

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....1.8..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. június 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti utcai
bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Novácski Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti 36423/0/A/1** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejárattú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A helyiség közvetlen utcai bejárattal rendelkezik. Az ingatlanban fűtés nincs kiépítve, melegvíz előállítására alkalmas berendezésként egy villanybojler szolgál. Az üzlettérből leválasztásra került két vizesblokk is, egy WC és egy mosogató. A falak festettek, a padló burkolata kerámia. Víz-, és villanyóra található a helyiségben, gáz-közmű nincs. Összességében átlagos állapotú, kisebb felújítások szükségesek.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) Ingatlanszolgáltatási Irodája által adott műszaki vélemény szerint a helyiség az alábbiak figyelembevételével bérbeadható: a helyiség felújítandó állapotú.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 33 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2015. február 16. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat vízóra nélküli közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 7.805,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT III. területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

A **Safe Life 2020 Kft.** (székhely: 1202 Budapest, Olt utca 10.; cégjegyzékszám: 01 09 377535; adószám: 28962500-2-43, képviseli Dudás Andrea) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 55.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft (Lakatos Ferenc)** által 2022. április 26. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. május 03. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 14.760.000,- Ft** (641.653,- Ft/m²).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység**hez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 73.800,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50 %-ának figyelembevételével, a **biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység**hez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva havi **36.900,- Ft/hó + ÁFA**.

A Safe Life 2020 Kft. bérbeszámítási kérelmet terjesztett elő, amelyhez csatolta az Optimal Produkt Kft. árajánlatát bruttó 3.436.874,- Ft összegben.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a beadott árajánlat alapján 1.894.340,- Ft + Áfa, összesen bruttó 2.405.812,- Ft összeg bérbeadóra tartozó munkák elszámolására tett javaslatot az alábbi részletezés szerint:

bontás gipszkarton fal	16.800,- Ft
bontás mennyezet	23.800,- Ft
sitt elszállítás	94.500,- Ft
gipszkarton fal készítése	184.800,- Ft
gipszkarton mennyezet készítése	206.640,- Ft
laminált parketta	140.000,- Ft
burkolás (csempe)	201.600,- Ft
festés	315.000,- Ft
xps (hőszigetlés) elhelyezés	151.200,- Ft
portál felújítás üvegcserevel	175.000,- Ft
gépészet	164.500,- Ft
villanyszerelés	220.500,- Ft
Összesen nettó:	1.894.340,- Ft
Áfa	511.472,- Ft
Összesen bruttó:	2.405.812,- Ft

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1.** szám alatti **36423/0/A/1** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Safe Life 2020 Kft.** (székhely: 1202 Budapest, Olt utca 10.; cégjegyzékszám: 01 09 377535; adószám: 28962500-2-43, képviseli Dudás Andrea) részére **biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **73.800,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

Javasoljuk továbbá, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá** a JGK Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája által javasolt **1.894.340,- Ft + ÁFA**, összesen: 2.405.812,- Ft felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a **Safe Life 2020 Kft**-vel (székhely: 1202 Budapest, Olt utca 10.; cégjegyzékszám: 01 09 377535; adószám: 28962500-2-43, képviseli Dudás Andrea) amennyiben a kérelmező a megállapodás megkötését követően a felújítási munkákat elvégzi és a benyújtott számlák alapján az Ingatlanszolgáltatási Iroda leigazolja a teljesítést.

A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónap alatt havonta bruttó 50.120,- Ft, a 48. hónapban bruttó 50.172,- Ft összegben számolható el a felújítási költség.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról, illetve a továbbiakban a szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 885.600,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet a bérbeszámítási időszakot követően.

A határozati javaslat elfogadása pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2022. évi költségvetésről szóló 6/2022. (II.24.) önk. rendelet 5.1. melléklete szerint a 21105 címen biztosított. A 2022-es évre a helyiségek felújítását bruttó 47.358.300,- Ft összegű fedezet biztosítja. A fedezetből a 2022-es évben eddig 301.217,- Ft + ÁFA (bruttó 382.545,- Ft) összeg került lekötésre.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a 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 Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 218/2013. (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 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység esetén 6%.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 34. pontja értelmében a bérlő kérelme alapján a Bizottság hozzájárulhat a bérbeadót terhelő munkálatok költségének a bérlőt terhelő helyiség bérleti díjba történő beszámításához. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek elfogadásáról a Bizottság dönt.

A jelen pont szerinti hozzájárulás esetén az írásbeli megállapodás (a továbbiakban: megállapodás) abban az esetben köthető meg, ha:

- a) a bérlő az elvégezni kívánt bérbeadót terhelő munkálatok költségét előzetesen tételes költségvetés benyújtásával hitelt érdemlően igazolja;
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a társasházi alapító okirat vagy szervezeti és működési szabályzatának ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés hozzájárult;
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatok esetén azok elvégzésére jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély birtokában kerüljön sor; továbbá a bérlő vállalja a használatbavételi engedély megszerzését,
- d) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben nem áll fenn lejárt bérleti díj és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő tartozása;
- e) a bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés mellett közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz a saját költségén, amennyiben erre a bérleti jogviszony alatt még nem került sor.

A Kt. határozat 37. pontja szerint a költségek beszámításának feltételei a következők:

- a) a bérbeadói jogkör gyakorlója jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő közötti írásbeli megállapodás megkötése a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, és a munkálatok elvégzésének határidejéről,
- b) a bérbeadó szervezet az elvégzett munkákat jegyzőkönyvben leigazolja,
- c) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatok összegéről a bérbeadó szervezet igazolását követő 15 napon belül számlát nyújt be a bérbeadó szervezethez;
- d) a bérlő által kiállított általános forgalmi adómentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges,
- e) számla kiállítására nem jogosult bérlő esetén az engedélyezett felújítási munkákhoz szükséges vásárolt anyagokról és szolgáltatásokról az Önkormányzat nevére szóló számlákat nyújt be az elszámoláshoz,
- f) számla kiállítására jogosult bérlő esetén a bérlő továbbszámlázza az elvégzett és a leigazolt munkáról az összeget az Önkormányzat részére,
- g) a benyújtott számláknak a számviteli és adójogszabályoknak meg kell felelniük.

A Kt. határozat 39. pontja szerint a bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek – ha a bérbeadói jogkör gyakorlója másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

A Kt. határozat 24. pontja szerint a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. fejezet alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi,
Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2022. (VI.22.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti, 36423/0/A/1** helyrajzi számú, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a **Safe Life 2020 Kft.** (székhely: 1202 Budapest, Olt utca 10.; cégjegyzékszám: 01 09 377535; adószám: 28962500-2-43, képviseli Dudás Andrea) részére **biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével. **73.800,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület Somogyi Béla u. 20. fsz. 1. szám alatti, 36423/0/A/1** helyrajzi számú, 23 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához, valamint a **1.894.340,- Ft + ÁFA**, összesen: 2.405.812,- Ft felújítási költség bérleti díjba 48 hónap alatt történő beszámításához, és a bérbeszámítási megállapodás megkötéséhez a **Safe Life 2020 Kft.**-vel (székhely: 1202 Budapest, Olt utca 10.; cégjegyzékszám: 01 09 377535; adószám: 28962500-2-43, képviseli Dudás Andrea). A bérbeszámítási megállapodás 48 hónapra történő megkötésével 47 hónap alatt havonta bruttó 50.120,- Ft, a 48. hónapban bruttó 50.172,- Ft összegben számolható el a felújítási költség.
- 3.) **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. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.



4.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérbeszámítási megállapodás megkötésére. Az elszámolás feltétele, hogy a bérlő a felújítási munkákat elvégezze és a benyújtott számlák alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája leigazolja a teljesítést.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) - 2.) pontok esetében 2022. június 30., a 3.) pont esetében 2022. július 31., a 4.) pont esetében 2022. december 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, 2022. június 14.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

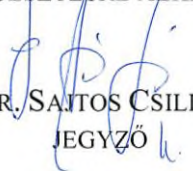
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAITOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



H 6/464/2022
2022 Máj 03. R
nl
[Signature]



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-879

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.



szám alatti

36423/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2022. április

Független | Megbízható | Értékmérő

Józsefvárosi Gazdakodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022 Máj 03.	H 6/464-4/2022
ügyintéző	
melléklet	

[Signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-879
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 36423/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m ² Fajlagos m ² ár: 641 653 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 823 m ²
Eszmei hányad	: 103 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **14 760 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 370 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-háromszázhetvanezer- 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.

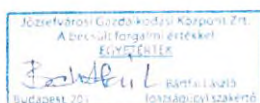
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. április 21.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. április 26.

2022 MÁJ 03.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épületet Nagy Izsó és Benedict Gyula építtette 1906-1907-ben, szecessziós stílusban. Utcai homlokzata egyszerű, díszítés nélküli, átlagos műszaki állapotú.

A vizsgált ingatlan utcai bejárattal rendelkezik, amely ráccsal és hullámos vasredőnnyel védett. Az ingatlan eredetileg egy helyiségből áll, a helyiség hátsó részében gipszkarton falazattal egy 2,83 m²-es vizeshelyiséget alakítottak ki, wc-vel, mosogató helyiséggel. A falak festettek, a burkolatok kerámia és laminált parketta, a mennyezet álmennyezettel van burkolva. Melegvíz-ellátásról 5 literes alsó kifolyású villanybojler gondoskodik, fűtés nincs, gáz kiállítás nincs. Az albetét önálló vízórával és villanyórával rendelkezik, gázóra nincs. Belmagassága 3,25 m az álmennyezetig, a teljes belmagasság 5 m.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Összességében átlagos állapotú, kisebb felújításokat, illetve a falazat javítását szükséges megoldani.

Épület:

Épület építési éve:	1906-1907	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg földém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	közepes
Épület homlokzata:	sima kőporos vakolat	közepes

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	faszerkezetű bejárati ajtó, ráccsal és vasredőnnyel	közepes
Átlagos belmagassága:	5 m (álmennyezetig 3,25 m)	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	5 literes alsó kifolyású villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, villany, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, 2 db villanyóra	közepes
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnájára kiépített. Az épület utcafronti homlokzata sima kőporos vakolattal ellátott, amely kissé elszürkült az idők folyamán, de korához mérten átlagos állapotú.

Albetét:

Az üzlettérben a lábazati rész felázott, itt nagyfokú vakolathullás látható, ami valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán alakult ki. A bejárati ajtó fölött az álmennyezet beszakadt, valamint fűtés nincs a helyiségben.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik (2 db)
- Gáz – albetétben belül nincs kiépítve
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – 5 literes alsó kifolyású villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az ingatlan üres.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett+csempe	20,54 m ²	100%	20,54 m ²
vizesblokk	kerámia	festett+csempe	2,83 m ²	100%	2,83 m ²
mérési korrekció			-0,10 m ²	100%	-0,10 m ²
<i>Összesen:</i>			23,27 m ²		23,27 m ²
Összesen, kerekítve:			23 m²		23 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

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 korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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: (2022 Q2)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\% , \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	823 m ²	
Eszmei hányad:	103	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,48 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 370 000 Ft	, Kettőmillió-háromszázhetvenezer- 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:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.	VIII. kerület, Vas utca	VIII. kerület, Víg utca 8.	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca	VIII. kerület, Gyulai Pál
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség / iroda	üzlethelyiség	üzlethelyiség
alapterület (m ²):	23	24	36	34	25	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		24 000 000	23 000 000	20 400 000	17 000 000	59 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		900 000	575 000	540 000	612 000	913 729
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	3%	2%	0%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	5%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-15%	-5%	0%	0%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria/belső 2 szint		-15%	-3%	0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	5%	7%	5%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		631 800	601 450	578 880	645 048	751 085
Fajlagos átlagár:		641 653 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 758 019 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 760 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyedben utcafronti jó műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kialakított, galériázott (álló) üzlet, ingatlan.com/32757060
2. adat: jó állapotú, részben galériázott, utcafronti földszinti üzlet/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/32569913
3. adat: közepes/átlagos állapotú, utcafronti bejáratos iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/31759747
4. adat: átlagos állapotú, utcafronti üzlethelyiség, 12 m²-es galériával, ingatlan.com/32381969
5. adat: Palotanegyedben utcafronti felújított műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kialakított, klímás üzlet. ingatlan.com/31978004

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

14 760 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Kálvária tér	VIII. kerület, Bauer Sándor utca
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	23	52	30	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		149 000	100 000	85 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 579	3 000	2 833
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-5%	0+%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		8%	6%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		2 783 Ft/m ² /hó	3 171 Ft/m ² /hó	2 986 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 980 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: jó állapotú, vizes blokkal ellátott utcafronti bejáratos helyiség, ingatlan.com/32515616
2. adat: átlagos/jó állapotú, utcafronti portálos, nagy üvegfelülettel rendelkező üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32539543
3. adat: átlagos állapotú, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 980 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	740 232 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 22 207 Ft
Igazgatási költségek:	2% 14 805 Ft
Egyéb költségek:	5% 37 012 Ft
Költségek összesen:	74 023 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	666 209 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	10 250 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 250 000 Ft

azaz Tízmillió-kettőszázötvenezer- 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:	14 760 000 Ft	100%	14 760 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 250 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 760 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 760 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- 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 értékbecslő 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.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, Somogyi Béla utca 20. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **14 760 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-hétszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. április 21.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. április 26.

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/188836/2022

2022.04.20

BUDAPEST VIII. KER.

Boltterület 36423/0/A/1 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 20. "Felülvizsgálat alatt"
I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	23	0 0	103/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 144348/2/1995/1994.04.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 144348/1995/1994.04.26
jogcím: 1991. évi LXXVIII. tv. 1. § 246917/1993/1993.12.08
jogcím: eredeti felvétel: 144348/1995/1994.04.26
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Eötvös utca 63-67

II I R E S Z

NEM 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh 18

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasház alapító okirat

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67.), mint az ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. **1.724 tulajdoni lapon 36.423 hrsz.** alatt felvett **823 m²** területű, a természetben Budapest VIII. ker. **SOMOGYI BÉLA u. 20. sz.** alatt, és a kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete **495/1993.(X.26.) sz.** határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969.(IX.30.) Korm.sz. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján - a jelen alapító okiratban, a mellékelt alaprajzokban, továbbá az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át

A társasház külön tulajdonú önálló ingatlanai (albetétei) a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

**A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK
ELHATÁROLÁSA ÉS MEGHATÁROZÁSA; VALAMINT EGYES
KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA NÉZVE
ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA**

A.1 Közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában állnak:

- I. A telek teljes területe (823 m²), az azon lévő kerítéssel és kapuval, továbbá a beépítetlen részen lévő járdákkal és térburkolatokkal.
- II. Az alapozás, fő- és válaszfalak a külső vakolatokkal, valamint azok a belső vakolatok és burkolatok, amelyek közös tulajdonban lévő helyiségekben vannak.
Födémek, valamint a födémeken lévő feltöltés és aljzatbeton.
Tetőszerkezet, tetőhéjalás és az azokon lévő összes felszerelések
Szellőzőcsatornák, a kémények, a függőleges hang- és hőszigetelések, továbbá valamennyi víz elleni szigetelés.

14. Külön tulajdonú ingatlanok és tulajdoni hányadok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába, ennek megfelelően 33 külön ábratérkép kerülnek az alábbi természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlaneszközökből. Többiek tartozó tulajdoni hányadokkal együtt:

1. A BUDAPESTI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonú képzőcsarnok (1-es számú ingatlan) alapterület 23,49 m² szett, a Budapest VIII. ker. 1.724/1. társasház különlapon felvett **36.423/A/1. hrsz-ú** a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla utca 20. szám alatt I. emeleti helyiségekből álló összesen **23,44 m² alapterületű utcai üzlethelyiség** és a közös vagyontészekből **10,3/10,000** tulajdoni részarány.

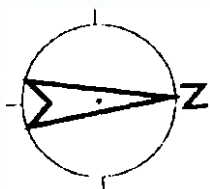
2. A BUDAPESTI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonú képzőcsarnok (2-es számú ingatlan) alapterület 24,3 m² szett, a Budapest VIII. ker. 1.724/2. társasház különlapon felvett **36.423/A/2. hrsz-ú** a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla utca 20. szám alatt II. emeleti helyiségekből álló összesen **36,19 m² alapterületű utcai üzlethelyiség** és a közös vagyontészekből **16,0/10,000** tulajdoni részarány.

3. A BUDAPESTI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonú képzőcsarnok (3-as számú ingatlan) alapterület 278,00 m² szett, a Budapest VIII. ker. 1.724/3. társasház különlapon felvett **36.423/A/3. hrsz-ú** a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla utca 20. szám alatt I. szinten, összesen **34,59 m² alapterületű öroklakás**, és a közös vagyontészekből **152/10,000** tulajdoni részarány.

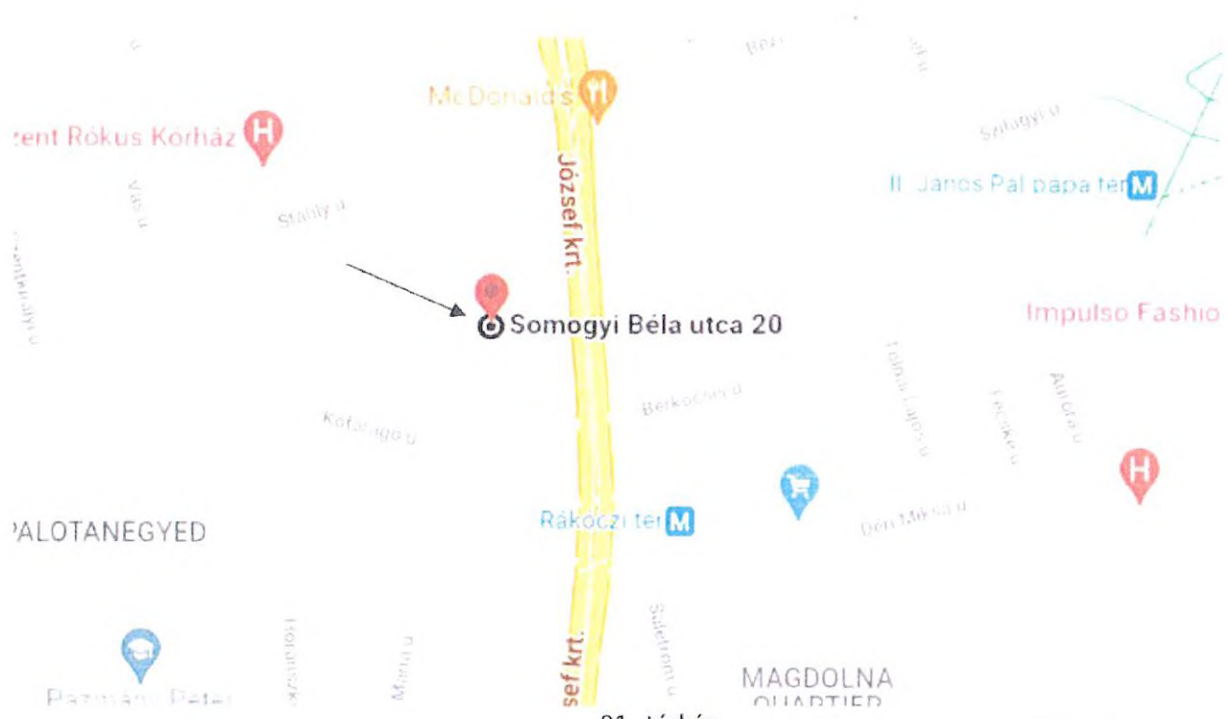
4. A BUDAPESTI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonú képzőcsarnok (4-es számú ingatlan) alapterület 884,94 m² szett, a Budapest VIII. ker. 1.724/4. társasház különlapon felvett **36.423/A/4. hrsz-ú** a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla utca 20. szám alatt I. emeleti helyiségekből álló összesen **32,33 m² alapterületű öroklakás** és a közös vagyontészekből **143/10,000** tulajdoni részarány.

5. A BUDAPESTI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonú képzőcsarnok (5-es számú ingatlan) alapterület 850 m² szett, a Budapest VIII. ker. 1.724/5. társasház különlapon felvett **36.423/A/5. hrsz-ú** a természetben Budapest VIII. ker. Somogyi Béla utca 20. szám alatt I. szinten, összesen **23,96 m² alapterületű öroklakás** és a közös vagyontészekből **106/10,000** tulajdoni részarány.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. emeleti szintek



05. kapubejárat



06. bejárat



07. bejárat környéke



08. vizeshelyiség



09. villanyórák/biztosítéktábla



10. vakolathullás



11. vakolathullás



12. kerámia padozat



13. wc



14. vízóra



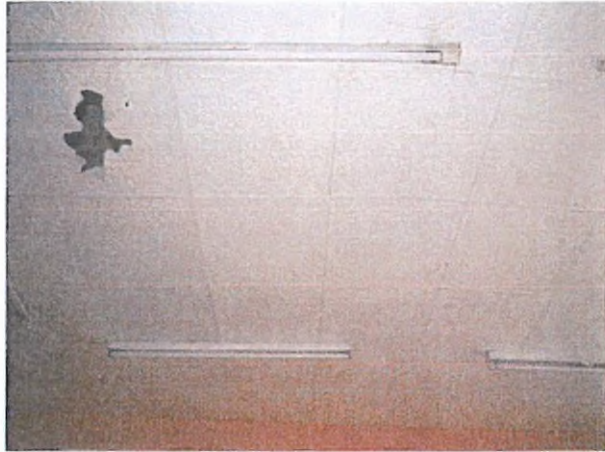
15. mosdókagyló helye



16. mosogatótálca/átfolyós vízmelegítő



17. álmennyezet



18. sérült álmennyezet



19. bejárat



20. sérült álmennyezet



21. lábazati vakolathullás