűtési rendszer nem kiépített. A fémszerkezetű galéria PVC burkolattal ellátott. A teljes belmagasság 3,80 méter, a galéria alatt 192 cm, felette 203 cm belmagassággal.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízóras helyiségre vonatkozóan 4.914 Ft/hó.

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

Kováts Béla és Társa Kft. (székhely: 1037 Budapest., Bécsi út 85. cégjegyzékszám: 01-09-326653, adószám: 26369808-2-41, képviselője: Kovats Ágota Ildikó ügyvezető) 2021. december 10. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre szeszárusítás nélküli melegkonyhas vendéglátási tevékenység céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett, 30.000 Ft/hó + ÁFA összegben.**

Kenéz Gergő egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. fs. 1., nyilvántartási szám: 5667698; adószám: 58051067-1-42) 2022. január 5. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre masszázs tevékenység céljára. A kérelmező 55.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. július 1. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. július 9. napján jóváhagyott, majd 2021. december 21. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.070.000Ft** (670.556 Ft/m²). A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, szeszmentes vendéglátás és a masszázs tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 60.350 Ft/hó + ÁFA.**

Nem javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a Kováts Béla és Társa Kft. (székhely: 1037 Budapest, Bécsi út 85., cégjegyzékszám: 01-09-326653, adószám: 26369808-2-41, képviselője: Kováts Ágota Ildikó ügyvezető) részére szeszárusítás nélküli melegkonyhas vendéglátási tevékenység céljára határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével a kérelmező által ajánlott 30.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. Az ajánlott bérleti díj alacsony és a cégkivonat is tartalmaz negatív (végrehajtás) információt.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kenéz Gergő egyéni vállalkozó (székhely:1085 Budapest, József krt. 69. fszt.1. nyilvántartási szám: 5667698; adószám: 58051067-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével masszázs tevékenység céljára a számított 60.350 Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.

II.A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát 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, masszázs tevékenységnél a bérleti díj szorzó 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/2022. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Német utca 4. szám alatti 34910/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 18 m² alapterületű, üres, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Kenéz Gergő egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József krt. 69. fszt. 1., nyilvántartási szám: 5667698; adószám: 58051067-1-42) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével masszázs tevékenység céljára a számított 60.350 Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási 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 megfizetését, 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: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

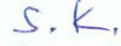
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

 3

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	raktár
--------------------------------	--------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Német u. 4. földszint
HRSZ:	34910/0/A/2 18 m ²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	670.524,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.070.000,- Ft
Dátuma:	2020. július 1.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

--


*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	670.524,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.070.000,- Ft

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

2021 DEC 21.

Budapest,


 Bártfai László
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
 JGK Zrt.



R

HB-410/2020



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
Értékelési dátum:	2020-07-17 ^{HL}
Értékelési szám:	
Íktató szám:	HB-410/12/2020
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Íktatószám: JGK-547

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Német utca 4. földszint



sorszám alatti

34910/0/A/2 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. július

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-547
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Német utca 4. földszint
Helyrajzi száma	: 34910/0/A/2
Ingtatlan megnevezése	: raktár
Ingtatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 18 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 18 m ² Fajlagos m2 ár: 670 524 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 537 m ²
Eszmei hányad	: 467 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
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:	12 070 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-hetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 520 000 Ft
	azaz Ötmillió-ötszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	9 660 000 Ft
	azaz Kilencmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

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

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

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

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. június 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 1.

2020 JÚL 09.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecslesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

[Handwritten signature]

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 ingatlan 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): 1084 Budapest, Német utca 4. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe: 18,0 m²
Helyrajzi száma: 34910/0/A/2
Ingatlan megnevezése: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Nagykörúton kívül eső részén, Csarnoknegyed kerületrészen egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház utcafronti részén érhető el. A környező utcák szilárd burkolattal ellátottak, parkolás a környező utcákban, a közterületeken fizetős. Környezetében jellemzően hasonló korú és műszaki állapotú, utcafronti zárt sorú beépítésű társasházak találhatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A közbenső telekterületre épített, utcafronton álló zárt sorúan beépített épület az 1800/1900-as évek fordulóján épült, téglából, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat és lábazat kváderezett részein lokálisan ázásból adódó vakolathiány, vakolatomlás látható, melyet az értékelt ingatlan bejáratának környékén részben javítottak. Az ereszcsonna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízvezetést. A belső homlokzat szemrevételezésére nem volt lehetőség.

Az ingatlan tulajdoni lap szerint Német utca 4. földszint cím alatt nyilvántartott, a TAO szerint a 2-es számú albetét. Az ingatlan az elmúlt időszakban nem volt hasznosítva, az elmúlt évben a belső teret esztétikailag és műszakilag is részben felújították. A korábbi – talaj menti ázásból adódó - felvizesedési nyomokat szakszerűen javították, festették, vizesedésre utaló jelek nem láthatók. Közműhálózatok közül a víz, a közcsonna és az elektromos áram kiépített, hitelesített villanyóra megtalálható, a vizes helyiségben elhelyezett vízóra nem hitelesített. A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja, fűtési rendszer nem kiépített. A 270 cm bejárat magasságú, 2*65 cm széles, fa tok- és szárny szerkezetű, üvegezett bejárat ajtó előtt fémszerkezetű külső ajtó található, melyeket szintén újramázoltak. Padlóburkolatok: az utcafronti részen csaphornyos parketta, a vizes helyiségben kerámialap található, a fémszerkezetű galéria PVC burkolattal ellátott. A teljes belmagasság 3,80 méter, a galéria alatt 192 cm, felette 203 cm belmagassággal. Az értékbecslésben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterületet vettük figyelembe. A belső tér összességében átlagos állapotban van, elhelyezkedése miatt többrétű hasznosíthatóság lehetséges.

Épület:

Épület építési éve:	~1890/1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, vízzáró szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, kváderezett	

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	parketta, PVC, kerámialap	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe burkolat	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű üvegezett bejárat ajtó + fém ajtó	átlagos
Bejárat nyílás magassága:	270 cm	magas
Átlagos belmagassága:	380/400 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	műanyag szerkezetű harmónika ajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra (nem hitelesített), villanyóra	
Felújítás éve:	2019	
Felújítás tárgya:	festés/mázolás, vizesedési nyomok javítása	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

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 utcafronti homlokzata - az értékelt ingatlanrész bejárata kivételével - karbantartott állapotúnak mondható, a kváderrezés egységes, vakolatmállás, felvizesedés nem tapasztalható. Az értékelt ingatlanrész bejáratához tartozó homlokzati részek állagmegóvása elhanyagolt. Itt jelentős vakolatmállás tapasztalható az utcafronti kb. 1 méteres magasságig. A belső udvari homlokzat, valamint az ott található közös használatú területek műszaki állapotáról információ nem áll rendelkezésre, megközelítésükre nem volt lehetőség a szemle időpontjában. A fa magastető szerkezet az utcfront felől nem szemrevételezhető, állapota nem ismert. A Német utcára nyíló egyetlen társasházi közös kapun személyforgalom mellett gk. beállási lehetőség is biztosított.

Albetét:

Az ingatlan belső tere műszakilag és esztétikailag részlegesen felújított az elmúlt évben. A korábbi felvizesedési nyomokat javították, talaj menti vizesedésre utaló jelek nem láthatók. Az üvegezett fa ajtó előtti, fémszerkezetű, oldalra nyíló fém ajtó szerkezetét, a galéria tartószerkezetét újramázolták, a galéria linóleum burkolatát cserélték. A galéria fémszerkezetű tartórészei megfelelő állapotúak.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	parketta	festett	12,43 m ²	100%	12,43 m ²
raktár (galéria alatti rész)	kerámialap	festett	4,90 m ²	100%	4,90 m ²
vizes helyiség	kerámialap	festett	1,90 m ²	100%	1,90 m ²
galéria	linóleum	festett	7,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-1,23 m ²	100%	-1,23 m ²
Összesen:			25,00 m ²		18,00 m ²
Összesen, kerekítve:			25,00 m ²		18,00 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 cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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 (tisztá 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%. (2020. 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.

Költségalapú 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) 2019. 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:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	537 m ²	
Eszmei hányad:	467	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	25,08 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	5 520 000 Ft	, Ötmillió-ötszázhuszezer- 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:	1084 Budapest, Német utca 4. földszint	VIII. ker., Horváth Mihály tér környéke	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Kálvária tér 12	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Baross utca
megnevezése:	raktár	üzlet/iroda	üzlet/iroda	raktár	üzlet	üzlet/iroda
alapterület (m ²):	18	23	23	32	14	16
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 500 000	19 000 000	21 900 000	12 000 000	10 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		763 043	743 478	615 938	771 429	613 125
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	3%	7%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%	0%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiépített, nagy méretű állógaléria		-6%	-6%	0%	-6%	10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-14%	12%	-8%	6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		660 033	643 109	689 850	709 714	649 913
Fajlagos átlagár:		670 524 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 069 432 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 070 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, nagy portállal rendelkező üzlet, 20 m²-es, járható, állógalériával, ingatlan.com/29811896
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, az ingatlan egészen kiépített, járható, állógalériával, ingatlan.com/28428479
3. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú üzlethelyiség, 8m² állógalériával, ingatlan.com/31477021
4. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, fodrásatként üzemelő, 14 nm zárt álló galériával rendelkező üzlet, ingatlan.com/31461350
5. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, részlegesen felújított helyiség, többretű hasznosíthatósággal, nagy ablakkal, ingatlan.com/31524664

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

12 070 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Német utca 4. földszint	VIII., ker., Baross utca	VIII., ker., József körút	VIII., ker., József körút 44.
ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
hasznosítható terület (m ²):	18	16	17	20
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		140 000	180 000	195 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		7 875	9 529	8 775
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	1%
eltérő műszaki állapot, vizesedés		0%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
hasznosíthatóság, galéria mérete		-5%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-16%	-26%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		6 615 Ft/m ² /hó	7 099 Ft/m ² /hó	7 108 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		6 941 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, galériázott, átlagos állapotú, 14 m² galériával, vízvételi lehetőséggel, ingatlan.com/31548689
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, galériázott, korábban kávézóként üzemelő üzlet, ingatlan.com/31587588
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, magas portállal, 20 m² galériával rendelkező üzlet, ingatlan.com/31206592

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	6 941 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 124 442 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 56 222 Ft
Igazgatási költségek:	2% 22 489 Ft
Egyéb költségek:	5% 56 222 Ft
Költségek összesen:	134 933 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	989 509 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	13 190 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 190 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-egyszázkilencvenezer- Ft .



9. oldal

13

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:	12 070 000 Ft	100%	12 070 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			12 070 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 070 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-hetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő 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 értékbecsítő 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: **1084 Budapest, Német utca 4. földszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 070 000 Ft**
 azaz **Tizenkettőmillió-hetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. június 12.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 1.

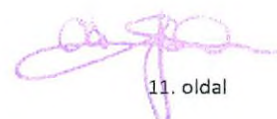
TARTALOMJEGYZÉK

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"/>


 11. oldal

TULAJDONI LAP

Nem hiteles 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

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megjelenítés száma: 8000004/237468/2020
2020.06.22

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület: 34910/0/A/2 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Német utca 3. földszint, "földfelszín alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezése	térület m ²	szobák száma	szemes nyarad egység/fel	szemes nyarad	tulajdoni forma
raktár	16	0	0	427/10000	önkormányzat
Bejegyzéi határolat: 992579/1995/					

2. bejegyzéi határolat: 71692/1995/1995.03.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzéi határolat, érvényes idő: 71692/1995/1995.03.21
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212704/1993/1993.11.04
jogcím eredete felvétele: 71692/1995/1995.03.21
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

SEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

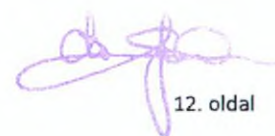
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Német 4.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór. u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 390. számú tulajdoni lapon, 34910. hrsz. alatti szereplő természetben Budapest, VIII. ker., Német u. 4. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdoni képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete - határozatával elfidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 23/1994 (IV. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telkek, 537,00 m² területtel, a telken lévő járdákkal, előlépcsőkkel;
- II. Az épület alapszerkezete, felmenő falszerkezete, pillérek, kéménypillérek, válaszfalak;
- III. Az épület földémszerkezetei, athidalások és kváltások, függőfolyosó szerkezetei, lépcsőszerkezetek;
- IV. Tetőszerkezet felőrhéjalással, csatlakozó épületbádogos szerkezetekkel;
- V. Homlokzatképzés lábazattal, csatlakozó épületbádogos szerkezetekkel;
- VI. Vízvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek felegyőz vezetőkéig, a közös használatú helyiségek vízvezeték berendezési sörgyái és szerelvényei;
- VII. Sennyvízvezeték hálózat az épületre történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozó vezetőkéig;
- VIII. Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig;
- IX. Elektromos vezetékhalózat az épületre történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos mérőórájáig, a közös használatú helyiségek elektromos szerelvényei.

X.	Minden egyéb, a fentiekben nem részletezett, közös rendeltetésűnek minősülő épületszerkezeti, szakipari és épületgépészeti épületrész;		
XI.	Kapudőlj	42,04 m ²	
XII.	Tornác	11,28 m ²	
XIII.	Léghűtő	2,52 m ²	
XIV.	Közös WC	1,46 m ²	
XV.	Mosókonyha	14,53 m ²	
XVI.	Pinceljáró	10,66 m ²	
XVII.	Folyosó	50,44 m ²	
XVIII.	Tároló	131,58 m ²	
XIX.	Padlásfeljáró	4,29 m ²	
XX.	Lépcsőház	25,94 m ²	
XXI.	Függőfolyosó	5,47 m ²	
XXII.	Padlás	teljes: hasznos:	340,57 m ² 263,82 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 8 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

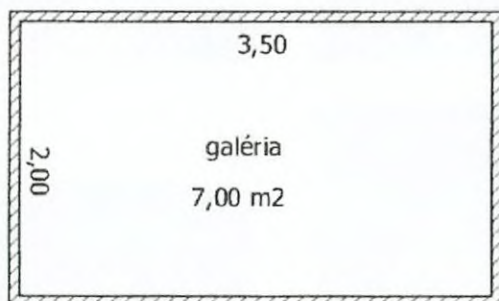
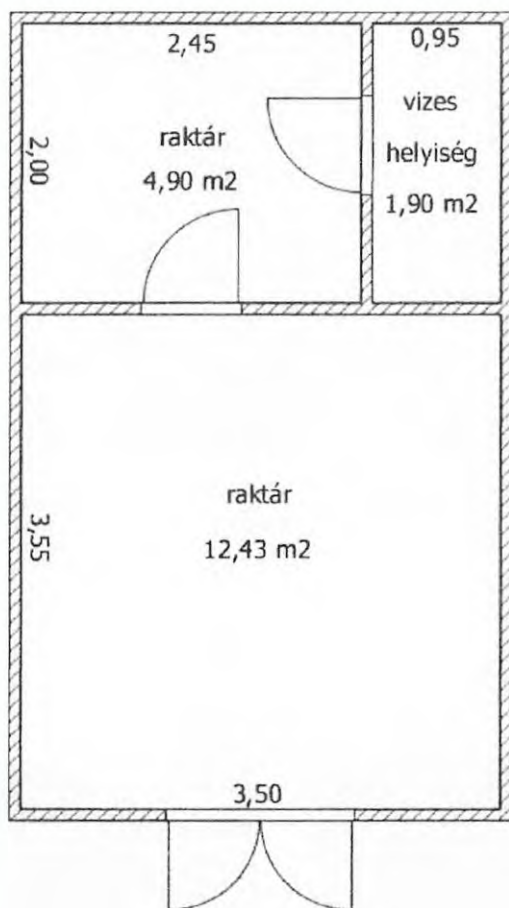
B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosársérok külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megjelölt helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

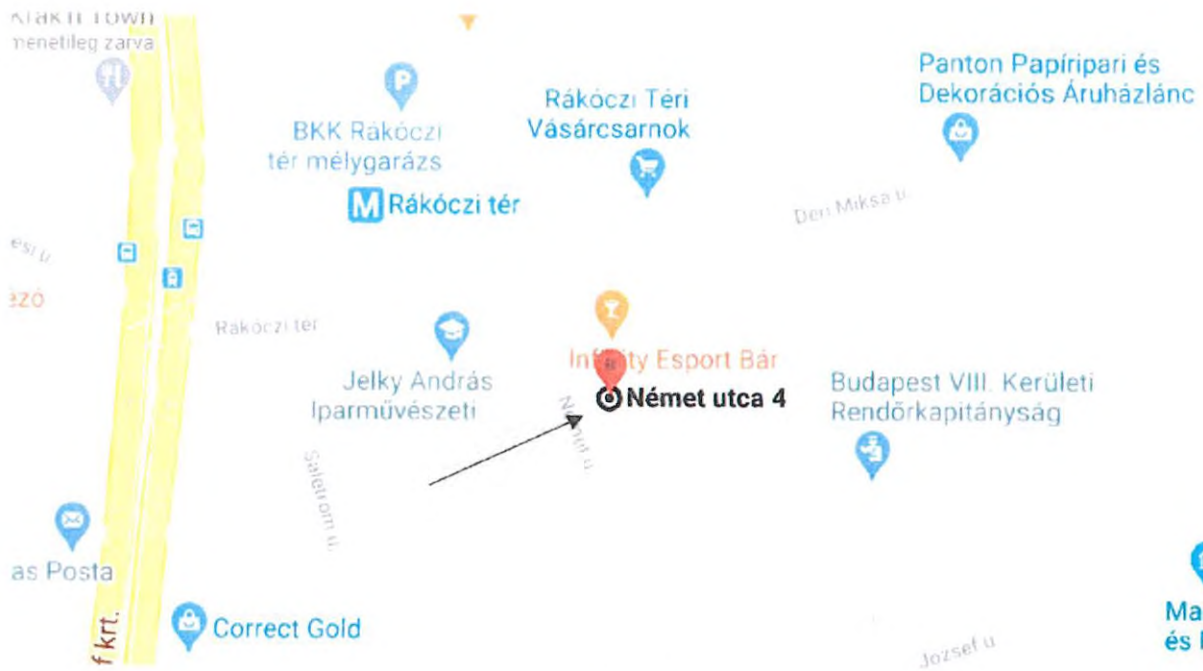
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/1 számú tulajdoni lapon 34910/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt., 38 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 987/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/2 számú tulajdoni lapon 34910/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt., 18 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 467/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/3 számú tulajdoni lapon 34910/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt., 1. sz. alatti 3 szobás, 84 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2182/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervekben 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 390/4 számú tulajdoni lapon 34910/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Német u. 4. fszt., 2. sz. alatti 1:2 szobás, 23 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 597/10000 hányad.

Budapest VIII. ker. Német 4

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. homlokzat



06. épület utcafronti lábazata



07. értékelt albetét bejárata



08. bejárati ajtó környéke



09. belső tér



10. belső tér, padozat



11. padozat, falszerkezet



12. vizes helyiség



13. vizes helyiség



14. galéria tartószerkezete



15. falszerkezet



16. villanyóra



17. vízóra

[Handwritten signature]

19. oldal