

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

1. 14.

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, József krt. 9. szám alatti, földszinti, 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, József krt. 9. szám alatti, földszinti, 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, 69 m² alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 219/10.000 tulajdoni hányadú egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. március 27. napjától határozott időre, 2018. december 31-ig, majd lejártá után 2023. december 31-ig szóló bérleti szerződést kötött a Somogyi É-TREND Kft.-vel (székhely: 1081 Budapest, Kiss József u. 19. II/3.; adószám: 23867527-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-982095; képviseli: Baatar Munkhsukh ügyvezető). A cég a bérleményt melegkonyhas vendéglátás (szeszecital árusítással) céljára vette bérbe.

Bérlő 2021. november 15. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlan a Palotanegyedben helyezkedik el, bejárata a Somogyi Béla utca felől nyílik. Belső kétszintes, a földszinti rész belmagassága 2,70 m. A vasszerkezetes, 48 m²-es, 2,48 m belmagasságú galériát bérlő a saját költségén építette. A helyiség falai festettek, csempézettek, padozata kerámia, laminált parketta. A fűtés-hűtést klímaberendezés biztosítja. Valamennyi közmű rendelkezésre áll, villany és gázóra van. Nyílászárói felújítottak. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2021. december 13-án. Az ingatlan forgalmi értékét 47.870.000 Ft összegben (693.724 Ft/m²) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2021. december 21. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 47.870.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az 50 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 604/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2022. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	170.495 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	21.045 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5,1 % inflációval számolva):	25.854.045 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5,1 % inflációval számolva):	3.191.286 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	22.662.758 Ft
Forgalmi érték:	47.870.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbé adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József krt. 9. szám alatti, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 47.870.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó,

vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyokról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 9. szám alatti, földszinti, 36410/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat a Somogyi É-TREND Kft. (székhely: 1081 Budapest, Kiss József u. 19. II/3.; adószám: 23867527-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-982095; képviseli: Baatar Munkhsukh ügyvezető) bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36410/0/A/9** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József krt. 9. szám alatti, földszinti, 69 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **47.870.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2022. április 30.

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

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

Budapest, 2022. február 10.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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





CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-797

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, József krt. 9. földszint



szám alatti

36410/0/A/9 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2021. december

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-797
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, József krt. 9. földszint
Helyrajzi száma	: 36410/0/A/9
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 69 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 69 m ² Fajlagos m ² ár: 693 724 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1439 m ²
Eszmei hányad	: 219 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
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: **47 870 000 Ft**
 azaz **Negyvenhétmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **8 820 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-nyolcszázhuszezer- 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 10.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. december 13.

2021 DEC 21.



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.

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: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, 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): 1085 Budapest, József krt. 9. földszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 69,0 m²
 Helyrajzi száma: 36410/0/A/9
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: üzlethelyiség
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Palota negyed kerületrészében, a József körúttal párhuzamos Somogyi Béla utcában fekszik. Az utca aszfalt burkolatú, melyet mindkét oldalon parkolósáv szegélyez. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak, valamint közlekedési csomópont elérhető.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóházat Hazay István építette 1893-ban, amely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült. Szintkialakítása pince + földszint + 3 emelet, alsó homlokzati része kváderezett, az emeleti szintek klinker téglával díszítettek. A kapubejáró felett az első és a második emeleten konzolokkal alátámasztott hangsúlyos, díszes kőerkély látható.

Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 69 m²-es egyéb helyiség megnevezésű, földszinti ingatlan, amelyet a természetben a Somogyi Béla utca 8. szám felől lehet megközelíteni. Az vizsgált albetét belső kétszintes (földszint + galéria), a galériát a jelenlegi bérlő 10 éve alakította ki saját költségén. A galéria vasszerkezetű, 48 m²-es, belmagassága 2,48 m, melyet értéknövelő tényezőként vettük figyelembe. Régebben itt volt a vendégtér és a vizesblokkok, de az étterem ezen része jelenleg nem üzemel. A galéria falai festettek és csempézettek, a padozat laminált parkettával burkolt. Fűtése és hűtése 1-1 db klímával megoldott (földszint, galéria).

A földszinti rész 2,70 m belmagasságú, itt található a vízóra és a gázóra. Az albetéthez tartozó villanyóra a kapualjban található, a helyszíni szemlén csak a kapcsolószekrényt tudtuk lefotózni, mert kulcs nem állt rendelkezésre. A földszinten kerámia burkolatok vannak, a falak festettek és részben csempézettek. 3 éve kisebb felújítások történtek, 10 éve új nyílászárók kerültek beépítésre, amelyek faszerkezetek, és thermo üvegezéssel ellátottak.

Összességében frekventált hely közelében található, átlagos állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1893	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek, thermo üvegezéssel	jó
Átlagos belmagassága:	fsz: 2,70 m.; galéria: 2,48 m.	
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	szintenként 1-1 db klíma	gyenge
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra - kapualjban gázóra, vízóra - albetéten belül	közepes
Felújítás éve:	2011, 2017	
Felújítás tárgya:	galéria megépítése, nyílászárók cseréje, kisebb felújítások	
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 leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület alsó homlokzati része kváderezett, az emeleti szintek klinker téglával díszítettek, korukhoz mérten átlagos állapotúak. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdiszkek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol. A lépcsőház és a belső udvar rendezett.

Albetét:

Az ingatlan fűtése szintenként 1-1 db klímaberendezéssel megoldott, ami nem elegendő a teljes ingatlan felfűtésére. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, azonban a földszinti részen, a gázóra felett beázás nyomai láthatók.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik, ami a kapualjban található
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Fűtés – szintenként 1-1 db klíma
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját pénzeszköz bevonásával.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
öltöző	kerámia	festett+csempe	46,44 m ²	100%	46,44 m ²
öltöző	kerámia	festett+csempe	22,55 m ²	100%	22,55 m ²
galéria	lam.parketta	festett	48,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,01 m ²	100%	0,01 m ²
Összesen:			117,00 m²		69,00 m²
Összesen, kerekítve:			117 m²		69 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: (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.
 $3,25\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 7,25-7,5 \%, \text{ egyéb: } 7,75-9,5\%.$
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.

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) 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:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	1439 m ²	
Eszmei hányad:	219	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	31,51 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	8 820 000 Ft	, Nyolcmillió-nyolcszázhuszezer- 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:	1085 Budapest, József krt. 9. földszint	VIII. kerület, Józsefváros - Palota-negyed	VIII. kerület, Vig utca 8.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlet	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	69	44	33	42	25	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	T	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		35 000 000	27 900 000	23 500 000	17 000 000	29 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2020	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	5%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		715 909	760 909	587 500	612 000	843 469
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-7%	-5%	-9%	-7%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	5%	10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		10%	0%	10%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	-2%	5%	1%	-12%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		751 705	744 169	614 525	619 344	738 879
Fajlagos átlagár:		693 724 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		47 866 956 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		47 870 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: felújított állapotú, utcai bejáratos, szuterénszinten elhelyezkedő, vizes blokkal rendelkező ingatlan, ingatlan.com/32500864
2. adat: jó állapotú, részben galériázott, utcafronti földszinti üzlet/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/32571267
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, vizesblokkal rendelkező, utcafronti üzlet. Saját adatbázis
4. adat: átlagos állapotú, utcafronti üzlethelyiség, 12 m²-es galériával, ingatlan.com/32381969
5. adat: jó műszaki és esztétikai állapotú, utcafronti bejáratos, galériázott helyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089

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

47 870 000 Ft

azaz Negyvenhétmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, József krt. 9. földszint	VIII. ker., Horváth Mihály tér 3.	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. kerület, Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	69	47	25	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	120 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 447	4 320	4 114
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-4%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, hasznosíthatóság		10%	0%	0%
Összes korrekció:		3%	-4%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		3 543 Ft/m ² /hó	4 130 Ft/m ² /hó	3 974 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 883 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

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

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	3 883 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 893 612 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 86 808 Ft
Igazgatási költségek:	2% 57 872 Ft
Egyéb költségek:	5% 144 681 Ft
Költségek összesen:	289 361 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	2 604 250 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	34 720 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

34 720 000 Ft

azaz Harmincnégymillió-hétszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a 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:	47 870 000 Ft	100%	47 870 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	34 720 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			47 870 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

47 870 000 Ft

azaz, Negyvenhétmillió-nyolcszázhetvenezer- 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, vagy 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 értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből 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 rendeltetés szerű 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. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, József krt. 9. földszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **47 870 000 Ft**
 azaz **Negyvenhétmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. december 10.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. december 13.

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/581760/2021

2021.12.02

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36410/0/A/9 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII KER József körút 9 földszint, "felőlvizsgálat alatt" **II RÉS Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	egzmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség Bejegyző határozat: 999998/1999/	69	0 0	219/10000	önkormányzati

2. bejegyző határozat: 221671/1993/1993 11 25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221671/1993/1993 11 25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 132445/1995/1995.07.06

jogcím eredeti felvétel: 221671/1993/1993 11 25

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII KER Baross utca 65-67

III RÉS 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)

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. József krt. 9.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (1082. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1712 számú tulajdoni lapon, 36410 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., József krt. 9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házigatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 480/1993 (X.12.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt -a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján- a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-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 terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek: 1439 m²
- II. Az épület alapozása, felmenő szerkezete, pillérek és kéménypillérek;
- III. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, lépcsőszerkezetek;
- IV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- V. Homlokzatok lábazat képzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- VI. Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek;
- VII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;
- VIII. Előlépcsők, járdák;
- IX. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai, szerelvényei;
- X. Szennyvíz-vezeték-hálózat az épületbe való becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi;

XI.	Elektromos hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromosvezetékei, felszerelési tárgyai, szerelvényei;	
XII.	Gázvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gázfogyasztásmérő óráiig;	
XIII.	Kapualjak:	81,81 m ²
XIV.	Lépcsőházak:	133,02 m ²
XV.	Údvar:	270,45 m ²
XVI.	Közlekedők:	382,53 m ²
XVII.	Közös WC:	12,84 m ²
XVIII.	Tárolók:	397,55 m ²
XIX.	Mosókonyhák:	37,95 m ²
XX.	Száritók:	35,16 m ²
XXI.	Légutak:	22,84 m ²
XXII.	Padlástér: (ebből hasznos, 1.90m felett):	869,40 m ² 625,96 m ²
XXIII.	Pincelejárók:	9,80 m ²

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

A társasházhoz összesen 52 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

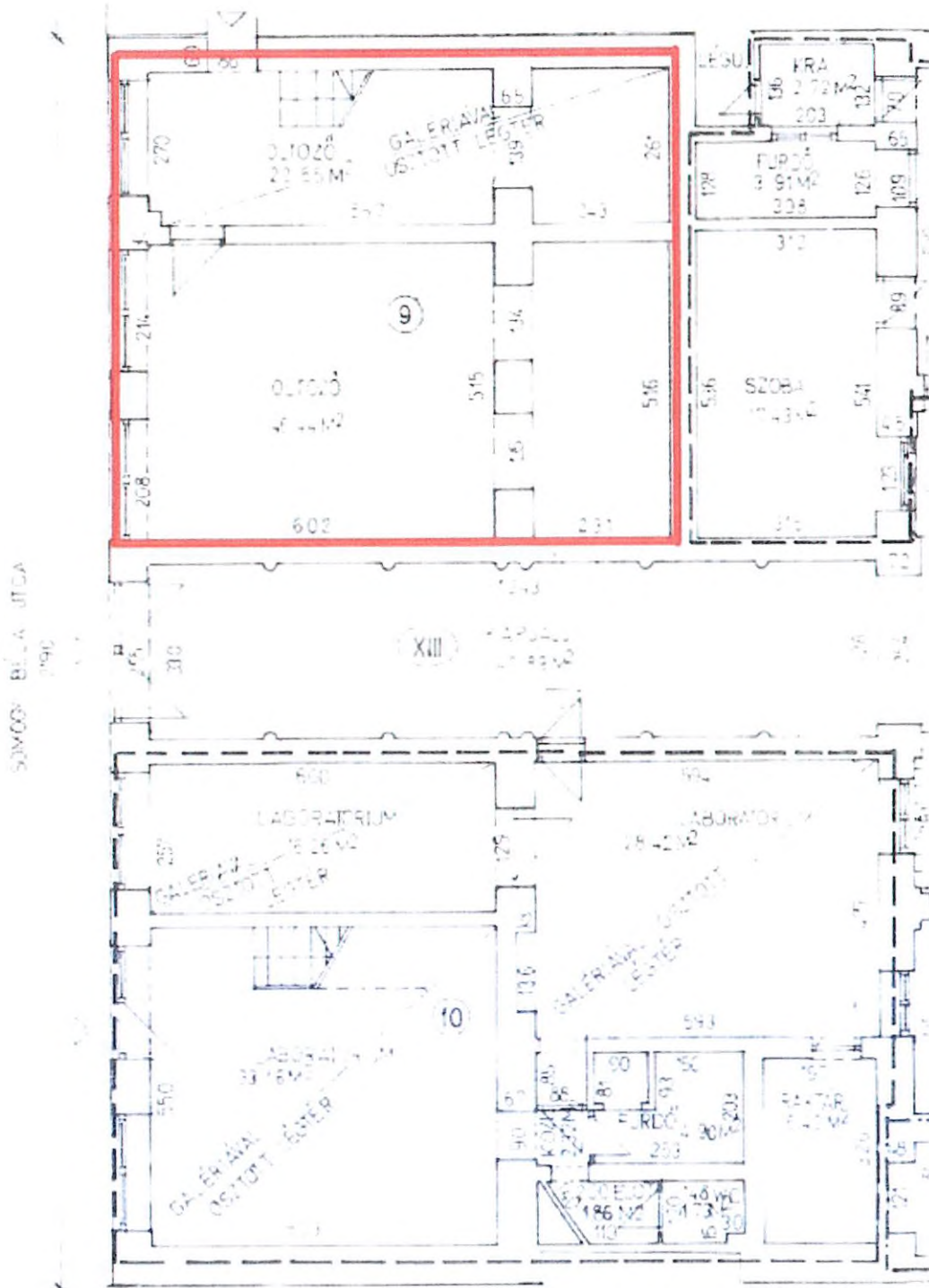
B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/1 számú tulajdoni lapon 36410/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. pincei, 87 m² alapterületű övóhely a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 276/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/2 számú tulajdoni lapon 36410/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. pincei, 3 m² alapterületű raktár és a közös tulajdonból 9/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/3 számú tulajdoni lapon 36410/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. pincei, 6 m² alapterületű raktár és a közös tulajdonból 18/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/4 számú tulajdoni lapon 36410/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. pincei, 34 m² alapterületű raktár és a közös tulajdonból 109/10000 hányad.

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/5 számú tulajdoni lapon 36410/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt. 7.sz. alatti 1. szobás, 16 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó galériával és a közös tulajdonból 49/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/6 számú tulajdoni lapon 36410/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt. 8.sz. alatti 1. szobás, 16 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 51/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/7 számú tulajdoni lapon 36410/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 16 m² alapterületű üzlethelyiség és a közös tulajdonból 50/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/8 számú tulajdoni lapon 36410/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt. 1.sz. alatti 1. szobás, 38 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 122/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/9 számú tulajdoni lapon 36410/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 69 m² alapterületű nem lakás célú helyiség csoport (2 helyiséges bitóznál, galériával és a közös tulajdonból 219/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/10 számú tulajdoni lapon 36410/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 95 m² alapterületű nem lakás célú helyiség csoport (8 helyiség), galériával és a közös tulajdonból 302/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/11 számú tulajdoni lapon 36410/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 5 m² alapterületű iroda és a közös tulajdonból 17/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/12 számú tulajdoni lapon 36410/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 20 m² alapterületű raktár és a közös tulajdonból 65/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/13 számú tulajdoni lapon 36410/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 19 m² alapterületű üzlethelyiség és a közös tulajdonból 59/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/14 számú tulajdoni lapon 36410/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 15 m² alapterületű üzlethelyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 48/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/15 számú tulajdoni lapon 36410/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 15 m² alapterületű iroda és a közös tulajdonból 46/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/16 számú tulajdoni lapon 36410/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 80 m² alapterületű iroda a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 255/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/17 számú tulajdoni lapon 36410/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt. 9.sz. alatti 2+1-2 szobás, 53 m² alapterületű oroklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 181/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1712/18 számú tulajdoni lapon 36410/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 9. fszt.-i, 96 m² alapterületű üzlethelyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 304/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. emeleti szintek



05. utcafront



06. ingatlan bejárata



07. közlekedő



08. galéria



09. vizeshelyiség a galérián



10. galéria



11. galéria padozata

A handwritten signature in purple ink, consisting of stylized, cursive letters.



12. galéria



13. lépcsőtér



14. földszint – belső tér



15. villanybojler



16. földszinti helyiség padozata



17. konyha



18. gázóra albetétben belül



19. beázás nyomai a falazaton



20. földszinti helyiség padozata



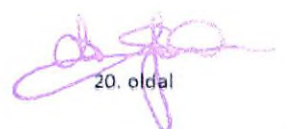
21. belső udvarra nyíló hátsó bejárat



22. villamos kapcsolószekrény a kapualjban



23. üzlettér


20. oldal

24



24. klíma



25. üzlettér bejárata



26. gépészet



27. vízóra



28. lépcsőtér



29. bejárat 2.