



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Baross utca 36. 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 IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rossza szöveg*

JOGI KONTROLL: *1 M 174*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[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

Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 36. szám alatti 36724/0/A/1 hrsz-ú, tulajdoni lapon 89 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 55 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, 1 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, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vizórás helyiségre vonatkozóan 16.916,- Ft/hó.

Az ingatlan a Szentkirályi utca és a Mária utca között lévő társasház földszintjén, az utca felől önállóan közelíthető meg. A padozat beton, járólappal, PVC-vel és parkettával burkolt, közepes

[Handwritten mark]

1

állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak. Vizedés miatt vakolatleválás és salétromosodás látható, gyenge-közepes állapotú. A használati meleg vizet és a fűtést cirkó gázkazán biztosítja. A hőleadók radiátorok. Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

Az Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 211/2010. (XI.17.) számú határozatában döntött arról, hogy a fenti helyiséget bérbe adja a **KIDNET Kft.** (székhely: 1085 Budapest, Baross utca 36.; cégjegyzék szám: 01 09 924295 adószám: 14880795-2-42; képviseli: Fodor László ügyvezető) részére, 2015. december 31. napjáig, **baba termékek árusítása (kereskedelem) céljára.** A bérleti szerződés 2010. december 1. napján került aláírásra. Bérlő a helyiség birtokába pályázaton kívül jutott. A bérleti szerződés eddig egy alkalommal került meghosszabbításra, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. §-a alapján 2015. december 9. napján. A bérlőnek 2020. október 31. napjáig nincs tartozása. A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása **177.420,- Ft/hó + ÁFA.**

Bérlő 2020. október 12. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását határozott időre, **baba termékek árusítása (kereskedelem) céljára. A kérelmező 180.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.**

A **Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc)** által 2018. július 6. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2018. augusztus 1. napján jóváhagyott, és 2020. szeptember 1. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 46.700.000,- Ft** (524.719,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a Képviselő-testület határozatában nevesített **kereskedelmi tevékenységhez** kapcsolódó 6%-os szorzóval **számítva havi nettó 233.500,- Ft.**

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 bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása nem minősül új szerződésnek, hiszen a bérleti jogviszony meghosszabbítása a létező szerződés egyik feltételét változtatja meg, közös megegyezésen alapuló szerződés módosítás. A bérleti szerződés létezését a szerződés ilyen módosítása nem érinti. A szerződés időtartamaként meghatározott határidő meghosszabbítása a vagyon olyan további ideig tartó hasznosítása, amikor a hasznosításkor eredetileg létrejött jogviszony meghatározott feltételek kivételével nem változik. Tekintettel arra, hogy az eredeti bérleti szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény hatálybalépése előtt keletkezett, és a törvény 11. § (10) bekezdésében meghatározott határidő [a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható] még nem telt le, a szerződés hosszabbítása nem minősül új bérbeadásnak.

Továbbá, amennyiben versenyeztetés útján kerül a helyiség bérbeadásra, úgy fennáll annak a veszélye, hogy az eljárás eredménytelenül zárul, amely miatt az Önkormányzat eszik a helyiség után fizetendő bérleti díjtól. Ezen felül az Önkormányzatot terhelné a közös költség fizetési kötelezettség is, amely plusz kiadást jelentene. Amennyiben a szerződés meghosszabbításra kerül az Önkormányzat bevétele folyamatos lesz. Fentiekre tekintettel a versenyeztetés nem javasolt.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Baross utca 36. szám alatti 36724/0/A/1 hrsz-ú, tulajdoni lapon 89 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbítását KIDNET Kft.-vel (székhely: 1085 Budapest, Baross utca 36.; cégjegyzék szám: 01 09 924295 adószám: 14880795-2-42; képviseli: Fodor László ügyvezető) 2025. december 31. napjáig, **baba termékek árusítása (kereskedelem) tevékenységre,** az általa ajánlott **180.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén. Azért javasoljuk a kérelmező által

tett ajánlaton történő bérbeadást, mivel így a bérleti díj fizetése folyamatos lesz, mindezen felül a bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. Ez az összeg egyebekben a jelenlegi ingatlanárak mellett reális díjtétel, és az ügyfélre sem ró túl nagy terhet, ezért indokolt lehet a bérleti díjat alacsonyabban tartani.

II. A betérjesztés indoka

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

A veszélyhelyzet kihirdetéséről 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 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 forgalmi 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 a határozat meghozatalát.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értébecslés
2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2020. (XII. 03.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Baross utca 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 36. szám alatti 36724/0/A/1 hrsz-ú, tulajdoni lapon 89 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a KIDNET Kft.-vel (székhely: 1085 Budapest, Baross utca 36.; cégjegyzék szám: 01 09 924295 adószám: 14880795-2-42; képviseli: Fodor László ügyvezető) 2025. december 31-ig szóló határozott időre, **baba termékek árusítása (kereskedelem)** tevékenység céljára, **180.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.****

So

4

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, 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 24.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök





GRIFON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 36. fsz. üzlet (Hrsz.: 36724/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross utca 36. szám (hrs.:36724/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. július 06.

90
6

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross utca 36. földszint
Hrsz. : 36724/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Józsefváros Önkormányzata
Jelenlegi bérlő : van (KIDNET Kft.)
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téгла
Alapterület : 89 m²
Belmagasság : 4,2 m
Eszmei hányad : 257/10.000
Komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 1113 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. július 06.

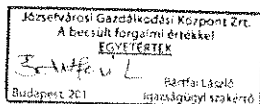
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 524.719,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 46.700.000,- Ft
azaz Negyvenhatmillió-hétszázézer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 7.200.000,- Ft
azaz Hétmillió-kettőszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 33.300.000,-Ft
azaz Harminchárommillió-háromszázézer forint

Budapest. 2018. július 06.

Készítette:

2018. AUG 06



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41-11111111
Cg: 0109/0001/2016/00000004
Ingatlanforgalmi értékbecslo
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Baross utca 36. szám alatti, 36724/0/A/1 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. július 04.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. június 21.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Baross utca 36. földszint
Helyrajzi szám	: 36724/0/A/1
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 89 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Baross utcában, a Mária utca és a Szentkirályi utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás	: vasbeton sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födém szerkezet	: acélgerendás födém, állapota nem ismert
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók és portálablak, nyitható és fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal, pvc, parkettával burkolt, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, gyenge-közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	cirkó, radiátor

Az ingatlan magába foglaló lakóépület az 1900-as években épült, hagyományos tégl szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Baross utcában, a Mária utca és a Szentkirályi utca között lévő társasház földszintjén található, az utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan üzlettérre, közlekedőre, tárolóra, mosdó+wc-re és egyéb helyiségre osztott, melyek belmagassága 4,2 m. Minden közmű adott.

A bejárati ajtó és portálablakok faszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. A lépcsőház udvarára ugyancsak faszerkezetű ajtó nyílik a vizsgált ingatlan közlekedőjéből. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, pvc-vel és parkettával burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak vízesedés miatt vakolatleválás és salétromosodás látható, gyenge-közepes állapotúak.

A használati meleg vizet és a fűtést gáz cirkó biztosítja.

A hőleadók radiátorok.

Az ingatlan a szemle során a KIDNET Kft. hasznosította.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Üzlethelyiség	52,30	100%	52,30
Közlekedő	11,50	100%	11,50
Mosdó+Wc	3,20	100%	3,20
Tároló	2,30	100%	2,30
Konyha	19,70	100%	19,70
Ingatlan összesen	89,00		89,00
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	89,00		89,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	89,00		89,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 89,0 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 36. fsz. üzlet (Hrsz.: 36724/0-A/1)

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan hasznos ösztérülete Komfortfokozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlethelyiség Bp., VIII. ker., Baross utca 36. földszint 89 komfortos 1900-as évek eleje Tégla, gyenge-közepes áll.	Üzlethelyiség Bp., VIII. ker., József körút földszint + galéria 58 komfortos 1895 48 800 000 2018 Adatbázis	Üzlethelyiség Bp., VIII. ker., Puskás utca földszint 47 komfortos 1900 28 400 000 2018 Adatbázis	Üzlethelyiség Bp., VIII. ker., Szentkirályi utca földszint + pince 60 komfortos 1890 30 000 000 2018 Adatbázis	Üzlethelyiség Bp., VIII. ker., Vas utca földszint + pince 91 komfortos 1911 37 900 000 2018 Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		493 220	841 379	604 255	500 000	416 484
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)	ingatlan mérete (2)	jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
használhatóság (3)	közművek, komfortosság (4)	kiseb	kiseb	kiseb	kiseb	hasonló
műszaki állapot (5)	ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
A piaci korrekció mértéke összesen		13%	5%	5%	0%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		419 237	715 172	574 043	500 000	458 132
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		533 317				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		47 500 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		33 300 000				
		azaz Negyvenhétmillió-ötszáz ezer forint				
		azaz Hárminchárommillió-háromszáz ezer forint				

11

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.790 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint+galéria, Baross utca	78	280 000	3 590
2. Üzlet, földszint, Bródy S. utca	30	140 000	4 667
3. Üzlet, földszint+galéria, József körút	50	285 000	5 700
4. Üzlet, földszint, Somogyi Béla utca	43	100 000	2 326
5. Üzlet, földszint, Szentkirályi utca	82	220 000	2 683
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 790
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 790
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			89
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			337 310
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			4 047 720
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			3 035 790
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			91 074
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			91 074
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			121 432
Kalkulálható költségek összesen, Ft			303 579
Éves üzemi eredmény, Ft			2 732 211
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			45 536 850
Befektetési kiadások			700 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			44 836 850
Hozadéki érték kerekítve, Ft			44 800 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:1,5		
Ingatlan típus kockázat	:0,9		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	1 113	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	257	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	29	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	7 200 000	<i>azaz Hétmillió-kettőszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	47 500 000	44 800 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	46 700 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Baross utca 36. szám (36724/0/A/1 hrsz) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

46.700.000 Ft-ban,

azaz

Negyvenhatmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2018. július 06.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg. 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Sp

13

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2018. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

80

15

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 55. 1519 Budapest, 99. kft.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Regisztrációs szám: 8003004192717/2018

2018.06.27

BUDAPEST VIII. KER.

Belső szám: 20724/D/AA helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VIII. KER. Eszess utca 30. földrajzi: "Felsőlépcsőház alatt"

HIRESE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
Regisztrációs szám: 8003004192717/2018
Földrajzi szám: 20724/D/AA helyrajzi szám

terület: 83 0 0 247/10000 00000000/2018
Helyrajzi határozat: 78247/1/2007/06.13.22

1. Helyrajzi határozat: 50997/2/2001/01.03.22

Társaság:

Az Alapító Okirat szerint hozzátartozó nyilvántartásba

HIRESE

1. tulajdoni hányad: 1/1
helyrajzi határozat: 50997/2/2001/01.03.22
jegyzék száma: 1002/2018/00000000/2018
jegyzék típusa: tulajdonos
cso: BUDAPEST FŐVÁROSI KORMÁNYHIVATALA
cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Eszess utca 55-67

HIRESE

NEM HITELES TULAJDONI LAP

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

A bejegyzés a 8. sz. VIII. ker. 1
36724/10/1 - 39 számú különlajdonos
Mestörténet

Társasház alapító okirat
Budapest VIII. Baross u. 36.
nr. sz. 36724

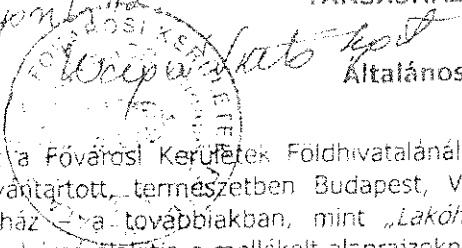
2001. április 23.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

2298/2001

2001 APR 23

20010424 K.



Általános rendelkezések

Mint a Fővárosi Kerületi Földhivatalánál Budapest VIII. kerület 36724 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest, VIII. kerület Baross u. 36. szám alatt található lakóház - a továbbiakban, mint „Lakóház” - tulajdonosa a fent megjelölt Lakóházat társasházzá alakítja a mellékelt alaprajzoknak megfelelően.

Az alapító:

Budapest Józsefváros Önkormányzata (1082. Budapest, Baross u. 65-67., adószám: 15508009-2-42, statisztikai szám: 0125405)

Közösség közös neve:

„Baross 36.” Társasház

(Budapest, VIII. kerület Baross u. 36.)

I. Közös és külön tulajdon

Közös tulajdon:

- I. Telek 1113 m²
- II. Bejárat, kapuval
- III. Az alap-, fő és válaszfalak külső vakolatokkal,
- IV. Azok a belső vakolatok, amelyek a közösségben maradt közös célra szolgáló épületrészekhez tartoznak,
- V. A födémekek és az azokon lévő feltöltés
- VI. Tetőszerkezet
- VII. Kémények, kéményszegélyekkel
- VIII. Szellőzők
- IX. Vízvezeték-hálózat a vízmérőtől
- X. Szennyvíz-csatorna alap és ejtővezetékek az utcai fővezetékbe való bekötéstől a külön tulajdonban álló külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XI. Elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
- XII. Esővíz elvezető rendszer
- XIII. Gáz fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig
- XIV. ...
- XV. „B” Lépcső 6,2 m²
- XVI. „C” Lépcső 13,2 m²
- XVII. Fince, utcáról nyíló 51,7 m²
- XVIII. Óvóhely 73,6 m²
- XIX. „A” Tárók 235,3 m²

S. Kertész

FILKI & KOVÁCS ügyvédi iroda
Dr. Kovács Katalin ügyvéd
1114. Bp., Hirtelny J. T. térség 11/10
Tel/Fax: 06-1/480-4501
Adószám: 18237278-1-43

1 00

17

XX.	„B” Tárolók	123,8 m ²
XXI.	Kapualj	33,2 m ²
XXII.	„A” Lépcsőház	25,7 m ²
XXIII.	„B” Lépcsőház	16,6 m ²
XXIV.	„A” Udvar	156,2 m ²
XXV.	„B” Udvar	83,8 m ²
XXVI.	„A” Légudvar	4,5 m ²
XXVII.	„B” Légudvar	8,1 m ²
XXVIII.	„C” Légudvar	11,0 m ²
XXIX.	„D” Légudvar	4,1 m ²
XXX.	Mosókonyha	9,8 m ²
XXXI.	Átjáró	25,6 m ²
XXXII.	Közös WC + Raktár	15 m ²
XXXIII.	„A” Lépcsőház	27,3 m ²
XXXIV.	Függőfolyosó + átjáró + függőfolyosó	76,4 m ²
XXXV.	„B” Lépcsőház	15,8 m ²
XXXVI.	Közös WC	1,5 m ²
XXXVII.	„A” Lépcsőház	27,3 m ²
XXXVIII.	Függőfolyosó (A, B, átjáró)	76,4 m ²
XXXIX.	„B” Lépcsőház	15,8 m ²
XL.	Közös WC	1,5 m ²
XLI.	„A” lépcsőház	27,3 m ²
XLII.	Függőfolyosó (A, B, átjáró)	76,4 m ²
XLIII.	„B” Lépcsőház	7,3 m ²
XLIV.	Közös WC	1,5 m ²
XLV.	„B” Lépcsőház	9,6 m ²
X.LVI.	Tetőtér	904,3 m ²

21

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát az alapító az egyes külön tulajdont képező ingatlanok nettó alapterületének a társasház teljes nettó alapterületéhez viszonyított arányában állapította meg.

A közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

Külön tulajdon:

A következő külön tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanokból áll az alábbiak szerint:

- 1./ A mindenkorli tulajdonost illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, fszt. Ú.1. sz. üzletlér, közlekedő, tároló, mosdó + WC, Iroda, raktár, előtér, teakonyha

TILKI & KOVÁCS Ügyvédi Iroda
Dr. Kovács Katalin Ügyvéd
1114 Bp., Hirtly u. 7. leme. 1/2.
Tel/Fax: 06-1/466-4584
Adószám: 18237278-1-43

2

21

18

helyiségekből álló üzlethelyiség 89,5 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 404/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

- 2./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, fszt. Ü.2. sz. 4 iroda, előtér, 2 WC, raktár helyiségekből álló üzlethelyiség 105 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 474/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 3./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, fszt. 1. sz. alatti, szoba, konyha helyiségekből álló lakásingatlan, 19,4 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 88/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 4./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 4. számmal jelölt, fszt. 2. sz. alatti, előszoba, konyha, közlekedő, étkező, fürdőszoba, 1+1/2 szoba helyiségekből álló lakásingatlan, 59,3 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 268/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 5./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 5. számmal jelölt, fszt. 3. sz. alatti, konyha, fürdőszoba, WC, szoba helyiségekből álló lakásingatlan, 33,1 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 150/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 6./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 6. számmal jelölt, fszt. 4. sz. alatti, szoba helyiségekből álló lakásingatlan, 8 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 36/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 7./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 7. számmal jelölt, fszt. 5. sz. alatti konyha, 2*1/2 szoba helyiségekből álló lakásingatlan, 31,7 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 143/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 8./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 8. számmal jelölt, fszt. 6. sz. alatti, előszoba, 1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló lakásingatlan, 32,2 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 146/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 9./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 9. számmal jelölt, fszt. 7. sz. alatti, előszoba, konyha, étkező, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló lakásingatlan, 44,0 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 199/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 10./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 10. számmal jelölt, 8. sz. alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló lakásingatlan, 45,0 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 203/10.000-ed tulajdoni hányaddal.
- 11./ A mindenkori tulajdonost illeti a tervrajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 1.1. sz. alatti, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló

TIUKI & KOVACS Ügyvédi Iroda

Dr. Kovács Klára Ügyvéd
1114 Bp. Himfy u. 7. Jélein 1/a
Tel/Fax: 06-1/465-4584
Adószám: 19027028-1-113

2. Kőrösi J.

So 19

„BAROSS 36.” TÁRSASHÁZ
ALAPÍTÓ OKIRATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1085 Budapest, Baross u. 36.
Hrsz: 36724

42. módosított alapító okirat a 2011. évi
12. sz. 12. sz. (12. sz.)

Dr. Székely István

Sp

20

A Budapest VIII. kerület 36724 hrsz. alatt bejegyzett társasház Alapító Okiratát alulírottak, mint a társasház tulajdonosai az alábbiak szerint módosítják:

Az alapító okirat I. részének közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint kerülnek kijavításra:

IX. Vízvezeték- hálózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.

Az alapító okirat I. részének közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

XXX Lift

XXXII Liftgépház

Az alapító okirat I. részének külön tulajdonra vonatkozó rendelkezései az alábbiak szerint módosulnak:

1.) Az 1. sorszám alatt megjelölt, 36724/0/A/1 helyrajzi szám alatt bejegyzett fszt. Ú. 1 sz. alatti ingatlanhoz tartozó 259/10.000 közös tulajdoni hányad 257/10.000-re módosul.

2.) A 2. sorszám alatt megjelölt, 36724/0/A/2 helyrajzi szám alatt bejegyzett fszt. Ú. 2 sz. alatti ingatlanhoz tartozó 303/10.000 közös tulajdoni hányad 301/10.000-re módosul

3.) A 3. sorszám alatt megjelölt, 36724/0/A/3 helyrajzi szám alatt bejegyzett fszt. 1. sz. alatti ingatlanhoz tartozó 56/10.000 közös tulajdoni hányad 56/10.000-re módosul

4.) A 4. sorszám alatt megjelölt, 36724/0/A/4 helyrajzi szám alatt bejegyzett fszt. 2. sz. alatti ingatlanhoz tartozó 171/10.000 közös tulajdoni hányad 170/10.000-re módosul

5.) Az 5. sorszám alatt megjelölt, 36724/0/A/5 helyrajzi szám alatt bejegyzett fszt. 3. sz. alatti ingatlanhoz tartozó 96/10.000 közös tulajdoni hányad 95/10.000-re módosul.

6.)²

7.) A mindenkori tulajdonost illeti a 08-1708/5/2004 számú jogerős fennmaradási engedély alapján a mellékelt tervrajzon 7. számmal jelölt, 36724/0/A/7. helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő fszt. 5. sz. alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 2 szoba helyiségekből álló lakásingatlan 39,88 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 114/10.000 tulajdoni hányaddal.

¹ Az eredetileg a közös tulajdon körében XXX sorszám alatt szereplő 9,8 m²-es mosókonyha, valamint XXXII sorszám alatt szereplő 15 m²-es közös WC + raktár külön tulajdonba kerül 6. sorszám alatt. Az utólag épült közös tulajdonba kerülő lifi és liftgépház az így felszabadult közös tulajdoni sorszámokat kapta

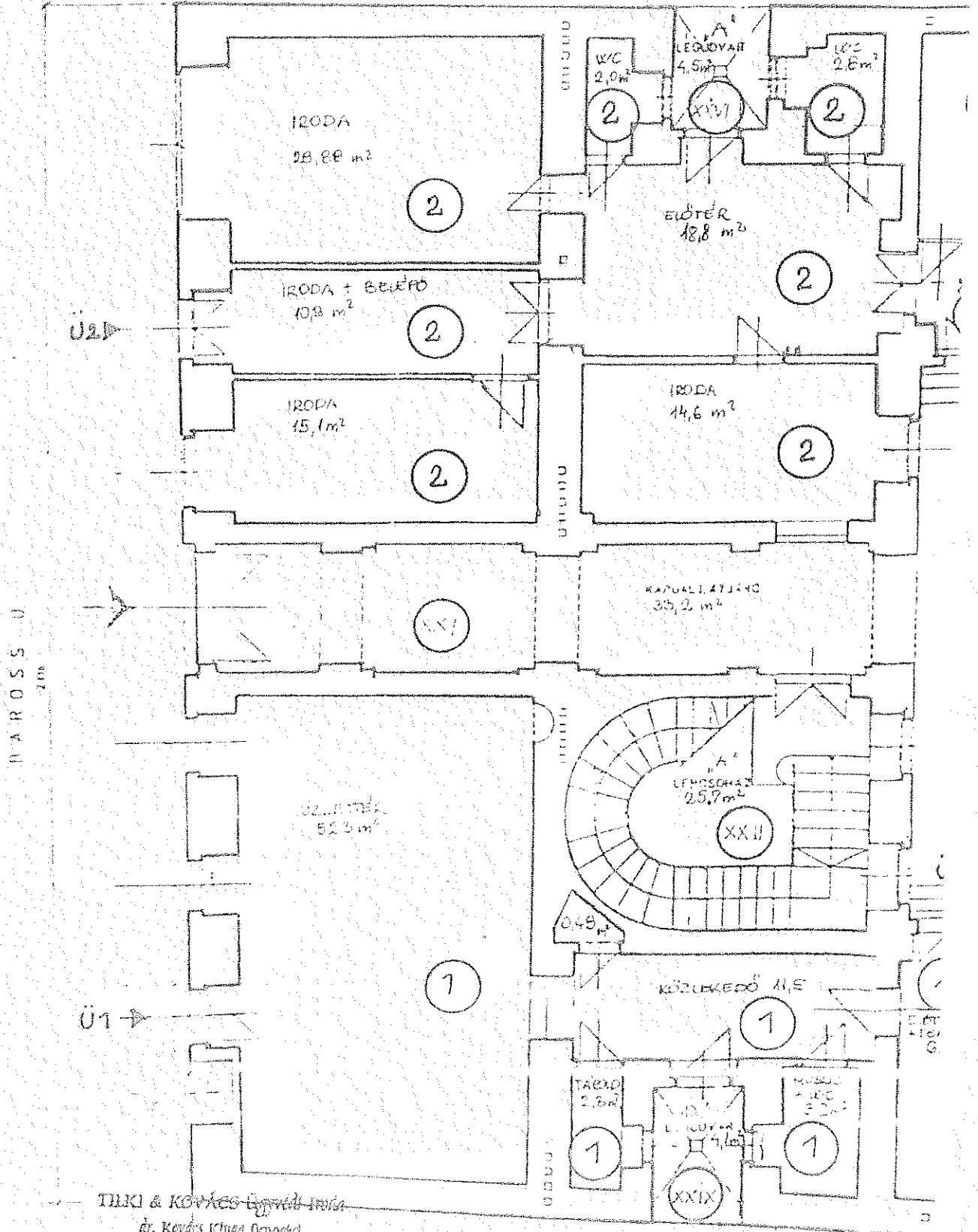
² Megszűnt külön tulajdon

³ A korábbi 6. sorszám alatti, 8,18 m²-es lakásingatlan és a 7. sorszám alatti, 31,7 m²-es lakásingatlan összevonásával keletkezett külön tulajdon

Handwritten signature

KISKÖZVÉHÉZET
Közös tulajdoni hányadok
Közös tulajdoni hányadok

Handwritten signature

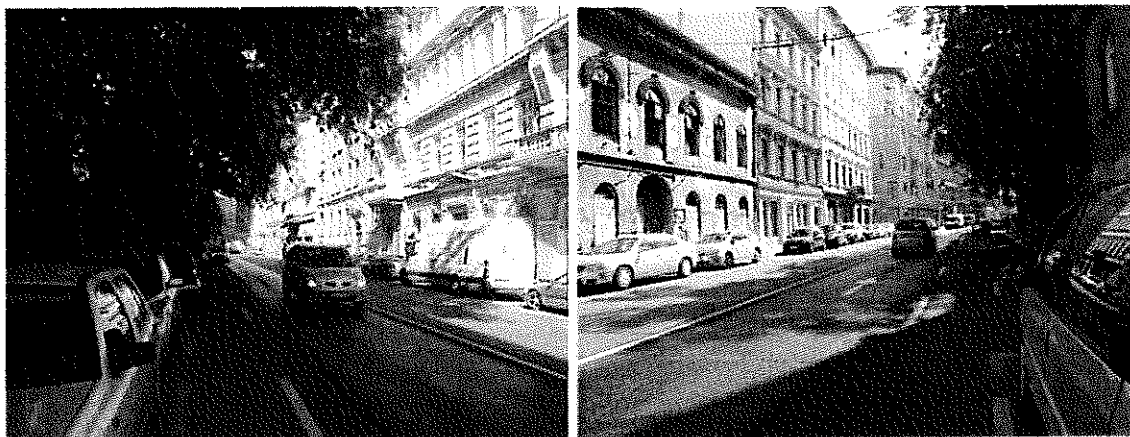


TILKI & KOVÁCS Építési Iroda
 dr. Kovács Kinga Ögyvéd
 1114 Bp., Himfy u. 7. lépcső, 1/a.
 Tel/Fax: 06-1/468-4584
 Adószám: 18237278-1-43

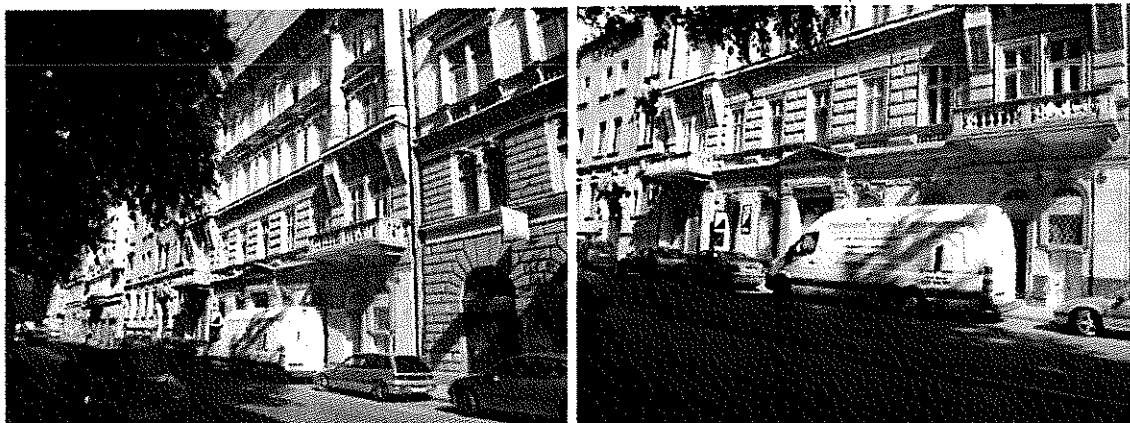
Handwritten signature

Handwritten number
 92

1082 Budapest, Baross utca 36. földszinti üzlet Hrsz.: 36724/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan bejárata



Üzlethelyiség

2018. július 04.

Sp 23

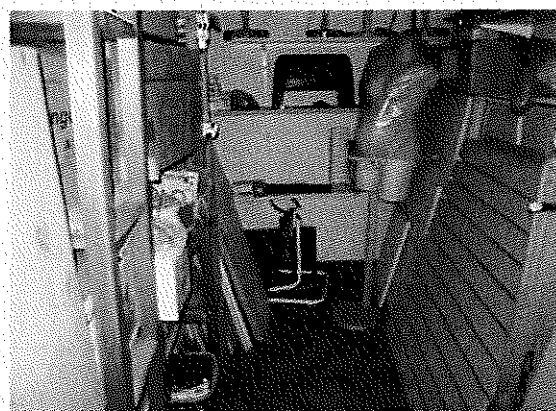
1082 Budapest, Baross utca 36. földszinti üzlet Hrsz.: 36724/0/A/1



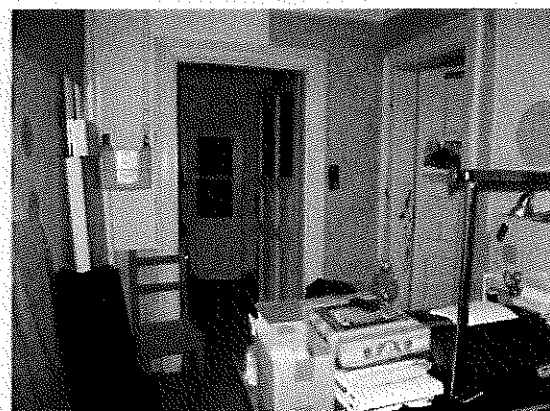
Bejárat



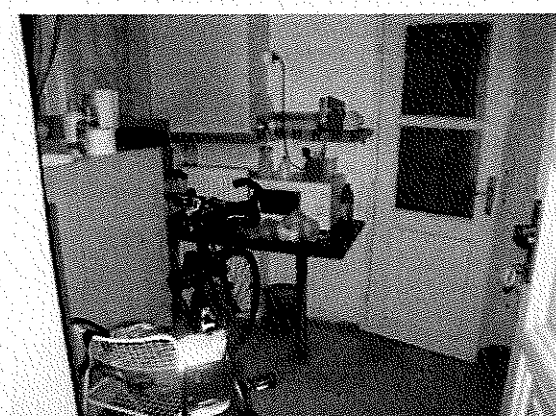
Tároló



Tároló



Közlekedő



Konyha, egyéb helyiség



Egyéb helyiség

2018. július 04.

SP

1082 Budapest, Baross utca 36. földszinti üzlet Hrsz.: 36724/0/A/1



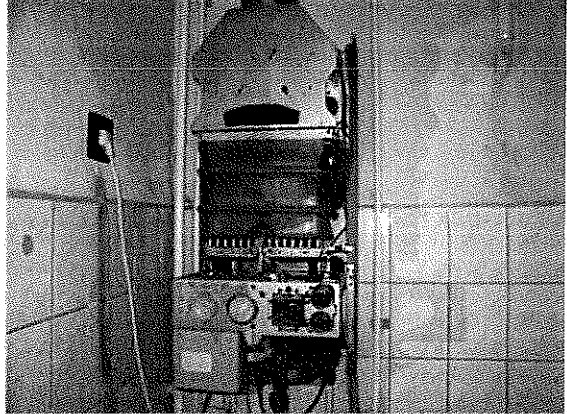
Udvarra nyíló ajtó



Beázás nyomai



Mosdó, wc



Cirkó



Vizedés



Salétromos, vizes fal

2018. július 04.

Sp
25

1082 Budapest, Baross utca 36. földszinti üzlet Hrsz.: 36724/0/A/1

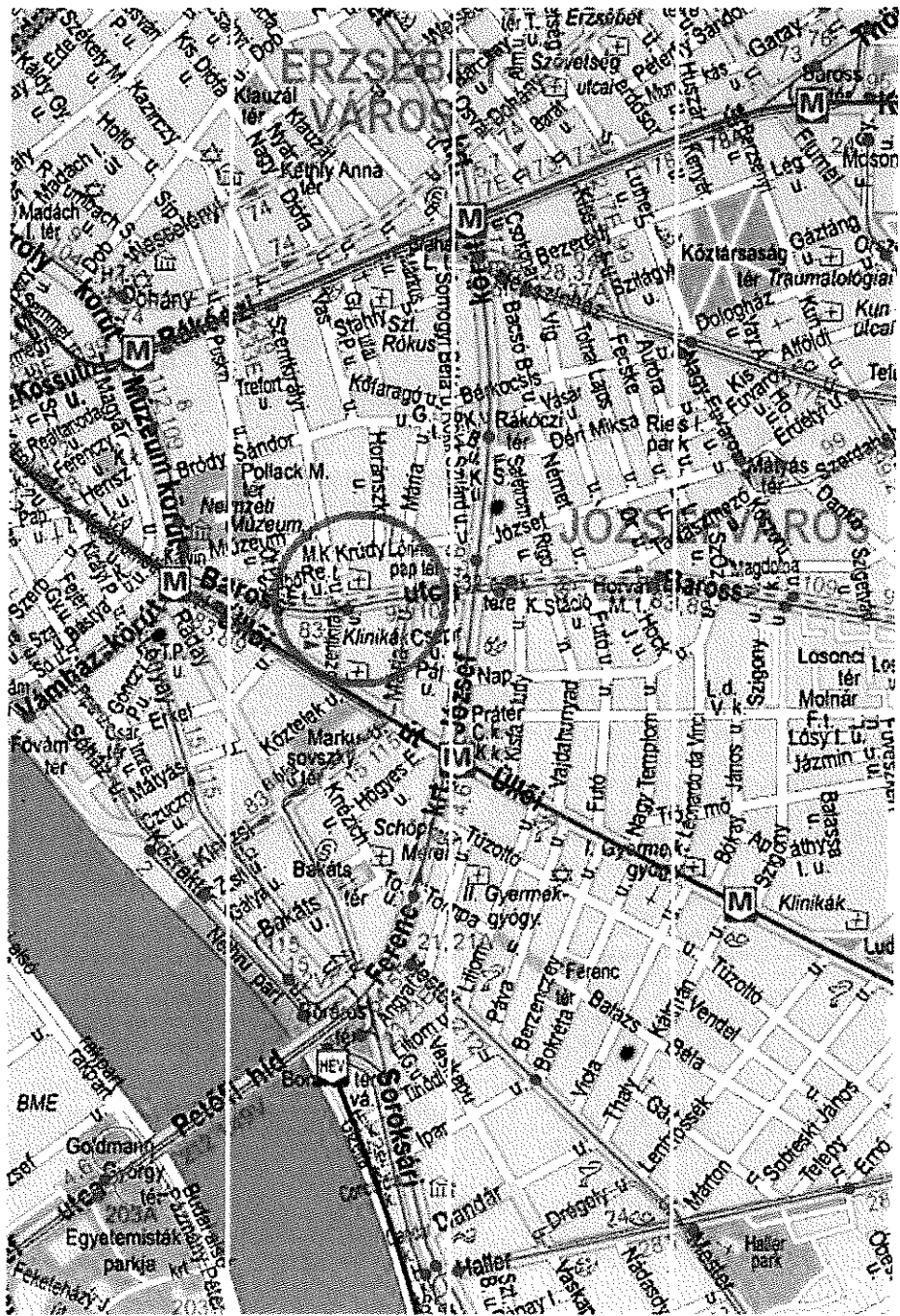


Radiátor

Gázóra

2018. július 04.

Budapest, VIII. ker. Baross u. 36.



GP 27

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
--------------------------------	---------------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Baross utca 36. földszint

HRSZ:

36724/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

Grifon Property Kft

Értékbecslő:

Toronyi Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

524.719, Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

46.700.000,- Ft

Dátuma:

2018.július 6.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

KIDNET Kft.

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

***Aktualizálás:**

A forgalmi érték emelkedése és 2020-as csökkenése kiegyenlíti egymást, a forgalmi érték nem változott.

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:

..... 524.719,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

..... 46.700.000,- Ft

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

Budapest 2020 2020. SZEPTEMBER 01.

Bárfai László

Bárfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő

JGK Zrt.

28