



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti 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: *referens*

JOGI KONTROLL: *MM*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet
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, József krt. 83. szám alatti 36803/0/A/4** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 29 m² alapterületű, üres, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség a 2010. október 9. napján kelt adásvételi szerződés aláírását követő birtokba adás kapcsán került az **OLD VENEZIA Kft.** (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) birtokába, a József krt. 85. szám alatti, 36804/0/A/3 helyrajzi számú étteremmel egyetemben. Az OLD VENEZIA Kft. jelenleg a helyiségre használati díjat fizet, melynek összege 25.550,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség kizárólag a szomszédos étterem területéről közelíthető meg, azt az étterem kiszolgáló helyiségeiként (öltöző, előtér) jelenleg is használják A közműcsatlakozásokat a szomszédos helyiségből vezették át, itt az étterem mosogatója, 2 db öltözője és 2 db WC kapott helyet. Az álmennyezeten beázás nyomai láthatóak. A forgalmi érték megállapításánál

figyelembevételre került, hogy a helyiséget máshonnan jelenleg nem lehet megközelíteni, funkcióváltás és szabadpiaci értékesítése problematikus.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 21 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 10.121,- Ft/hó.

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

A helyiséget jelenleg is használó **OLD VENEZIA Kft.** (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) 2021. február 7. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **öltöző** céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 25.550,- Ft/hó + ÁFA** összegben. A kérelmezőnek 2021. január 31. napjáig nincs fennálló tartozása.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. július 30. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 11. napján jóváhagyott, és 2021. január 26. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 11.200.000,- Ft** (386.223 Ft/m²).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. Az **egyéb (öltöző)** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi nettó **bérleti díj 56.000,- Ft/hó + ÁFA**.

Nem javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **OLD VENEZIA Kft.** (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) részére **öltöző céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott bérleti díjon azaz, **25.550,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, tekintettel arra, hogy az ajánlott és a számított bérleti díj összege közötti eltérés jelentős.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **OLD VENEZIA Kft.** (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) részére **öltöző céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **56.000,- 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.

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, a használati díjnál magasabb összegű bérleti díj esetén plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának szinten tartásáról.

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 27/2021. (I.29.) 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 hirdetett 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, a Kt. határozatban nem nevesített **egyéb 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:
- értékbecslés
 - értékbecslés aktualizálása

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (III. ...) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti, 36803/0/A/4 helyrajzi számú, 29 m² alapterületű, üres, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához az OLD VENEZIA Kft. (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) részére öltöző céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott bérleti díjon azaz, **25.550,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József krt. 83. szám alatti, 36803/0/A/4 helyrajzi számú 29 m² alapterületű, üres, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához OLD VENEZIA Kft. (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) részére öltöző céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **56.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében 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. április 30.

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

Budapest, 2021. március 1.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

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: | József körút 83. földszint 4. |
| HRSZ: | 36803/0/A/4 29 m ² |

Az eredeti értékbecslés adatai:

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Készítette: | CPR-Vagyonértékelő Kft |
| Értékbecslő: | Lakatos Ferenc |
| Fajlagos forgalmi érték.: | 406.551,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 11.790.000,- Ft |
| Dátuma: | 2020.07.30. |
| Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: | 2020.08.11. |

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

| | |
|-------------|----------------------------------|
| Tulajdonos: | Józsefvárosi Önkormányzat |
| Bérlő: | üres, (jogcím nélküli használat) |

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

***Aktualizálás:**

Forgalmi érték - 5%

***Aktualizált értékek:**

| | |
|---|-----------------------------|
| Fajlagos forgalmi érték: | 386.223,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 11.200.000,- Ft |
| Az ingatlan likvid forgalmi értéke: 80% | 8.960.000,- 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 2021 január 26.

2021 JAN 26.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

5/8

P



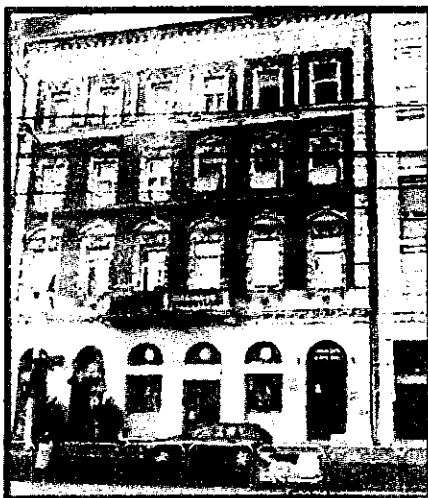
2020. július 14. napján
Készítette: József Körút 69. sz. alatti
CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(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-567

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4



szám alatti

36803/0/A/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. július

Független | Megbízható | Értékmérő

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-567 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Palotanegyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4 |
| Helyrajzi száma | : 36803/0/A/4 |
| Ingatlan megnevezése | : üzlethelyiség |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : üzlethelyiség |
| Szobák száma | : - |
| Komfortfokozat | : - |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 29 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 29 m ² Fajlagos m ² ár: 406 581 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 556 m ² |
| Eszmei hányad | : 239 / 10000 |
| Beiső műszaki állapot | : jó |
| Megközelíthetősége | : |
| 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: **11 790 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-hétszázkilencvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **3 720 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-hétszázhuszezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **10 020 000 Ft**
 azaz **Tízmillió-húszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

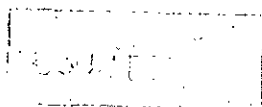
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. július 20.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. július 30.

2020 AUG 11



CEH...
 Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez 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 ingatlan 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: Bérli, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

| | |
|----------------------------------|--|
| Széljegy tartalma: | nincs bejegyzés |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4 |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 29,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 36803/0/A/4 |
| Ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | üzlethelyiség |
| Bejegyző határozat: | Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. |

II. rész:

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Tulajdonviszony: | VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 |
|------------------|---------------------------------|

III. rész:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |
|---------------------|-----------------|

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Palotanegyed kerületrészében, az Üllői út és a Pál utca közötti részen fekszik, a forgalmas József körúton. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota megfelelő.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A házat Wellisch Alfréd tervezte 1889/1890-ben. A homlokzat hat tengelyes, a földszinten üzletek kaptak helyet, melyek összesen hat félköríves záródású nyílással rendelkeznek. Az első emelet középrészének éke egy báboskorlátos erkély, melynek vonalában az ablakok alatti paneleken oroszlánfejes díszítést látunk. Homlokzatának formakincsén kívül az teszi különlegessé, hogy Molnár Ferenc író édesapja építtette. (Forrás: <http://budapest100.hu/house/jozsef-korut-83/>)

Az albetét tulajdoni lapján „felülvizsgálat alatt” szerepel. A tárgyi helyiségcsoportot csak a szomszéd József krt. 85. sz. házban lévő A/3 hrsz. Trattoria Venezia étteremből nyíló főfal áttörésen keresztül lehet megközelíteni. Az étterem tulajdonosa használja a helyiséget. A közmű csatlakozásokat a József krt 85. sz. A/3 albetétből vezették át. A helyiségcsoport elosztása raktár, öltöző, kézmosó és zuhanyzó/wc. A raktárban 120 l-es elektromos bojler, az öltözőben kb. 200 l-es gázüzemű használati melegvíz tároló található, amely az A/3 étterem melegvíz ellátását biztosítja. Az öltözőket farostlemez fallal választották el. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettük, hogy a helyiséget máshonnan nem lehet megközelíteni, funkcióváltás és szabadpiaci értékesítése problematikus.

A raktár belmagassága nagy 4,91 m, a többi helyiség 2,85 m.

Összességében rendkívül forgalmas helyen fekvő, jó műszaki állapotú albetét.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | 1889/1890 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince, földszint, 3 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | közepes |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | közepes |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglalboltozat | közepes |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezet, cserép héjazat | közepes |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | közepes |

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

| | | |
|--|---|-------|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett | jó |
| Belső terek burkolata: | kerámia | jó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | csempézett | jó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámia | jó |
| Külső nyílászárók: | | |
| Átlagos belmagassága: | raktár = 4,91 m; egyéb más helyiség = 2,85 m | magas |
| Belső nyílászárók: | faszerkezetek | |
| Fűtési rendszer: | A József krt. 85. A3 albetétből | jó |
| Melegvíz biztosítása: | mosogató helyiség = elektromos bojler öltöző = gáz HMV tartály | jó |
| Meglévő közmű-kiállítások: | áram, víz, gáz a József krt. 85. A3 albetétből | jó |
| Meglévő közmű mérőórák: | nincsenek | |
| Felújítás éve: | n.a. | |
| Felújítás tárgya: | n.a. | |
| Ingyen műszaki állapota összességében: | | jó |

Megjegyzés:

Értécsökkentő tényező, hogy nincs önálló bejárata, csak a szomszéd ház étterméből közelíthető meg.

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 korához képest jó állapotú, a homlokzat egységesen fest, a kültéri díszítőelemek valamint a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

Albetét:

Az álmennyezetten kisebb beázások nyomai látszanak.

Bérlői megjegyzés:

Az albetétet a szomszédos Trattoria Venezia étterem használja.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekción | Hasznos |
|-----------------------------|---------|----------------|-------------------------|------------|-------------------------|
| kézmósó | kerámia | festett+csempe | 2,30 m ² | 100% | 2,30 m ² |
| zuhanyzó-wc | kerámia | festett+csempe | 2,30 m ² | 100% | 2,30 m ² |
| öltöző | kerámia | festett+csempe | 12,60 m ² | 100% | 12,60 m ² |
| raktár | kerámia | festett+csempe | 11,50 m ² | 100% | 11,50 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | | | 0,00 m ² |
| <i>Összesen:</i> | | | 28,70 m ² | | 28,70 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 29 m² | | 29 m² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné 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 értékelésénél 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:

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. II. 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) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | | |
|--|---------------------------|-------------------------------------|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Palotanegyed | |
| Társasház telek területe: | 556 m ² | |
| Eszmei hányad: | 239 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 13,29 m ² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 280 000 Ft/m ² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| Telek eszmei értéke: | 3 720 000 Ft | , Hárommillió-hétszázhuszezer- Ft . |

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok | értékeit ing. | ÖH adat 1. | ÖH adat 2. | ÖH adat 3. | ÖH adat 4. | ÖH adat 5. |
|---|---|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4 | VIII. ker., Doboz | VIII. ker., Magdolna utca 25 | VIII. ker., Auróra utca | VIII. ker., Fecske | VIII. ker., Teleki László tér |
| megnevezése: | üzlethelyiség | üzlet | üzlet | üzlet | iroda/üzlet | iroda/üzlet |
| alapterület (m ²): | 29 | 44 | 27 | 23 | 45 | 35 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 17 900 000 | 13 000 000 | 14 500 000 | 22 490 000 | 19 990 000 |
| kínálat /adásvétel ideje (év): | | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 366 136 | 433 333 | 567 391 | 449 800 | 514 029 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 3% | 0% | -1% | 3% | 1% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 20% | 5% | 5% | 5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | -20% | -20% | -20% | -20% | -20% |
| általános műszaki állapot | | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 3% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 0% | 0% | -10% | 0% | 0% |
| ház műszaki állapota, építési éve | | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | 3% | -2% | -26% | -12% | -19% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 377 120 | 422 933 | 418 735 | 396 724 | 417 391 |
| Fajlagos átlagár: | | 406 581 Ft/m ² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 11 790 849 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 11 790 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
- adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcatorna és villany közművel, vizes falazattal, ingatlan.com/28499870
- adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség, ingatlan.com/28428479
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség. ingatlan.com/31530174
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/31233268

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

11 790 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4 | VIII. ker., Bauer Sándor | VIII. ker., Kőfaragó utca | VIII. ker., Vay Ádám |
| ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség | üzlet | üzlet | üzlet |
| hasznosítható terület (m ²): | 29 | 27 | 36 | 45 |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | 80 000 | 150 000 | 150 000 |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2020 | 2020 | 2020 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 2 667 | 3 750 | 3 000 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 0% | 1% | 2% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -5% | -10% | -5% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 5% | 0% | 5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | 0% | -9% | 2% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 2 661 Ft/m ² /hó | 3 401 Ft/m ² /hó | 3 048 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 3 037 Ft/m ² /hó | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Cernoknegyedben, felújított házban, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

| Hozamszámítás | |
|--|-----------------------------|
| Bevételek: | |
| piaci adatok szerint bevételek : | 3 037 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 951 188 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 3% 28 536 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% 19 024 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 47 559 Ft |
| Költségek összesen: | 95 119 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 856 070 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,5% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 11 410 000 Ft |

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 410 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszáztezer- 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 hozamalappon 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: | 11 790 000 Ft | 100% | 11 790 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 11 410 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 11 790 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 790 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-hétszázkilencvenezer- 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 értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 790 000 Ft
 azaz Tizenegymillió-hétszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 20.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. július 21.

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. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000904/776574/2020
 2020.07.16

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36803/0/A/4 helyrejelvi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. József körút 83. földrajzi: "felülvizsgálat alatt"
 I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma | eszmény hányad | tulajdoni forma |
|---------------|---------------------------|--------------|----------------|-----------------|
| üzlethelyiség | 29 | 0 0 | 219/10000 | önkormányzati |

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 195052/1993/1993 09 20

Tárhely

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 195052/1993/1993 09 20

jogcím: államomlás 4/1952. tv. 474/1952/1952 03.28

jogcím: 1993. évi XXXIII. tv. 1 § 1009/1974/1974.01

jogcím: eredeti felvételi 195052/1993/1993 09 20

jogállás: tulajdonos

név: VIII KER ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

12

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Varos JM Kft. Lakásellátogatási Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII.ker. József krt. 83.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Képző Vállalata (1082 Bp. VIII.ker. Or u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az Ingatlannyilvántartásban Budapest VII. ker. 2070 számú tulajdoni lapról, 36803 hrsz. alatt szereplő természetben Budapest, VII. ker., József krt. 83. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdoni képző háziingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 251/1993 (V.18.) számú határozatával elegendesre kijelölt a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.5 (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977 évi 11. sz. tv.-ben és a melléklet előírásokban foglaltaknak megfelelően társasházra alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekről hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a továbbiakban megkülönböztetve az alsó részekként, kizárólag az önkormányzat tulajdonában maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása, valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a táblázatban felsoroltak

| | | |
|-------|--|-----------------------|
| I. | Telek | 556 m ² |
| II. | Pince körlevezője | 107,20 m ² |
| III. | Pincei rekeszek | 84,00 m ² |
| IV. | Pinceajtó lépcső | 3,53 m ² |
| V. | Főlépcsőház (14,52 + 3*19,98m ²) | 74,46 m ² |
| VI. | Melléképítményház (3,95 + 3*7,44m ²) | 26,27 m ² |
| VII. | Kapualj | 26,21 m ² |
| VIII. | Előlépcső | 2,40 m ² |
| IX. | Fűtőolajtároló (3*25,17m ²) | 75,51 m ² |
| X. | Légakna (7,22 + 1,56 + 2,70m ²) | 11,53 m ² |
| XI. | Nyitókaménya | 13,16 m ² |
| XII. | Közös WC (5,64 + 5,98m ² *3) | 23,56 m ² |

Budapest VIII.ker. József krt. 83.

| Város FM KÖL Lakásellátástól Dokumentációs Rendszer | Józsefvárosi Önkormányzat |
|--|---------------------------|
| XII. Szociális igazgatás | 1000 002 |
| XIV. Építkezés (1000 fő lakosonkénti átlagos szabványok) | 1000 002 1000 002 |
| XV. Víz, szennyvíz | |
| XVI. Állat- és halgazdálkodás (szállás, szállítás) | |
| XVII. Állományok, szállítás, ártalom | |
| XVIII. Megyei, helyi igazgatás | |
| XIX. Belső ügyintézés, felügyelet, szállítás | |
| XX. Lakótervezési, szállítás | |
| XXI. Közlekedés, szállítás, szállítás, ártalom | |
| XXII. Kulturális, szállítás, szállítás, szállítás, szállítás | |
| XXIII. Környezetvédelem, szállítás, szállítás, szállítás, szállítás | |
| XXIV. Víznyomtatás, szállítás, szállítás, szállítás, szállítás | |
| XXV. Szállítás, szállítás, szállítás, szállítás, szállítás | |
| XXVI. Elektromos hálózatok, szállítás, szállítás, szállítás, szállítás | |
| XXVII. Szállítás, szállítás, szállítás, szállítás, szállítás | |
| XXVIII. Szállítás, szállítás, szállítás, szállítás, szállítás | |

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll


A közös tulajdon összesen 21 db közös tulajdoni hányadból áll

B Külön tulajdonú ingatlanok

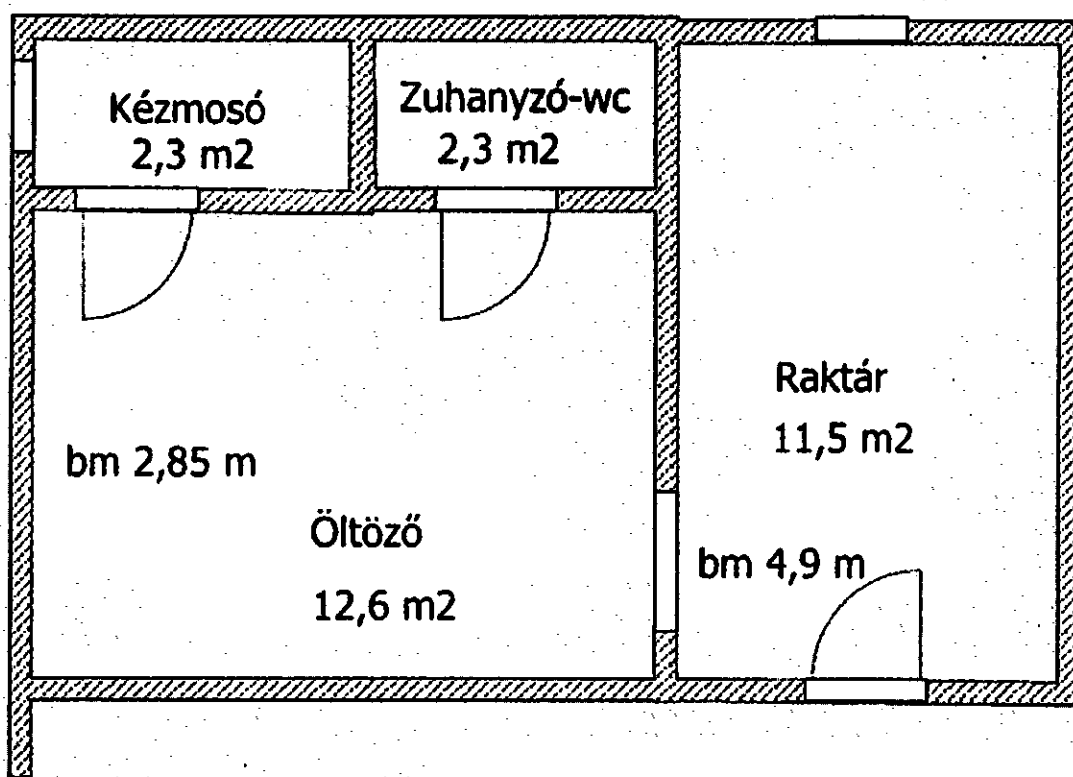
Az egyes tulajdonosi részek külön tulajdonú ingatlanok a következő, természetesen megjelölt földrajzi helyeken állnak rendelkezésre, továbbá a közös tulajdonú ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok is megjelölve vannak.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat által a területen 1. sz. alatti jelű Budapest VIII. ker. 20772/2 számú tulajdoni lapon 36803/0/A/4 hrsz. alatt lezárt, természetesen a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 4. sz. 1-77 m² alapterületű ingatlanokhoz tartozó közös tulajdonú részeket, a X. és közös W. hányad-1/1 részzel és a közös tulajdonú 628/10000 hányad
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat által a területen 2. sz. alatti jelű Budapest VIII. ker. 20772/2 számú tulajdoni lapon 36803/0/A/4 hrsz. alatt lezárt, természetesen a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 4. sz. 1-77 m² alapterületű ingatlanokhoz tartozó közös tulajdonú részeket, a X. és közös W. hányad-1/1 részzel és a közös tulajdonú 628/10000 hányad
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat által a területen 3. sz. alatti jelű Budapest VIII. ker. 20772/2 számú tulajdoni lapon 36803/0/A/4 hrsz. alatt lezárt, természetesen a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 4. sz. 1-77 m² alapterületű ingatlanokhoz tartozó közös tulajdonú részeket, a X. és közös W. hányad-1/1 részzel és a közös tulajdonú 628/10000 hányad
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat által a területen 4. sz. alatti jelű Budapest VIII. ker. 20772/2 számú tulajdoni lapon 36803/0/A/4 hrsz. alatt lezárt, természetesen a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 4. sz. 1-77 m² alapterületű ingatlanokhoz tartozó közös tulajdonú részeket, a X. és közös W. hányad-1/1 részzel és a közös tulajdonú 628/10000 hányad

Budapest VIII. ker. József krt. 83.

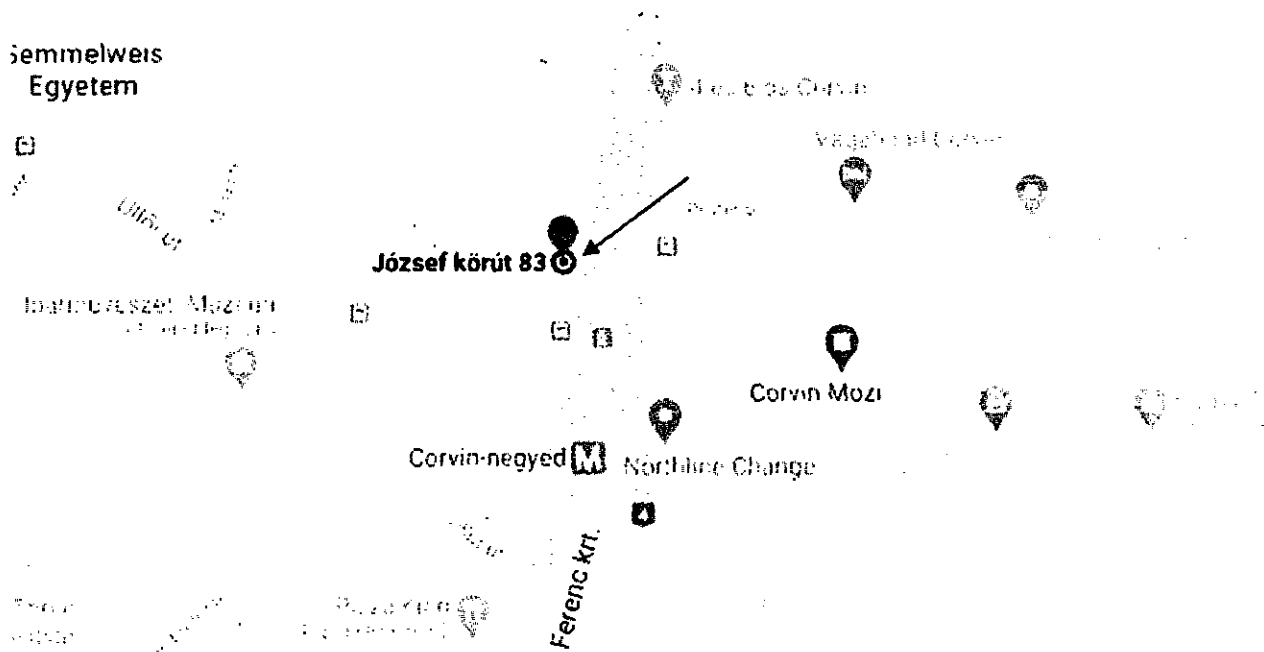
19 

ALAPRAJZ

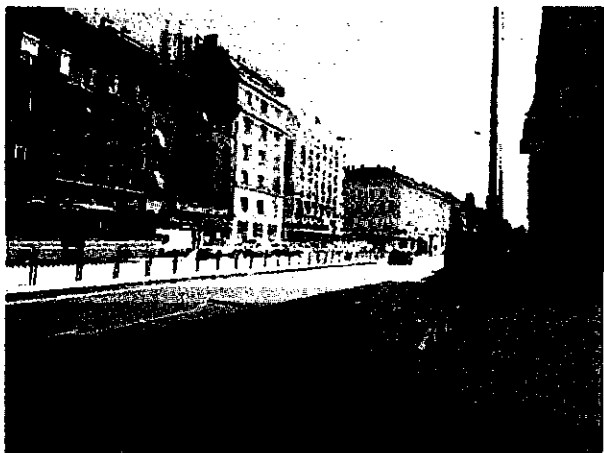


Bejárat a szomszédos étteremből

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



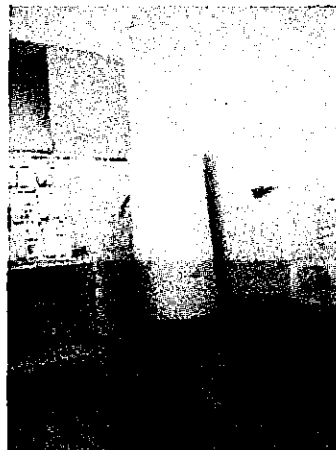
02. utcakép



03. homlokzat



04. raktár



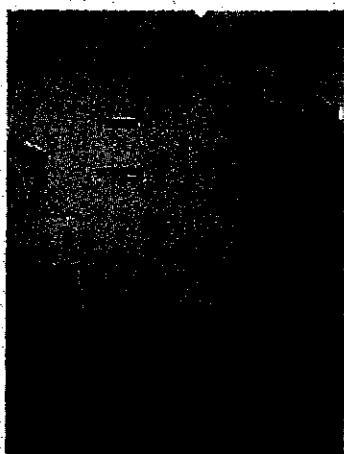
05. elektromos bojler



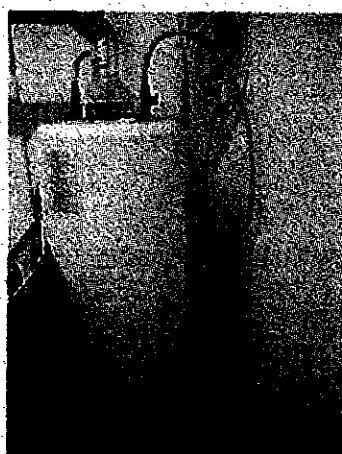
06. szellőző



07. raktár



08. öltöző



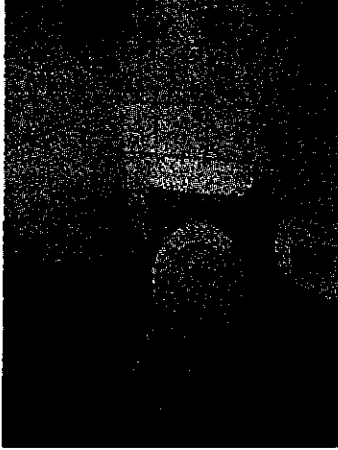
09. gáz HMV tartály



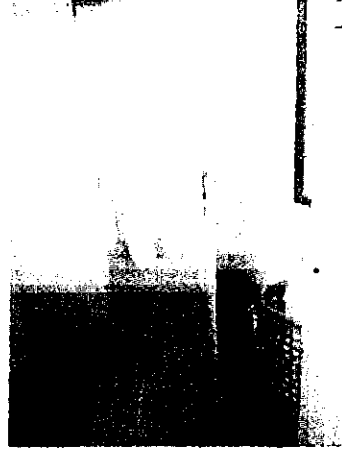
10. wc



11. kézmosó



12. wc



13. előtér



14. kézmosó

2) 