



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

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

**Tárgy:** Javaslát a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozatalára

SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó

IGEN / NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *el MRL*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. szám alatti, 35028/0/A/2** helyrajzi számú 21 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár besorolással szerepel.

A társasházban összesen 42 db albetét került kialakításra, amelyből 9 db van önkormányzati tulajdonban, és amelyből 4 db lakás, 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az önkormányzati tulajdoni hányad 1.846/10.000. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiség bérlője a 2020. február 14. napján kelt bérleti szerződés alapján a **Csapvíz Aurora Kft.** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth Lajos út 113.; cégjegyzékszám: 13 09 206869; adószáma: 27038682-2-13; képviseli: Zombori László ügyvezető) aki a helyiség birtokába a fenti szerződéssel került bérleti jog átruházása keretében. A helyiséget a bérlő műhely céljára használja, jelenlegi bérleti díj előírása **26.764,- Ft/hó + ÁFA.**

Az ingatlan bejárata a Bérkocsis utca felől kialakított. A bejáratát fém vasrács és a bérlő által kialakított fém ajtó védi. A helyiség egy légterű volt, de a korábbi bérlő vizesblokkot alakított ki, galériát épített és fűtést szerelt be. A galéria 10 m<sup>2</sup> alapterületű, könnyen elbontható, alatta a belmagasság 2,3 m. Alatta egy kisebb konyhai részleg van, csempézett falburkolattal. A belső tér falazata festett, állapota vizes, salétromos, felújításra szorul. A burkolat kopott és töredezett. A melegvíz-ellátás biztosított.

*SO 1*

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 11.024,- Ft/hó.

A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 327,- Ft összegű, lejárt esedékességű tartozása mutatkozik a tárgyi helyiségre. A bérlő bérlő továbbá az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Csokonai utca 12. szám alatti 34664/0/A/1 hrsz.-ú nem lakás céljára szolgáló helyiséget is, vonatkozásában 2020. október 31. napjáig 533,- Ft, lejárt esedékességű tartozása mutatkozik.

A CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. október 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 17. napján jóváhagyott, majd 2020. augusztus 11. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 9.130.000,- Ft (fajlagosan: 434.592,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a műhely tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi nettó **45.650,- Ft/hó**.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A bérlő a bérleti szerződés meghosszabbítása érdekében nem jelentkezett, amelyre tekintettel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kívánja kezdeményezni a tárgyi helyiségre szóló helyiség bérleti szerződés meghosszabbítását további öt évre.

**Javasoljuk, hogy a tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezdeményezze a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Csapvíz Aurora Kft.-vel (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth Lajos út 113.; cégjegyzékszám: 13 09 206869; adószáma: 27038682-2-13; képviseli: Zombori László ügyvezető) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, műhely és raktár tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **45.650,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek ne legyen a bérbeadóval szemben fennálló tartozása. Azért javasoljuk ezt, mivel a bérlő nem nyilatkozott a bérleti jog meghosszabbításáról, az Önkormányzatnak azonban érdeke a helyiség bérbeadása. A helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlőnek továbbiakban is gondoskodnia kell a helyiség állapotának javításáról. A bérleti díj meghatározását a vonatkozó 248/2013. (VI.19.) számú Kt. határozat 8. a) pontja alapján javasoljuk, mivel a bérlő bérleti díj ajánlatot nem tett.**

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti szerződéseinek meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Polgármester úr jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szerveit 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

tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (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 döntés meghozatala ugyan nem új bérleti szerződés megkötésére irányul, hanem a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ugyanakkor a Rendelet 14. § (1) bekezdése a bérleti díj meghatározásának szempontjából irányadó.

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 Kt. határozatban nem nevesített tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány (a továbbiakban: koronavírus világiárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat megtárgyalását és döntés meghozatalát.

#### Melléletek:

1. sz. melléklet: értékbecslés

## Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2020. (XI.....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntés meghozataláról**

### A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul**, hogy a **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** kezdeményezze a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6. szám alatti, 35028/0/A/2 helyrajzi számú 21 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a Csapvíz Aurora Kft.-vel** (székhely: 2252 Tóalmás, Kossuth Lajos út 113.; cégjegyzékszám: 13 09 206869; adószáma: 27038682-2-13; képviseli: Zombori László ügyvezető) határozott időre, 2025. december 31. napjáig, műhely tevékenység céljára, a számított bérleti díjon, azaz **45.650,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.
- 2.) **felkérem** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a bérbeadóval szemben fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2020. november 30, 2.) pont esetében 2020. december 31.

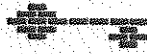
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök





CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest  
Jozsef korut 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fovarosi Biróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adosz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-406

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. (Bejárat a  
Béerkocsis utca felől)



szám alatti

35028/0/A/2 hrsz-ú

raktár ingatlanról

---

Budapest, 2019. október

---

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-406
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. (Bejárat a Bérkocsis utca felől)
Helyrajzi száma	: 35028/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 21 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 21 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 457 465 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 698 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 130 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) 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: **9 610 000 Ft**  
azaz **Kilencmillió-hatszáztízezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **2 000 000 Ft**  
azaz **Kettőmillió- Ft .**

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

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

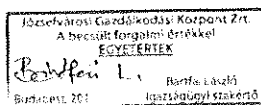
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. október 9.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. október 15.

2019 OKT 17.



CPR-Vagyonértékelő Kft  
1085 Budapest József köz 69  
Adószám: 22771593-2-42  
www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*GP 6*

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: 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: Bérlió, 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): 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. (Bejárat a Bérkocsis utca felől)  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 21,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 35028/0/A/2  
 Ingatlan megnevezése: raktár  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: raktár  
 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 Csarnok negyed kerület részében, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között fekszik, az Auróra utcában. Az egyirányú utcába a behajtás a Bérkocsis utca felől van lehetőség, a parkolás a környező utcákban fizetős. Az utca burkolata kiépített aszfalt.

A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

SP  
7

## 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület saroképület, mely az Auróra és a Bérkocsis utca találkozásánál fekszik. A lakóház pince + fsz + 3 emelet kialakítású, amely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült. A társasház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült.

Az albetét raktárként van bejegyezve a Tulajdoni lapon, jelenleg raktár-irodaként funkcionál. Az ingatlan bejárata a Bérkocsis utca felől kialakított, bejárata utcafronti. A bejárati ajtaját fém vasrács és bérő által kialakított fém ajtó védi, ami a bejárati ajtó elé lett építve. A bérlemény eredetileg egylégterű, azonban bérő által kb. 14 éve felújításra került, melynek során vizesblokkot alakítottak ki, fűtést szereltek illetve galériát építettek. A 10 m<sup>2</sup>-es galéria fémszerkezetű, könnyen elbontható, alatta a belmagasság 2,3 m. A galéria alatt egy kisebb konyhai részleg van, csempézett falburkolattal ellátva. A belső tér falazata festett, állapotuk vizes, salétromos, felújításra szorulnak. A burkolatok kopottak és töredezettek. A fűtése elektromos központi fűtőegység, egy villanybojlerből kialakított kazán, a hőleadók acéllemez radiátorok. A melegvíz-ellátást egy kisméretű átfolyós villanybojler adja, amely a zuhanyzóban van elhelyezve.

Az ingatlan 4,4 m belmagasságú.

Az albetét víz- és villany közművel rendelkezik.

Összességében felújítandó állapotú raktárhelyiség.

## Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

## Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	vasráccsal és fém ajtóval védett faszervezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,3 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	4,40 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	elektromos központi fűtőegység	átlagos
Melegvíz biztosítása:	kisméretű átfolyós villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz és villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2005	
Felújítás tárgya:	vizesblokk, fűtés, galéria	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

## Megjegyzés:

A falak erősen vizesednek, ledobják a vakolatot, ezért felújítandó műszaki állapotú, üzletnek, irodának alkalmas.



### 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 emeleti szintjetei átlagos állapotúak, a diszitések nem hiányosak, homlokzata vakolt, kissé koszos. A földszinti rész kváderezett, a lábazat feletti részen vakolathullás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. Az ereszcsonna kiépített, azonban vízvezetési hibából adódóan tégláig lehullott vakolat látható.

#### Albetét:

Az albetét teljes belső terében vakolathullás látható, vizes és salétromos. Különösen rossz a helyzet az esővízcsonna mögötti falazaton, amely sűrűn rongálódik és így a falazaton átszivárog a víz.

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan jelenleg is hasznosítás alatt van, a felújításokat a bérlő végzi, saját költségén.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár-iroda	kerámia	festett+csempézet	18,50 m <sup>2</sup>	100%	18,50 m <sup>2</sup>
vizesblokk	kerámia	festett+csempézet	2,45 m <sup>2</sup>	100%	2,45 m <sup>2</sup>
galéria	fém szerkezet	festett	10,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,05 m <sup>2</sup>	100%	0,05 m <sup>2</sup>
Összesen:			31,00 m <sup>2</sup>		21,00 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			31 m <sup>2</sup>		21 m <sup>2</sup>

#### 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 hatályaon kívül helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. 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.

**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) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	698 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	130	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,07 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 000 000 Ft	, Kettőmillió- 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 6. fsz. 2. (Bejárat a Bérkocsis utca felől)	VIII. ker., Magdolna	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Tisztviselőtelep	VIII. ker., Bérkocsis	VIII. ker., Teleki
megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	21	27	41	50	23	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 900 000	18 900 000	18 950 000	14 500 000	14 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		489 074	437 927	360 050	598 913	359 459
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	4%	6%	0%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%	0%	10%
általános műszaki állapot		0%	0%	5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (vízes helyiség)		0%	0%	0%	0%	5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	0%	-5%	0%
kiépített galéria		0%	3%	3%	-5%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-4%</b>	<b>2%</b>	<b>29%</b>	<b>-20%</b>	<b>18%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		470 489	446 685	463 744	481 526	424 881
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>457 465 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>9 606 765 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>9 610 000 Ft</b>				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti közepes állapotú üzlethelyisége, nagy belmagasságú, részben galériázott, felújítandó házban. ingatlan.com/28499870
2. adat: Magdolnanegyed, felújított saroképületben, földszinti, utcai bejáratos üzlethelyiség, amely megkezdett felújítás alatt áll. Ingatlan.com/29291447
3. adat: Tisztviselőtelep, felszuterén, felújítandó üzlethelyiség, amely lakásnak, v. irodának is alkalmas, vizesblokk kiépített. ingatlan.com/25960201
4. adat: Népszínháznegyed, földszinti közepes állapotú üzlethelyiség, 23 m<sup>2</sup>-es állógalériával, vizes helyiséggel. ingatlan.com/25055348
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti részben galériázott, részben felújított, felszuterén üzlethelyiség. ingatlan.com/28581359

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

9 610 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer Ft .

## 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 6. fsz. 2. (Bejárat a Bérkocsis utca felől)	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Népszínház	VIII. ker., Kis Fuvaros
ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	21	54	25	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	80 000	115 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 167	2 880	2 588
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		7%	1%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	-10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>12%</b>	<b>-9%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 418 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 615 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 686 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		<b>2 573 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcai egy légtérű, felújítandó üzlethelyiség. ingatlan.com/28514108
2. adat: Népszínháznegyed, földszinti, utcafronti üzlethelyiség jó műszaki állapotban. ingatlan.com/29482088
3. adat: Csarnoknegyed, jó állapotú, berendezett, üzlethelyiség, földszinti elhelyezkedéssel. ingatlan.com/30471271

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 573 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>583 556 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3%
Igazgatási költségek:	2%
Egyéb költségek:	5%
<b>Költségek összesen:</b>	<b>58 356 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	525 201 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>7 500 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 500 000 Ft

azaz Hétmillió-ötszázezer- Ft.

90  
13

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 610 000 Ft	100%	9 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 500 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>9 610 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 610 000 Ft

azaz, Kilencmillió-hatszázötvenezer 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 értékbecslő befolyásoló 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 épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. (Bejárat a Bérkocsis utca felől)

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 610 000 Ft  
azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer Ft.

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

Szaktelemény fordulónapja : 2019. október 9.  
Szaktelemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. október 15.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata                       | <input type="checkbox"/>            |
| Alaprajz                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet)           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/>            |
| Adásvételi szerződés                         | <input type="checkbox"/>            |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek                            | <input checked="" type="checkbox"/> |

*Handwritten signature and date:*  
15

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiemelt  
Mégsemlegesített szám: 35028/0/A/2

1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2

Polgármesteri Hivatal

Leírás	Terület	Érték
1. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték
2. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték
3. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték
4. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték

Nem hiteles tulajdoni lap

Leírás	Terület	Érték
1. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték
2. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték
3. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték
4. Az ingatlan azonosíthatóságának megnevezése	terület	érték

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a dokumentum jogerővel rendelkezik



# TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

## Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Auróra u. 6.

### I. Általános rendelkezések

Társasházról Magyarországon 1994. évi LXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) alapján alapított ingatlanjogi szervezet, amelynek székhelye az ingatlanjogi szervezet Budapest, VIII. ker. Auróra u. 6. szám alatt és a hely- és ingatlanjogi jogok alapul szolgáló ingatlanjogi jogait a Tt. 10. §-a (1) bekezdésében meghatározott jogkörökkel ellátja.

A társasház alapító okirata alapján a közös tulajdonban lévő ingatlanjogi jogokhoz tartozó tulajdoni hátrahagyott egyrészlet a közös tulajdoni hátrahagyott egyrészlet részéről az alapító tulajdonosok részére megosztva.

### II. A közös és külön tulajdon

A társasház tulajdoni hátrahagyott és megosztott tulajdoni hátrahagyott egyrészlet a közös tulajdoni hátrahagyott egyrészlet részéről az alapító tulajdonosok részére megosztva.

#### A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

##### 1. A tulajdonostársak közös tulajdonban maradnak:

a) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

b) a közös tulajdonú ingatlanrészek

c) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

d) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

e) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

f) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

g) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

h) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

i) az ingatlanjogi jogok tulajdonosi hátrahagyott egyrészlet

Budapest VIII. ker. Auróra u. 6.

S  
17

MELLÉKLETEK: 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2

7	Elektronikus vezérléshálózat az épület kizárólagos használatára a közeli települési hálózathoz csatlakoztatva, a szomszédos hálózathoz elektronikus vezérléssel csatlakoztatva	
8	Egyéb épületszerkezetek	
9	Kemény	24 300,-
10	Képfelirás	10 000,-
11	Képfelirás	50 000,-
12	Építési költség	10 000,-
13	Építési költség	20 000,-
14	Építési költség	100 000,-
15	Építési költség	30 000,-
16	Építési költség	30 000,-
17	Építési költség	50 000,-
18	Építési költség	420 000,-
19	Építési költség	100 000,-
20	Építési költség	10 000,-
21	Építési költség	20 000,-
22	Építési költség	10 000,-

**2. A közbe jutajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll**

A közbe jutajdon részletei a következők:

**B. Külön tulajdonú ingatlanok**

Az egyes tulajdonosi részek tulajdonosi részekre történő természetesen utajdonú tulajdonosi részek az alábbiakban részletek a közbe jutajdon tulajdonosi részekből kizárva:

1. A közbe jutajdon tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2. Az ingatlan tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2. Az ingatlan tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2.

2. A közbe jutajdon tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2. Az ingatlan tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2.

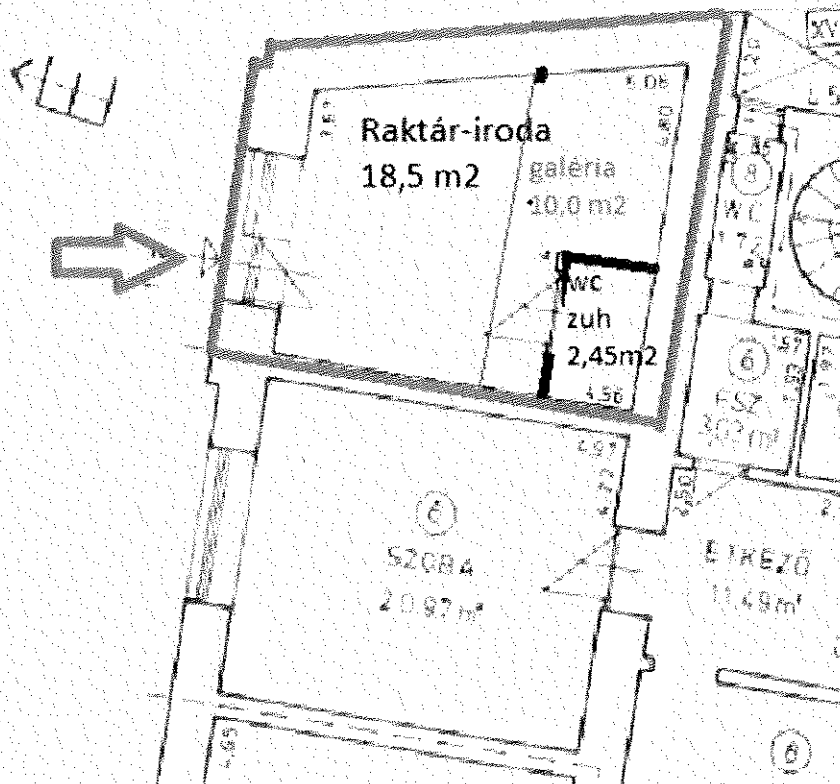
3. A közbe jutajdon tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2. Az ingatlan tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2.

4. A közbe jutajdon tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2. Az ingatlan tulajdonosi részek részletei a következők: Budapest VIII. ker. 1084 Budapest, Auróra utca 6. fsz. 2. Hrsz: 35028/0/A/2.

Budapest VIII. ker. Auróra utca 6.

*Handwritten signature*

ALAPRAJZ

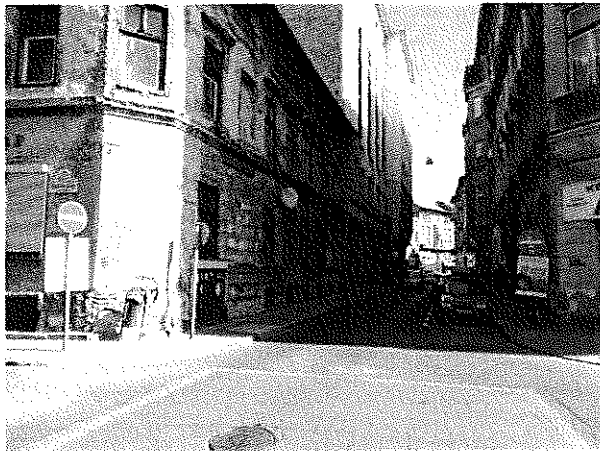


Sp  
19

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



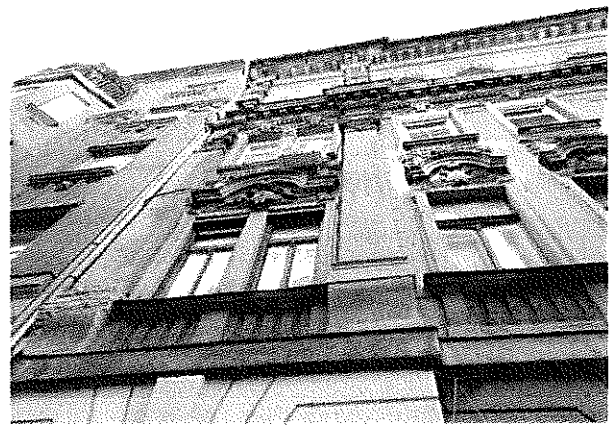
02. Auróra u. – Bérkocsis u. utcakép



03. homlokzat



04. Bérkocsis utcai utcafront



05. emeleti szintek



06. fém ajtóval védett bejárat



07. esővízcsatorna okozta károsodás



08. átázott falazat



09. átázott falazat, radiátor



10. átázott falazat



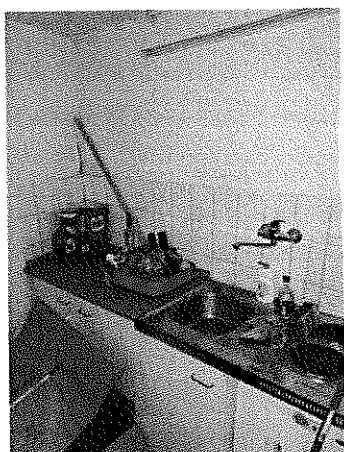
11. fémszerkezetű galéria



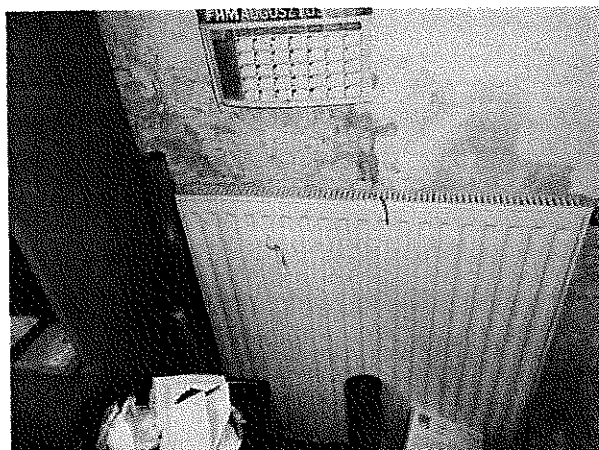
12. töredezett padlóburkolat



13. belső tér



14. konyhai rész a galéria alatt



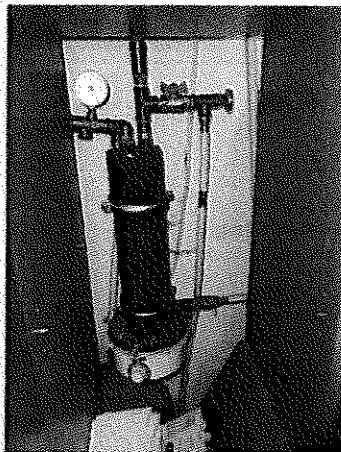
15. acéllemez radiátor



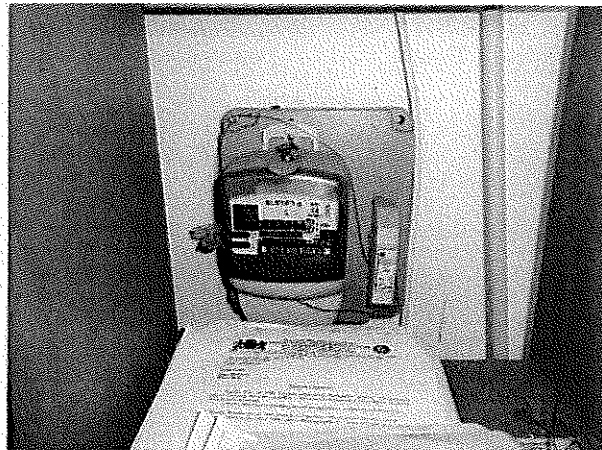
16. fürdőszoba



17. fürdőszoba



18. elektromos központi fűtőegység



19. villanyóra



20. vízóra



21. fürdőszoba



22. vakolathullás



23. átfolyós villanybojler





## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda
--

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

## Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Auróra u. 6. fsz. 2. 21m <sup>2</sup>
HRSZ:	35028/0/A/2

## Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR-Vagyonértékelő Kft
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	457.465 Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.610.000,-Ft
Dátuma:	2019. október 15.

## Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

## Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	Csapvíz Auróra Kft.

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

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

## \*Aktualizálás:

--	--

## \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	434.592,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.130.000,- Ft

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

2020 AUG 11,  
Budapest 2020 .....

*Bárfai L.*  
Bárfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

24

