



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

**IGEN/NEM**

**ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG:** JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

**KÉSZÍTETTE:** KARDOS NOÉMI REFERENS SK.

**PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:** Hórvik *sz. h.*

**JOGI KONTROLL:**

**BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:**

*[Handwritten signature]*  
**CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET**  
JEGYZŐ

**A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:**

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

**Az SZMSZ szerint véleményezi: -**

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. alagsor 5. szám** alatti 35531/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 37 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2020. július 20. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 5.920,- Ft/hó.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 44 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bejárati nyílászárók faszerkezetek, amelyek thermo üvegezéssel ellátottak. A padozat kerámia lapburkolat, a falak festettek, a vizeshelyiségben csempézettek. A melegvíz felső elhelyezésű, alsó kifolyású vízmelegítő adja, a fűtésre kéményre kötött gázkonvektorral üzemel. Az albetétben faszerkezetű galéria kiépített, mely a teljes albetét felett került kiépítésre. Az üzlethelyiség albetétén belül víz-villany- és gázórával rendelkezik.

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

*[Handwritten mark]*

**Marian Margit Rozália egyéni vállalkozó** (székhely: 1076 Budapest, Dózsa György út 42. fsz. 10; nyilvántartási szám: 54073515; adószám: 55400682-1-42) 2021. március 2. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre, szeszmentes vendéglátás tevékenységre. **A kérelmező 78.000,- Ft/hó + ÁFA összesen bérleti díj ajánlatot tett.**

A **CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. augusztus 17. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 18. napján jóváhagyott, majd 2021. március 9. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.010.000,- Ft (459.730,- Ft/m<sup>2</sup>)**. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a szeszmentes vendéglátás **tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 85.050,- Ft.**

A 248/2013. (VI.19.) képviselő-testületi határozat 8. a) pontja szerint az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a határozatban megállapított szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 68.040,- Ft/hó + ÁFA.

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Képviselő-testület járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. alagsor 5. szám alatti 35531/0/A/5 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 37 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Marian Margit Rozália egyéni vállalkozó (székhely: 1076 Budapest, Dózsa György út 42. fsz. 10; nyilvántartási szám: 54073515; adószám: 55400682-1-42) részére határozatlan időre szeszmentes vendéglátás céljára az általa ajánlott 78.000,-Ft/hó + ÁFA valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.**

Azért javasoljuk a leendő bérlő által ajánlott bérleti díj elfogadását, mert a számított és az ajánlott bérleti díj között csekély a különbség, valamint a bérleti díj ajánlat meghaladja a csökkentett bérleti díj összegét.

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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 bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus

világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a szeszmentes vendéglátáshoz kapcsolódó bérleti díj szorzó 6%.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

#### Melléklet:

1. sz. melléklet: értékbecslés

### Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (III.....) számú határozata**

**Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 75. alagsor 5. szám alatti 35531/0/A/5 hrsz.-ú, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Marian Margit Rozália egyéni vállalkozó** (székhely: 1076 Budapest, Dózsa György út 42. fsz. 10; nyilvántartási szám: 54073515; adószám: 55400682-1-42) részére határozatlan időre **szeszmentes vendéglátás céljára az általa ajánlott 78.000,-Ft/hó + ÁFA** valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

3  
S

3.) felhatalmazza a hatáskörrel rendelkező bizottságot a döntés meghozatalára, amennyiben az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetését követően a jelen határozatot valamely ok miatt módosítani kell, vagy a határozattal kapcsolatban döntést kell hozni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. május 31.

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

Budapest, 2021. március 16.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök

4  
S

R



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-574

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor 5.



szám alatti

35531/0/A/5 hrsz-ú

iroda ingatlanról

---

Budapest, 2020. augusztus

---

Független | Megbízható | Értékmérő

5 G

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-574
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor 5.
Helyrajzi száma	: 35531/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 37 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 37 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 511 450 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 676 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 136 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **18 920 000 Ft**  
azaz **Tizennyolcmillió-kilencszázhuszezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **2 570 000 Ft**  
azaz **Kettőmillió-ötszázhetvenezer- Ft .**  
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a\*: **16 080 000 Ft**  
azaz **Tizenhatmillió-nyolcvanezer- 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.

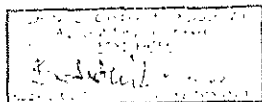
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. augusztus 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 17.

2020 AUG 18.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
1056 Budapest, Dózsa utca 69  
Tulajdoni szám: 2017-10802-42  
E-mail: [info@cpr-ve.com](mailto:info@cpr-ve.com)

Lakatos Ferenc  
ingatlanvagyon-értékelő  
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) Irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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: Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor 5.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 37,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 35531/0/A/5  
 Ingatlan megnevezése: iroda  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva  
 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 Corvin negyed kerületrészében, a forgalmas Baross utcában található. Az utca burkolata aszfalt, parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota többnyire felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

Az épületet Reiss Zoltán, műépítész, a Corvin Áruház későbbi építője saját tervei alapján építtette. A telken korábban Pustavnik Henrik által építtetett, Hild Károly kivitelezésében 1860-ban felépült földszintes lakóépület állt. Az épület eredetileg ötemeletes volt, a padlástérnek csupán az utca felőli része volt műterem, a mai hatodik emelet egy későbbi átalakítás eredménye. (Forrás: <http://budapest100.hu/house/baross-utca-75/>)

A pince + földszint + 6 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült 1913-ban. Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 37 m<sup>2</sup>-es iroda megnevezésű, alagsori ingatlan, amely a természetben utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség. A bejáratú nyílászárók faszerkezetek, melyek thermo üvegezéssel ellátottak. A padozat kerámia lapburkolat, a falak festettek, a vízeshelyiségben csempézettek. A melegvizet felső elhelyezésű, alsó kifolyású vízmelegítő adja, a fűtése kéményre kötött gázkonvektorral üzemel. Kéménybélelésről nincs információnk. Az albetétben faszerkezetű galéria kiépített, mely a teljes albetét felett került kiépítésre. A hátsó raktárrészből egy 1 m<sup>2</sup>-es wc került leválasztásra, melyet az alaprajzon jelöltünk. Az üzlethelyiség albetétén belüli víz- villany- és gázórával rendelkezik.

Bejáratú nyílásmagassága 2,20 m, földszinti belmagasság 2,76 m, a hátsó raktárrészben 2,15 m, a galérián a hátsó raktárrész felett 2,95 m és szintén a galérián, az utcafronti rész feletti területen 2,30 m.

Összességében átlagos műszaki állapotú, jelenleg üresen álló ingatlanhelyiség.

**Épület:**

Épület építési éve:	1913	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

**Értékelt helyiségcsoport: iroda**

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	jó
Bejáratú nyílás magassága:	2,20 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	változó földszint 2,15-2,76m, 2,3-2,95 m	
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, gáz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra, villanyóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>közepes</b>

**Megjegyzés:**

A helyiség frekvenciált helyen található, kedvező infrastrukturális környezetben.



#### 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 korához mérten jó állapotú, karbantartott. A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. Szerkezeti hibák nem láthatóak, a kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdiszkek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

##### Albetét:

A belső térben minimális falszerkezeti hibák, valamint kisebb felázások láthatók.

##### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg üres, nincs bérlője, legutolsó hasznosítása virágüzlet volt.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett	29,34 m <sup>2</sup>	100%	29,34 m <sup>2</sup>
raktár	kerámia	festett	6,84 m <sup>2</sup>	100%	6,84 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	1,00 m <sup>2</sup>	100%	1,00 m <sup>2</sup>
galéria	faszerkezet	festett	37,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,18 m <sup>2</sup>	100%	-0,18 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>74,00 m<sup>2</sup></b>		<b>37,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>74 m<sup>2</sup></b>		<b>37 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	676 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	136	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,19 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 570 000 Ft	, Kettőmillió-ötszázhetvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor 5.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Víg utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m <sup>2</sup> ):	37	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	-1%	4%	-1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-10%	-10%	-10%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	0%	5%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-4%</b>	<b>-11%</b>	<b>14%</b>	<b>-36%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		552 109	471 949	469 428	539 820	523 946
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>511 450 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>18 923 650 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>18 920 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

18 920 000 Ft

azaz Tízennyolcmillió-kilencszázhuszezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor 5.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Corvin köz 4.	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	37	42	43	48
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	344 740	350 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		6 429	7 215	6 563
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-25%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-29%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		4 854 Ft/m <sup>2</sup> /hó	5 094 Ft/m <sup>2</sup> /hó	5 322 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		5 090 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m<sup>2</sup>-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Corvinnegyed, sétálóutcában elhelyezkedő, utcafronti bejáratos, 30 m<sup>2</sup>-es üzlet, 13 m<sup>2</sup> galériával, ingatlan.com/31579467
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek:	5 090 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	70%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 581 972 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 79 099 Ft
Igazgatási költségek:	2% 31 639 Ft
Egyéb költségek:	5% 79 099 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>189 837 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 392 135 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>19 890 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 890 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .

SO

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	18 920 000 Ft	100%	18 920 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	19 890 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>18 920 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

18 920 000 Ft

azaz, Tizennyolcmillió-kilencszázhuszezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Baross utca 75. alagsor 5.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 18 920 000 Ft  
azaz Tizennyolcmillió-kilencszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 3.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 17.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGVEZTETETT 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Halafele utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés száma: 8000004/295735/2020  
2020.07.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35531/0/A/5 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 75. alagsor. ajtó.5

IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	osztás hányad	tulajdoni forma
iroda	37	0/0	136/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999993/1999/

2. bejegyző határozat: 500006/494/1998/98 04 22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott felülmények

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, sátozása idő: 35756/1994/1994.01.18

jogcím: eredeti felvétel

jogallás: tulajdonos

név: VIII. KER ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-C7.

IRRSZ

IRRSZ 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

**Bizonyíték erővel nem rendelkezik**



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

**I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az Ingatlanyilvántartásban Budapest VIII. ker. 939 számú tulajdoni lapon, 35531 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross utca 75. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993. X. 26-án kelet 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. 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 létrejötteig önkormányzati tulajdonban merődnek

**II. A közös és külön tulajdon**

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

**A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

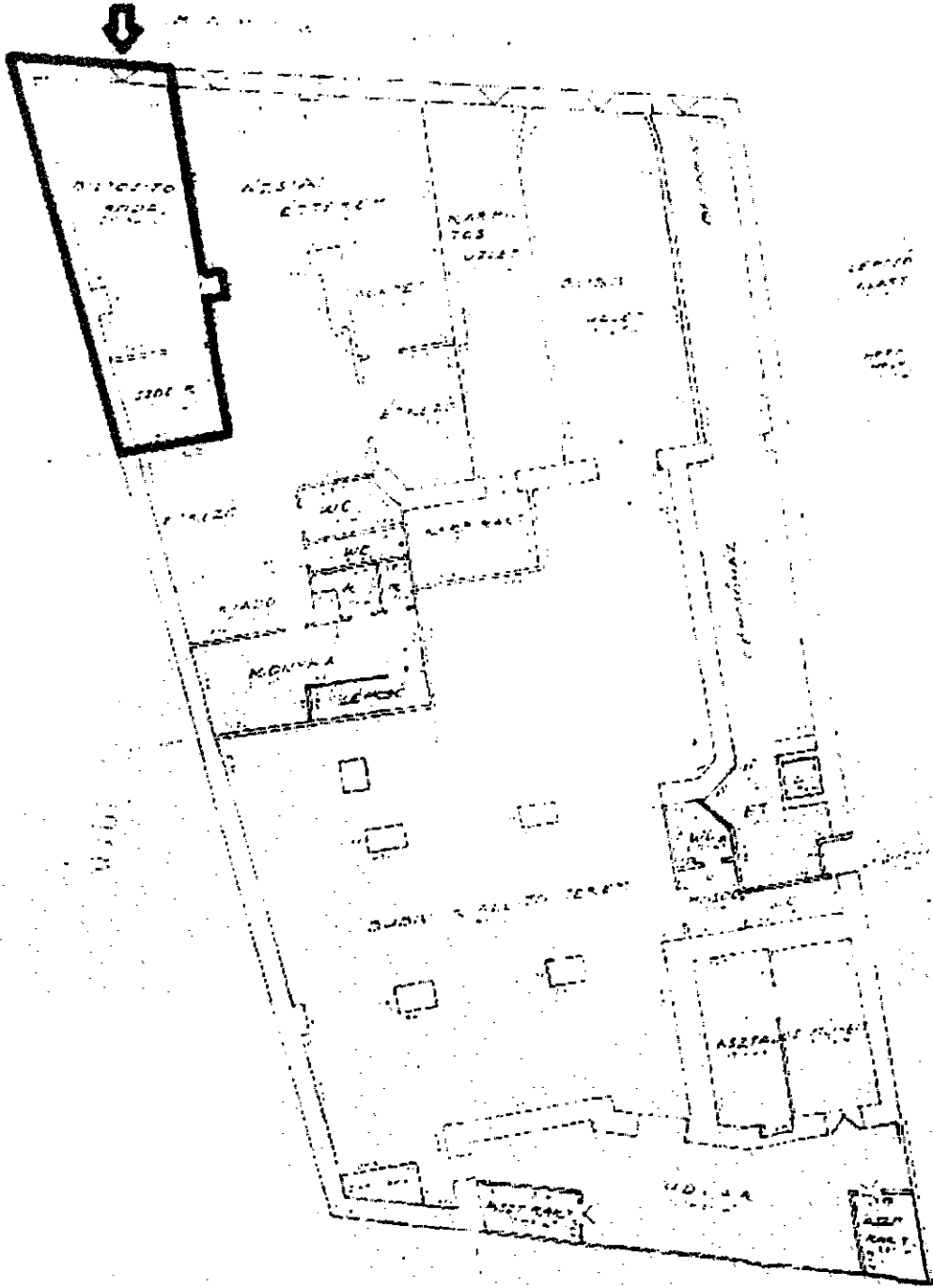
**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

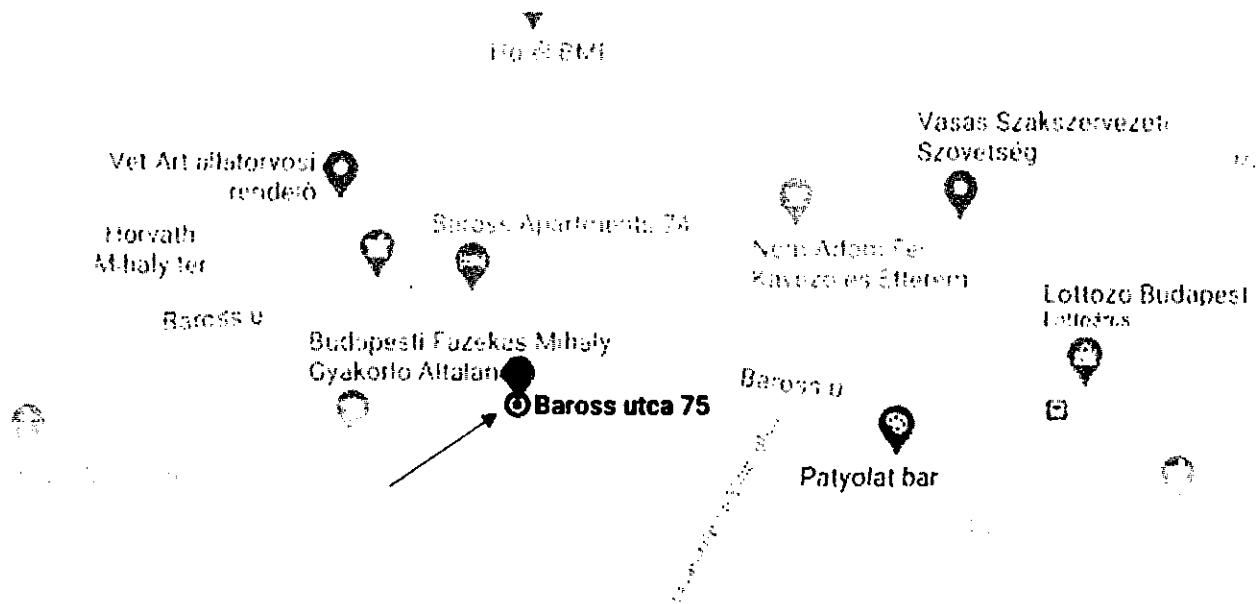
- I. Telek 676 m<sup>2</sup> területtel, valamint a beépítetlen belső udvarokon lévő beton térburkolatokkal együtt;
- II. Alap- és felmenő falak, pillérek, lépcsőházi falak, kémények, szellőzőkürtők;
- III. Középső födémek, zárófödémek burkolat nélkül;
- IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek;
- V. Bádorszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedések, függő- és lefolyószerkezetek)
- VI. Külső homlokzatvakolat és lébazat;
- VII. Lépcsőházi szerkezeti térburkolatai;
- VIII. Liftakna és szerkezetei;
- IX. Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;
- X. Csatorna alap- és eljövővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőig;
- XI. Cázalap- és felszellővezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőig;

- 5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/5 számú tulajdoni lapon 35531/A/5 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. alagsor, 37 m<sup>2</sup> alapterületű földh. sz. alatt a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel, galériával és a közös tulajdonból 136/10000 hányad.
- 6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/6 számú tulajdoni lapon 35531/A/6 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. alagsor, 140 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség-csoport (II. sz. sz. alatt) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, galériával és a közös tulajdonból 513/10000 hányad.
- 7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/7 számú tulajdoni lapon 35531/A/7 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. alagsor, 43 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (III. sz. sz. alatt) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel (fejtől-árv. WC), galériával és a közös tulajdonból 155/10000 hányad.
- 8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/8 számú tulajdoni lapon 35531/A/8 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. alagsor, 146 m<sup>2</sup> alapterületű (bruttó ter. 250 m<sup>2</sup>) üzlethelyiség (IV. sz. sz. alatt) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, galériával és a közös tulajdonból 534/10000 hányad.
- 9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/9 számú tulajdoni lapon 35531/A/9 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. alagsor, 20 m<sup>2</sup> alapterületű (bruttó ter. 32 m<sup>2</sup>) kettős helyiséges műhely a hozzá tartozó kettős rakodóter. és a közös tulajdonból 72/10000 hányad.
- 10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/10 számú tulajdoni lapon 35531/A/10 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. l. em. 3. sz. alatt 2+1/2 szobás, 74 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, erkélyvel és a közös tulajdonból 272/10000 hányad.
- 11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/11 számú tulajdoni lapon 35531/A/11 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. l. em. 3. sz. alatt 2+1/2 szobás, 77 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 266/10000 hányad.
- 12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/12 számú tulajdoni lapon 35531/A/12 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. l. em. 4. sz. alatt 1 szobás, 30 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 110/10000 hányad.
- 13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/13 számú tulajdoni lapon 35531/A/13 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. l. em. 2. sz. alatt 3 szobás, 116 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel, erkélyvel és a közös tulajdonból 388/10000 hányad.
- 14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VII. ker. 939/14 számú tulajdoni lapon 35531/A/14 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VII. ker. Baross u. 75. l. em. 1. sz. alatt 3 szobás, 44 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 114/10000 hányad.

INGATLAN ELHELYEZKEDESE



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

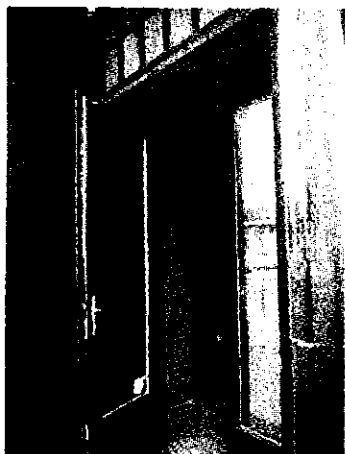


04. emeleti szintek

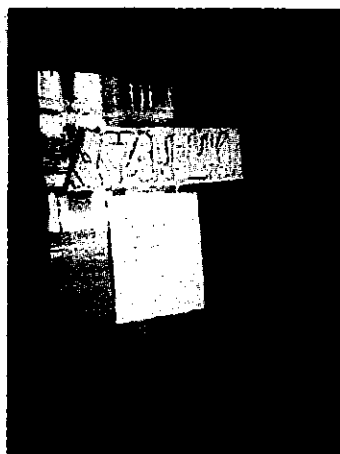


05. utcafront





06. bejárat



07. bejárat



08. kisebb vizesedés



09. kirakati nyílászáró



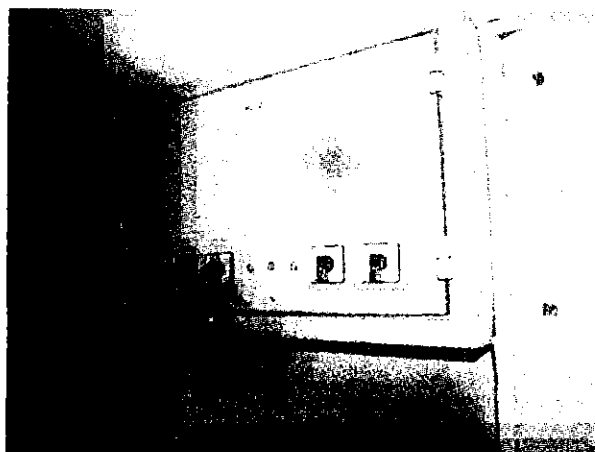
10. belső tér



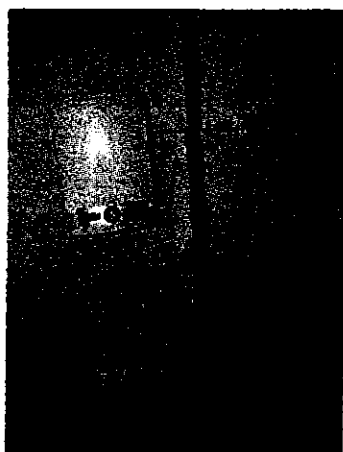
11. gázkonvektor/gázóra



12. villanyóra



13. főkapcsolók



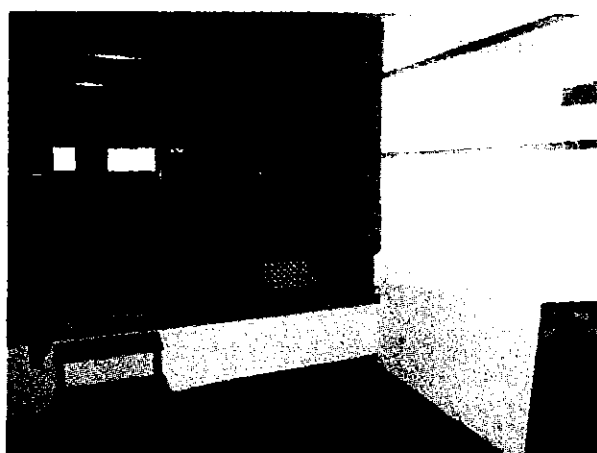
14. vízmelegítő



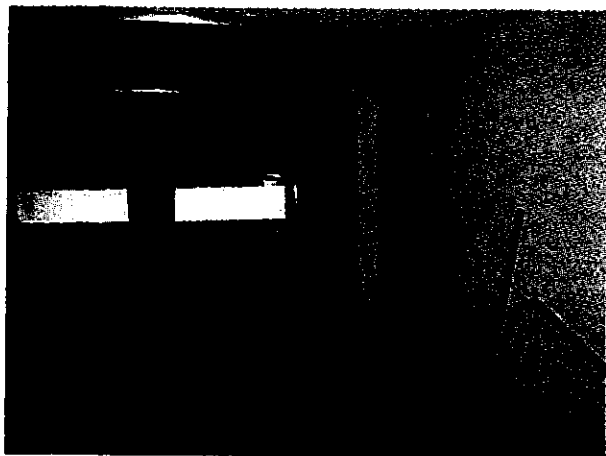
15. wc/vízóra



16. galéria feljárata



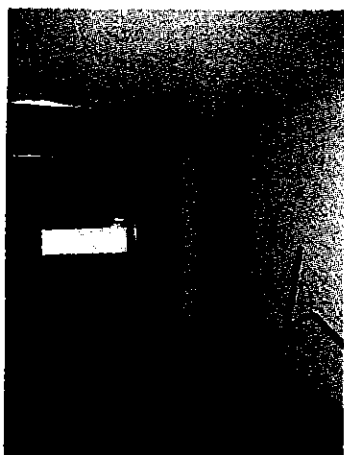
17. galéria



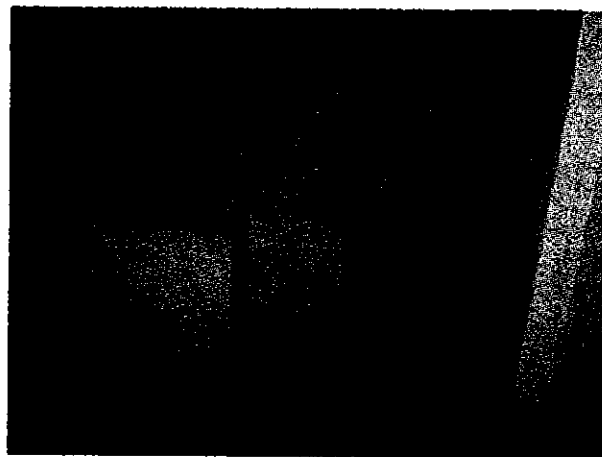
18. galéria



19. galéria



20. galéria



21. galéria

