

Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGÁZOLÁS: *[Handwritten signature]*

JOGI KONTROLL: *[Handwritten signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Handwritten signature]
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt 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, Horváth Mihály tér 2. szám alatti 35550/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban műhely megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 24 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórási helyiségre vonatkozóan 5.787,- Ft/hó.

Az ingatlan közvetlen utcafronti, 245 cm bejárat magassággal és 87 cm széles, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok és szárnyszerkezetű bejárattal rendelkezik, mellette nagyméretű kirakattal. A padozat festett hajópadlóval burkolt, a falszerkezet jellemzően vízzáró festékekkel, részben csempeburkolattal ellátott. Közműrendszerek a gáz kivételével hiánytalanul kiépítettek. A helyiség műszaki állapota közepes.

A fenti helyiség bérlője **Fróman Zoltán egyéni vállalkozó** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. 3/18; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) a 2015. december 31. napján kelt bérleti szerződés alapján. A helyiséget a bérlő **kutya kozmetikai üzlet céljára** használja, bérleti

[Handwritten signature] 1

szerződése 2020. december 31. napján lejár. A bérlő a helyiség birtokába a 2010. november 19. napján kelt bérleti szerződés alapján jutott, pályázaton kívül. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **33.087,- Ft/hó + ÁFA**. A bérlőnek 2020. október 31. napjáig 320,-Ft, a 2020 november havi előírását is figyelembe véve **44.996,- Ft** összegű, részben le nem járt esedékességű tartozása van.

Bérlő 2020. október 13. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, **kutya-kosmetikai üzlet** céljára. A kérelmező **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett**.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. augusztus 19. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 16.050.000,- Ft** (594.444,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **képviselő-testületi határozatban nem nevesített, szeszárusítást nem tartalmazó tevékenységhez** kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 80.250,- Ft**.

Javasoljuk, hogy a **tisztelt Polgármester úr járuljon hozzá**, hogy a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti 35550/0/A/23 hrsz.-ú**, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását **Fróman Zoltán egyéni vállalkozóval** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. 3/18; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kutya-kosmetikai üzlet céljára** az általa megajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összesen, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését. A szerződés megkötésének további feltétele, hogy a szerződés megkötésekor a bérlőnek nem állhat fenn tartozása bérbeadóval szemben.

Azért javasoljuk a kérelmező által tett ajánlaton történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A koronavírus járvány miatt csökkent a helyiség forgalma és az egyéni vállalkozókra nem vonatkoznak a kormány által biztosított kedvezmények.

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.

A 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Kt. határozat) alapján számított bérleti díj meghaladja a piacon elérhető bérleti díjat, az azon történő bérbeadás nem valószínű. A forgalmi érték mértéke a bérlő bérbeadó által meg nem térített folyamatos karbantartásának köszönhető.

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 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 világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

GP
2

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

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási 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 %.

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozatok meghozatalát.

Melléklet: értébecslés

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti 35550/0/A/23 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 27 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához Fróman Zoltán egyéni vállalkozóval (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. 3/18; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kutya-kosmetikai üzlet céljára** az általa megajánlott **60.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.****

Sp 3

- 2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését vállalja a leendő bérlő. A szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek nem lehet a szerződés aláírásakor a bérbeadóval szemben fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2020. december 31.

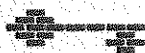
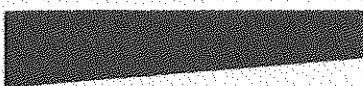
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. november 12.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

90 4

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-577

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.



sám alatti

35550/0/A/23 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-577
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.
Helyrajzi száma	: 35550/0/A/23
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: kisállat kozmetika
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 594 408 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 636 m ²
Eszmei hányad	: 177 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **16 050 000 Ft**
azaz **Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 150 000 Ft**
azaz **Hárommillió-egyszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **13 640 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

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

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

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

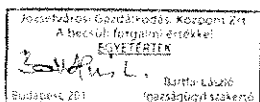
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. augusztus 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 19.

2020 AUG 27.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest József krt. 69

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselesok.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Sp
6

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	27,0 m ²
Helyrajzi száma:	35550/0/A/23
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	kisállat kozmetika
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	Józsefvárosi 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, Corvinnegyed kerületrészében, a Horváth Mihály tér déli oldalán, a Horváth Mihály tér és a Futó utca által határolt saroktelken elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház északi oldalának földszintjén helyezkedik el.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznapi napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A saroktelken elhelyezkedő, pince + földszint + 3 emelet szintosztású, északi (Horváth Mihály tér) és nyugati (Futó utca) utcafronti társasház az 1800/1900-as évek fordulója környékén épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszüveg födémmel. Az épület utcafronti homlokzata felújításban részesült az elmúlt évtizedben, a színezett kőporos vakolat egységes, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes. A legfelső lakószint kivételével kváderezett díszítés látható a homlokzaton, az ablakok környékén jelentős mértékű díszítőelemekkel. A tetőszerkezet burkolat egységes, az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízelvezetést.

Az ingatlan közvetlen utcafronti, 245 cm bejárati magassággal és 87 cm széles, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok- és szárnyszerkezetű bejárattal rendelkezik, mellette nagyméretű kirakattal, előtte fém rolóval, melyek együtt biztonságtechnikailag megfelelőek. A bejárati ajtó környékén nem tapasztalható jelentősebb, talajmenti vízesedés okozta hiba a homlokzaton. A padozat festett hajópadlóval burkolt, a falszerkezet jellemzően vízzáró festékekkel, részben csempeburkolattal ellátott. Közműrendszerek a gáz kivételével (épületben kiépített rendszer) hiánytalanul kiépítettek, villanyóra a kapualjban elhelyezett, vízvételi lehetőség biztosított. A teljes belmagasság 440 cm, az üléshelyiség egészén fa tartószerkezetű galéria kiépített, amely alatt a 240 cm, felette 180 cm a magasság, emiatt hasznosíthatósága behatárolt (a szemle időpontjában raktár). Meleg-víz ellátást a mosdó feletti felső szerelésű kis teljesítményű elektromos vízmelegítő biztosíthat, amit a bérelő nem használ, működőképesség nem ellenőrzött, fűtést biztosító rendszer, WC nem kiépített. A falszerkezeten nem tapasztalható talajmenti vízesedés okozta szerkezeti vagy esztétikai hiba, a vízzáró festés egységes.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléssel	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető	jó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	festett hajópadló	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csak mosdó kiépített (festett, részben csempézett)	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	festett hajópadló	közepes
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett ajtó, mellette nagy üvegfelületű kirakattal.	közepes
Bejárati nyílás magassága:	245 cm	magas
Átlagos belmagassága:	440 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	közcatorna, víz, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatának színezett köporos vakolata megfelelő állapotú, az elmúlt évtizedben felújításon esett át. A lábazati részen nem látszik talaj menti vízesedés okozta szerkezeti és esztétikai hibára utaló jel. Az ablakok környéki díszítőelemek egységesek, a tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízelvezetést.

Albetét:

Az albetét padló- és falburkolatai megfelelő állapotúak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, a lábazati részen és a padozaton nem tapasztalható vízesedésre utaló jel. Fűtési rendszer nem kiépített, meleg-víz ellátást felső szerelésű elektromos vízmelegítő biztosíthat, melyet a bérő nem használ.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	hajópadló	festett	27,08 m ²	100%	27,08 m ²
galéria	hajópadló	festett	26,00 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,08 m ²	100%	-0,08 m ²
Összesen:			53,00 m²		27,00 m²
Összesen, kerekítve:			53 m²		27 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 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 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 tőkesítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. III. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

GP
10

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	636 m ²
Eszmei hányad:	177 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,26 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 150 000 Ft , Hárommillió-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:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Corvin-negyed	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	27	44	36	23	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	33 000 000	19 000 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	825 000	743 478	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	-1%	1%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	-20%	-10%	-20%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galériázhatóság		5%	5%	0%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		8%	-28%	-16%	-29%	6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		620 836	592 350	626 009	598 863	533 984
Fajlagos átlagár:		594 408 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 049 016 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 050 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Corvinnegyed, 2005-ben épített társasház földszintjén található, utcafronti, távfűtéssel, bútorokkal, ingatlan.com/31443079
3. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, galériázott üzlet, mosdóval, wc-vel, ingatlan.com/28428479
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejáráttal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

16 050 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .

8 12

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.	VIII. ker., Baross utca 47.	VIII. ker., Vásár utca	VIII. ker., Puskin utca
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	27	25	25	33
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	160 000	190 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 680	5 760	5 182
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-10%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		3 959 Ft/m ² /hó	5 161 Ft/m ² /hó	4 467 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 529 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújítás alatt álló, utcafronti bejárattal rendelkező, galériázott üzlet, vizesblokkal, ingatlan.com/31316896
2. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, földszinti, utcafronti üzlet elektromos fűtéssel, vízvételi lehetőséggel, ingatlan.com/30784057
3. adat: Palotanegyed, nagy üvegfelülettel rendelkező, utcafronti bejáratú üzlet, vizesblokkal, ingatlan.com/31549661

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	4 529 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 173 917 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	58 696 Ft
Igazgatási költségek:	2%	23 478 Ft
Egyéb költségek:	5%	58 696 Ft
Költségek összesen:		140 870 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 033 047 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 760 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 760 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hétszázhatvanezer 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 hozamalapú 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:	16 050 000 Ft	100%	16 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 760 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	16 050 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 050 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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 épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 16 050 000 Ft
azaz Tizenhatmillió-ötvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 11.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 19.

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)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

S 15

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. (35550 hrsz.)
Társasház Alapító Okirat

3

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat, (1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 65-67) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT. (1075. Budapest, Károly krt.25. 1/1) mint megbízott a 1993. Évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. 35550 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 2 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT (Budapest, VIII. ker. Ór. utca 8) kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

Társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1997 évi CLVII. A társasházról szóló törvény előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 29/2000.(VII.14) sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON**A. Közös tulajdon**

A mindenkori tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt felmérési terv és mellékelt műszaki dokumentáció szerinti telek építményrészek, berendezések és felszerelések.

Közös tulajdon

I. 636 m2 területű telek

II. Bejárati kapu

III. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései,

IV. Vízbevezetés, vizóra, víz alap- és felszállo vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékkel és berendezési tárgyai,

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT.
2013.07.17.

OR
2013.07.17.
3

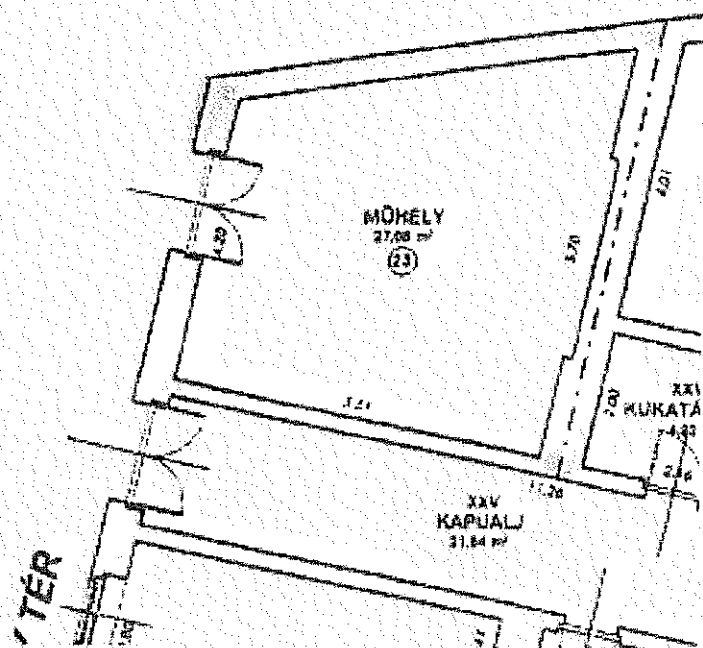
Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. (35550 hrsz.)
Társasház Alapító Okirat
9

- 21.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Utcai összesen **33,32 m²** (kerekítve: 33 m²) hasznos alapterületű **Iroda** a hozzá tartozó 2 db iroda, előtér, WC, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **218/10.000** hányad.
- 22.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Utcai összesen **16,20 m²** (kerekítve: 16 m²) hasznos alapterületű **Műhely** a hozzá tartozó műhely helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **106/10.000** hányad.
- 23.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Utcai összesen **27,08 m²** (kerekítve: 27 m²) hasznos alapterületű **Asztalos műhely** a hozzá tartozó műhely, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **177/10.000** hányad.
- 24.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 24. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Pincei összesen **87,45 m²** (kerekítve: 87 m²) hasznos alapterületű **Raktár** a hozzá tartozó 2 db raktár, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **287/10.000** hányad.

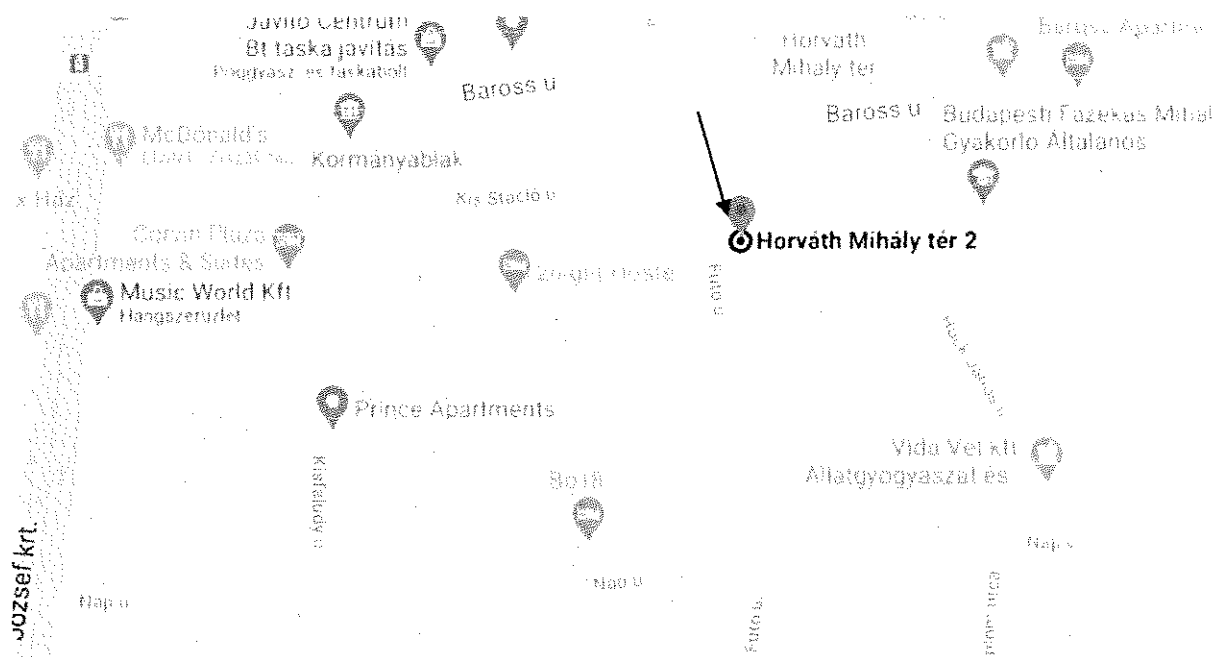
Józsefvárosi Vagyongörző Kft.
86. VIII. Örk. 2.

Dr. Horváth Mihály
Elnök
2013.09.10.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



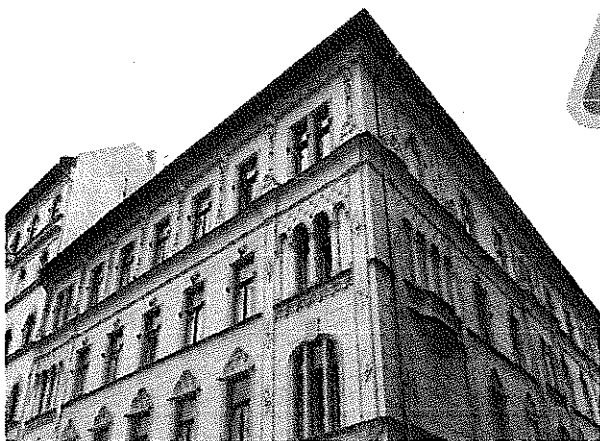
01. térkép



02. utcafronti homlokzat, tetőszerkezet



03. utcafronti homlokzat



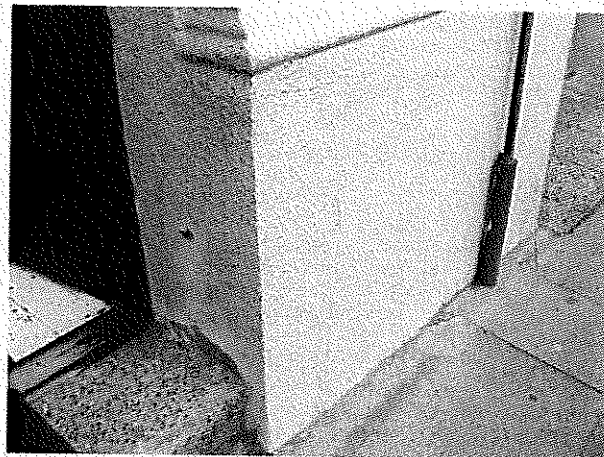
04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat



06. üzlet bejárata



07. bejárati ajtó környéke



08. belső tér, bejárati ajtó



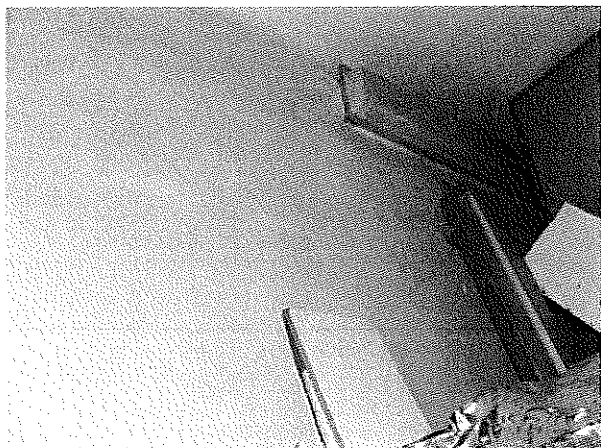
09. bejárati ajtó, padozat



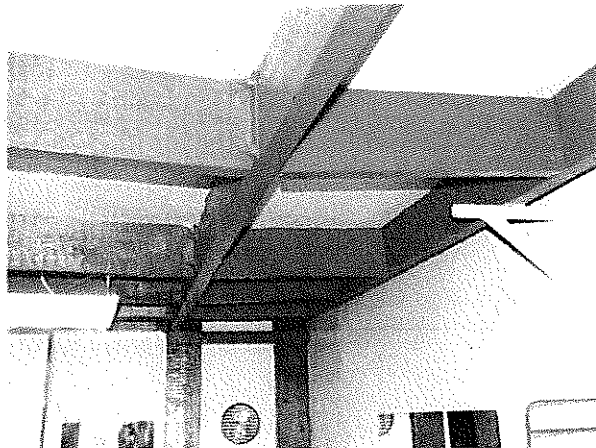
10. falszerkezet, padozat



11. lépcsősor a galériára



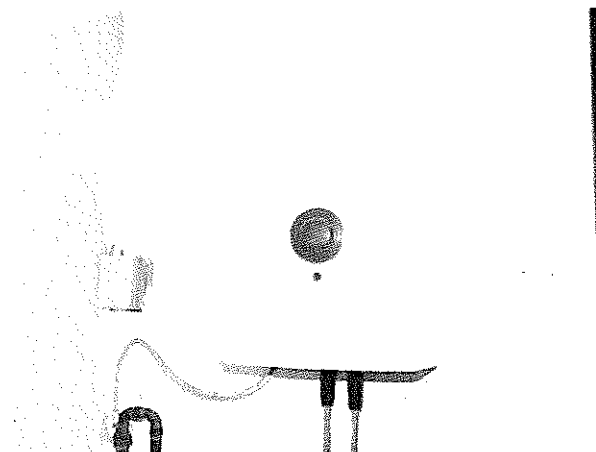
12. galéria falszerkezete



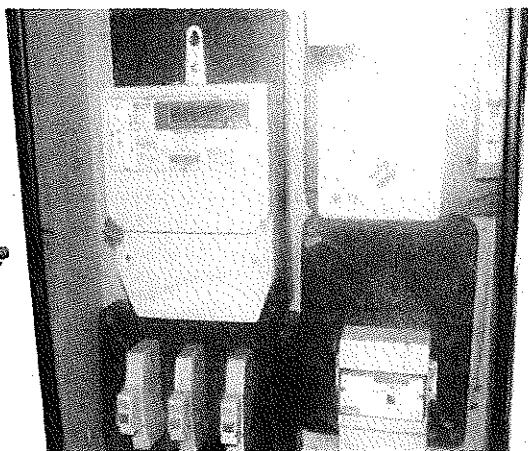
13. galéria tartószerkezete



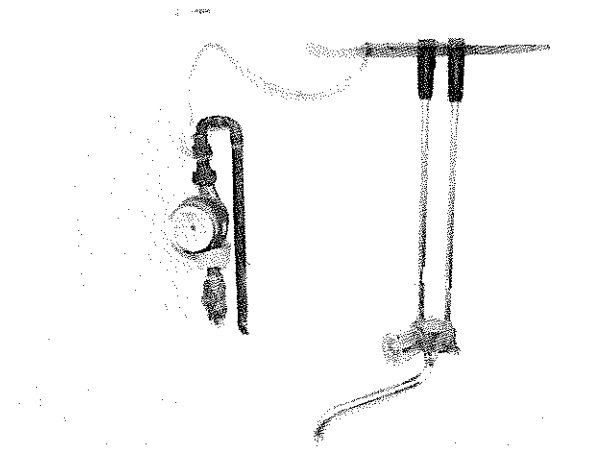
14. vízvételi lehetőség



15. felső szerelésű vízmelegítő



16. villanyóra



17. vízóra