



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 27-29. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK.

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

JOGI KONTROLL: *MNK*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 27-29.** szám alatti **35437/0/A/61** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

Az ingatlan belső tere egy légtérű, a teljes területén fém-szerkezetű galéria van. Vízes villanyóra kiépített, fűtés nincs kialakítva. Az ablakok ráccsal védettek, felújításra/cserére szorulnak. Az ingatlan bejárata befalazott.

A fenti helyiség 2010. november 9. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 63 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 5 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.940,- Ft/hó.

1  
8

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II.-HVT V., HVT VI. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

**Nemes Zoltán egyéni vállalkozó** (székhely: 1072 Budapest, Klauzál u. 13. 1. em. 6.: nyilvántartási szám: 50662900; adószám: 67727427-1-42) 2020. október 16. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre **irodai és irattárolási tevékenység** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett, 13.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. november 16. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2020. november 19. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 9.150.000,- Ft** (457.720,- Ft/m<sup>2</sup>).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. Az **irodai tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi nettó bérleti díj 45.750,- Ft/hó + ÁFA.**

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével az **irodai tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva havi 22.875,- Ft/hó + ÁFA.**

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Nemes Zoltán egyéni vállalkozó** (székhely: 1072 Budapest, Klauzál u. 13. 1. em. 6.: nyilvántartási szám: 50662900; adószám: 67727427-1-42) részére **irodai és irattárolási tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott bérleti díjon azaz, **13.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, tekintettel arra, hogy az ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti eltérés jelentős.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Nemes Zoltán egyéni vállalkozó** (székhely: 1072 Budapest, Klauzál u. 13. 1. em. 6.: nyilvántartási szám: 50662900; adószám: 67727427-1-42) részére **irodai és irattárolási tevékenység céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **22.875,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének, és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. Azért javasoljuk a számított bérleti díjhoz képest 50%-kal csökkentett bérleti díjon történő bérbeadást, mert a helyiség több mint 10 éve üresen áll, a bérbeadására magasabb összegben reális lehetőség nem mutatkozik.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

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

2  
S

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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 bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, vegyes kereskedelem szeszárúsítás nélkül tevékenység esetében 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

3

## Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (I. 28.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 27-29. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 27-29. szám alatti, 35437/0/A/61 helyrajzi számú 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Nemes Zoltán egyéni vállalkozó (székhely: 1072 Budapest, Klauzál u. 13. 1. em. 6.: nyilvántartási szám: 50662900; adószám: 67727427-1-42) részére irodai és irattárolási tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, az általa ajánlott 13.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza utca 27-29. szám alatti, 35437/0/A/61 helyrajzi számú 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Nemes Zoltán egyéni vállalkozó (székhely: 1072 Budapest, Klauzál u. 13. 1. em. 6.: nyilvántartási szám: 50662900; adószám: 67727427-1-42) részére irodai és irattárolási tevékenység céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével az általa ajánlott 22.875,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 3.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 3.) pont esetében 2021. február 28.

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

Budapest, 2021. január 18.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök

A  
50

R



2020  
11.09.10  
1086 BUDAPEST, LUJZA UTCA 27-29. FSZ. 1.  
1086 BUDAPEST, LUJZA UTCA 27-29. FSZ. 1.  
1086 BUDAPEST, LUJZA UTCA 27-29. FSZ. 1.

CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest  
Jozsef korut 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fovarosi Biróság  
Cégsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-614



---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.



sám alatti

35437/0/A/61 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2020. november

---

Független | Megbízható | Értékmérő

5.  
SP

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-614
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 35437/0/A/61
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 20 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 457 720 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1525 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 80 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	<b>9 150 000 Ft</b>
	azaz <b>Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>2 680 000 Ft</b>
	azaz <b>Kettőmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	<b>6 860 000 Ft</b>
	azaz <b>Hatmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .</b>

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.

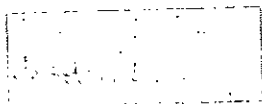
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. november 12.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. november 16.

2020 NOV 19.



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

*Lakatos Ferenc*

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyoneértékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	20,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	35437/0/A/61
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
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 Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Kálvária tér közötti szakaszon fekszik, a Lujza utcában. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó. Az aszfalt burkolatú utcába a Baross utca felől lehet behajtani, a parkolás a közterületen fizetős.

A terület infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, iskola található.

Tömegközlekedési eszközök:

<input 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 pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártosúan beépített. A kétemeletes ház építésére Láncz Sámuel és felesége Láncz Sámuelné Sichermann Laura 1893-ban kért és kapott engedélyt, ami 1894-95-ben készült el.

Az albetét Tulajdoni lap és TAO szerint 20 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség megnevezésű utcafronti ingatlan, melynek a bejárati ajtaja befalazásra került. Az ajtó megmaradt, a befalazás az épület homlokzati síkján látható. A belső tér egylégterű, melynek teljes területén egy fémszerkezetű galéria került megépítésre. Belmagasság a galéria alatt változó, az utcafront felőli részen 2,52 m, a lépcsőtől viszont 2,04 m. A galérián is ennek megfelelően változó a belmagasság, a lépcsőn felhaladva 2,50 m, az utcafront felőli részen pedig 2,04 m. A lépcső mögötti részen látható egy kisebb csempézett terület, itt valószínűleg egy kézmosó, vagy wc volt eredetileg, de a csapok, szaniterek leszerelésre kerültek. Vízes és villanyóra kiépített. Fűtés nincs kiépítve, szaniterek és melegvízellátás nincs. A falak festettek, a burkolat a földszint részen kerámia, a galérián fa palló, műszaki állapotuk átlagos. Az ablakok hagyományos gerébtokos szerkezetek, melyek ráccsal védettek, műszaki állapotuk felújítandó.

Összességében korszerűsítendő, felújítandó állapotú ingatlan.

**Épület:**

Épület építési éve:	1894-95	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

**Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség**

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, fa palló	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	lépcső alatt vízóránál csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,5 m	normál
Átlagos belmagassága:	2,04-2,52 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>felújítandó</b>

**Megjegyzés:**

A víz- és villanyóra működőképességéről nem tudunk meggyőződni.



#### 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 teljesen leromlott műszaki állapotú, vakolathullás mindenhol látható, a díszítések hiányosak, az épület homlokzata elszürkült. Felújítva az elmúlt 20 évben biztosan nem volt.

#### Albetét:

A falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakoltmállás, penészesedés tapasztalható, valamint a galéria alatti részen hajszálvékony, pókhálószerű repedések láthatók, melyek valószínűleg nincsenek befolyással az ingatlanra, ezek egy esztétikai / biztonsági javítással javíthatók.

#### Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő, az állagmegóvás nem biztosított.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett+csempe	20,40 m <sup>2</sup>	100%	20,40 m <sup>2</sup>
galéria	fa palló	festett	20,40 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció				100%	0,00 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			40,80 m <sup>2</sup>		20,40 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>41 m<sup>2</sup></b>		<b>20 m<sup>2</sup></b>

#### 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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 tisztá 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%. (2020. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	1525 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	80	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,20 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 680 000 Ft	, Kettőmillió-hatszáznyolcvanezer- 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:	1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Csarnok- negyed	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	20	44	33	59	20	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	14 500 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		572 727	529 091	410 339	652 500	501 864
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		2%	1%	4%	0%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	-15%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiépített galéria, galériázhatóság		5%	0%	5%	0%	5%
ház kora és műszaki állapota		-5%	0%	-5%	-10%	-5%
Összes korrekció:		-8%	-19%	4%	-30%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		529 200	430 151	426 342	456 750	446 157
Fajlagos átlagár:		457 720 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 154 400 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 150 000 Ft				

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
- adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. ingatlan.com/26902704
- adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, felszuterén. ingatlan.com/ 31608619
- adat: Orczynegyed, 2001-2010 között épült társasház földszinjén található, iroda/üzlet helyiség, ingatlan.com/31648221
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

9 150 000 Ft

azaz Kifencmillió-egyszázötvenezer- Ft .

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	20	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		6 429	2 903	6 563
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-15%	0%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-28%</b>	<b>-9%</b>	<b>-32%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		4 641 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 645 Ft/m <sup>2</sup> /hó	4 449 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 912 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m<sup>2</sup>-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 912 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>751 104 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 37 555 Ft
Igazgatási költségek:	2% 15 022 Ft
Egyéb költségek:	5% 37 555 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>90 132 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	660 972 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>8 810 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 810 000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszázötzezer- Ft .

13.  
OK

## 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 bére 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:	9 150 000 Ft	100%	9 150 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 810 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>9 150 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**9 150 000 Ft**

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Lujza utca 27-29. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **9 150 000 Ft**  
 azaz **Kilencmillió-egyszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. november 12.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. november 16.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

**TULAJDONI LAP**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budaörsi út 59. (1129 Budapest) Pf. 415

Dátum: 2020. 11. 09.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004653450/2020  
2020. 11. 09.

BUDAPEST VIII. KER.  
Boltterület 35437/0/A/61 helyrajzi szám

10% BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 27-29. földosztint. ajtó I. Felhívásainak átírása				
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m <sup>2</sup>	egysz. fal		
.....				
valószínűség	30	0	60/10000	önkormányzati
bejegyző határozat	99/1995. (XII. 11.) ÖK. H. 11/1995. (XII. 11.)			
2. Bejegyző határozat	1995. (XII. 11.) ÖK. H. 11/1995. (XII. 11.)			
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtak elvártan meghatározott felületek.				
.....				
II RÉSZ				
1. Tulajdoni hányad adatai				
bejegyző határozat, szerződés idő	1995. (XII. 11.) ÖK. H. 11/1995. (XII. 11.)			
jogain eredeti feltétel				
jogállás tulajdonos				
nev VIII KER. ÖNKORM. HAT.				
cím 1092 BUDAPEST VIII. KER. BARTÓK UTCA 65/27				
.....				
III RÉSZ				
1992. ÉVI TARTALMAZÓ FEJECÉSEK				
.....				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Lujza u. 27-29. sz. ingatlan:

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

1.

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az UKBS Társasházakat Képviseelő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 857. tulajdoni lapon 35437 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza u. 27-29. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tv. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/11.26. sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdonosi illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervekelt adás-vétel szerződésnek létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

**KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON**

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

II. emelet

XXII. lépcsőház 1	5,20	m <sup>2</sup>
XXIII. lépcsőház 2	10,20	m <sup>2</sup>
XXIV. lépcsőház 3	10,20	m <sup>2</sup>
XXV. lépcsőház 4	5,20	m <sup>2</sup>
XXVI. lépcsőház 5	5,20	m <sup>2</sup>
XXVII. lépcsőház 6	5,20	m <sup>2</sup>
XXVIII. lépcsőház 7	5,20	m <sup>2</sup>
XXIX. lépcsőház 8	5,20	m <sup>2</sup>
XXX. lépcsőház 9	5,20	m <sup>2</sup>
XXXI. lépcsőház 10	5,20	m <sup>2</sup>
XXXII. lépcsőház 11	5,20	m <sup>2</sup>
XXXIII. lépcsőház 12	5,20	m <sup>2</sup>
XXXIV. lépcsőház 13	5,20	m <sup>2</sup>
XXXV. lépcsőház 14	5,20	m <sup>2</sup>
XXXVI. lépcsőház 15	5,20	m <sup>2</sup>
XXXVII. lépcsőház 16	5,20	m <sup>2</sup>
XXXVIII. lépcsőház 17	5,20	m <sup>2</sup>
XXXIX. lépcsőház 18	5,20	m <sup>2</sup>
XXXX. lépcsőház 19	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXI. lépcsőház 20	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXII. lépcsőház 21	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXIII. lépcsőház 22	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXIV. lépcsőház 23	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXV. lépcsőház 24	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXVI. lépcsőház 25	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXVII. lépcsőház 26	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXVIII. lépcsőház 27	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXIX. lépcsőház 28	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXX. lépcsőház 29	5,20	m <sup>2</sup>
XXXXVI. / 1. Korlátok	1,80	m <sup>2</sup>

I. emelet

XXXIV. lépcsőház 1	7,20	m <sup>2</sup>
XXXV. lépcsőház 2	7,20	m <sup>2</sup>
XXXVI. lépcsőház 3	7,20	m <sup>2</sup>
XXXVII. lépcsőház 4	7,20	m <sup>2</sup>
XXXVIII. lépcsőház 5	7,20	m <sup>2</sup>
XXXIX. lépcsőház 6	7,20	m <sup>2</sup>
XXXX. lépcsőház 7	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXI. lépcsőház 8	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXII. lépcsőház 9	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXIII. lépcsőház 10	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXIV. lépcsőház 11	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXV. lépcsőház 12	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVI. lépcsőház 13	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVII. lépcsőház 14	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVIII. lépcsőház 15	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXIX. lépcsőház 16	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXX. lépcsőház 17	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVI. / 1. Korlátok	1,80	m <sup>2</sup>

III. emelet

XXXIV. lépcsőház 1	7,20	m <sup>2</sup>
XXXV. lépcsőház 2	7,20	m <sup>2</sup>
XXXVI. lépcsőház 3	7,20	m <sup>2</sup>
XXXVII. lépcsőház 4	7,20	m <sup>2</sup>
XXXVIII. lépcsőház 5	7,20	m <sup>2</sup>
XXXIX. lépcsőház 6	7,20	m <sup>2</sup>
XXXX. lépcsőház 7	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXI. lépcsőház 8	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXII. lépcsőház 9	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXIII. lépcsőház 10	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXIV. lépcsőház 11	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXV. lépcsőház 12	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVI. lépcsőház 13	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVII. lépcsőház 14	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVIII. lépcsőház 15	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXIX. lépcsőház 16	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXX. lépcsőház 17	7,20	m <sup>2</sup>
XXXXVI. / 1. Korlátok	1,80	m <sup>2</sup>

IV. emelet

XXXIV. lépcsőház 1	7,20	m <sup>2</sup>
XXXV. lépcsőház 2	7,20	m <sup>2</sup>

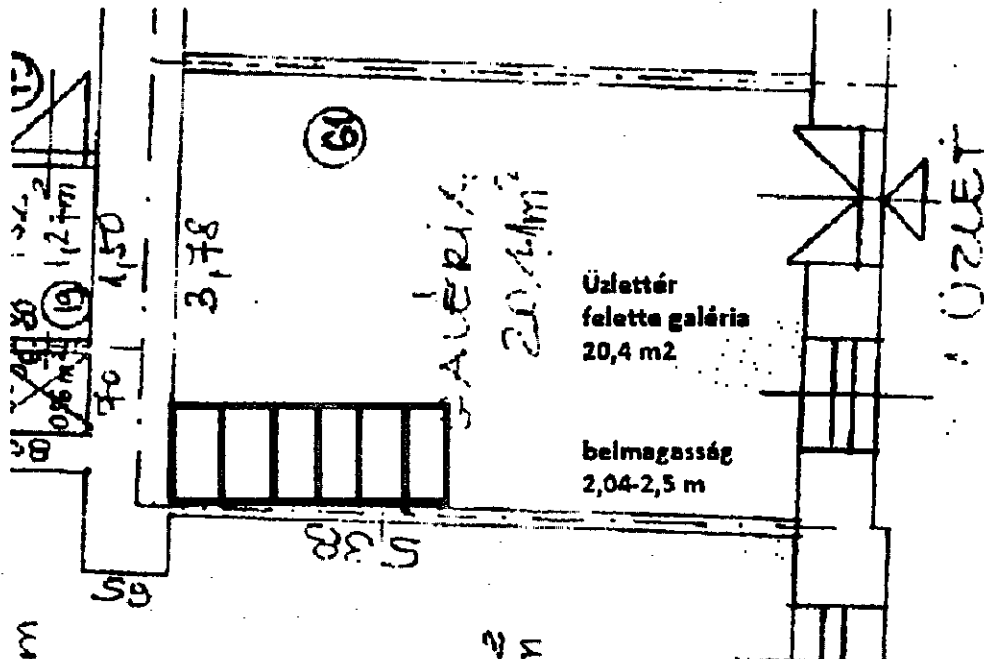
61/Az önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben a 61.számúal jelölt, a természetben "Földszinten l.sz. Üzlet" galéria helyiségből, 20 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból.

60/10.000 hányad

INGATLAN LEÍRÓ

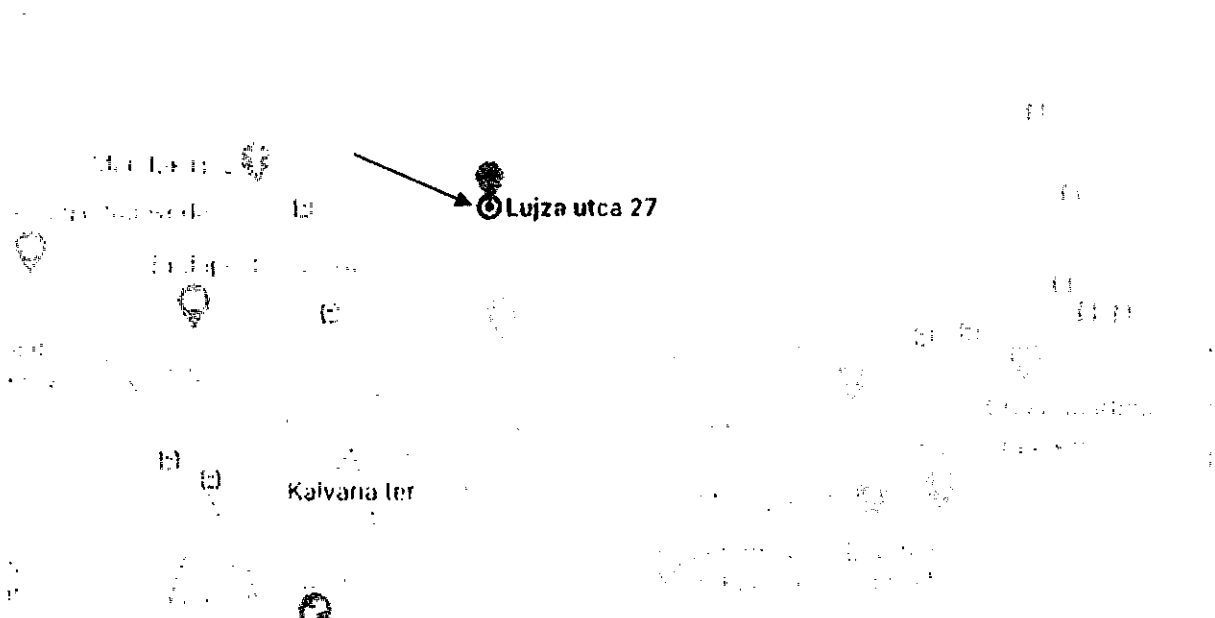
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest. Pf. 415	
<b>Ingyan leíró adatai</b> 2020. 11. 15.	
<b>BUDAPEST VIII.KER.</b> Belterület 35437 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
1086 BUDAPEST VIII.KER. Lujza utca 27. "felül: izsgólat alatt"	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai terület kat.t.jöv. alosztály adatak	
művelési ág/kivett megnevezés/	m <sup>2</sup> ha #2 k.fill. ter. kat.jöv. ha #2 k.fill.
Kivett lakóház, udvar	0 1525 0.00
2. Társasház:	
3. Bejegyző határozat: 500008/1127/1997/97.12.10 Földrészlethez tartoznak az alapító okiratban felsorolt és közös tulajdonban lévő épületrészek, felszerelések, berendezések és helyiségek.	

ALAPRAJZ



19.  
 9

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



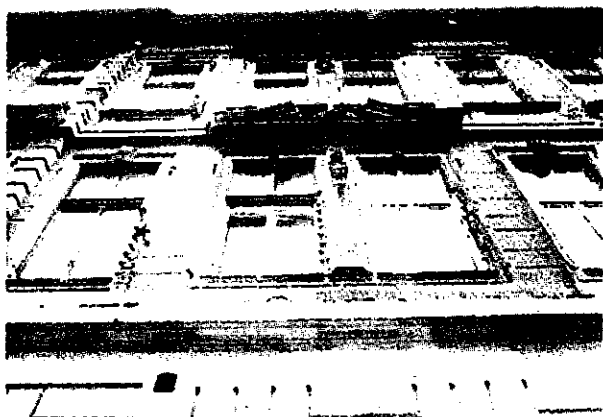
01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. emeleti szintek



05. befalazott bejárat



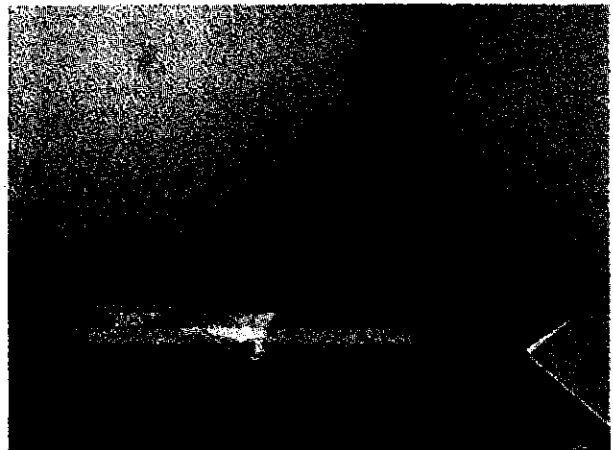
06. bejárat



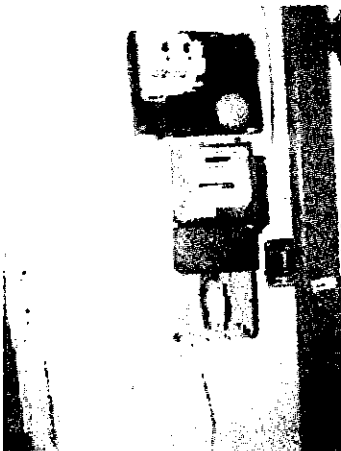
07. felázás



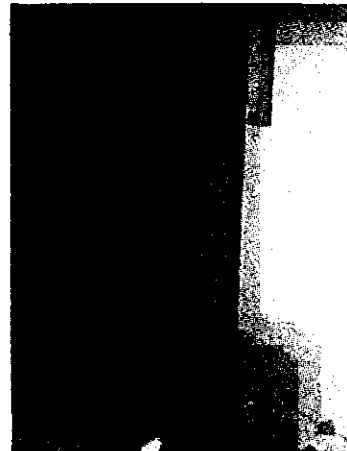
08. hagyományos gerébtokos ablak



09. felázás



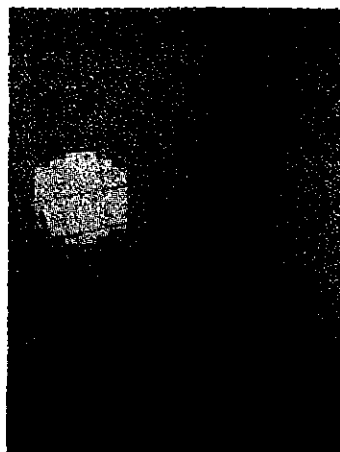
10. villanyóra



11. galéria alatti rész



12. galéria feljárata



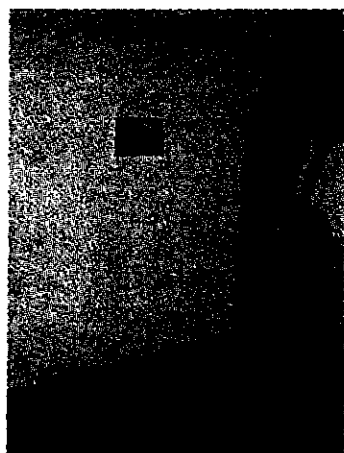
13. vizóra



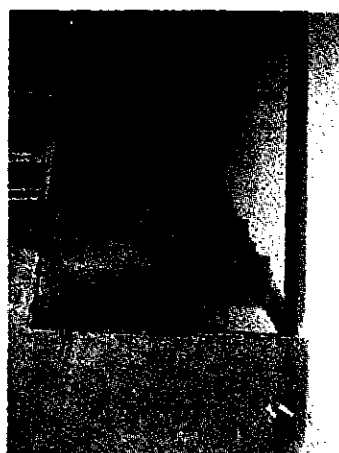
14. galéria



15. galéria



16. galéria



17. galéria lépcsőzete