

Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. 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: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

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

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti 35032/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 22 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 7 db lakás és 1 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 helyiségre vonatkozóan 13.300,- Ft/hó.

Az ingatlan utcafronti bejáratú, a bejáratához 2 lépcső vezet. A bejáratú ajtó fém vázszerkezetű, sík üvegezéssel. A belső tér 2 helyiségből áll, melyeket 2010-ben a bérlő saját költségén újított fel. A felújítás érintette a falak festését és tapétázását, a hidegburkolatok cseréjét, valamint a gipszkartonból készült tároló-galéria megépítését. A tároló-galéria az üzlet bal oldalán, az utcafronti helyiségben lett kialakítva, amely könnyen el is bontható. A meleg vizet átfolyós vízmelegítő adja, a fűtése kéménybe kötött gázkonvektorral üzemel. A hátsó helyiségben egy konyhai rész lett kialakítva, ez a rész csempézett. Az üzlethelyiség villany-, és gázórával rendelkezik, vízóra nincs kiépítve. Összességében az ingatlan jó állapotú.

Az Önkormányzat Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága 1364/2010.(VIII.12.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti helyiséget bérbe adja (az akkori

1

nevén Rozinay és társa Kft., ma) **Rozilux Kft.** (székhely: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5.; adószám: 14862995-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 923510, képviseli: Török József) részére, 2015. december 31. napjáig, **villamossági üzlet** céljára. A bérleti szerződés 2010. augusztus 31. napján került aláírásra. Bérlő a helyiség birtokába pályázaton kívül jutott. A bérleti szerződés 2011. február 18. napján módosításra került.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. § szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintettel arra, hogy a bérlőnek a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, a bérleti jogviszonyt a 2015. december 31. napján kelt bérleti szerződésben meghosszabbították 2020. december 31-ig, melyben a szerződő felek **26.830,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg, az infláció miatt a jelenlegi bérleti díja 29.203,- Ft/hó + ÁFA.** A bérlőnek a tárgyhavi befizetésen kívül nincs bérleti díj-tartozása.

Bérlő 2020. október 21. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, **villamossági üzlet** céljára. A kérelmező **29.200,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.** Bérlő előadta, hogy a jelenlegi helyzetben a forgalmuk harmadával visszaesett. A bérleti díj emelését már nem biztos, hogy túléli a cég.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. augusztus 25. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott, értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 19.980.000,-Ft (540.025,- Ft/m²).** A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **kereskedelmi tevékenységhez** kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 99.900,- Ft.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti 35032/0/A/7 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását a **Rozilux Kft.-vel** (székhely: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5.; adószám: 14862995-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 923510, képviseli: Török József) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kereskedelmi tevékenységre (villamossági üzlet), 49.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben. Arra tekintettel, hogy a bérlő által ajánlott bérleti díj mértéke jelentősen elmarad a számított bérleti díj összegétől, ezért javasoljuk a számított bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértékű összegben a bérleti díj meghatározását. Ez az összeg egyebekben a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet A bérlő a helyiséget saját erejéből újíttotta fel, ezért indokolt lehet a bérleti díjat alacsonyabban tartani.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges.

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 bérlő által ajánlott bérleti díj viszont attól elmarad, a kettő közötti bérleti díjon történő bérbeadás mindkét fél számára kielégítő mértéket jelent. 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.

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

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. A 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 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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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 fogalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, kereskedelmi tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján javaslom az alábbi határozatok meghozatalát.

Melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A képviselő-testület

1. **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. szám alatti 35032/0/A/7** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 37 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a **Rozilux Kft.-**vel (székhely: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5.; adószám: 14862995-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 923510, képviseli: Török József) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **kereskedelmi tevékenységre (villamossági üzlet), 49.950,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.
2. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

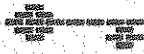
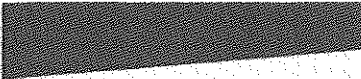
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2020. november 10.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-576

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. fsz. 7.



szám alatti

35032/0/A/7 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

SP 5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-576 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Csarnok negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. fsz. 7. |
| Helyrajzi száma | : 35032/0/A/7 |
| Ingtalan megnevezése | : üzlethelyiség |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : villamossági szaküzlet |
| Szobák száma | : - |
| Komfortfokozat | : - |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 37 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 37 m ² Fajlagos m2 ár: 540 025 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 503 m ² |
| Eszmei hányad | : 475 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : közepes |
| Megközelíthetősége | : utcai földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

forgalmi értéke: **19 980 000 Ft**
 azaz **Tizenkilencmillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **5 260 000 Ft**
 azaz **Ötmillió-kettőszázhatvanezer- 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.

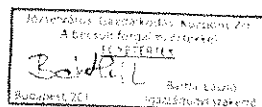
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. augusztus 7.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 25.

2020 AUG 27.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1065 Budapest, József krt. 69
 Adószám: 22771303-2-42

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérelő, 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, Nagy Fuvaros utca 5. fsz. 7. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 37,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 35032/0/A/7 |
| Ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | villamossági szaküzlet |
| Bejegyző határozat: | Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. |

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 kerületrészében, a Népszínház utca és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Auróra utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlant befoglaló épület az 1940-es években épült, téglá hosszófalás, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A társasház külső homlokzata frissen felújított, teljesen jó állapotú.

A vizsgált üzlethelyiség utcafronti bejáratú, a bejárathoz 2 lépcső vezet. A bejárati ajtó fém vázszerkezetű, sík üvegezéssel ellátott. A belső tér 2 helyiségből áll, melyet 2010-ben a bérlő saját költségén újított fel. A felújítás érintette a falak festését és tapétázását, a hidegburkolatok cseréjét, valamint a gipszkartonból készült tároló-galéria megépítését. A tároló-galéria az üzlet bal oldalán, az utcafronti helyiségben lett megépítve, amely könnyen elbontható. A melegvizet átfolyós vízmelegítő adja, a fűtése kéményre kötött gázkonvektorral üzemel. A hátsó helyiségben egy konyhai rész van kialakítva, vízvételi lehetőséggel, ez a rész csempézett.

Bejárati nyílás magassága 2,20 m.

Üzlethelyiség belmagassága 3,87 m.

Az üzlethelyiség albetéten belüli villany- és gázórával rendelkezik, vízóra nincs kiépítve. Wc nincs az albetéten belül, közös wc használat van.

Összességében jó állapotú ingatlan.

| Épület: | | Műszaki állapot |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | cca. 1940 | |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince + földszint + 2 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | közepes |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | közepes |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglaboltozat | közepes |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezet, cserép héjazat | közepes |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | felújított |

| Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség | | |
|--|--|---------|
| Belső terek felülete: | festett, tapétázott, csempézett | jó |
| Belső terek burkolata: | kerámia | jó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | nincs vizeshelyiség | |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | nincs vizeshelyiség | |
| Külső nyílászárók: | fém szerkezetek | közepes |
| Bejárati nyílás magassága: | 2,20 m | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 3,87 m | magas |
| Belső nyílászárók: | nincsenek | |
| Fűtési rendszer: | kéményre kötött gázkonvektor | közepes |
| Melegvíz biztosítása: | átfolyós vízmelegítő | közepes |
| Meglévő közmű-kiállások: | viz-gáz-villany-csatorna | közepes |
| Meglévő közmű mérőórák: | gázóra, villanyóra | közepes |
| Felújítás éve: | 2010 | |
| Felújítás tárgya: | falak festése, burkolatok felújítása, tároló kiépítése | |
| 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:

A ház utcafront felőli része frissen fel van felújítva, teljesen jó állapotú, azonban a belső homlokzat már kevésbé. Az utcafronti tető is javított, ennek ellenére a műszaki állapota átlagos-közepes. A közös udvar térburkolata több helyen töredezett, a függőfolyosó tartószerkezete alulról rozsdás, valamint a függőfolyosó korlát alatti részén a beton hiányos, a tartószerkezet rozsdásodása következtében.

Albetét:

A belső térben épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|---------|----------------|-------------------------|------------|-------------------------|
| üzlethelyiség | kerámia | tapétázott | 23,67 m ² | 100% | 23,67 m ² |
| üzlethelyiség | kerámia | festett+csempe | 13,59 m ² | 100% | 13,59 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,26 m ² | 100% | -0,26 m ² |
| <i>Összesen:</i> | | | 37,00 m ² | | 37,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 37 m² | | 37 m² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

S 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 költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi 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 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: | 503 m ² |
| Eszmei hányad: | 475 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 23,89 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 5 260 000 Ft , Ötmillió-kettőszázhatvanezer 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, Nagy Fuváros utca 5. fsz. 7. | VIII. ker., Mátyás tér | VIII. ker., Vig utca | VIII. ker., Csarnok- negyed | VIII. ker., II. János Pál pápa tér | VIII. ker., II. János Pál pápa tér |
| megnevezése: | üzlethelyiség | üzlet | üzlet | üzlet | üzlet/iroda | üzlet/vendég látóhely |
| alapterület (m ²): | 37 | 44 | 33 | 59 | 32 | 59 |
| kinálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kinálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 28 000 000 | 19 400 000 | 26 900 000 | 29 990 000 | 32 900 000 |
| kinálat /adásvétel ideje (év): | | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 |
| kinálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 572 727 | 529 091 | 410 339 | 843 469 | 501 864 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 1% | -1% | 4% | -1% | 4% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | -10% | 0% | 5% | -10% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 10% | 0% | 0% |
| általános műszaki állapot | | 5% | -5% | -5% | -5% | 5% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | -10% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 0% | -5% | 0% | -5% | 0% |
| ház műszaki állapota | | 5% | 5% | 5% | 0% | 5% |
| Összes korrekció: | | 1% | -6% | 19% | -31% | 9% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 580 745 | 498 404 | 489 945 | 581 993 | 549 040 |
| Fajlagos átlagár: | | 540 025 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 19 980 925 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 19 980 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

19 980 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

S
12

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. fsz. 7. | VIII. ker., Krúdy utca 4. | VIII. ker., Corvin köz 4. | VIII. ker., Üllői út 1. |
| ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség | üzlet | üzlet | üzlet |
| hasznosítható terület (m ²): | 37 | 42 | 43 | 48 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 300 000 | 344 740 | 350 000 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2020 | 2020 | 2020 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 6 429 | 7 215 | 6 563 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 1% | 1% | 1% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -20% | -25% | -20% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | -5% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -25% | -29% | -24% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 4 854 Ft/m ² /hó | 5 094 Ft/m ² /hó | 4 994 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 4 981 Ft/m²/hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Corvinnegyed, sétálóutcában elhelyezkedő, utcafronti bejáratos, 30 m²-es üzlet, 13 m² galériával, ingatlan.com/31579467
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

| Hozamszámítás | | |
|--|------|-----------------------------|
| Bevételek: | | |
| piaci adatok szerint bevételek: | | 4 981 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 70% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 1 548 095 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 3% | 46 443 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 30 962 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 77 405 Ft |
| Költségek összesen: | | 154 809 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 1 393 285 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,0% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 19 900 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 900 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer- 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] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 19 980 000 Ft | 100% | 19 980 000 Ft |
| Ingtalan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel: | 19 900 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 19 980 000 Ft |

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 980 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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: **1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. fsz. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 980 000 Ft**
 azaz **Tizenkilencmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 25.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/306523/2020

2020.08.06

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület 35032/0/A/7 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Fuváros utca 5 földszint ajtó:7. "Felújítást alatt"
I RÉSZ

1 Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | esetlegi hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|-----------------|---|
| üzlethelyiség | 37 | 0 0 | 476/10000 | önkormányzati |
| Béjegyző határozat: 63620/1/2004/04 02 05 | | | | terüle határozat 367308/1/2004/03 11 11 |
| üzlethelyiség | 37 | 0 0 | 476/10000 | önkormányzati |
| Béjegyző határozat: 367308/1/2004/03 11 11 | | | | |

1 Béjegyző határozat: 63620/1/2004/04 02 05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

- 1 tulajdoni hányad: 1/1
béjegyző határozat, érkezési idő: 63620/1/2004/04 02 05
jogcim: 1991. évi XXVIII. tv. 166332/1993/01 07 05
jogcim: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

SEM 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

16

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Nagyfuvaros u 5.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Nagyfuvaros utca 5. sz. alatti, 35032 helyrajzi számú házaspáros ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft (1084 Budapest, Ór u 8.) az 1997. évi CLVII. tv. 5 § (2) bekezdése, valamint a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 11) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően bevezetett ingatlanról társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Nagyfuvaros utca 5. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosi rész: közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervezési rajzokból és az alábbiakban közzétett leírás szerint a felújítások, valamint a tartásdíjazások és felújítások. Illetve mindazok a tárgyak, amelyek a közös tulajdonban

- I. Tervez. 30) m. térfogatában, ebből a belső udvar 13,41 m³ térfogattal.
- II. Alapsz. 43) fő vállalkozásból, költségvetésből és szociális tevékenységek támogatásából, zárójelben, fal- és alapművelési szigetelés.

Budapest VIII. ker. Nagyfuvaros utca 5.

S 17

III. Padlásfeljáró (0,87 m²) és a padlástér (294,62 m²) tetőszerkezettel és héjazással.

IV. Pince:

| | |
|-----------|----------------------|
| Lépcsőház | 3,51 |
| közlekedő | 79,58 m ² |
| tároló | 5,54 m ² |
| tároló | 5,54 m ² |
| tároló | 5,54 m ² |
| tároló | 5,54 m ² |
| tároló | 7,09 m ² |
| tároló | 4,93 m ² |
| tároló | 4,93 m ² |
| tároló | 5,01 m ² |
| tároló | 4,93 m ² |
| tároló | 6,69 m ² |
| tároló | 9,62 m ² |
| tároló | 3,72 m ² |
| tároló | 4,09 m ² |
| tároló | 4,08 m ² |
| tároló | 4,09 m ² |
| tároló | 4,10 m ² |
| tároló | 4,19 m ² |
| tároló | 4,11 m ² |
| tároló | 4,12 m ² |
| tároló | 4,13 m ² |
| tároló | 4,10 m ² |
| tároló | 11,04 m ² |
| tároló | 48,83 m ² |
| tároló | 16,83 m ² |

Összesen 261,78 m²

V. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző és villamosvezeték szerkezetek, Levegőnyelők.

| | |
|------------|---------------------|
| 1. emelet | 0,14 m ² |
| II. emelet | 0,21 m ² |
| padlás | 1,21 m ² |

Összesen 1,56 m²

XI. Belsőépítészeti munkák, attika, fűtés, vízvezeték, padlófűtés, stb.

- VII. Külső homlokzati vakolatok, lábazatok, homlokzati építészeti elemek, lakatos és bádagos szerkezetekkel
- VIII. Lépcsőház (74,02 m²), függőfolyosók szerkezete (45,01 m²) és korlátja, lépcsőházszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal

| | |
|-------------|----------------------|
| Lépcsőház: | |
| pince: | 3,51 m ² |
| földszint: | 32,49 m ² |
| I. emelet: | 19,01 m ² |
| II. emelet: | 19,01 m ² |
| Összesen: | 74,02 m ² |

Függőfolyosók:

| | |
|-------------|----------------------|
| I. emelet: | 22,38 m ² |
| II. emelet: | 22,63 m ² |
| Összesen: | 45,01 m ² |

- IX. Elektromos fővezeték a telekhatáron a külön tulajdoni fogyasztásmérőig
- X. Víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a telekhatáron a külön tulajdoni leágazásig, vízóraainak és a szerelvényekig
- XI. Csatorna ejtő- és alapvezeték a telekhatáron a külön tulajdoni bekötésekig
- XII. Gáz alap- és ágvázatok a telekhatáron a külön tulajdoni illetékesi fogyasztásmérőig
- XIII. Épület kívüli járda és egyéb burkolatok (belső nyílás)
- XIV. Közös WC-k (16,49 m²) burkolatokkal, berendezéssel

| | |
|-------------|----------------------|
| Közös WC-k: | |
| földszint: | 2,33 m ² |
| I. emelet: | 5,85 m ² |
| II. emelet: | 8,02 m ² |
| Összesen: | 16,49 m ² |

- XV. Az épület vállapányjai, az épület nem tervezett berendezésén és felszerelésén tartózkodó, beleértve a közös helyiségekben tartózkodó nyílászáró szerkezeteket (nyílászárók, lámpások, és zárak)

5.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervében 5. sorzámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfüvörös utca 5. sz. földszint 5. alatt lévő oroklakás, amely az alábbiakból áll.

| | |
|------------------|---|
| Szoba | 16,73 m ² |
| Konyha | 7,77 m ² |
| Összesen: | 24,50 m² = 25 m² |

amint a közös tulajdonból 321/10000 tulajdoni hányad

6.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervében 6. sorzámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfüvörös utca 5. sz. 6. alatt lévő örök lakás, amely az alábbiakból áll.

| | |
|------------------|---|
| Szoba | 20,76 m ² |
| Étkezőkonyha | 7,79 m ² |
| Kamra | 1,33 m ² |
| Összesen: | 29,88 m² = 30 m² |

amint a közös tulajdonból 1375/10000 tulajdoni hányad

7.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervében 7. sorzámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfüvörös utca 5. sz. 6. alatt lévő örök lakás, amely az alábbiakból áll.

| | |
|------------------|---|
| Étkezőkonyha | 12,30 m ² |
| Kamra | 1,33 m ² |
| Összesen: | 13,63 m² = 14 m² |

amint a közös tulajdonból 1375/10000 tulajdoni hányad

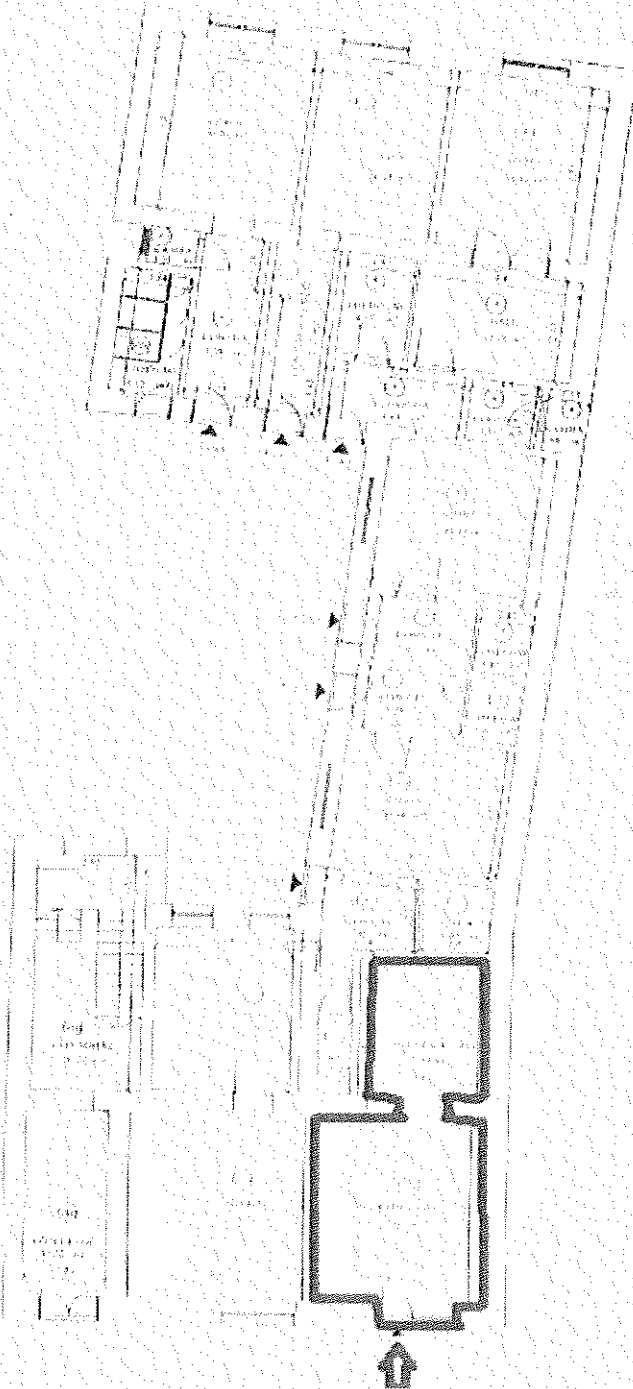
8.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervében 8. sorzámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfüvörös utca 5. sz. 6. alatt lévő örök lakás, amely az alábbiakból áll.

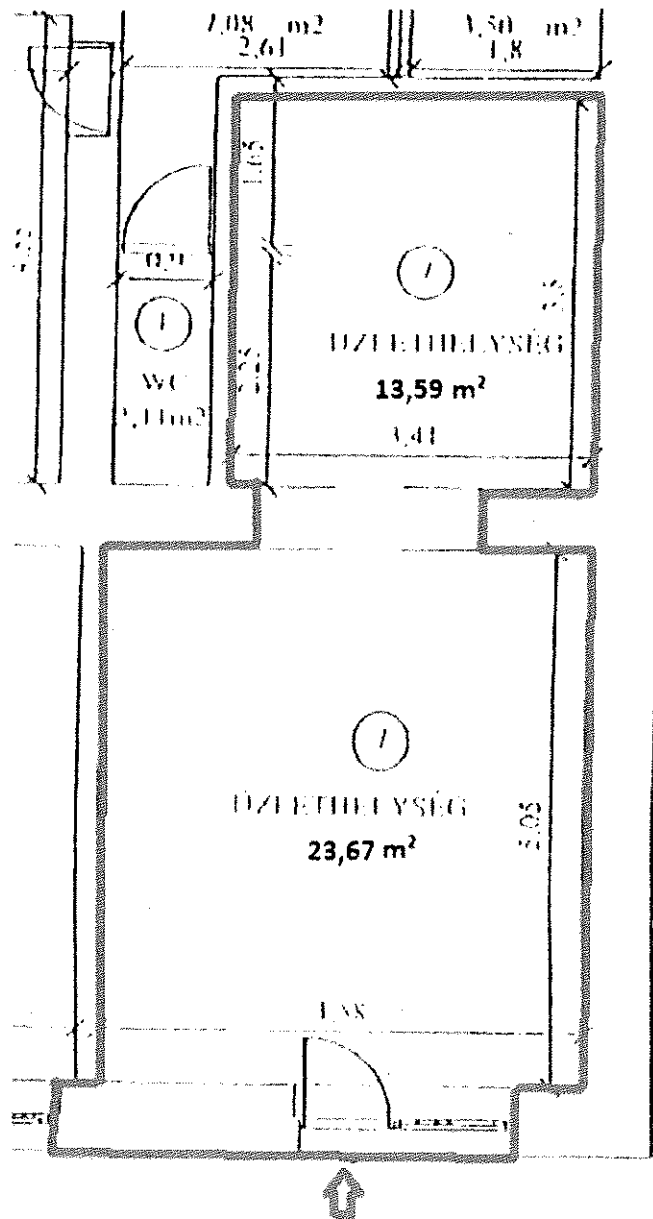
| | |
|------------------|---|
| Szoba | 12,30 m ² |
| Szoba | 12,30 m ² |
| Konyha | 12,30 m ² |
| Kamra | 12,30 m ² |
| Összesen: | 49,20 m² = 50 m² |

amint a közös tulajdonból 1375/10000 tulajdoni hányad

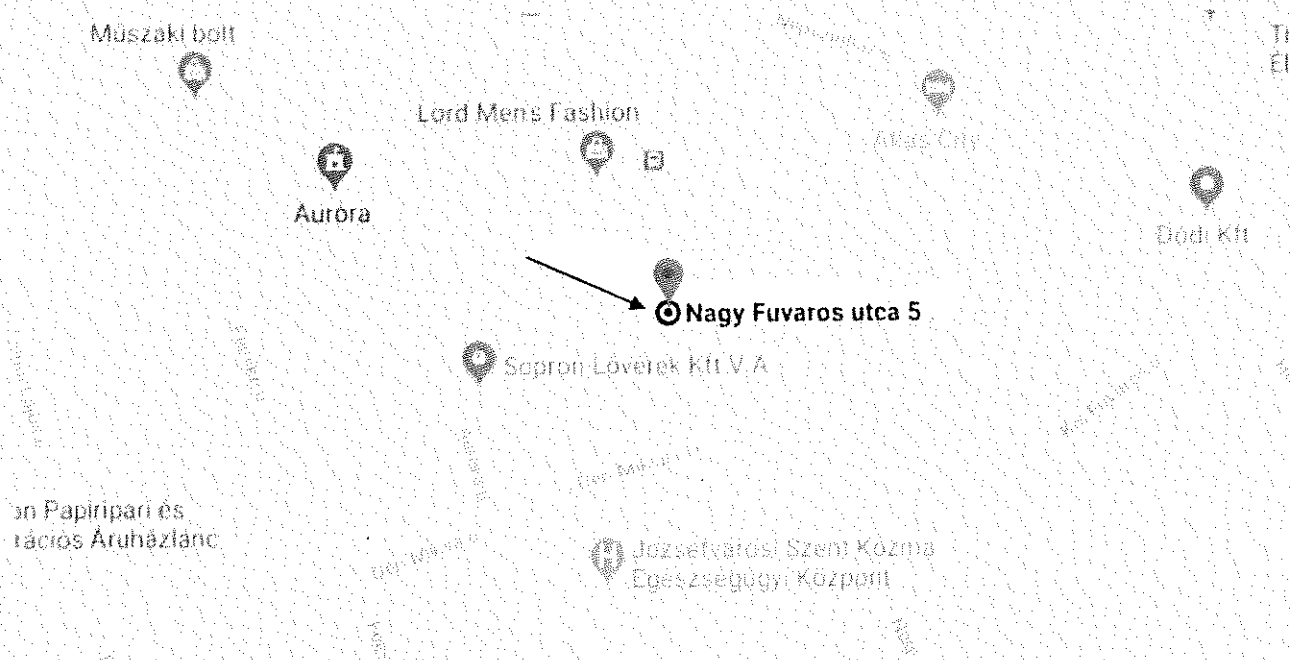
INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. felújított külső homlokzat



06. üzlet bejárata



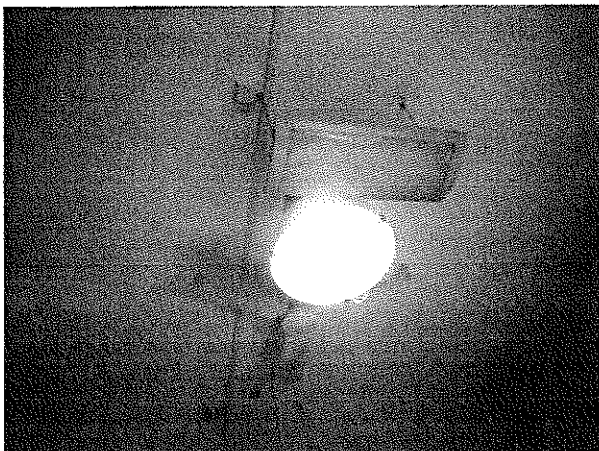
07. villanyóra



08. előtér



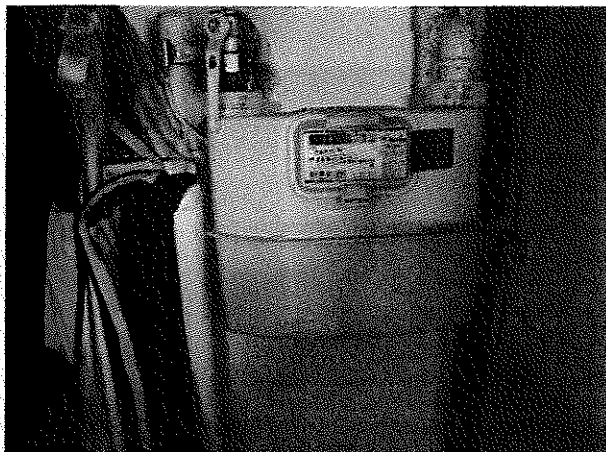
09. üzlet belső tere



10. mennyezeti világítás



11. gipszkartonnal leválasztott tároló



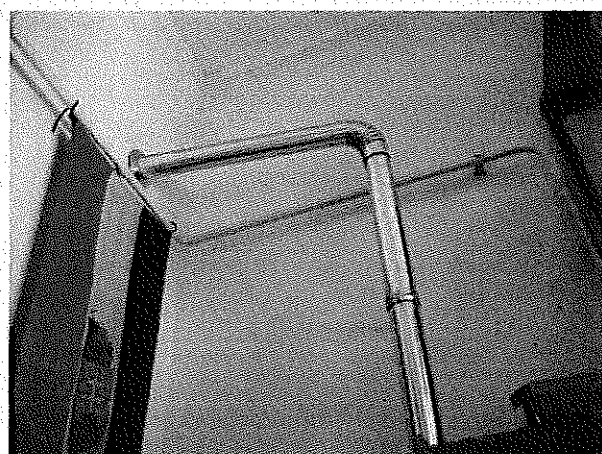
12. gázóra



13. kerámia lapburkolat



14. kéményre kötött gázkonvektor



15. égéstermék-elvezető cső



16. hátsó helyiség



17. átfolyós vízmelegítő



18. hátsó helyiség



19. hátsó helyiség



20. tároló galéria