

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. szeptember 21- i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Pál utca 6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet értékbecslés, értékbecslés aktualizálása

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 Pál utca 6. szám alatti 36788/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 304 m² alapterületű, utcai bejáratú pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 58 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú, 1 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 67.230,- Ft/hó.

A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület Humánszolgáltatási Bizottsága a 25/2012. (I.25.) számú és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 180/2012. (II.15.) számú határozatában hozzájárult a fenti üres helyiség bérbeadásához a Magyar Goju-Kai Szövetség részére (a mindenkori közös költséggel megegyező összegű) kedvezményes bérleti díjon 2017. december 31. napjáig, önvédelmi központ tevékenység céljára a 248/2013. (VI. 19.) Képviselő-testületi határozat 26. c) pontja alapján.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §- a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt, nincs tartozása, a szerződő felek a bérleti szerződést meghosszabbították 2022. december 31. napjáig.

A jelenlegi bérleti díja 67.230,- Ft + ÁFA/hó. Az Egyesületnek a fenti helyiségre 2022. augusztus 31-ig bérleti díj és közüzemi díj hátraléka nincs.

A **Magyar Goju-kai Szövetség** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 41.; adószám: 19023133-1-42.; képviselője: Rebicek Gerd elnök) **2022. augusztus 1. napján kérelmezte a bérleti szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, sport tevékenység céljára a mindenkori közös költséggel megegyező bérleti díj összegén.**

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. április 22. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. április 27. napján jóváhagyott, majd 2022. szeptember 13. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 66.110.000,-Ft** (1 m²-re eső forgalmi érték 217.467 -Ft.) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével a helyiségben végzett tevékenységhez tartozó 6 %-os szorzóval számított bérleti díj 330.550,- Ft/hó + ÁFA.

Javasljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Pál utca 6. szám alatti 36788/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 304 m² alapterületű, utcai bejáratú pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Magyar Goju-kai Szövetséggel (székhely: 1089 Budapest, Orczy út

Vh 1

41.; adószám: 19023133-1-42.; képviselője: Rebicek Gerd elnök) **2027. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, önvédelmi központ tevékenység céljára a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díjon, ami a határozathozatal időpontjában 67.230,- Ft/hó.** A bérleti díjat ÁFA terheli, továbbá a bérlő kötelezettsége a közüzemi és különszolgáltatási díjak teljesítése. A bérleti szerződés megkötésével a bérlő köteles a megfizetett óvadék feltöltésére 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő mértékre, tovább a bérleti szerződést egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal kiegészíteni.

Azért is javasoljuk a bérleti szerződés meghosszabbítását a kedvezményes bérleti díj összegén, mert a Kulturális Civil Oktatási Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság is minden évben elfogadta az egyesület adott évre vonatkozó szakmai tervét és előző évre vonatkozó szakmai beszámolóját és határozatában javasolta a kedvezményes bérleti díj megállapítását a továbbiakban is.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023-2027. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

A 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 bérbeadási 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 Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagy kezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejárat bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadási jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Vh 9

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (IX. 21.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Pál utca 6. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról

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

- hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Pál utca 6. szám alatti 36788/0/A/2 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 304 m² alapterületű, utcai bejáratú pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához a Magyar Goju-kai Szövetséggel** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 41.; adószám: 19023133-1-42.; képviselője: Rebicek Gerd elnök) **2027. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, önvédelmi központ tevékenység céljára a mindenkori közös költség mértékének megfelelő bérleti díj (a határozathozatal időpontjában 67.230,- Ft/hó) + ÁFA, továbbá közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
- felkéri a 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 feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében 2022. szeptember 21. 2.) 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. szeptember 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T... Árcs*

JOGI KONTROLL: *AK*

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE/ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *sk.*

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Vh

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

üzlet

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

1085 Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Pál utca 6. pinceszint 2. 304m²

HRSZ:

36788/0/A/2

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

207.111,-Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

62.960.000 Ft

Dátuma:

2021. április 22

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Magyar Goju-Kai Szövetség

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

***Aktualizálás:**

Forgalmi érték + 5%

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:

217.467,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

66.110.000,- Ft

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

2022. SZEPTEMBER 13.

Budapest 2022.....

Bártfai László

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Vh



JGK-0000073733

 R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Fővárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021 ÁPR 29.	iktatószám: HG/1085-4/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-710

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Pál utca 6. pinceszint 2.



sám alatti

36788/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. április

Független | Megbízható | Értékmérő



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-710
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Pál utca 6. pincszint 2.
Helyrajzi száma	: 36788/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: edzőterem
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 304 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 304 m ² Fajlagos m ² ár: 207 111 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1788 m ²
Eszmei hányad	: 747 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai pince
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: **62 960 000 Ft**
azaz **Hatvankettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **37 400 000 Ft**
azaz **Harminchétmillió-négyszázezer- 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 : 2021. április 19.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. április 22.

2021 ÁPR 27.



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

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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: Bérló, 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):	1085 Budapest, Pál utca 6. pinceszint 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	304,0 m ²
Helyrajzi száma:	36788/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	edzőterem
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

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 található, a József körútra merőlegesen, az Üllői út és a Csepreghy utca közötti részen, a Pál utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, behajtás a Mária utca felől lehetséges, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota megfelelő.

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva kitűnő. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült. A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült.

Az albetét jelenleg Karate klubként működik, melynek bejárati nyílás magassága 2,50 m, a lépcsőnél a legkisebb magasság 1,97 m. A belső helyiség belmagassága 2,80 m.

A jelenlegi bérlő folyamatosan karbantartja, kb. 6-7 éve teljes komplett felújításon esett át, melynek során gipszkartonnal leválasztották az öltözőt, a vizesblokkot és a raktárt. Az ablakok műanyag szerkezetek, melyek thermo üvegezéssel ellátottak. A falazat vakolt, fűtése és melegvíz-ellátása kombi cirkóról megoldott. A kerámia burkolatok helyenként hiányosak.

A belsőtér összességében átlagos műszaki állapotú.

Az ingatlan a Magyar Karate Szövetség Központi Edzőterme.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, beton	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fém és műanyag szerkezetek	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	2,50 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,80 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	kombi cirkó	jó
Melegvíz biztosítása:	kombi cirkó	jó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	átlagos
Felújítás éve:	kb. 2013	
Felújítás tárgya:	Teljes belső tér felújítása, helyiségek leválasztása.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Előzőleg 2019.07.30-án szemléztünk az albetétben, azóta jelentős nem történt változás az ingatlanban.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A ház földszinti része kváderezett, az emeleti szintek klinker téglával díszítettek. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek átlagos állapotúak, az földszint és az 1. emelet közötti osztópárkány károsodott, hiányos. A lábazati részen vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki.

Albetét:

A karbantartások ellenére a falazaton, illetve a lábazati részen mindenhol látható vizesedés, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt lehet.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – acéllemez radiátorok
- Melegvíz-ellátás – kombi gázcirkóról
- Gyengeáramú berendezések – kaputelefon

Bérlői megjegyzés:

A bérlő a saját költségén végzi a felújításokat, karbantartásokat.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
kazánház	beton	festett	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
raktár	kerámia	festett	19,31 m ²	100%	19,31 m ²
öltöző	kerámia	festett+csempe	11,21 m ²	100%	11,21 m ²
üzlet	kerámia	festett	264,37 m ²	100%	264,37 m ²
mérési korrekció			0,31 m ²	100%	0,31 m ²
Összesen:			304,00 m²		304,00 m²
Összesen, kerekítve:			304 m²		304 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében 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 (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. I. n.év)
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

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) 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:	1788 m ²	
Eszmei hányad:	747	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	133,56 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	37 400 000 Ft	, Harminchétmillió-négyszázezer- 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, Pál utca 6. pinceszint 2.	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Szentkirályi	VIII. ker., Puskin	VIII. ker., Horánszky utca
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	raktár	üzlethelyiség	raktár	raktár
alapterület (m ²):	304	294	52	233	42	178
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	T	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		65 900 000	10 900 000	49 900 000	7 000 000	29 900 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2020	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	5%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		201 735	188 654	192 747	175 000	151 180
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-6%	-2%	-7%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	10%	0%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	5%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	10%	10%	10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	5%	0%	5%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	0%	0%
Összes korrekció:		5%	14%	13%	18%	22%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		211 317	214 499	218 238	207 288	184 213
Fajlagos átlagár:		207 111 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		62 961 744 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		62 960 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten fekvő jó műszaki állapotban lévő üzlet, fűtéssel, vizes blokkal, ingatlan.com/32103941
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, wc-vel. ingatlan.com/30825829
3. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten fekvő közepes műszaki állapotban lévő üzlethelyiség, fűtés nincs, ingatlan.com/31555804
4. adat: Palotanegyed, utcafronti raktár, száraz pince, villany és víz közművel. Saját adatbázis.
5. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított, pincszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653

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

62 960 000 Ft

azaz Hatvankettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Pál utca 6. pincszint 2.	VIII., ker., Palotanegyed	VIII., ker., Práter utca	VIII., ker., Mária
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	304	143	88	163
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		290 000	200 000	300 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 825	2 045	1 656
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	-11%	-7%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-20%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-18%	-26%	-7%
Korrigált fajlagos alapár:		1 496 Ft/m ² /hó	1 518 Ft/m ² /hó	1 540 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 518 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, pincszinten található, utcai bejáratú, jó állapotú vendéglátóipari egység, ingatlan.com/31766075
2. adat: Corvinnegyed, teljeskörűen felújított, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő üzlet, ingatlan.com/31603834
3. adat: Palotanegyed, utcafronti bejáratos, szuterénben lévő cirkó fűtéssel ellátott, közepes állapotú ingatlan. ingatlan.com/30460507

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 518 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	4 707 014 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 141 210 Ft
Igazgatási költségek:	2% 94 140 Ft
Egyéb költségek:	5% 235 351 Ft
Költségek összesen:	470 701 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	4 236 313 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	60 520 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

60 520 000 Ft

azaz Hatvanmillió-ötszázhuszezer- 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 bérbé 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:	62 960 000 Ft	100%	62 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	60 520 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			62 960 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

62 960 000 Ft

azaz, Hatvankettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe eső 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 rendeltetészerű 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 alapeelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, Pál utca 6. pinceszint 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **62 960 000 Ft**
 azaz **Hatvankettőmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. április 19.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2021. április 22.

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

<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>															
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>															
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI, Budafoka út 59 1519 Budapest, Pf 415</p>																
<p>Oldal: 1/1</p>																
<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 8000004/172055/2021 2021.04.14</p>																
<p>BUDAPEST VIII. KER.</p>																
<p>Beltérület 36788/0/A/2 helyrajzi szám</p>																
<p>1085 BUDAPEST VIII. KER. Pál utca 6. pincszint. "felülvizsgálat alatt"</p>																
<p>I R É S Z</p>																
<p>1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">megnevezés</th> <th style="text-align: center;">terület m²</th> <th style="text-align: center;">szobák száma egész/Fél</th> <th style="text-align: center;">eszmei hányad</th> <th style="text-align: left;">tulajdoni forma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>üzlethelyiség</td> <td style="text-align: center;">304</td> <td style="text-align: center;">0 0</td> <td style="text-align: center;">747/10000</td> <td>önkormányzat</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Bejegyző határozat: 70887/1/2008/07.05.21</td> </tr> </tbody> </table>		megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma	üzlethelyiség	304	0 0	747/10000	önkormányzat	Bejegyző határozat: 70887/1/2008/07.05.21				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma												
üzlethelyiség	304	0 0	747/10000	önkormányzat												
Bejegyző határozat: 70887/1/2008/07.05.21																
<p>2. bejegyző határozat: 54849/1994/1994.02.07 Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.</p>																
<p>II R É S Z</p>																
<p>1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, ékezési idő: 54849/1994/1994.02.07 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. jogcím: eredeti felvétel 54849/1994/1994.02.07 jogállás: tulajdonos név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.</p>																
<p>III R É S Z</p>																
<p>NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST</p>																
<p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>																
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>															
<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>	<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>															

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Vh
16

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

ALAPÍTÓ OKIRAT

Helyettnél a társasházakra vonatkozó hatályos jogszabályok (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény) a VIII. ker. Pál u. 6. sz. társasház tulajdonosai a társasház 2007. március 21. én tartott közgyűlés és az ezzel fűzött jegyzőkönyvben rögzített közgyűlési határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasház-tulajdoni Alapító Okiratukat az alábbiak szerint módosítják és hatályosítja oly módon, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a korábbi okirat helyébe lép.

I.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A/ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosi részesítés nélküli közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek másnak külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések.

Közös illetőségű telek

I. Telek

Pince

II.	Pince	138,91 m ²
III.	Pince	342,78 m ²
IV.	Pince	774,85 m ²
Pince összesen		1256,54 m ²

Földszint

V.	Áthajtó	34,85 m ²
----	---------	----------------------

XI	Údvar	214,85 m ²
XII	Údvar	167,71 m ²
XIII	Főlépcső	30,41 m ²
IX	Melléklépcső	19,30 m ²
X	Átjáró	7,98 m ²
XI	Mosókonyha	8,69 m ²
XII	Légudvar	12,36 m ²
XIII	Légudvar	6,12 m ²
XIV	Légudvar	4,14 m ²
XV	Légudvar	6,12 m ²
XVI	Légudvar	8,40 m ²
XVII	Légudvar	13,44 m ²
XVIII	Légudvar	2,25 m ²

Földszint összesen: 541,27 m²

I. emelet:

XX	Főlépcső	36,71 m ²
XXI	Melléklépcső	19,30 m ²
XXII	Függőfolyosó	55,64 m ²
XXIII	Függőfolyosó	66,64 m ²

I. emelet összesen: 178,29 m²

II. emelet:

XXIII	Főlépcső	36,71 m ²
XXIV	Melléklépcső	19,30 m ²
XXV	Átjáró	7,98 m ²
XXVI	Függőfolyosó	55,64 m ²
XXVII	Függőfolyosó	66,64 m ²

II. emelet összesen: 186,27 m²

I. emelet:

XXVIII	Főlépcső	36,71 m ²
XXIX	Melléklépcső	19,30 m ²
XXX	Átjáró	7,98 m ²
XXXI	Függőfolyosó	55,64 m ²

XXXXII - Pincészet	10000
XXXXIII - Pincészet	10000
összesen	
XXXXIV - Pincészet	10000
XXXXV - Pincészet	10000
Pincészetösszesen	40000

Végösszegek:

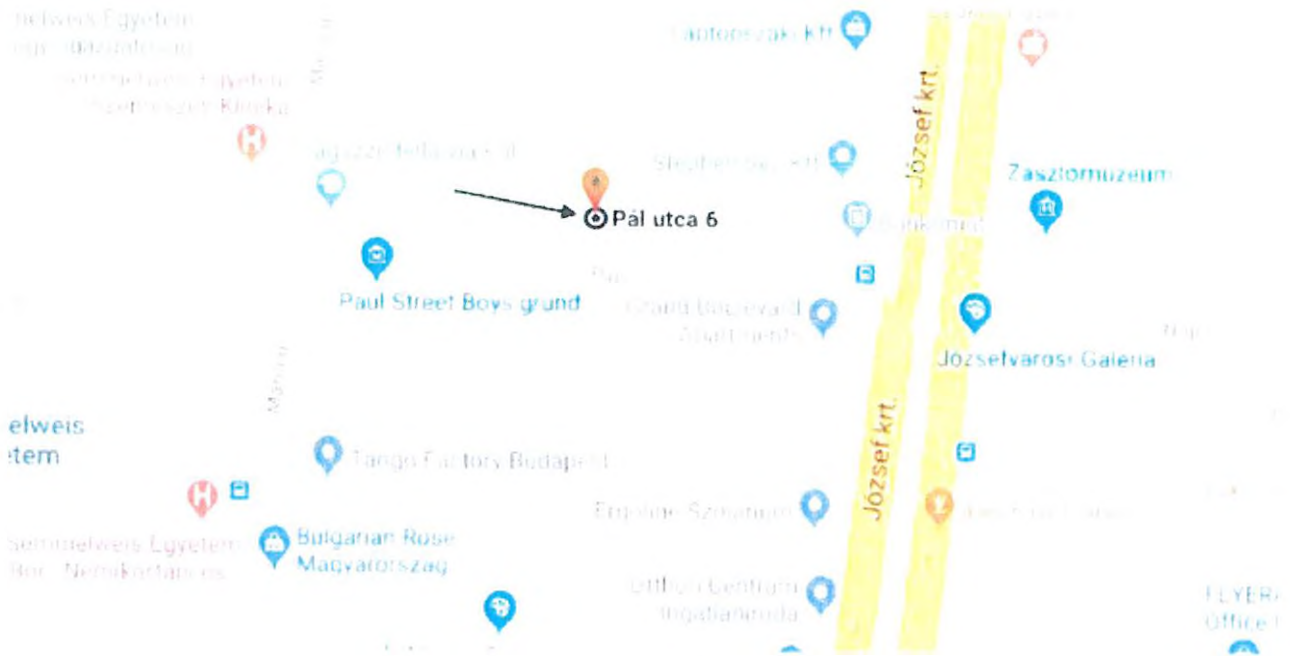
- XXXXVI - Alapvető tehermentő szerkezet, falazatok, falak, pincék, szennyvíz, vízvezeték
- XI - Földmunkák
- XII - Tetőszerkezetek és tetőszigetelés
- XIII - Utcai, udvari és legudvari felrakások
- XIV - Építési költség szerkezetek
- XV - Közműhasználati helyiségek, szennyvíz, háztartási vízvezeték, vízvezeték
- XVI - Levegőszellőztető szerkezetek és kültéri
- XVII - Korlátok, lakás szerkezetek
- XVIII - Víz- és csatorna alapvető szerkezetek, vízvezeték, vízvezeték
- XIX - Elektronikus berendezések az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, földelés, eltorzító
- XX - Gáz alap- és fűtőállványok az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig

BELKÖLÖN TULAJDON

A 2. számú táblához tulajdoni illetőséghez tartozó az alapító okiratban és a tervezésben szereplő 36788/0/A/2 hrsz. alatt, Bp. VIII. Pál utca 6. sz. épület pincészetének területén 10000 m² területű, 304 m² alapterületű, ökológiai, kázműves, földszintes WC-készlettel, 2/16, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, melyhez a közterületi járulékos költség 74710.000,- forint, tulajdoni illetőség társaság.

Vh₁₉

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



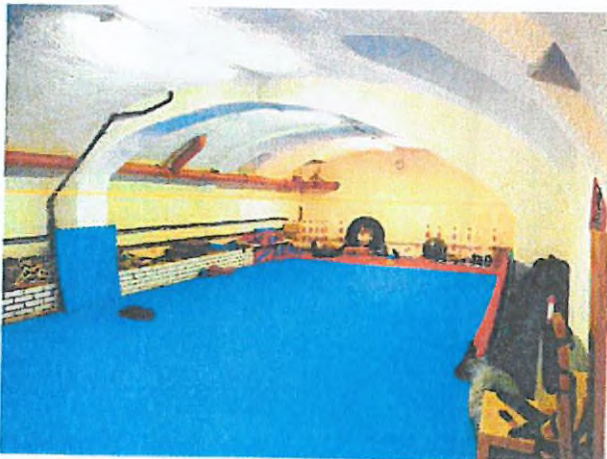
05. bejárat



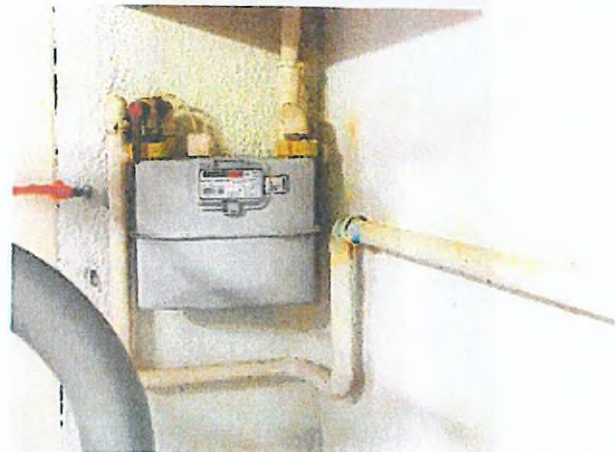
06. lejárát



07. ingatlan bejárata



08. belső tér



09. gázóra



10. belső tér



11. műanyag keretes nyílászáró



12. kombi gázcirkó



13. vizesedés



14. vizesedés



15. vizesedés



16. tusoló, pissoár



17. wc



18. tusoló



19. öltöző



20. vizesedés



21. vizesedés, elszívó



22. vizesedés, elszívó



23. belső tér



24. belső tér



25. belső tér



26. vizesedés



27. előtér



28. villanyóra



29. kapualj