



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti, földszinti, 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott bérlős helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL IGAZOLÁS: *Kovács Ottó*

JOGI KONTROLL: *OK*

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti, földszinti és pincésinti, 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 85 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 614/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, iroda-, raktárhelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2012. március 5. napjától, határozott időre, 2017. december 31-ig szóló bérleti szerződést kötött a Gil Bau Kft-vel (székhely: 1087 Budapest, Bezerédj u. 3. fsz. 4.; adószám: 14450563-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-904381; képviseli: Gergely Lajos ügyvezető), amely lejártá után a szerződés ismét megkötésre került, 2018. január 1. napjától 2022. december 31-ig. Bérlő a bérleményt iroda és raktározás céljára használja.

Bérlő 2019. március 5. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre, amelyet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 539/2019. (V.21.) számú határozatával elutasított.

Bérlő 2019. december 4. napján benyújtott ismételt vételi kérelmét a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 11/2020. (I.16.) számú határozatával elutasított.

Bérlő 2021. március 5. napján újra vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

GP

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok negyedben helyezkedik el. Két bejárata van, az Auróra és a Bérkocsis utca felől. A helyiség riasztóval ellátott, nyílászárói ráccsal védettek. Fűtése gázkonvektorral és elektromos radiátorral megoldott, a meleg vizet villanybojler biztosítja. Belmagassága 3,54 m, a teljes belső tér felújított, klímával felszerelt.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2021. március 29-én. Az ingatlan forgalmi értékét 33.470.000 Ft összegben (471.455 Ft/m²) állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2021. április 1. napján jóváhagyott. Az értékelésnél a helyiség redukált alapterülete, 71 m² lett figyelembe véve, mivel a pincehelyiségbe lépcső nem vezet, kizárólag létrán lehet megközelíteni.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 33.470.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 32 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.419/10.000 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.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	73.581 Ft
A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége:	18.520 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):	10.263.255 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	2.583.214 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	7.680.041 Ft
Forgalmi érték:	33.470.000 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 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 elidegeníthetők.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 7. szám alatti, földszinti és pincszinti, 85 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérleti részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 33.470.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

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) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a 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 érteken 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 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 bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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 elidegeníthetők.

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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti, földszinti, 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott bérlős helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása

A verzió

A képviselő-testület

- 1.) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban a 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, **Auróra utca 7.** szám alatti, földszinti és pinceszinti, 85 m² alapterületű, iroda, raktárhelyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól;
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez a Gil Bau Kft. részére az ingatlan-nyilvántartásban a **34780/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7.** szám alatti, földszinti és pinceszinti, 85 m² alapterületű iroda, raktárhelyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott összegnek megfelelő, azaz **33.470.000 Ft** összegű vételár közlése mellett;
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2. pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 3. pont esetében: 2021. május 31.

B verzió

A képviselő-testület

- 1.) **nem járul hozzá az eladási ajánlat megküldéséhez** a Gil Bau Kft. részére az ingatlan-nyilvántartásban a 34780/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Auróra u. 7. szám alatti, földszinti és pinceszinti, 85 m² alapterületű iroda, raktárhelyiség vonatkozásában.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében 2021. május 10.

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

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

Budapest, 2021. április 9.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

R



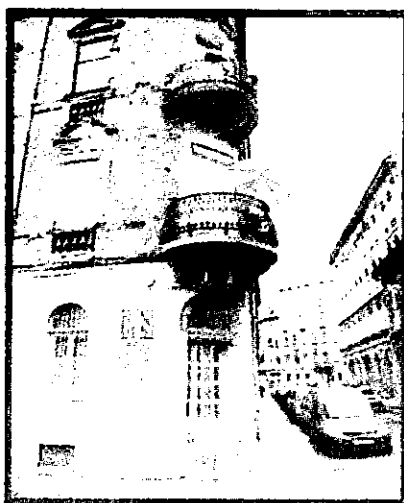
CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjss: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-691

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.



sám alatti

34780/0/A/3 hrsz-ú

iroda, raktár ingatlanról

Budapest, 2021. március

5.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-691
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.
Helyrajzi száma	: 34780/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: iroda, raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda, raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 85 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 71 m ² Fajlagos m2 ár: 471 455 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 455 m ²
Eszmei hányad	: 614 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő 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: **33 470 000 Ft**
azaz **Harminchárommillió-négyszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **6 150 000 Ft**
azaz **Hatmillió-egyszázötvenezer- 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.

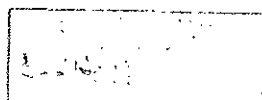
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. március 24.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. március 29.

2021 APR 01.



CPR Ingatlanértékelő Kft.

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Ór utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő 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 értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérő, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	85,0 m ²
Helyrajzi száma:	34780/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	iroda, raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda, raktár
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel

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 Csarnok negyed kerületrésében, az Auróra utca és a Bérkocsis utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos.

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

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlan a Bérkocsis utca és az Auróra utca sarkán fekszik, melynek két bejárata van. A főbejárata az Auróra utca sarkán van, azonban a Bérkocsis utca felől is ki van építve egy bejárat. A nyílászárók ráccsal védettek, az üzlethelyiségben riasztó van.

A fűtés gázkonvektor és elektromos radiátorról megoldott, a melegvíz-ellátást villanybojler szolgáltatja. Az albetétben klíma is kiépített, és a teljes belső tér felújított.

A belmagasság 3,54 m, a teljes alapterület a pincerésszel együtt érvényes. A pincébe azonban nincs kiépített lépcső, az előtér padozatán lévő pinceajtón keresztül lehet lejutni létrával. Ezért az alapterület figyelembe vételénél 30%-kal vettük figyelembe. A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Az ingatlan hitelesített gáz-, víz- és villanyórákkal rendelkezik.

Összességében jó fekvésű, jó műszaki állapotú albetét.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1919	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda, raktár

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	3,54 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor, cirkó, elektromos radiátor	jó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	jó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	jó
Felújítás éve:	2012	
Felújítás tárgya:	teljes belső burkolat felújítása; teljes falazat újra festése; nyílászárók cseréje; villany- és vízvezeték cseréje; elektromos hálózat cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi állapotához a természetes állagromlásra túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányossága is.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – gázkonvektor, elektromos radiátor
- Melegvíz-ellátás – villanybojlerről megoldott
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előtér	pvc	festett	21,60 m ²	100%	21,60 m ²
tárgyaló	pvc	festett	15,40 m ²	100%	15,40 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	2,73 m ²	100%	2,73 m ²
teakonyha	kerámia	festett	3,42 m ²	100%	3,42 m ²
iroda	kerámia	festett	22,20 m ²	100%	22,20 m ²
pince	beton	vakolt	19,50 m ²	30%	5,85 m ²
mérési korrekció			0,15 m ²	100%	0,15 m ²
Összesen:			85,00 m ²		71,35 m ²
Összesen, kerekítve:			85 m ²		71 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül 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 értékebecslésénél 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 hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2021. \text{ I. n.év})$
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységei 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	455 m ²
Eszmei hányad:	614 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	27,94 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	6 150 000 Ft , Hatmillió-egyszázötvenezer - Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.	Bp., VIII. Népszínház	Bp., VIII. Csarnok-negyed	Bp., VIII. Alföldi utca	Bp., VIII. Csarnok-negyed	Bp., VIII. Déri Miksa
megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	iroda, lakás	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	71	96	134	41	59	147
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		41 900 000	66 000 000	25 400 000	32 800 000	80 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2020	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		392 813	443 284	557 561	500 339	495 306
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	3%	-2%	-1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	10%	-5%	5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	0%	0%	0%	0%
funkcióváltásra alkalmas		0%	-5%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	8%	-12%	-1%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		397 723	479 411	493 441	497 337	489 362
Fajlagos átlagár:		471 455 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		33 473 305 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		33 470 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyedben, utcai földszinti, galériázott jelenleg étteremként működő, közepes műszaki állapotú helyiség. Ingatlan.com/30980392
2. adat: Csarnoknegyedben, 2. emeleti felújítandó műszaki állapotban lévő, saroklakás, amely alkalmas irodának. Ingatlan.com/31950688
3. adat: Népszínháznegyedben, utcai földszinti irodának kialakított helyiség, teljesen felújított, légkondicionálóval rendelkezik. Ingatlan.com/32123733
4. adat: Csarnoknegyedben, utcai, földszinti kirakatos üzlethelyiség, közepes-jó műszaki állapotban, jelenleg étkezde. Ingatlan.com/32108987
5. adat: Csarnoknegyedben, utcai, földszinti kirakatos üzlethelyiség, közepes műszaki állapotban, sarokházban. Ingatlan.com/32013892

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

33 470 000 Ft

azaz Harminchárommillió-négyszázhetvenezer- 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:	1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.	Bp., VIII. ker. Népszínház	Bp., VIII. ker. Kun	Bp., VIII. ker. Német
ingatlan megnevezése:	iroda, raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	71	100	47	86
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		330 000	150 000	250 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 970	2 872	2 616
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	-2%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		3%	-2%	12%
Korrigált fajlagos alapár:		3 056 Ft/m ² /hó	2 803 Ft/m ² /hó	2 917 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 926 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | 2 szintre osztott, üvegportálos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség.
Ingatlan.com/32102814 |
| 2. adat: | Jó műszaki állapotú, galériázott üzlethelyiség, szociális blokk kialakítással.
Ingatlan.com/32068193 |
| 3. adat: | Felújítandó műszaki állapotú üzlethelyiség, sarokházban.
Ingatlan.com/32018482 |

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 926 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 243 657 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	67 310 Ft
Igazgatási költségek:	2%	44 873 Ft
Egyéb költségek:	5%	112 183 Ft
Költségek összesen:		224 366 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		2 019 291 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		28 850 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

28 850 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió-nyolcszázötvenezer- 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 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:	33 470 000 Ft	100%	33 470 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 850 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	33 470 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

33 470 000 Ft

azaz, Harminchárommillió-négyszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 épületgépeszeti 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:

Ingotlan címe: 1084 Budapest, Auróra utca 7. fsz.

Ingotlan placi forgalmi értéke: 33 470 000 Ft

azaz Harminchárommillió-négyszázhetvenezer- Ft .

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

Szaktevélemény fordulónapja : 2021. március 24.

Szaktevélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. március 29.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000004/123745/2019
2019.03.11

BUDAPEST VIII. KER.

belsőterület 34780/0/A/3 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Auróra utca 7. földszint, "felülvezérgyűjtő alatt"
L R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni felelősség
m2	egység/fél			

iroda, szaktár	85	0 0	614/10000	önkormányzat
----------------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 137093/1/1996/1996.07.10

1. bejegyző határozat: 137093/1/1996/97.06.16
Társasház2. bejegyző határozat: 137093/1/1996/97.06.16
az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékkelvezérgyűjtővel.

H. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 137093/1/1996/97.06.16

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/07.05/

jogcím: eredeti felvétellel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. baross utca 65-67.

H. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

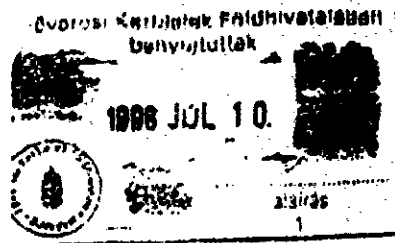
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

HATÁRIDŐ

ELQADO

ÉRKEZÉS

MELLÉKLET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp. VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 273. tulajdoni lapon 34780. hrsz. alatt felveit, természetben a Budapest, VIII., Auróra u. 7. sz. alatti, 455 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlok részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapja

A társasház oroklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint oroklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó teiek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkon tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyait az 1977. évi II. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Teiek (455 m²) területe, azon lévő udvar: 75,1 m² területe, terburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kemények, kiváltók, pillérek
- III. Födémek, közbenső födémek és erkélylemez burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt

- IV Az épület tetőszervezete, levezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt
- V Az épület pincei közlekedő 75,4 m² alapterülettel
- VI Az épület pince tárolói 44,9 m² alapterülettel
- VII Az épület pincerekeszei 74,1 m² alapterülettel
- VIII Az épület pincejárója 3,4 m² alapterülettel
- IX Az épület kapualja, fsz -i lépcsőszervezettel 19,7 m² alapterülettel
- X Az épület lépcsőháza (I em -IV em -ig) 61,2 m² alapterülettel
- XI Az épület függőfolyosói (I em -IV em -ig) 106,3 m² alapterülettel
- XII Az épület I em - i közlekedője 4,3 m² alapterülettel (A 10. és 11. albetét kizárólagos használati jogával)
- XIII Az épület világítórúdvai 3,2 m² alapterülettel
- XIV Az épület padlós feljárója 3,7 m² alapterülettel
- XV Az épület tetőtérre 226,6 m² alapterülettel
- XVI Az épület közös WC -i (fsz , I em , II em) 17,6 m² alapterülettel
- XVII Az épület III em - i közlekedője 4,8 m² alapterülettel (A 20 , 21 és 22 albetét kizárólagos használati jogával)
- XVIII Az épület IV em - i közlekedője 5,0 m² alapterülettel (A 26 , 27 és 28 albetét kizárólagos használati jogával)
- XIX Az épület tetőtéri közlekedője 3,9 m² alapterülettel (A 32 albetét kizárólagos használati jogával)
- XX Az épület külső hemiokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helységek vakolatai és burkolatai
- XXI Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói
- XXII Víz alap és felszálló vezetékek az utcára bekötéstől a külön tulajdoni illetőségig, ágvezetekig, vagy a külön tulajdonú vízőráig
- XXIII Csatorna alap és ejtővezetek a külön tulajdoni illetőségig ágvezetekig

- XXIV Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai
- XXV Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig
- XXVI Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei
- XXVII Mindazon tárgyak, melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztek; fognak

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszméleti hányadból áll. A VII. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába

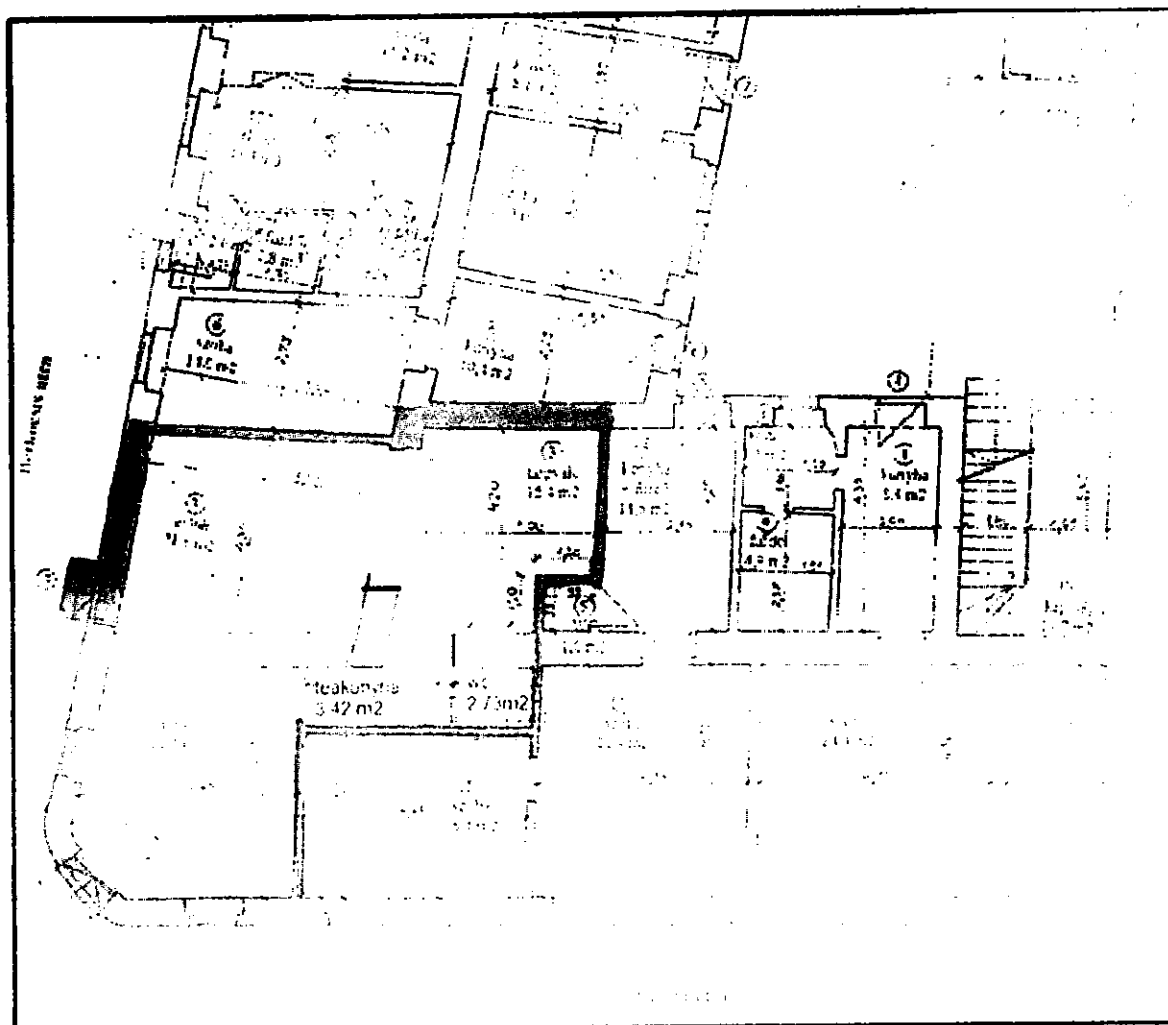
B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonosi részek külön tulajdonába kerülnek, mint társas-házitajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékai, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

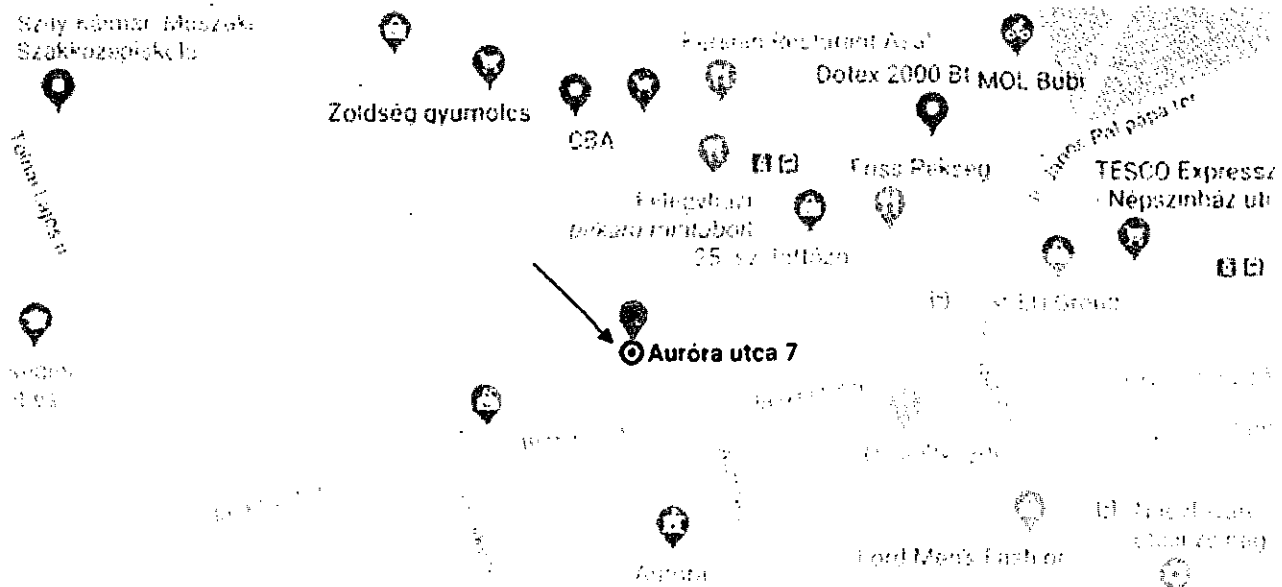
1. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1 számmal jelölt pincei szinten levő nem lakás célú helyiség (raktár), mely raktár helyiségből áll 49,9 m² (50 m²) alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban levő részekből 361/10000 hányadrész
2. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2 számmal jelölt fszt.-i szinten levő nem lakás célú helyiség (iroda), mely iroda, előszoba, fürdő, előtér, konyha helyiségből áll 36,8 m² (37 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban levő részekből 267/10000 hányadrész
3. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3 számmal jelölt fszt.-i és pincei szinten levő nem lakás célú helyiség (iroda), mely a földszinten: iroda, előtér, tárgyaló, mosdó, WC, pincei szinten: raktár helyiségből áll, 84,9 m² (85 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban levő részekből 614/10000 hányadrész
4. A JOZSEFVÁROSI ONKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4 számmal jelölt fszt. 1. a tetszámú, szoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba helyiségekből álló öröklék 41,3 m² (41 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban levő részekből 299/10000 hányadrész

Sp

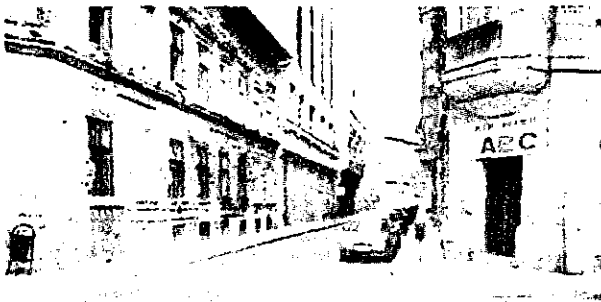
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



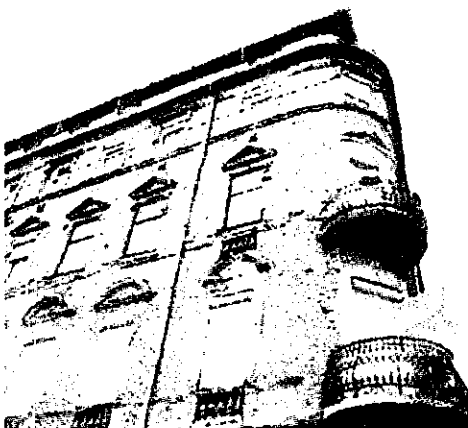
01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



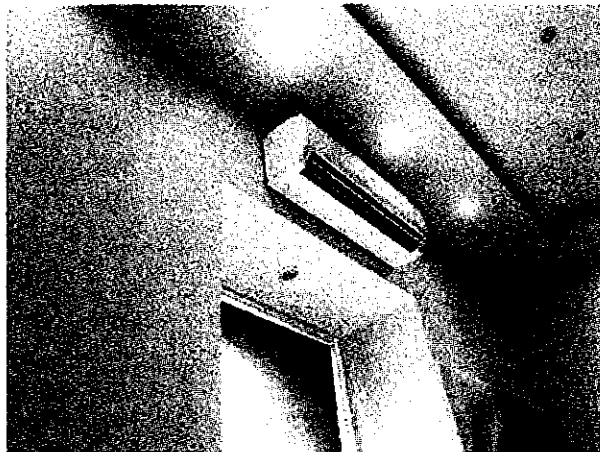
04. emeleti szintek



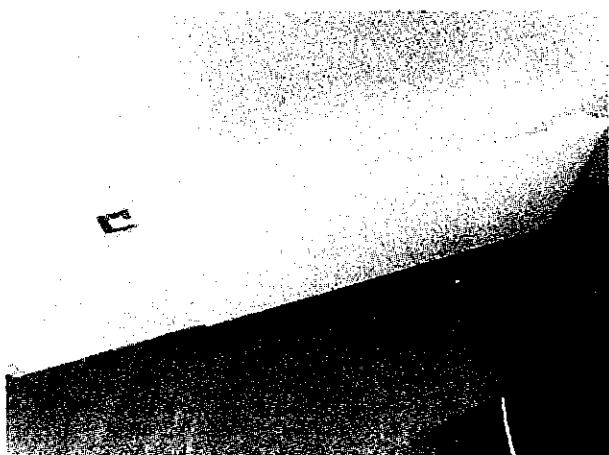
05. pince



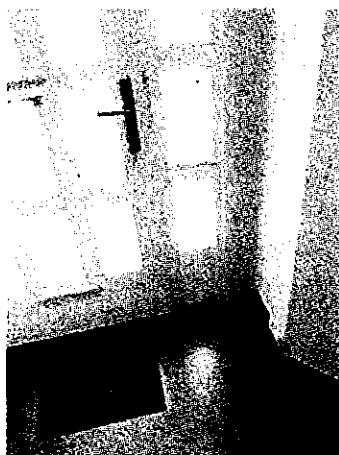
06. iroda



07. klíma



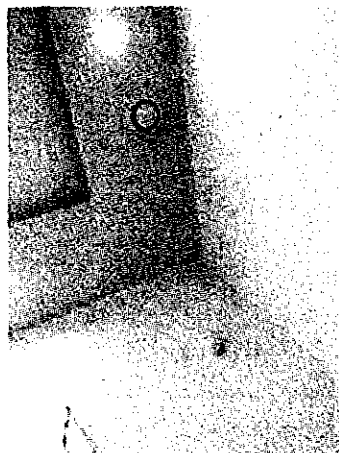
08. elektromos radiátor



09. előtér



10. iroda



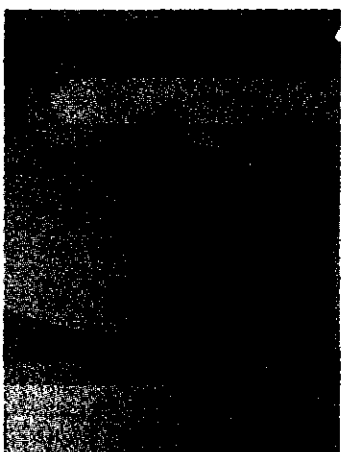
11. álmennyezetbe épített világítás



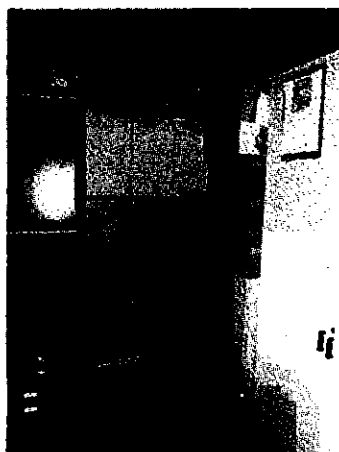
12. teakonyha



13. mosdó/wc



14. villanybojler



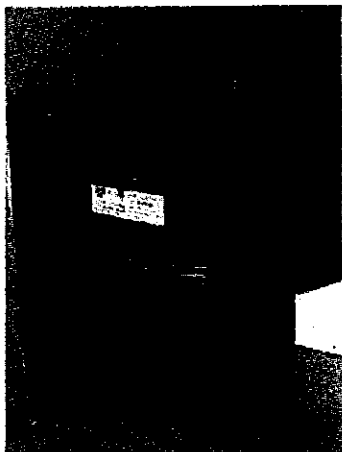
15. raktár



16. raktár



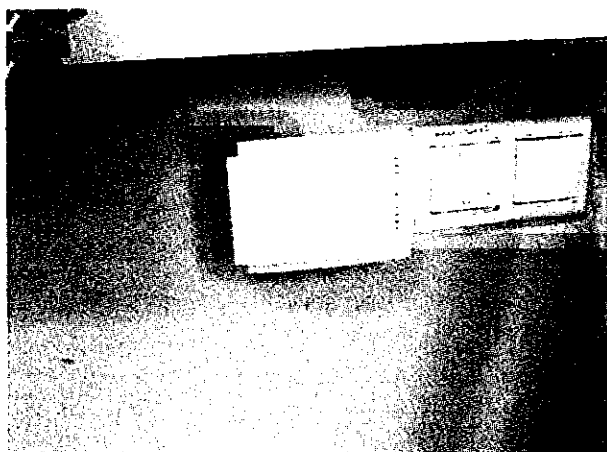
17. raktár



18. villanyóra



19. gázóra



20. riasztó



21. gázkonvektor



22. vízóra



23. az üzlet főbejárata

