

Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 36762/0/A/4 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rendezve*

JOGI KONTROLL: *Dr. Kócskó*

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

A Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, 36762/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 9 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 35/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, pinceszinti, önálló bejárattal nem rendelkező raktárhelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2010. július 29. napján bérleti szerződést kötött a ZODA-INKER Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; adószám: 10469349-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-071930; képviseli: Jávor Csongor Zsolt) határozott időre szólóan, 2015. december 31. napjáig, ami ismételt megkötésre került 2020. december 31. napjáig. Bérlo a helyiséget raktározás céljára vette bérbe.

Bérlo képviseletében Jávor Csongor Zsolt 2020. október 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlo a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A helyiség a Palotanegyedben, az 1900-as évek elején épült lakóház pinceszintjén helyezkedik el, önállóan nem megközelíthető, szerkezetileg egy egységet képez a szomszédos albetétekkel. Nincs sem beltéri, sem homlokzati nyílászárója. Falszerkezete, valamint 208-285 cm belmagasságú álmennyezete fa lambériával burkolt. Padozata a vele egybenyitott szomszédos albetétekkel harmonizáló, egységes mázas kerámialap. Elektromos rendszere és fűtése egy egységet képez a szomszédos albetétekkel. Az ingatlan önálló hasznosítása nem rentábilis.

[Handwritten mark]

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2020. augusztus 19-én. Az ingatlan forgalmi értékét 2.220.000 Ft (246.618 Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.220.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 41 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 147/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	3.113 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	1.610 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	436.218 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	225.606 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	210.612 Ft
Forgalmi érték:	2.220.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

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

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. Javasoljuk, hogy a Polgármester Úr járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36762/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 9 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 2.220.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 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 hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat

40
2

képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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 Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlo vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérloje marad.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 36762/0/A/4 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **felmentést ad** az ingatlan-nyilvántartásban 36762/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 9 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre** fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérelő – ZODA-INKER Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1089 Budapest, Reguly Antal utca 14.; adószám: 10469349-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-071930; képviseli: Jávor Csongor Zsolt) – részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36762/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/A. szám alatti, pinceszinti, 9 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség** vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **2.220.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

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

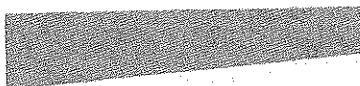
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. november 24.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

80 4

R



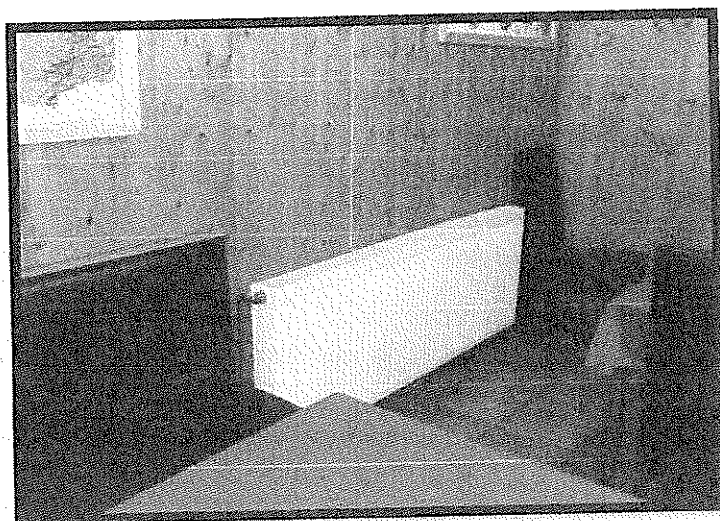
1082
BUDAPEST
ÜLLŐI ÚT 16/A
PINCESZINT
RÁKÓCZI
KÖRÚT 69. FSZ. 1.
CÉGJÁZ: 01-09-942852
ADÓSZ: 22771393-2-42
NYILV. TART. SZ.: C00450/2010
IKTATÓSZÁM: JGK-580

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-580

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Üllői út 16/A. pinceszint



sza alatti

36762/0/A/4 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

GP 5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-580
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Üllői út 16/A. pinceszint
Helyrajzi száma	: 36762/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzletrész
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 9 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 9 m ² Fajlagos m ² ár: 246 618 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1362 m ²
Eszmei hányad	: 35 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör 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: **2 220 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázhuszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 330 000 Ft**
azaz **Egymillió-háromszázharmincezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **1 890 000 Ft**
azaz **Egymillió-nyolcszázkilencvenezer- Ft .**

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

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

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

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

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 19.

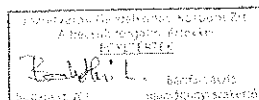
CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József köz 69
Adószám: 22771383-2-11
Béres Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2020 AUG 27.



6

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Üllői út 16/A. pinceszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	9,0 m ²
Helyrajzi száma:	36762/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzletrész
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

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, Palotanegyed kerületrészében, a Kálvin tér közelében, közbelső telekterületen elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház pinceszintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős, nehezen megoldható. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

7

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, dél-nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémekkel. Az épület utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, a földszinten kváderezett, lokálisan felszíni csapadék okozta vakolathibákkal, hiányosságokkal, a lábazati rész karbantartott, az elmúlt évtizedben felújított. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelt ingatlan a szemle időpontjában a szomszédos albetétekkel szerkezeti egységet képez, vendéglátóhely vendégtereként hasznosított. Nem rendelkezik sem beltéri, sem homlokzati nyílászáróval. Falszerkezete, valamint a mennyezet alatt kiépített álmennyezet teljes egészében fa lambériával burkolt, az alatta található falszerkezet nem szemrevételezhető. A belmagasság az álmennyezet alatt 280/285 cm. A padozat a szomszédos, vele egybenyitott albetétekkel harmonizáló, egységes mázas kerámialap. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer vezetékei kiépítettek, a vendéglátóhely többi részével egy egységet képez. Fűtését másik ingatlanban elhelyezett központi egységgel rendelkező rendszerre csatlakoztatott radiátor, illetve elektromos mennyezeti panel biztosítja. Az eredeti, szeparált állapotok visszaállítása jelen állapotában már nem rentábilis.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	fa lambéria	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	nincs	
Bejárati nyílás magassága:	nem rendelkezik bejárati ajtóval	
Átlagos belmagassága:	280/285 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	központi gáz (több albetéttel közös)	jó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany (több albetéttel közös)	
Meglévő közmű mérőórák:	nem rendelkezik saját közműmérővel	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan nem rendelkezik önálló fűtési és közműrendszerekkel, a fűtést másik albetétben elhelyezett központi egységgel rendelkező rendszerre kötött lemezzradiátor és mennyezeti elektromos panel biztosítja.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatának színezett kőporos vakolata közepes állapotú, lokálisan - felszíni csapadék okozta - vakolathibák, hiányosságok láthatók. A lábazati részt az elmúlt évtizedben felújították, új kőporos színezett vakolattal látták el.

Albetét:

Az albetét egy egységet képez a szomszados ingatlanokkal. Nem rendelkezik önálló közmű- és fűtési rendszerrel, illetve homlokzati, vagy egyéb közös térbe nyíló bejáratral.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzletrész	kerámialap	fa lambéria	8,70 m ²	100%	8,70 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,30 m ²	100%	0,30 m ²
Összesen:			9,00 m ²		9,00 m ²
Összesen, kerekítve:			9 m ²		9 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	1362 m ²
Eszmei hányad:	35 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	4,77 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 330 000 Ft , Egymillió-háromszázharmincezer Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 16/A. pincszint	VIII. ker., Rákóczi tér környéke	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Práter utca 37
megnevezése:	raktár	iroda	raktár	raktár	műhely	raktár / műhely
alapterület (m ²):	9	59	52	80	51	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		26 900 000	10 900 000	15 787 000	18 300 000	12 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		410 339	188 654	177 604	322 941	225 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	4%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot,felszereltség		-20%	10%	10%	10%	20%
több HRSZ-szel egybenytott		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	5%
közmű ellátottság		0%	5%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-28%	7%	4%	-8%	12%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		297 496	202 143	183 909	297 429	252 113
Fajlagos átlagár:		246 618 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 219 562 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 220 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, szuterénszinti, ablakkal, vizes blokkal, fűtéssel rendelkező, jó állapotú helyiség, ingatlan.com/31608619
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti, szuterénszinti, nyers falfelülettel, beton padozattal, ablakkal, villany közművel, ingatlan.com/29524604
3. adat: Corvinnegyed, újszerű társasházban található, földszinti, utcafronti bejáratos üzlet, mosdóval, wc-vel, ingatlan.com/30792838
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti szuterénszinti, felújítandó műszaki állapotú műhely WC-vel, ingatlan.com/31651283
5. adat: Corvinnegyed, utcafronti, leromlott műszaki állapotú műhely/raktár, víz, villany, csatorna közművel, ingatlan.com/31626640

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

2 220 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 16/A. pinceszint	VIII., ker., József körút	VIII., ker., Népszínház negyed	VIII., ker., Baross utca
ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/iroda
hasznosítható terület (m ²):	9	53	74	100
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	200 000	270 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 057	2 432	2 430
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		9%	13%	18%
eltérő műszaki állapot, vizesedés		0%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		-21%	-12%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		2 409 Ft/m ² /hó	2 141 Ft/m ² /hó	2 265 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 271 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, belső udvari, átlagos állapotú üzlet/iroda, 25 m²-es galériával, ingatlan.com/31570948
2. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, nagy üvegportállal rendelkező, kétszintes iroda/üzlet, ingatlan.com/29124170
3. adat: Orczynegyed, 2 HRSZ-en nyilvántartott, utcafronti bejáratos, (részben pince, részben földszint), felújított üzlet, ingatlan.com/31529229

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 271 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		183 951 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	9 198 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 679 Ft
Egyéb költségek:	5%	9 198 Ft
Költségek összesen:		22 074 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		161 877 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		2 310 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 310 000 Ft

azaz Kettőmillió-háromszáztízezer- 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 hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 220 000 Ft	100%	2 220 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 310 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	2 220 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 220 000 Ft

azaz, **Kettőmillió-kettőszázhuszezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 ingatlanhoz 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 értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Üllői út 16/A. pincszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 2 220 000 Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázhuszezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 11.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Budapest, XI. kerület, 1191 Budapest, I. 415

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes üzemeltetés

Működési szám: 8710136/204334/2020

2020.08.04

BUDAPEST VIII. KER.

Helyrajzi szám: 36762/10/A/4, 10. yaszai szűk

1082 BUDAPEST VIII. KER. 1191 ÜLLŐI ÚT 16/A. pinceszint (földhivatali alart)

IRÁNY

1. Az egyet önálló ingatlan adatai

Ingatlan neve: 1191 ÜLLŐI ÚT 16/A. pinceszint (földhivatali alart)

Helyrajzi szám: 36762/10/A/4

Ingatlan típusa: 10. yaszai szűk

Ingatlan mérete: 10. yaszai szűk

Ingatlan használat: 10. yaszai szűk

2. Ingatlan adatai: 10. yaszai szűk

Ingatlan neve:

Az önálló ingatlan adatai: az önálló ingatlan meghatározott mérete

IRÁNY

3. Ingatlan adatai: 10. yaszai szűk

Ingatlan neve: 10. yaszai szűk

Ingatlan típusa: 10. yaszai szűk

Ingatlan mérete: 10. yaszai szűk

Ingatlan használat: 10. yaszai szűk

Ingatlan adatai: 10. yaszai szűk

Ingatlan neve: 10. yaszai szűk

IRÁNY

NEM TARTALMAZ FÖLDHIVATALI

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

1993-09-30

1172

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Közfelfüvéségi Önkormányzat (Bp. VIII. Haross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 2033. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36762 hrsz-ú 1.362 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Üllői út 16/a szám alatti - ingatlan, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a háziingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okirathoz foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

B.

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I. - LX. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelésai az alábbiak szerint:

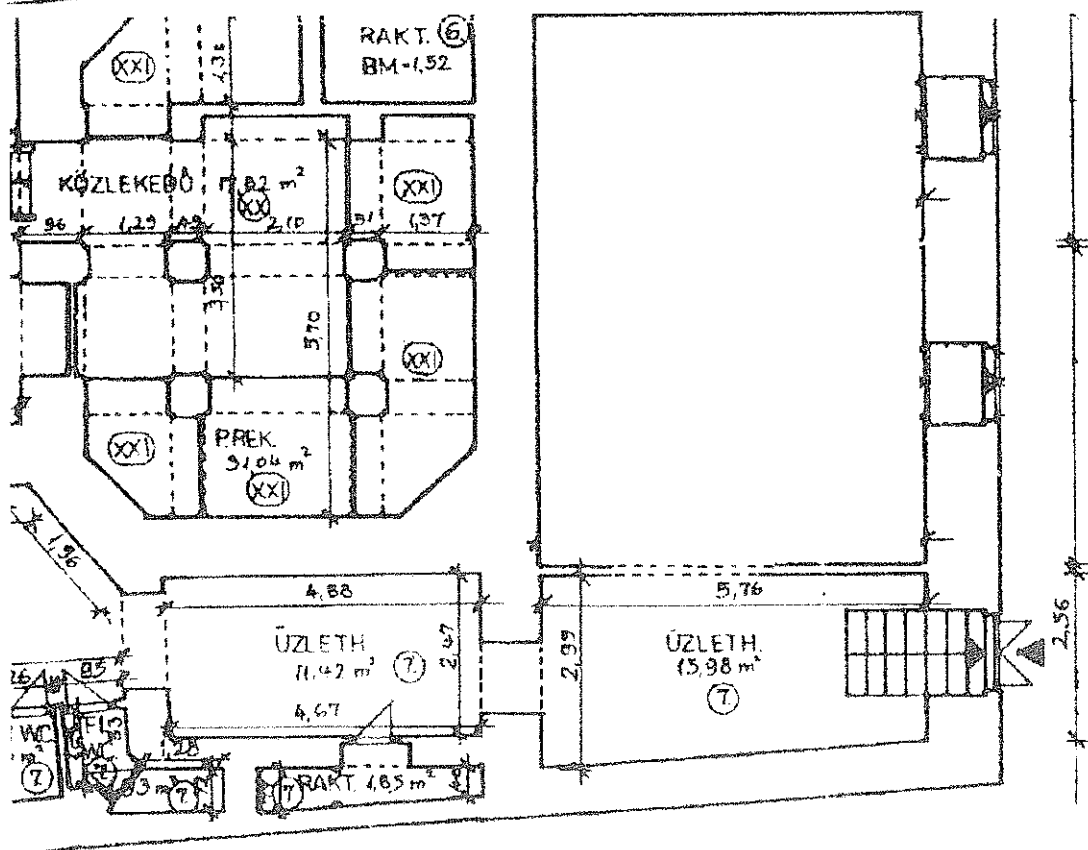
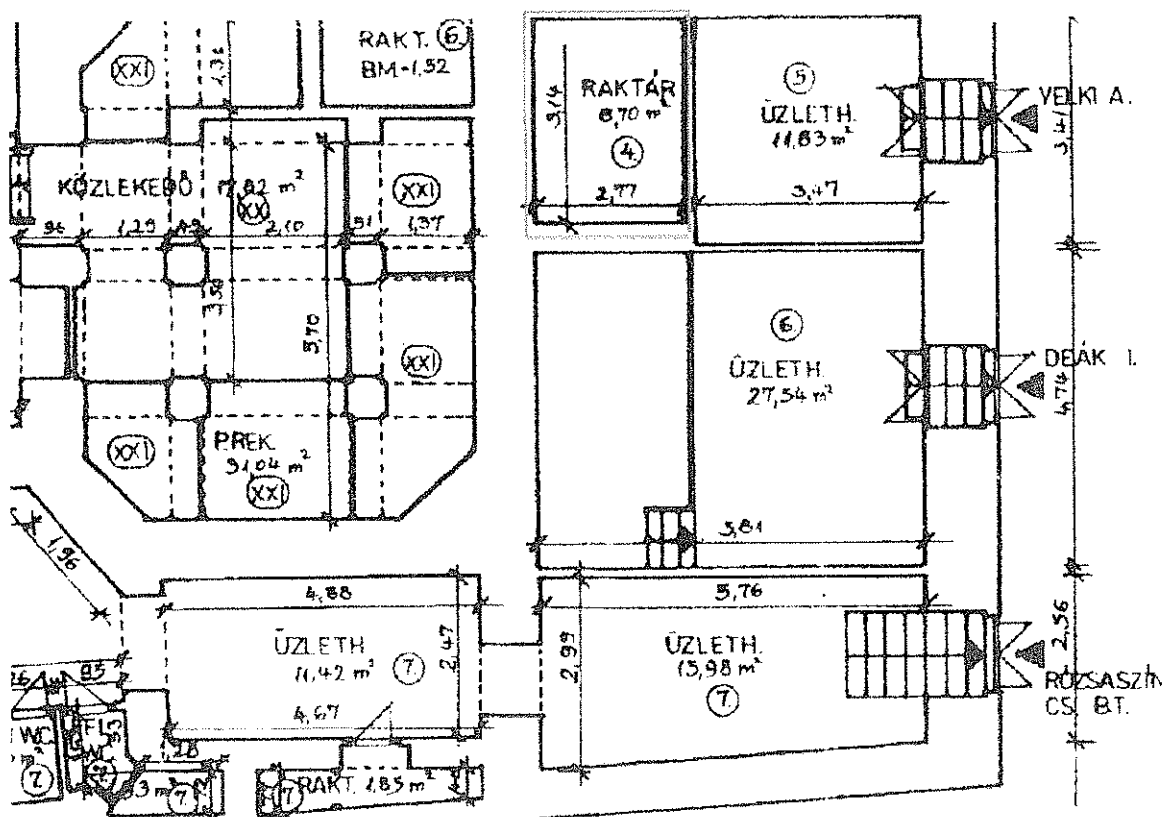
PINCE

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Üllői út 16/a pincszintjén lévő 23 m² alapterületű: 1 üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 89/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

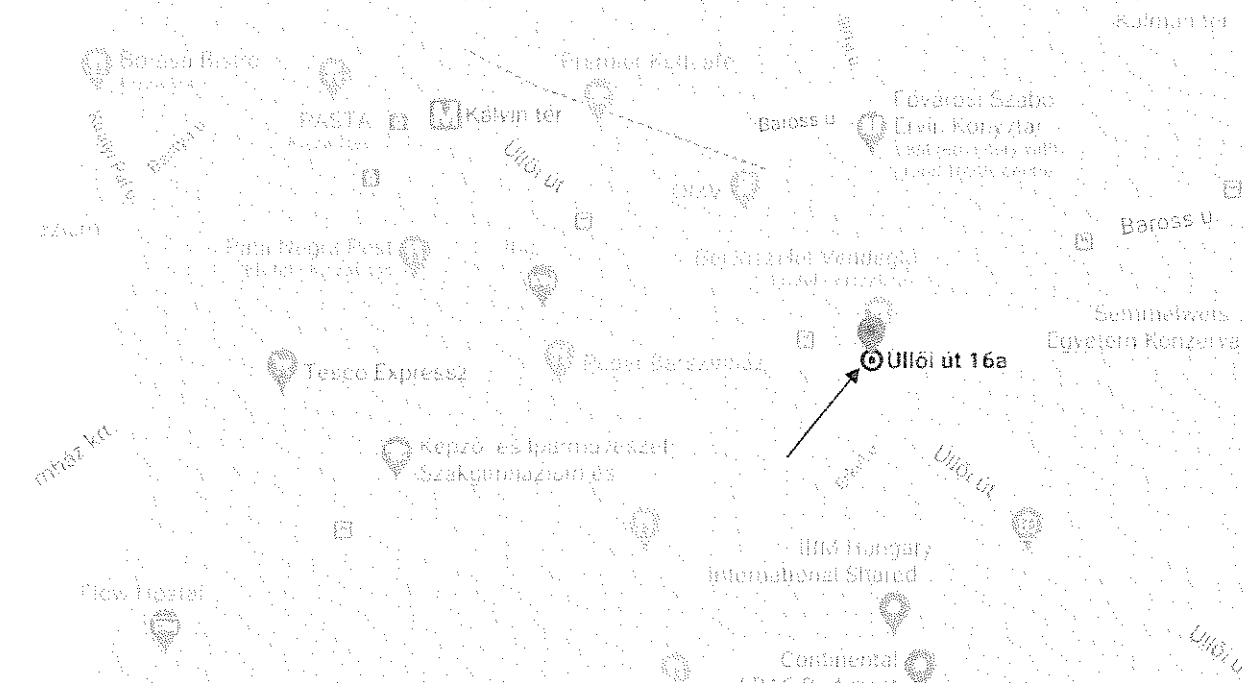
2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 16/a pincszintjén lévő 19 m² alapterületű: 1 üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 73/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 16/a pinceszintjén lévő 25 m² alapterületű: 1 műhelyből és 1 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 96/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 16/a pinceszintjén lévő 9 m² alapterületű: 1 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 35/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 16/a pinceszintjén lévő 12 m² alapterületű: 1 üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 46/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 16/a pinceszintjén lévő 28 m² alapterületű: 1 üzlethelyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 108/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

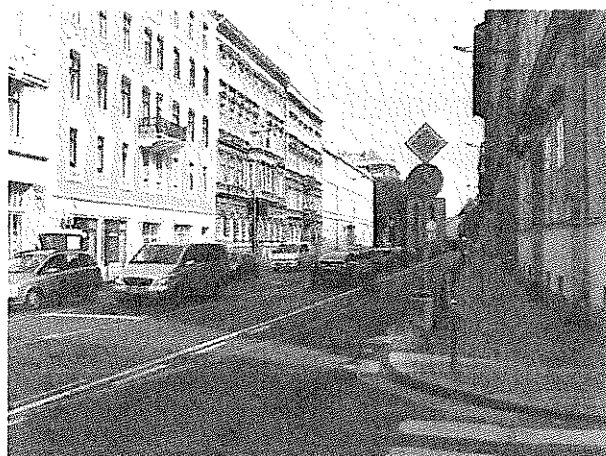
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezete



03. utcafronti homlokzat



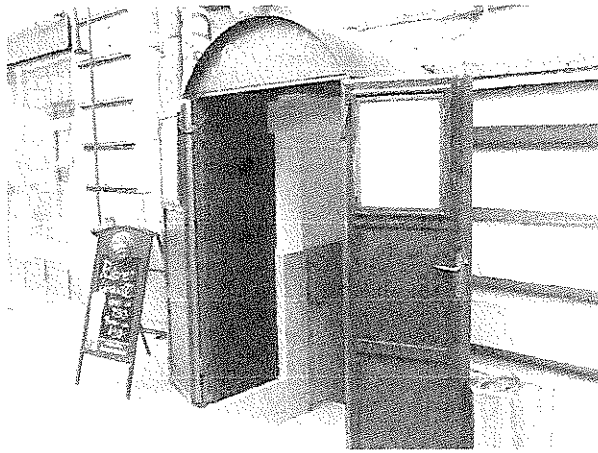
04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat



06. társasház lábazati része



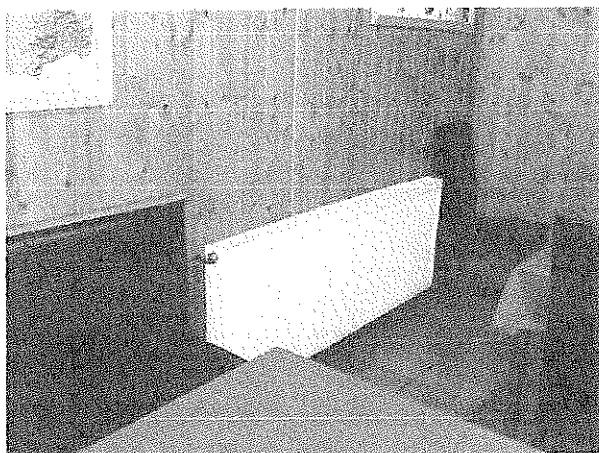
07. vendéglátóhely utcafronti bejárata



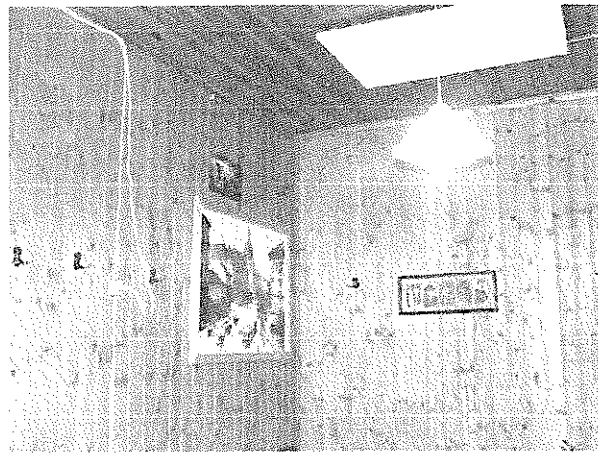
08. megszüntetett bejárat az utcafronton



09. vendéglátóhely utcafronti bejárata



10. értékelt ingatlanrész



11. értékelt ingatlanrész