

016/1-19/2024

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 2024. február 7-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, földszinti, 35435/0/A/30 helyrajzi számon nyilvántartott üres raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: Értékbecslés

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

| | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------|
| Érkezett: 2024 FEBR 01. | Szám: 02/29-5/2024 | |
| Melléklet: | Ügyintéző: Deákne | Előzmény: |

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, földszinti, 35435/0/A/30 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 25 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 191/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

Az önkormányzati helyiséggel szomszédos a Budapest VIII., Kálvária tér 17/A. földszint 2. szám alatti, 35436/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 143 m² alapterületű raktárhelyiség, amely a HON 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17., cégjegyzékszám: 01-09-560892, adószám: 12164459-2-42, képviseli: Benke Péter ügyvezető) tulajdona. A Kft. 2005. június 28-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg bérlőként az ingatlant az Önkormányzattól.

Az önkormányzati és a magántulajdonú helyiség egybe van nyitva, a HON 2000 Kft. a két albetétet egyben használta, és használja a mai napig. A helyiség a szomszéd épületben levő, magántulajdonban lévő üzlettel van ajtóval összekötve, ami a főfal áttörésével készült 2005. előtt. A radiátoros fűtés közös a szomszéd üzlettel. Minden közmű közös mérőórával van ellátva. A padozat kőlap, a falak 2 m magasságig csempézettek, felette festettek. A raktárhelyiség közművesítetlen volt, a 400 V-os elektromos áramot, a fűtés és a melegvízes bojler a szomszéd üzlet tulajdonosának beruházása, aki a helyiséget raktárként használja.

Az Önkormányzat 2012. évben, helyszíni ellenőrzés során szembesült a ténnyel, hogy a HON 2000 Kft. jogcím nélkül használja a helyiséget.

A HON 2000 Kft. képviseletében a Németh és Herrmann Ügyvédi Iroda 2014. évben nyújtott be kérelmet, amelyben előadták, hogy kéri módosítani az adásvételi szerződést a ténylegesen használt alapterületre, mivel véleményük szerint a HON 2000 Kft. a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti helyiséget is megvásárolta, hiszen azt már korábban is használta, a használattal szemben az Önkormányzat részéről nem volt kifogás, tiltakozás, észrevétel, a vételi szándék a bérlő részéről az egészre irányult.

ÉRKEZETT

2024 FEBR 01.

1500

A bérleti szerződésre és az elidegenítésre vonatkozó iratanyag áttekintése azt igazolta, hogy kizárólag a Budapest VIII., Kálvária tér 17. szám alatti, 143 m² alapterületű helyiség szerepelt az iratokban, a forgalmi értéket kizárólag erre a helyiségre állapították meg, az adásvételi szerződés erre az ingatlanra kötött, a dokumentum semmilyen formában nem tesz említést a szomszédos, Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti, 25 m² alapterületű raktárhelyiségről.

Fentiekről 2015. február 4-én kelt levelünkben tájékoztattuk az ügyvédi irodát, valamint arról is, hogy az Önkormányzat a Budapest VIII., Kálvária tér 16. szám alatti ingatlanra értékbecslést készített a forgalmi értéknek 2005. évi megállapításával. Kértük nyilatkozatukat arra vonatkozóan, hogy a HON 2000 Kft. fenntartja-e vételi szándékát a helyiségre vonatkozóan 2005. évi forgalmi értéken a közös költség megfizetése mellett. Felhívtuk figyelmüket arra, hogy ha nem élnek vételi kérelemmel, úgy az Önkormányzat a használati díjról 5 évre visszamenőleg megküldi a számlát a HON 2000 Kft-nek.

2015. március 27-én kelt levelében a Németh és Herrmann Ügyvédi Iroda az Önkormányzatot hibáztatta a kialakult helyzetért, a használati díj és a közös költség követelést visszautasították, és tájékoztatást kértek a helyiség értékbecsléséről.

Ezt követően elhúzódó levelezésre került sor, amelynek során kifejezték vételi szándéknyilatkozatukat, kérték az általuk elvégzett felújítási munkák megtérítését is, azonban a használati díj tartozást nem egyenlítették ki, így az elidegenítésre nem került sor.

A HON 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. elbirtoklás iránti pert indított a Józsefvárosi Önkormányzat ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt a 2005. június 28. napján megkötött adásvételi szerződésre hivatkozva. A perbeli keresetre ellenkérelmet terjesztett elő a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogelődje, a Kisfalu Kft. az Önkormányzat képviselőjében eljárva, egyben viszontkeresetet is előterjesztett, amelyben kérte a helyiség kiürítését, és a kiürítésig használati díj megfizetését, azaz 2016. július 1. napjától 2021. június 30. napjáig felhalmozott 1.791.720,- Ft használati díjat, valamint annak kamatait, 2021. július 1. napjától a kiürítés napjáig havonta 29.862,- Ft használati díjat.

2005. július 1. és 2021. június 30. között átutalt közös költség és célbefizetés összege 2.745.750,- Ft volt.

A HON 2000 Kft. képviselőjében eljáró dr. Herrmann Géza ügyvéd 2021. szeptember 26-án elektronikus úton érkezett megkeresésében az alábbi javaslatot tette:

„Ügyfelem megbízásából egyezkedési szándékunkat kívánom kinyilvánítani és ebből a célból ajánlatot teszek perbeli raktár megváltására. Ügyfelem hajlandó az elévülési idő alatt keletkezett – tehát 5 évre visszamenőleg – keletkezett közös költség megtérítésére, amelynek összege havi 15.000,- Ft közös költséggel számítva 900.000,- Ft, és ezen felül további 2.000.000,- Ft vételárat megfizetni. Ügyfelem ajánlata tehát a raktár megvásárlása összesen 2.900.000,- Ft vételáron.

Az egyezségi ajánlat elfogadását az erre vonatkozó előterjesztésünkben nem javasoltuk, tekintettel arra, hogy az Önkormányzat jogos követelése meghaladta a felajánlott egyezség összegét.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 267/2021. (X.20.) számú határozatával elutasította az ajánlatot, és nem járult hozzá a helyiség értékesítéséhez.

Időközben a per lezárult, a bíróság kötelezte a HON 2000 Kft-t a követelések kiegyenlítésére, amely megtörtént.

A HON 2000 Kft. képviselőjében Benke Péter László ügyvezető 2023. november 22. napján nyújtott be vételi kérelmet a helyiség megvásárlására.

A társasházban jelenleg 35 albetét van, amelyből 9 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 2.252/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A Helyiséggazdálkodási Iroda az ingatlant elidegenítés érdekében 2024. január 16. napján zárta.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2023. április 3-án. Az ingatlan forgalmi értékét 8.910.000,- Ft (356.416,- Ft/m²) összegben állapította meg,

amelyet Bártfai László független szakértő 2023. április 11. napján jóváhagyott, illetve 2024. január 9-én 9.360.000,- Ft összegben aktualizált (374.237,- Ft/m²)

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 9.360.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, a 2. § alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket, azaz 25 millió forintot.

A Rendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján a társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi helyiség bérbeadás útján más részére nem hasznosítható, a közös költség fizetési kötelezettség mellett, a vevő a társasház tulajdonosa, így a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja az ingatlant a HON 2000 Kft tulajdonostárs részére 7.020.000,- Ft vételár ellenében értékesíteni.

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

Az Önkormányzat közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések alapján a Budapest VIII., Kálvária téren az értékesítés nem tervezett. Az ingatlan magántulajdonnal összenyitott, amelyre tekintettel javasolható az elidegenítés.

A) Verzió: Fentiek alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, földszinti, 35435/0/A/30 hrsz-ú, 25 m² alapterületű raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a HON 2000 Kft (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17, adószám: 12164459-2-42 cégjegyzékszám: 01-09-560892) részére 7.020.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett (igény esetén banki hitel felhasználásával), a hivatkozott Rendeletben meghatározott feltételekkel.

B) Verzió Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a helyiség értékesítéséhez, vagy a használó a helyiséget a részére megküldött eladási ajánlat alapján nem vásárolja meg, javasoljuk a helyiség használó részére történő bérbeadását a következők szerint.

A helyiség forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbiak szerint alakul:

| Díjösszeg | Nettó havi alapidíj Ft/m ² | Fekvés | Fekvés szorzó | Méret m ² | Méret kategória | Méret kategória szorzó | Műszaki állapot | Műszaki állapot | Műszaki állapot szorzó | Havi nettó bérleti díj Ft |
|-----------|---------------------------------------|--------|---------------|----------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| 3 | 1500,- | UCH | 1,2 | 25 | Kicsi | 1,1 | 2 | Felújítandó | 0,7 | 37.800,- |

A 25 m² nagyságú helyiség össze van nyitva a mellette levő magántulajdonú üzlettel, a mellékletként csatolt jegyzőkönyvben található képekből kiderül, hogy jelenleg raktár. Külön fűtése nincs, ablaka és bejárata az utcára néz. Elektromos áram van a helyiségben, amit a magántulajdonban lévő villanyóra mér, leválasztása – ha megoldható – jelentős költséggel jár. Vízvételi lehetőség nincs a helyiségben.

A helyiség utcai bejáratral rendelkezik, amely bejárat és az utcai kirakat jelenleg el van takarva. A közművei a villany kivételével a szomszédos helyiségből kerültek biztosításra, a mérőórák ott vannak. A helyiség felújítását a bérlő végezte. Ezekre tekintettel javasoljuk a helyiség 37.800,- Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjon történő bérbeadását. A helyiség leválasztása után nem rendelkezne az elektromos szolgáltatáson kívül más közművel, továbbra is csak raktározás céljára lenne alkalmas.

Feljebb írtak szerint **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság **járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, földszinti, 35435/0/A/30 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 25 m² alapterületű nagyságú utcai megközelítéssel rendelkező földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához** a HON 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17., cégjegyzékszám: 01 09 560892, adószám: 12164459-2-42, képviseli: Benke Péter ügyvezető) **részére raktár céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, 37.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a használó nem vásárolja meg a helyiséget a részére megküldött eladási ajánlat alapján.

II. A betervezés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel egy eddig rendezetlen helyzet lezárásra kerülhet. A helyiség, tekintettel arra, hogy az összenyitásra került a szomszédos helyiséggel, más részére nem hasznosítható. A bíróság által megítélt bruttó 29.862,- Ft/hó összegű használati díj (inflációs emelés figyelembevételével) 19 év alatt térülne meg a 7.020.000,- Ft vételárhoz képest.

A tárgyi ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A tárgyi ingatlan értékesítésének elutasítása esetén a helyiség a szomszédos ingatlan tulajdonosa részére hasznosítható bérbeadás útján.

IV. Jogszabályi környezet

AKépviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.3. alpontja (minden olyan esetben, amikor a helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet mást nem jelölt meg döntésre jogosultként), 3.1.1.4. alpontja (vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítéséről), 3.1.1.6. alpontja (eladási ajánlat kiadásáról a vevő részére), 3.1.1.7. alpontja (a versenyeztetési eljárás nélküli elidegenítésről, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek esetén), 3.1.3.1. alpontja (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról).

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott 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) bekezdés alapján „az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.

A Rendelet 17/A. (1) b) pontja alapján, a tárasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető. 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára, amennyiben azt a társasház tulajdonosa vásárolja meg, a forgalmi érték 75 %-a.”

A vevő a vételárat a Rendelet 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. A 9. pont alapján az üres helyiségrész elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Helyiségbérbeadási 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 Helyiségbérbeadási 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 Helyiségbérbeadási rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi alternatív határozati javaslatok alapján a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (II. 07.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16. szám alatti, földszinti, 35435/0/A/30 helyrajzi számon nyilvántartott üres raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A verzió

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatt található földszinti, **35435/0/A/30** helyrajzi számú, 25 m² alapterületű, utcai megközelítéssel rendelkező raktárhelyiség értékesítéséhez a HON 2000 Kft. (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17, adószám: 12164459-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-560892) részére, **7.020.000,- Ft** vételáron.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1. pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.
- 3.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatt található földszinti, **35435/0/A/30** helyrajzi számú, 25 m² alapterületű, utcai megközelítéssel rendelkező nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához a HON 2000 Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17, adószám: 12164459-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-560892) **részére raktár céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, 37.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon,** valamint közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén, amennyiben a HON 2000 Kft. a jelen határozat 2.) pontja alapján megküldött eladási ajánlat alapján nem él a vétel lehetőségével.
- 4.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 3.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) és 3.) pont esetében: 2024. február 7., 2.) pont esetében: 2024. április 20., 4.) pont esetében: 2024. június 15.

vagy

B verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatt található földszinti, **35435/0/A/30** helyrajzi számú, 25 m² alapterületű utcai megközelítéssel rendelkező nem lakás céljára szolgáló **helyiség értékesítéséhez és eladási ajánlat megküldéséhez a HON 2000 Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17, adószám: 12164459-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-560892) részére.
- 2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 16.** szám alatt található földszinti, **35435/0/A/30** helyrajzi számú, 25 m² alapterületű utcai megközelítéssel rendelkező nem lakás céljára szolgáló **helyiség bérbeadásához a HON 2000 Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 17, adószám: 12164459-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-560892) **részére raktár céljára, határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, 37.800,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon,** valamint közüzemi és költszolgáltatási díjak összegén.
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) és 2.) pont esetében: 2024. január 24., 3. pont esetében: 2024. február 28.

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, 2024. január 31.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

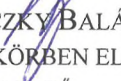
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOCZY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

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

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás céljára szolgáló helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

| | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Település: | Budapest, VIII. |
| Utca, házszám, emelet, ajtó: | Kálvária tér 16. fsz. |
| HRSZ: | 35435/0/A/30 25 m ² |

Az eredeti értékbecslés adatai:

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Készítette: | CPR-Vagyoneértékelő Kft |
| Értékbecslő: | Lakatos Ferenc |
| Fajlagos forgalmi érték.: | 356.416,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 8.910.000,- Ft |
| Dátuma: | 2023.04.03. |
| Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: | 2023.04.11. |

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

| | |
|-------------|--|
| Tulajdonos: | Józsefvárosi Önkormányzat - ing.nyilv.tart.szerint |
| Bérlő: | üres (Hon 2000 Kft által használt) |

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Értékelési forma: | Tulajdonjog forgalmi érték/ |
|-------------------|-----------------------------|

| | |
|----------------------------|---------|
| Aktualizálás érvényessége: | 6 hónap |
|----------------------------|---------|

*Aktualizálás:

| |
|--|
| |
|--|

*Aktualizált értékek:

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Fajlagos forgalmi érték: |374.237,-..... | Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: |9.360.000,-..... | Ft |
| Az ingatlan likvid forgalmi értéke: |6.080.000,-..... | Ft |

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

Budapest 2024. január 9.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.





CPR-Vagyonértékelő Kft.



| | |
|---|---------------|
| Fővárosi Gazdasági és Értékelési Központ Zrt. Értékelési Osztály | |
| iktatás dátuma | Marószám |
| 2023 -04- 12 | HG/236-2/2023 |
| ügyintéző | |
| melléklet | |

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-965

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kálvária tér 16. földszint



szám alatti

35435/0/A/30 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. április

Független | Megbízható | Értékmérő

9

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-965 |
| Körületen belüli elhelyezkedése | : Magdolna negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1089 Budapest, Kálvária tér 16. földszint |
| Helyrajzi száma | : 35435/0/A/30 |
| Ingtalan megnevezése | : raktár |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : raktár |
| Szobák száma | : |
| Komfortfokozat | : |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 25 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 25 m ² Fajlagos m ² ár: 356 416 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 728 m ² |
| Eszmei hányad | : 191 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : gyenge |
| Megközelíthetősége | : utcai földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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: **8 910 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-kilencszáztízezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **3 060 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-hatvanezer- 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.

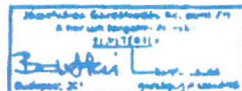
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. március 29
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. április 3.

2023 ÁPR 11



Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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): | 1089 Budapest, Kálvária tér 16. földszint |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 25,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 35435/0/A/30 |
| Ingatlan megnevezése: | raktár |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | raktár |
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Perindítás 14.P.86.422/2021/4. számú, fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajtható végzés alapján, HON 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felperesnek Budapest Főváros VIII. Ker. Józsefvárosi Önkormányzat alperes ellen elbirtoklás megállapítása iránt indított pere vonatkozásában. Jogosult: PESTI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Magdolna negyed kerületrészében, a Dobozi utca és a Karácsony Sándor utca közötti részen fekszik, a Kálvária téren. Az épülettel szemben a pár éve felújított Kálvária téri park található, melyben egy játszótér és két kutyafuttató is létrejött, valamint a kerületben elsőként Infopont is működik. Az utca burkolata klépfített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény is elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló lakóház a XIX. század vége - XX. század eleje körül épülhetett, tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs. Az épület saroktelken fekszik, a Lujza utca és a Kálvária tér találkozásánál. A lakóház pince + fsz + 2 emelet szintkialakítású, amely kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földemmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült.

Az ingatlan raktárként van nyilvántartva, és jelenleg is ezt a funkciót tölti be. A vizsgált ingatlan az épület földszinti részén helyezkedik el, melyet a Kálvária tér 17. számú ingatlan üzlethelyiségéből lehet (jelenleg) megközelíteni. Ennek az üzletnek a tulajdonosa használja a vizsgált ingatlant. Az utcafronti bejáratok redőnnyel és ráccsal védettek, műszaki állapotuk gyenge, a szemle időpontjában nem használtak. Az ingatlan egylégterű, a padozat kopott cementlap, a falak festettek és részben csempézettek. Az albetét melegvíz-ellátásáról villanybojler gondoskodik, fűtés acéllemez radiátoron keresztül történik, azonban önálló közművekkel nem rendelkezik az ingatlan, bérlő elmondása alapján azokat a saját ingatlanából biztosítja. Vízes és villany van (a villanyóra szekrény az árukészlet miatt megközelíthetetlen óra nem fotózható), azonban ezt a bérlő saját költségén vezette be.

Belmagasság 4,34 m.

Összességében az ingatlan felújítandó-gyenge műszaki állapotú, amely raktár célú hasznosításra a legalkalmasabb.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | kb. 1900 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince, földszint, 2 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | közepes |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | közepes |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglalaboltozat | közepes |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezet, cserép héjazat | közepes |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: raktár

| | | |
|--|--|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett | gyenge |
| Belső terek burkolata: | cementlap | gyenge |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | festett, csempézett | gyenge |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | cementlap | gyenge |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetek, ráccsal védve | felújítandó |
| Átlagos belmagassága: | 4,43 m | magas |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetek | gyenge |
| Fűtési rendszer: | acéllemez radiátor (szomszédos albetétből) | közepes |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler | közepes |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, gáz, csatorna | felújítandó |
| Meglévő közmű mérőórák: | nincsenek | |
| Felújítás éve: | nem volt felújítás az elmúlt 15 évben | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | gyenge |

Megjegyzés:

A szemle időpontjában az ingatlant a HON 2000 Kft. bérelte.

12

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 alsó homlokzati része kváderezett, az 1. és 2. emelet klinker téglával díszített. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek kissé hiányosak, valamint a lábazati rész felől kisebb vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés, valamint a karbantartás hiánya miatt alakult ki. Az épület gázhálózatának felújítását a Józsefvárosi Önkormányzat támogatta 2018-ban.

Albetét:

Az ingatlan belső tere gyenge műszaki állapotú, a falak penészesek, a mennyezet beázik.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra szemle időpontjában nem fotózható, bérlői tulajdon
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával nem rendelkezik
- Hőleadó berendezés – acéllemez radiátor (szomszédos albetétből átvezetve)
- Melegvíz-ellátás – villanybojler (bérlői tulajdon)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az épületgépészeti berendezéseket, a vizet és a villanyt a bérlő saját költségén vezette be.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|-----------|----------------|----------------------|------------|----------------------|
| raktár | cementlap | festett+csempe | 25,00 m ² | 100% | 25,00 m ² |
| mérési korrekció | | | | | 0,00 m ² |
| Összesen: | | | 25,00 m ² | | 25,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 25 m ² | | 25 m ² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az 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 (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: (2023 Q1)

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: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,0-11,6\% .$
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) 2022. 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: | Magdolna negyed | |
| Társasház telek területe: | 728 m ² | |
| Eszmei hányad: | 191 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 13,90 m ² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| Telek eszmei értéke: | 3 060 000 Ft | , Hárommillió-hatvanezer- 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: | 1089 Budapest, Kálvária tér 16. földszint | VIII. ker., Leonardo da Vinci utca | VIII. ker., Népszínház utca | VIII. ker., Karácsony Sándor | VIII. ker., Magdolna utca | VIII. ker., II. János Pál pápa tér |
| megnevezése: | raktár | üzlet | üzlet | üzlet | üzlet | üzlet |
| alapterület (m ²): | 25 | 64 | 74 | 43 | 36 | 66 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 29 000 000 | 37 500 000 | 26 500 000 | 13 800 000 | 17 400 000 |
| kínálat /adásvétel ideje (év): | | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 | 2023 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 407 813 | 456 081 | 554 651 | 345 000 | 237 273 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 8% | 10% | 4% | 2% | 8% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | -5% | 0% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 10% | 0% | 0% | 0% | 20% |
| általános műszaki állapot | | -20% | -5% | -20% | 0% | 0% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű) | | -5% | -5% | -5% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| hasznosíthatóság | | -5% | -5% | -5% | 0% | 0% |
| ház műszaki állapota | | 0% | -5% | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -12% | -15% | -31% | 2% | 28% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 358 059 | 386 757 | 380 491 | 352 590 | 304 184 |
| Fajlagos átlagár: | | 356 416 Ft/m ² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 8 910 400 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 8 910 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, felújított, mosdóval és wc-vel felszerelt, klímás üzlethelyiség, felszuterénben, ingatlan.com/33325002
2. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33253651
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított üzlet, házközponti fűtéssel, ingatlan.com/33284298
4. adat: Magdolnanegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti romos állapotban lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33134876
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

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

8 910 000 Ft

azaz Nyolcmillió-kilencszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1089 Budapest, Kálvária tér 16. földszint | VIII. ker., Bacsó Béla u. | VIII. ker., Kis Fuvaros | VIII. ker., Visi Imre u. |
| ingatlan megnevezése: | raktár | raktár | üzlet | üzlet |
| hasznosítható terület (m ²): | 25 | 65 | 30 | 56 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 100 000 | 99 000 | 140 000 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2023 | 2023 | 2023 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 1 385 | 2 970 | 2 250 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 4% | 1% | 3% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -10% | -10% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 20% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | 14% | -15% | -7% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 1 578 Ft/m ² /hó | 2 539 Ft/m ² /hó | 2 095 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 2 071 Ft/m ² /hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcfronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyedben, utcai üzlet, fürdőszobával, átlagos állapotban, ingatlan.com/33343226
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotban, cirkó fűtéssel, utcai bejáráttal, ingatlan.com/26073606

| Hozamszámítás | |
|--|-----------------------------|
| Bevételek: | |
| piaci adatok szerint bevételek : | 2 071 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 85% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 528 105 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 5% 26 405 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% 10 562 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 26 405 Ft |
| Költségek összesen: | 63 373 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 464 732 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,5% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 6 200 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 200 000 Ft

azaz Hatmillió-kettőszázezer 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: | 8 910 000 Ft | 100% | 8 910 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 6 200 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 8 910 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 910 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-kilencszáztízezer - 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 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 értékbecsítő 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-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

[Handwritten signature]
18

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Kálvária tér 16. földszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 8 910 000 Ft
azaz Nyolcmillió-kilencszáztízezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. március 29.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. április 3.

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

Budapest Fővárosi Községi Tanács Földhivatás Főosztál
Budapest XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal 11

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 500064 12441/2025

2025.03.27

BUDAPEST VILKER.

Belsőület: 35435/0 A/30 helyrajzi szám

| I. LEÍRÁS: Budapest VIII. ker. Kálvária tér 16. földszint "Földhivatal alatt" | | | | |
|---|------------------|--------------|----------------|------------------|
| I E Y S Z | | | | |
| Megnevezés | terület méterrel | színek száma | esetleg hányad | Tulajdoni forrás |
| | | | | |
| Tulajdonos | | | | |
| Név: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZSÉGI TANÁCS | | | | |
| Cím: 1052 BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZSÉGI TANÁCS ELNÖKSÉGE | | | | |
| II. LEÍRÁS | | | | |
| Tulajdoni forrás: Helyrajzi szám: 35435/0 A/30 | | | | |
| Leírás: Budapest VIII. ker. Kálvária tér 16. földszint "Földhivatal alatt" | | | | |
| Tulajdonos: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZSÉGI TANÁCS | | | | |
| Cím: 1052 BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZSÉGI TANÁCS ELNÖKSÉGE | | | | |
| III. LEÍRÁS | | | | |
| Tulajdoni forrás: Helyrajzi szám: 35435/0 A/30 | | | | |
| Leírás: Budapest VIII. ker. Kálvária tér 16. földszint "Földhivatal alatt" | | | | |
| Tulajdonos: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZSÉGI TANÁCS | | | | |
| Cím: 1052 BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZSÉGI TANÁCS ELNÖKSÉGE | | | | |
| TULAJDONI LAP VÉGE | | | | |

[Handwritten signature]
20

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján a Kistalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (Budapest VIII. ker. Kistaludó u. 18.) mint megbízott az 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv. az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és a többször módosított 19/1998. (VI. 16.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házigatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 850. tulajdoni lapján 35435 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 728 m² alapterületű, a természetben *Budapest VIII., Kálvária tér 16.* szám alatti a Józsefvárosi Önkormányzat és a Pest Megyei Önkormányzat tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. kezelésében lévő lakóingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

Társasházra alakítja át

A társasházra történő alakításra az 1997. évi CLV. tv. előírása alapján valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

Közös tulajdon

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

- i) Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 728 m² területtel a berendezetlen részen lévő terburkolattal együtt;
- ii) Alapozás, felmenofalak, a külső és belső homlokzat és lapozatok, pillérek, közbenso földem, zárföldem burkolattal, kiváltások, szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek;
- iii) Bejárati kapu, téglakerítés 2,00 + 5,50 = 7,50 fm

- IV Lepcsőház lepcsőszárral; függő folyosó és egyes közlekedő folyosók szerkezetei;
- V Az épületben lévő közmuvelőtelek:
 elektromos hálózat a közmuvelőtelestől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 gázvezeték hálózat a közmuvelőtelestől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 vízvezeték hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjéig a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékig
 szennyvízcsatorna hálózat a közmuvelőtelestől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
 a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata

PINCE

| | | | |
|-------|-------------|-----------------------|--------------------------|
| VI | pincelepcső | 6,00 m ² | |
| VII | taroló | 26,79 m ² | |
| VIII | folyosó | 3,40 m ² | |
| IX | rekeszek | 14,17 m ² | |
| X | folyosó | 5,98 m ² | |
| XI | rekeszek | 9,20 m ² | |
| XII | közlekedő | 15,26 m ² | |
| XIII | rekeszek | 16,68 m ² | |
| XIV | rekeszek | 14,68 m ² | |
| XV | folyosó | 14,82 m ² | |
| XVI | rekeszek | 5,17 m ² | |
| XVII | folyosó | 19,00 m ² | |
| XVIII | rekeszek | 38,30 m ² | |
| XIX | folyosó | 11,20 m ² | |
| XX | rekeszek | 36,38 m ² | |
| XXI | közlekedő | 10,10 m ² | |
| XXIV | légópince | 71,10 m ² | |
| | összesen | 320,23 m ² | (320,23 m ²) |

FÖLDSZINT

| | | | |
|--------|-------------|-----------------------|--------------------------|
| XXII | kapualj | 28,00 m ² | |
| XXIII | lepcsőház | 24,20 m ² | |
| XXV | közös WC | 9,38 m ² | |
| XXVI | pincelepcső | 2,76 m ² | |
| XXVII | taroló | 6,84 m ² | |
| XXVIII | udvar | 127,50 m ² | |
| | összes | 198,32 m ² | (198,00 m ²) |

I. EMELET

| | | | |
|------|----------------|----------------------|------------------------|
| XXII | epcsóház | 24,20 m ² | |
| XXIX | függőfolyosó | 36,00 m ² | |
| XXX | közös WC-k | 14,00 m ² | |
| XXXI | világító udvar | 1,05 m ² | |
| | összesen | 75,25 m ² | (6,00 m ²) |

II. EMELET

| | | | |
|--------|---------------|----------------------|--|
| XXIII | lépcsőház | 24,20 m ² | |
| XXXII | függőfolyosó | 36,00 m ² | |
| XXXIII | közös WC-k | 13,81 m ² | |
| XXXIV | padlásfeljáró | 2,60 m ² | |
| | összesen | 76,61 m ² | |

| | | | |
|---------------|-----------|---------------------------|--------------------------|
| <u>PADLÁS</u> | naszros | 1,90 m ² alatt | |
| XXXV | padlaster | 513,20 m ² | (73,00 m ²) |
| | összesen | 513,20 m ² | (513,00 m ²) |

Az osztottar közös tulajdon 10 000/10 000-ed, azaz tizedred/tizedred részben maradvóból

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett nem lakás célját szolgáló helyiség együttesek mindenkor tulajdonosa t a B pontban feltüntetett hányadrész arányában illeti meg

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggár, garázsok, a garson helyiségek alapterületét 0,5-os, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe

B

Külön tulajdon

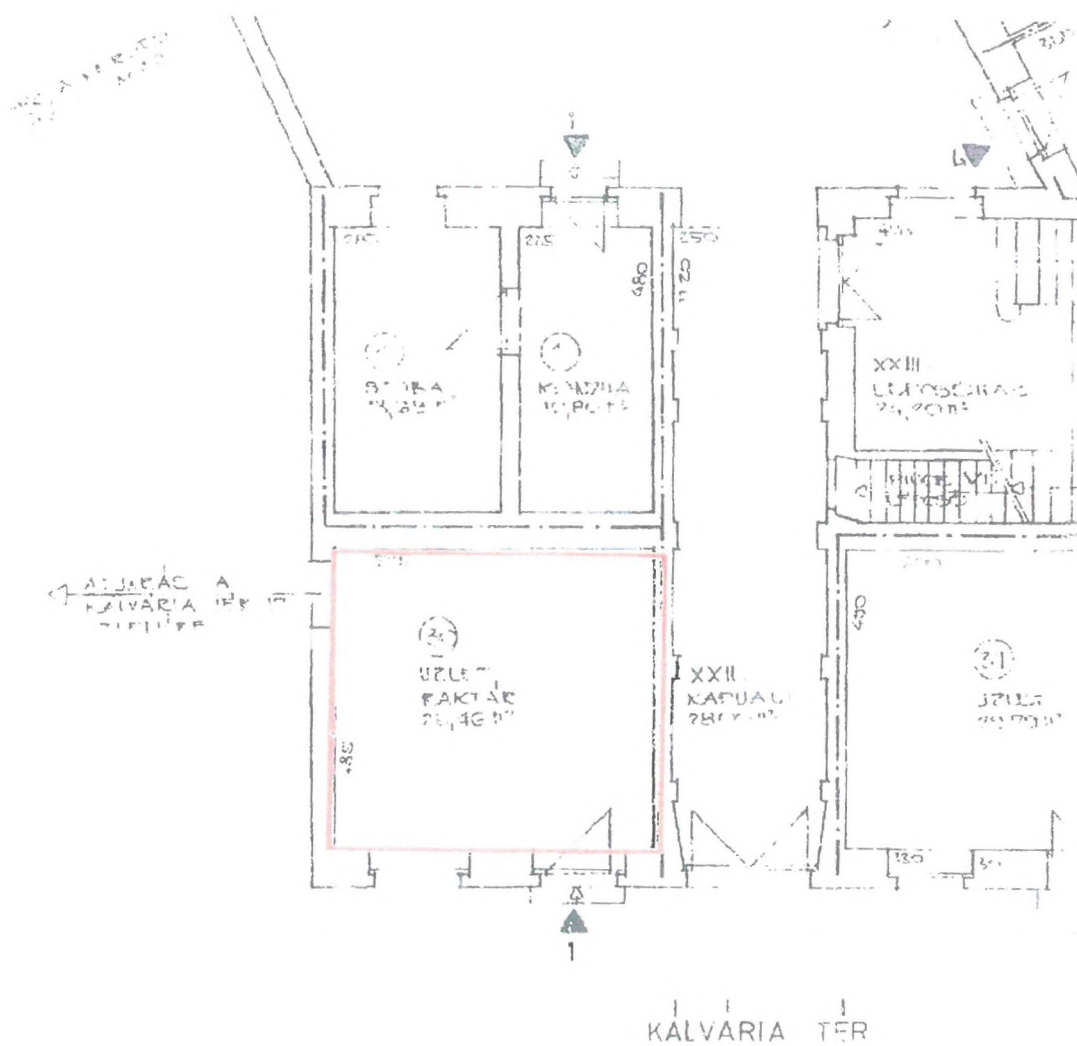
Területükben a közös tulajdon egyes tulajdonosok részére a közös tulajdonban maradó azonos társasház tulajdoni hányadok által képzett részben a közös tulajdonban maradó azonos társasház közös bontó aknákat használják a legévesebb azonos társasház öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok felozékával felszerelésével az alábbiak szerint

1. A Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő 1. társasház közös tulajdoni hányadát a természetben a földszint 1. sz. alatti raklattal és a 2. sz. alatti raklattal 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

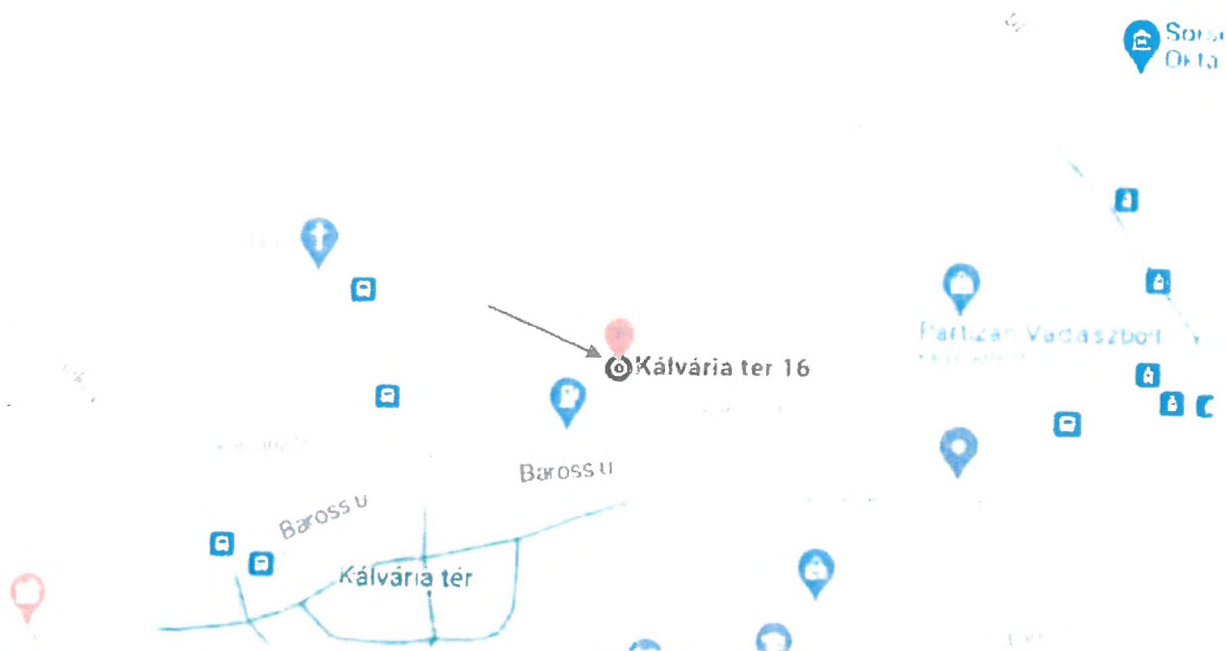
8 100 000 Ft-nyal

[Handwritten signature]
23

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. utcafront



05. homlokzat

[Handwritten signature]
25



06. emeleti szintek



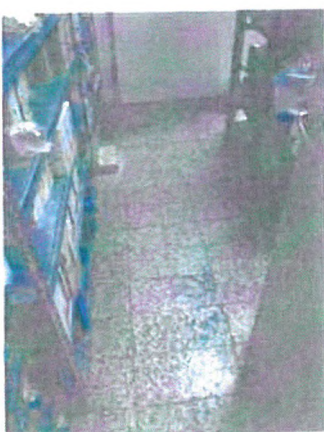
07. kapubejárat



08. megközelítés a Kálvária utca 17. felől



09. belső tér



10. cementlap



11. villanybojler

[Handwritten signature]
26



12. belső tér



13. belső tér



14. ráccsal védett utcafronti bejárat



15. utcafront



16. belső tér



17 utcafront

10
27