

1. 12.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. augusztus 31-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C. szám alatti, 34702/0/A/46 helyrajzi számon nyilvántartott üres irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

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 II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C. szám alatti, 34702/0/A/46 helyrajzi számon nyilvántartott, 22 m² alapterületű, udvari bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 78/10.000 tulajdoni hányadú irodahelyiség.

2022. július 27. napján a Colorwolle Kft. (székhelye: 2144 Kerepes, Szabadság út 102.; cégjegyzékszáma: 13-09-070011; adószáma: 12043329-2-13; képviseli: Tüke Gergely ügyvezető) vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlása iránt.

A Colorwolle Kft. elődje, a Colortrade Kft. 1997. június 7. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az Önkormányzattól a Budapest VIII. ker., Köztársaság tér 1. földszint 3. szám alatti, 34702/0/A/41 helyrajzi számú, 155 m² alapterületű helyiséget. A Józsefvárosi Gazdálkodási Zrt. munkatársai által 2022-ben lefolytatott bérlemény-ellenőrzés során kiderült, hogy vevő abban a hiszemben volt, hogy fenti helyiséggel együtt megvásárolta a szomszédos, általa 1996. július 1. óta bérelt 22 m² alapterületű helyiséget is, amelyet azóta is használt. Megkeresésünkre reagálva a cég vételi ajánlatot tett az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanra.

Az ingatlan a Népszínház negyedben helyezkedik el, udvari tájolású. Önálló bejáratral nem rendelkezik, a szomszédos 45-ös albetéttel egybenytett, amelynek tulajdonosa, a Colorwolle Kft., teljesen felújította. Önálló közművekkel és gépészettel nem rendelkezik. A tulajdoni lapon iroda megnevezésű, a valóságban gerincsterápiás központként üzemel. Az albetét eredeti állapotának helyreállítása jelentős költséggel járna.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2022. június 28-án, a forgalmi értéket 12.040.000 Ft (547.469 Ft/m²) összegben megállapítva, melyet Bártfai László független szakértő 2022. június 30. napján jóváhagyott.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1)

bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A (2) bekezdés b) pontja alapján kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha az 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és a megvásárlására kérelem érkezett.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 46 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 231/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 5.890 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

A rendezetlen jogviszony tisztázása végett javasolt az ingatlan értékesítése, annak ellenére, hogy a II. János Pál pápa tér szerepel az Önkormányzat kiemelt jelentőségű közép- és hosszú távú köztérfejlesztési elképzeléseiben, különös tekintettel arra, hogy az értébecslés megállapítása alapján az albetét eredeti állapotának helyreállítása jelentős költséggel járna.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C. szám alatti, 34702/0/A/46 helyrajzi számon nyilvántartott, 22 m² alapterületű, udvari bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 86/10.000 tulajdoni hányadú irodahelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Colorwolle Kft. (székhelye: 2144 Kerepes, Szabadság út 102.; cégjegyzékszám: 13-09-070011; adószáma: 12043329-2-13; képviseli: Tüke Gergely ügyvezető) részére 12.040.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése 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

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

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 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és megvásárlására kérelem érkezett.

A vevő a vételárát a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (VIII.31.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 1. földszint 2/C. szám alatti, 34702/0/A/46 helyrajzi számon nyilvántartott üres irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat megküldéséhez a Colorwolle Kft. (székhelye: 2144 Kerepes, Szabadság út 102.; cégjegyzékszám: 13-09-070011; adószáma: 12043329-2-13; képviseli: Tüke Gergely ügyvezető) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **34702/0/A/46** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 1. földszint 2/C. szám alatti, 22 m² alapterületű irodahelyiség** vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **12.040.000 Ft** összegű vételár közzlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2. pont esetében: 2022. október 31.

B verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat megküldéséhez a Colorwolle Kft. (székhelye: 2144 Kerepes, Szabadság út 102.; cégjegyzékszáma: 13-09-070011; adószáma: 12043329-2-13; képviseli: Tüke Gergely ügyvezető) részére az ingatlan-nyilvántartásban a **34702/0/A/46** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 1. földszint 2/C.** szám alatti, 22 m² alapterületű irodahelyiség vonatkozásában a forgalmi értékebecslésben meghatározott **12.040.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére a Colorwolle Kft. részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2. pont esetében: 2022. szeptember 15.

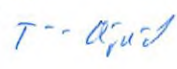
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. augusztus 22.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

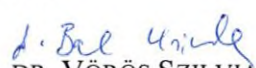
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2022 JÚL 04.	HG/777-1/2022
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-892

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C.



sám alatti

34702/0/A/46 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2022. június

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-892
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C.
Helyrajzi száma	: 34702/0/A/46
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: terápiás központ
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m2 ár: 547 469 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1079 m ²
Eszmei hányad	: 78 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: udvari 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: **12 040 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-negyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 850 000 Ft**
azaz **Egymillió-nyolcszázötvenezer- 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.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. június 28.

2022 JÚN 30.



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

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr 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 ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

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):	1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C.
Tulajdoni lap szerinti területe:	22,0 m ²
Helyrajzi száma:	34702/0/A/46
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	terápiás központ
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 Népszínház negyed kerületrészében, a Bezerédi utca és a Szilágyi utca között fekszik, a II. János Pál pápa téren. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek a műszaki állapota átlagos. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, behajtás a Népszínház utca felől lehetséges.

A terület infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, iskola, színház található. A Blaha Lujza tér közelsége miatt és a társasház kiváló fekvéséből adódóan számos tömegközlekedési eszközzel jól megközelíthető.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz. + 2 emelet + tetőtér szintkialakítású épület kb. 1910-ben épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel. A legfelső szint, a harmadik emelet kb. az 50-es években készülhetett, lift nincs kiépítve. Az épület nem áll műemléki védelem alatt.

A vizsgált ingatlan a társasház földszintjén található, amely össze van nyitva a 45-ös albetéttel. Megközelíteni is innen lehet, önálló bejárattal nem rendelkezik. Az ingatlan régebben egy 142 m²-es iroda volt, azonban 2005-ben a rendeltetése megváltozott, és kialakításra került benne két lakás és egy iroda. A rendeltetésváltást követően két új önálló albetét jött létre, melyből mi a 34702/0/A/46 helyrajzi számmal rendelkező ingatlant értékeljük.

Az albetét egy helyiségből áll, a tulajdoni lapon irodaként nyilvántartott, jelenleg Gerinc terápiás központként üzemelő ingatlan. A 45-ös számú albetét használója saját költségén teljesen felújította ezt a helyiséget, amely tartalmazza az aljzat betonozását, burkolását (vinyl padlóburkolat), légkondicionáló beépítését, nyílászáró cseréjét, válaszfal kiépítését. A válaszfal kiépítése miatt a helyiség alapterülete jelenleg mindösszesen 18,9 m²-es, az értékelt rész a tulajdoni lapon szereplő 22 m².

Önálló közművekkel, önálló gépészettel nem rendelkezik, minden a 45-ös albetét felől került kiépítésre.

Összességében jó műszaki állapotú ingatlan.

Az önálló megközelíthetőség és az albetét eredeti állapotba rendezése jelentős költségekkel járna. Az önálló forgalomképesség feltétele az önálló megközelíthetőség, és önálló közműrendszer kiépítése.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1910 / emelet cca. 1950	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet, tetőtér	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempe	felújított
Belső terek burkolata:	vinyl padlóburkolat	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe (kézmosónál)	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	vinyl padlóburkolat	jó
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	4,1 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	jó
Fűtési rendszer:	45-ös albetét felől megoldott + klíma	jó
Melegvíz biztosítása:	45-ös albetét felől megoldott	jó
Meglévő közmű-kiállások:	nincsenek	
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	2018	
Felújítás tárgya:	teljes belső	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata egységesen fest, épületszerkezeti hibák nem láthatók. A közlekedőfolyosók állapota megfelelő, aládúcolás nem látható, a belső udvar egésze zöldfelület nélkül betonozott, a magastető szerkezet állapota átlagos. A lépcsőház kulturált, rendezett.

Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, az ingatlan műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van.

- Elektromos áram – a 45-ös albetét felől van kiépítve, önálló közművekkel nem rendelkezik
- Vízvezeték – a 45-ös albetét felől van kiépítve, önálló közművekkel nem rendelkezik
- Közcsonna – kiépített
- Fűtés – a 45-ös albetét felől van kiépítve, önálló közművekkel nem rendelkezik
- Hőleadó berendezés – Radal típusú alumínium radiátor
- Melegvíz-ellátás – a 45-ös albetét felől van kiépítve, önálló közművekkel nem rendelkezik

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját pénzeszköz bevonásával.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
4-es kezelő	vinyl padló	festett+csempe	18,90 m ²	100%	18,90 m ²
mérési korrekció			3,10 m ²	100%	3,10 m ²
<i>Összesen:</i>			22,00 m ²		22,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			22 m ²		22 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározásánál az ingatlan-nyilvántartás szerinti adatot vettük figyelembe.

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 sorolhatók.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 (tisztá 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) 2021. 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1079 m ²
Eszmei hányad:	78 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8,42 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 850 000 Ft , Egymillió-nyolcszázötvenezer- 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:	1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C.	VIII. kerület, Kálvária tér 12.	VIII. kerület, Kálvária utca	VIII. kerület, Corvin-negyed	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Víg utca 2.
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	22	28	24	33	55	42
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 500 000	20 000 000	26 800 000	34 300 000	27 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		691 071	750 000	730 909	561 273	591 429
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	2%	7%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		10%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	0%	-5%	0%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-20%	-28%	-8%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		595 704	603 000	527 716	514 126	496 800
Fajlagos átlagár:		547 469 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 044 318 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 040 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/31477021
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32744616
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32571267
4. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, karbantartott állapotú társasházban, ingatlan.com/32522724
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, galériával, ingatlan.com/32726085

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

12 040 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-negyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C.	VIII. kerület, Korányi Sándor utca	VIII. kerület, Csarnoknegyed	VIII. kerület, Népszínház-negyed
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	22	32	33	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		110 000	145 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 094	3 955	3 857
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-9%	-9%
Korrigált fajlagos alapár:		2 815 Ft/m ² /hó	3 603 Ft/m ² /hó	3 522 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 313 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszinti, jó állapotú, utcafronti üzlet, vizes blokkal és teakonyhával, ingatlan.com/32670878
2. adat: Utcafronti, jó állapotú, hatalmas üvegfelülettel rendelkező üzlet, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32758224
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, jó állapotú üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32691891

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 313 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	787 169 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	23 615 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 743 Ft
Egyéb költségek:	5%	39 358 Ft
Költségek összesen:	78 717 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		708 452 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	10 120 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 120 000 Ft

azaz Tízmillió-egyszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 040 000 Ft	100%	12 040 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 120 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	12 040 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 040 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-negyvenezer- 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 bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;
- 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: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 1. fsz. 2/C.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 12 040 000 Ft
azaz Tizenkettőmillió-negyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. június 21.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. június 28.

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	☒

Vh

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, II. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelési szám: S00000424St59/2020

2020.06.25

BUDAPEST VIII. KER.

Földterület: 34702/0/A/46 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. II. János Pál pápa tér 1. földterület - ajtó 2/C. "felüljáró" alatt

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	személyi hányad	tulajdoni forma
iroda	22	0/0	86/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	372264/1/2005/05.12.13		terüle határozat:	72063/1/2007/06.12.07
iroda	22	0/0	76/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	72063/1/2007/06.12.07			

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 372264/1/2005/05.12.13

jogcím: társasház alapító okirat módosítása 360617/1/2004/04.11.10

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (Javított módosítása)



Társasházi Alapító Okirat
Javított Módosítása

Megállapodás, amely létrejött a Budapest VIII. kerület 34702 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest VIII. Köztársaság tér 1. szám alatti társasház tulajdonosai között a 2004. november 09-én kelt Alapító Okirat módosítása kijavításának tárgyában.

A tulajdonosok a Társasház 2003. november 05-i. közgyűlésén egyhangúlag hozzájárultak, hogy az ORIKO Kft. tulajdonát képező 34702/0/A/40. hrszámon nyilvántartott, természetben a Budapest, VIII. Köztársaság tér 1. földszint 2. szám alatti 142 m²-es irodaként használt helyiségek rendeltetését megváltoztassa és ott két lakást és egy irodát alakítson ki.

A rendeltetésváltást követően két új önálló albetét jön létre (/45 és /46). Önálló albetétként szerepel a jövőben a telekkönyvileg a fenti ingatlanhoz tartozó, az Önkormányzat tulajdonában lévő, már korábban leválasztott és a tulajdonos által önállóan hasznosított 22 m²-es ingatlanrész is (/40-es albetét).

Ennek megfelelően a Társasház Alapító Okirata az alábbiak szerint módosul:

II.
KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

B./Külön tulajdon

A módosítást megelőző helyzet:

2./ Az Oriko Kft. tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt 4 és fél szobából, előszobából, WC.-ből álló „iroda” rendeltetésű 142 m²-es alapterületű helyiség és a közös tulajdonból 551/10.000”

Hrsz. 34702/0/A/40 TÖRÖLVE

A módosítást követően létrejövő helyzet

2./ „Az Oriko Kft. tulajdonába kerül a terveken a 2/a számmal jelölt szobából, étkezőből, konyhából, fürdőből és előtérből álló 61 m²-es lakás valamint a közös tulajdonból 236/10.000

Hrsz. 34702/0/A/40

2./1. Az Oriko Kft. tulajdonába kerül a terveken 2/b számmal jelölt két szobából, étkezőből, közlekedőből, konyhából, fürdőből és gázkazánból álló 59 m²-es lakás, valamint a közös tulajdonból 229/10.000

Hrsz 34702/0/A/45

2./2. Az Önkormányzatot illeti meg a terveken 2/c. számmal jelölt, iroda rendeltetésű 22 m² alapterületű helyiség valamint a közös tulajdonból 86/10 000

Hrsz 34702/0/A/46

Az Alapító Okirat rendelkezései az itt nem érintett kérdések tekintetében változatlanok maradnak

Jelen módosítás mellékletét képezi a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Tulajdonosi Bizottságának 379/2004 (V. 26.) TB számú jogerős határozata a rendeltetésmód változás és megosztás tárgyában, valamint az Építésigazgatási Osztály 08-124/7/2004. sz. jogerős határozata a két lakás kialakításához szükséges építési engedély tárgyában, továbbá az előbbi hatóság 08-224/6/2005. sz. jogerős határozata a használatbavételi engedély tárgyában.

A 2003. november 05-i társasházi közgyűlés jegyzőkönyvének 1. határozata tartalmazza a közös képviselő részére adott meghatalmazást jelen alapító okirat módosításának aláírására a tulajdonosok nevében.

Tulajdonosok meghatalmazták dr. Körösi Ilona ügyvédet és helyettesét dr. Balatoni Katalin ügyvédet (1065 Budapest, Révay u.8.) jelen Alapító Okirat módosításának ellenjegyzésével, annak földhivatali ügyintézésével, ill. a Társasház Földhivatal előtti képviseletével.

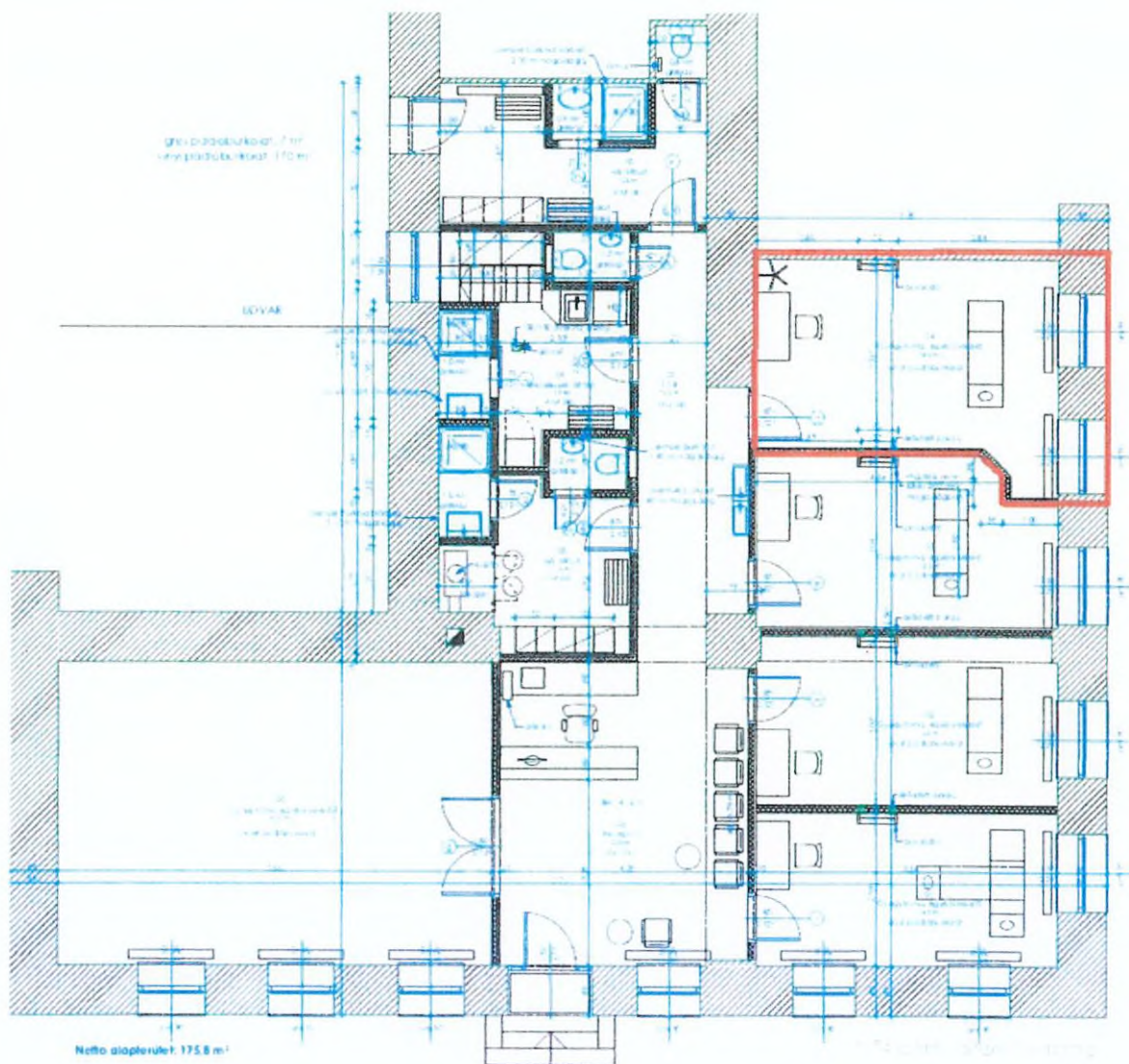
Budapest, 2005. december 07.

INGATLAN LEÍRÓ

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415				
Ingatlan leíró adatai 2022.06.23				
BUDAPEST VIII.KER. Belterület 34702 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
1081 BUDAPEST VIII.KER. II. János Pál pápa tér 1. "felülvizsgálat alatt"				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar	0	1079	0.00	
2.				
Társasház				
3. bejegyző határozat: 500008/269/1997/97.07.09				
A földrészlethez tartoznak az alapító okiratban felsorolt és közös tulajdonban lévő épületrészek, felszerelések, berendezések és helyiségek.				

ALAPRAJZ (jelenlegi állapot szerint)



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront (Bezerédi)



05. 45-ös albetéttel közös bejárat

Vh
20



06. vizsgált albetét bejárata



07. kezelő



08. kezelő



09. kezelő



10. műanyag szerkezetes nyílászáró



11. kezelő