

Az értékelés azonosítója: B/19/Ú/11

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest VIII. ker., Orczy út 14., 38728/3/A/1 hrsz.-ú ingatlanról.

Budapest, 2019.02.25.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	5
2.4 SWOT analízis.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	7
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító	9
4.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítás módszerével	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
MELLÉKLETEK.....	
Tulajdoni lap	
Társasházi alapító okirat	
Alaprajz	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VIII. ker., Orczy út 14., 38728/3/A/1 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.02.25.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.02.12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	üzlethelyiség
Az ingatlan fizikai megjelenése:	pincszinti helyiség
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker., Orczy út 14.
Az ingatlan helyrajzi száma:	38728/3/A/1 hrsz.
Albetét alapterülete:	Teljes: 93 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

**Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve: 9 750 000Ft + áfa,
azaz kilencmillió-hétszázötvenezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve: 105 000 Ft/m² + áfa,
azaz százötezer forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A Budapest Főváros Önkormányzat tulajdonát képező VIII. kerületi, Orczy út 14. szám alatti ingatlan önálló albetét, pinceszinten helyezkedik el, utcáról nyíló bejárata van. A helyiség utcai bejáratának szabad belmagassága az 1,90 métert nem éri el, az utcaszintről meredek lépcsőn keresztül megközelíthető, amely bejárati adottság az ingatlan használhatóságát korlátozza. Az OTÉK 64.§ (7) bekezdése alapján, a lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 méternek kell lennie. Tárgyi ingatlan esetén a fenti megengedett 2,20 méter nem valósul meg, hiszen a pihenő rész belmagassága 1,9 méter. A helyiségcsoport műszaki állapota gyenge, felújítandó, a falak több helyen is vizesek, a vakolat hullik. Az összes közmű biztosított, fűtési rendszere kiépített (cirkó gázkazán), felújítandó vizesblokk van. Elhelyezkedése és belső kialakítása alapján műhely, raktár funkcióra alkalmas.

Budapest, 2019.02.25.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
ingatlan-értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, a Társasház Tulajdoni Alapító Okiratot, a Társasház SZMSZ-ét

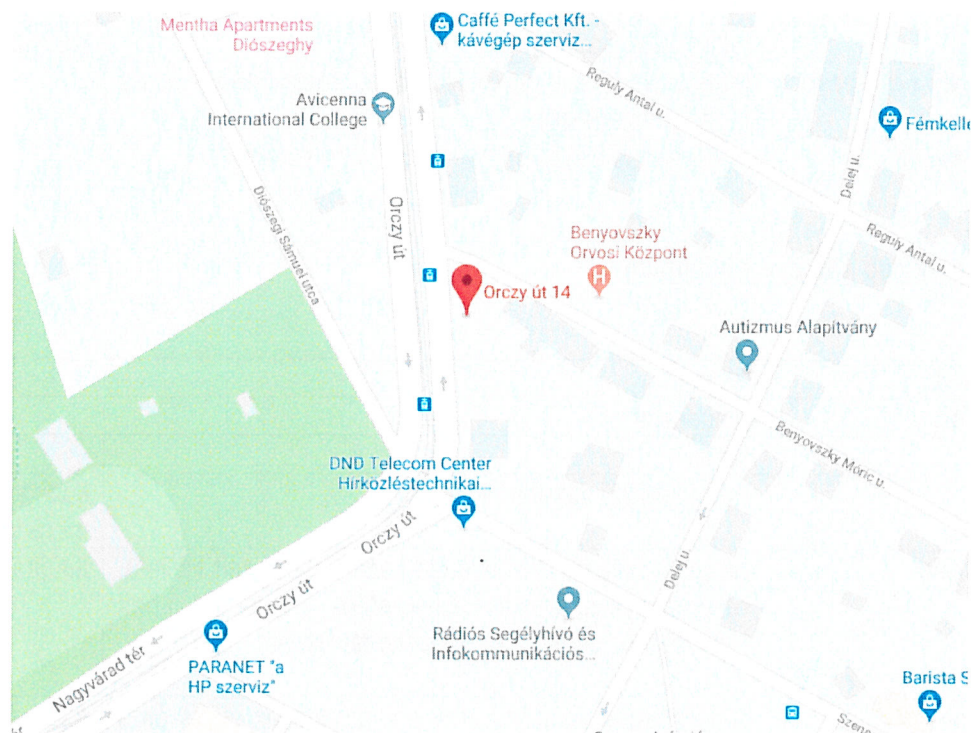
Helyszíni szemle:

2019.02.12-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest VIII. kerülete a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület, melynek elnevezése Józsefváros. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerület városrészei: Palotanegyed, Népszínház negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed, Ganz negyed, Tisztviselőtelep, Orczy negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Csarnok negyed, Corvin negyed. Közel a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Campusa, mely 11 hektáros területen fekszik és amely magában foglalja Józsefváros legnagyobb zöldterületét az Orczy parkot is. Az egyetemisták érkezése, valamint az Universitashoz kötődő beruházások (Kollégium, sportcsarnok) felpezsdítették a környéket.



Megközelítése: Az ingatlan jól megközelíthető tömegközlekedéssel és gépkocsival egyaránt. Tömegközlekedés esetén rendkívül közel, az ingatlan előtt helyezkedik el a 24-es jelű, a 37-es jelű villamosmegálló, így könnyen elérhető a Keleti pályaudvar vagy akár a Nagyvárad tér, ahonnan az M3 jelű metróval haladhatunk tovább Kőbánya-Kispest, vagy Újpest-Központ felé. Az ingatlan bejárata közvetlenül a Benyovszky Móric utca felől közelíthető meg. Gépkocsival az Orczy útról, a Könyves Kálmán körútról, valamint a Fiumei út felől is megközelíthető.

Parkolás: A parkolás a mellékutcákban, közterületen, díjköteles övezetben lehetséges és viszonylag nehézkes, mivel nagyon kevés a hely a parkoló autóknak.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VIII. ker., Benyovszky Móric utca 1/a
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VIII. ker., Orczy út 14. pincszint
Helyrajzi száma:	Budapest, 38728/3/A/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	üzlethelyiség
Funkció a valóságban:	használaton kívüli pincehelyiség
Albetét alapterülete:	Teljes: 93 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	nem tartalmaz bejegyzést

2.3 Az ingatlan jellemzői

A felépítmény

		állapot
Építési éve:	1945 előtt	
Telek területe:	460 m ²	
Szintszám:	pincszint + földszint + padlástér	
Parkolás:	közterületen	
Alapozás:	feltehetően sávalap	korának megfelelő
Teherhordó szerkezet:	tégla falazat, acél gerendák közötti tégla boltozatos és fa födém szerkezet	
Tetőszerkezet:	fa gerendás összetett nyereg tető cserépfedéssel	

Az üzlethelyiség általános jellemzői

		állapot
Alapterület:	93 m ²	
Szintszám:	pincszint	
Bejárat:	utcai	
Lépcső:	beton lépcső vezet a pincébe	közepes állapotú, meredek
Nyílászárók:	az utcai bejárati ajtó vasszerkezetű, lemezelt kivitelű, az utcai nyílászárók fa szerkezetűek, a belső ajtólapok hiányoznak, csak a fa tokszerkezet látható	felújítandó
Padozatok:	a helyiségek simított beton padozatára az előtér és a mosdó kivételével PVC burkolat került	felújítandó

Felületképzés:	meszelt, vakolt falak, melyek nagy része levált a falfelületről, a padozat mentén felázás, zizedés látható	felújítandó
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	cirkó kazánnal lapradiátor hőleadókkal	működés közben üzemképességét nem vizsgáltuk
Világítás:	a boltozatra és az ablakok mellé szerelt világítótestek, valamint természetes fényt biztosító utcai ablakok	jó
Meleg víz:	vezetékes vízellátás biztosított, külön mérőórával, a melegvíz ellátás nem megoldott	működés közben üzemképességét nem vizsgáltuk
Beosztás:	előtér, műhely és raktár megnevezésű	
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívüli, jelenleg az ingatlan üresen áll	
Egyéb (a vizsgált albetét szöveges bemutatása):	Az értékelt albetét az épület pinceszintjén helyezkedik el. Az üzlethelyiség egy bejárattal rendelkezik, mely a Benyovszky Móric utcáról közelíthető meg. Az utcai bejáraton keresztül a pinceszint kis előterébe egy betonlépcső vezet. A kis előtérben található egy kézmosó, illetve innen nyílik egy leválasztott mellékhelyiség. Az előtérből a műhely helyiségbe lehet bejutni, melynek kiépített fűtése és ablakai vannak. Ezen helyiségen keresztül érjük el a raktárhelyiséget, amely szintén rendelkezik fűtéssel és természetes világítással. Az ingatlan falain, különösen a lábazat mentén, nagy foltokban zizedés tapasztalható, feltételezhetően a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt.	

Az értékelt ingatlan helyiségei és területeik:

Alapterület-kimutatás		
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület
Előtér	pince	11,87
Mellékhelyiség	pince	1,58
Műhely	pince	50,44
Raktár	pince	29,11
Teljes alapterület:		93 m²

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó elhelyezkedés • utcai bejárat 	<ul style="list-style-type: none"> • utcai bejárata az OTÉK előírásainak nem megfelelő • falfelületek zizedése
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • belső átalakítás 	<ul style="list-style-type: none"> • nem jellemző

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újrateremtési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrateremtési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.
3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk.

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két módszert, a piaci összehasonlító módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. A korigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlan fajlagos értékét, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk. A figyelembe vett főbb korrekciós tényezők: közlekedés, alapterület, műszaki állapot, parkolási lehetőség, használat, közterületi kapcsolat, infrastruktúra és az utcai bejárat kialakítása.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A forgalmi érték piaci összehasonlító módszerrel történő számításait az 1. számú táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	VIII. Orczy út 14.	VIII. Teleki téri piachoz közel	IX. Üllői út	VIII., II. János Pál pápa tér közvetlen szomszédságában
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. február	2019. február	2019. február
Adat forrása		www.inqatlan.com/28105067	www.inqatlan.com/25788500	www.inqatlan.com/27961277
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		22 000 000 Ft	8 900 000 Ft	24 500 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	19 800 000 Ft	8 010 000 Ft	22 050 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	93 m ²	220 m ²	107 m ²	250 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		90 000 Ft	74 860 Ft	88 200 Ft
Szöveges leírás	Utcára nyíló bejárat, meredek lépcsőn megközelíthető, pincszinti ingatlan.	Teleki téri piac mellett, udvari bejáratú, felújítandó, pincszinten lévő.	Pincszinten lévő, ablak nélküli, felújítandó, utcai bejáratú.	Felújítandó, pincszinten lévő, ablakai az utcára nyílnak, bejárata az udvar felől.
Értékmódosító tényezők				
Közlekedés	jól megközelíthető	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület (m ²)	93 m ²	nagyobb	hasonló	nagyobb
Korrekció mértéke		10%	0%	10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	nincs használatban	nincs használatban	nincs használatban	nincs használatban
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat	utcai bejárat	udvari bejárat	utcai bejárat	udvari bejárat
Korrekció mértéke		10%	0%	10%
Természetes megvilágítás, szellőzés	utcára néző ablakok	hasonló	ablak nélküli	hasonló
Korrekció mértéke		0%	20%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összes közmű rendelkezésre áll	összes közmű rendelkezésre áll	víz, villany	víz, villany
Korrekció mértéke		0%	2%	2%
Utcai bejárat kialakítása	1,90 méter szabad belmagasság nincs meg, meredek lépcső	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-10%

Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		10%	12%	12%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	93 876	99 000	83 843	98 784
Korrigált ár (Ft)	8 730 437	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	8 700 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása hozamszámítás módszerével

Az ingatlan bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon bérbeadásra szánt ingatlanokat, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz.

A kínálati korrekcióval módosított bérleti díjából kiszámítottuk az ingatlanok hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett főbb korrekciós tényezők: az ingatlan Budapesten belüli elhelyezkedése, közlekedés, alapterülete, műszaki állapota, parkolási lehetőség, használat, közterületi kapcsolat, infrastruktúra és az utcai bejárat kialakítása.

A bérleti díj piaci összehasonlító módszerrel történő számításait a 2. számú táblázat tartalmazza:

2. számú táblázat

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VIII. Orczy út 14.	VIII. Bacsó Béla utca	IX. Knézich utca	VIII. Népszínház utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. február	2019. február	2019. február
Adat forrása		www.ingatlan.com/28157297	www.ingatlan.com/28448102	www.ingatlan.com/27396369
Ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		100 000 Ft	250 000 Ft	85 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -15%	85 000 Ft	212 500 Ft	72 250 Ft
Helyiség alapterület (m ²)	93 m ²	52 m ²	145 m ²	60 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 635 Ft	1 466 Ft	1 204 Ft
Szöveges leírás	Utcára nyíló bejárat, meredek lépcsőn megközelíthető, pinceszinti ingatlan.	Utcára nyíló, rossz állapotú, villany és vízórával felszerelt, pinceszinti ingatlan.	Utcára nyíló, jó állapotú, frekventált helyen lévő, pinceszinti ingatlan.	Utcára nyíló, egy előszoba és három különálló helyiségből álló, pinceszinti ingatlan.

Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	közepes	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción		-5%	-10%	-5%
Közlekedés	jól megközelíthető	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		-5%	0%	0%
Alapterület (m²)	93 m²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrekción		-5%	5%	-5%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	jó	közepes
Korrekción		0%	-15%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
Használat, funkció	nincs használatban	nincs használatban	vendéglátóhely	nincs használatban
Korrekción		0%	-15%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekción		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összes közmű rendelkezésre áll	víz villany	összes közmű rendelkezésre áll	villany
Korrekción		2%	0%	4%
Utcai bejárat kialakítása	1,90 méter szabad belmagasság nincs meg, meredek lépcső	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekción		0%	-10%	-10%
Összes korrekcion		-13%	-45%	-26%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) (Ft/m ² /hó)	1 040	1 422	806	891
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	96 696			
Az ingatlan bérleti díja	97 000	Ft/hó	1 164 000	Ft/év

A hozam alapú módszer alkalmazásánál abból indulunk ki, hogy az az ingatlan forgalmi értéke meghatározható az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével. *A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.*

A 3. és 4. számú táblázatok tartalmazzák a hozam alapú számítás részletezését.

3. számú táblázat

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves államkötvény	2019.02.25	3,660%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,000%
típus kockázat	pincszinti helyiség	1,500%
regionális kockázat	VIII. ker.	2,000%
Hozam ráta		9,660%

4. számú táblázat

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	1 164 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	10,00%	
tőkésítési ráta:	9,660%	
Tőkésített forgalmi érték:	10 844 720	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	10 800 000	, - Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest VIII. ker. Orczy út 14. szám alatti, 38728/3/A/1 hrsz-ú, a Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő pincszinti ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározását. A forgalmi értéként a piaci összehasonlító és a hozamszámítás módszereiből számított értékek átlagát fogadtuk el.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	8 700 000 Ft	50%	4 350 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	10 800 000 Ft	50%	5 400 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	9 750 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**9 750 000Ft + áfa,
azaz kilencmillió-hétszázötvenezer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke,
kerekítve:

105 000 Ft/m² + áfa,
azaz százötezer forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2019.02.25.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő

2.



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekésházy Attila
ingatlan-értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyone vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/65242/2019

2019.02.06

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 38728/3/A/1 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út 14. pincésziint. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	enzmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	93	0 0	2093/10000	önkormányzat.
---------------	----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 46064/1/2001/95.09.13

1. bejegyző határozat: 46064/1/2001/95.09.13

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46064/1/2001/95.09.13

jogcím: XXIII.95/2/1993.VAB-A/

jogcím: XXIII-173/2/1992.VAB-A/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Társasházi alapító okirat



Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
1111 Budapest, Budafoki út 59.
☒: 1519 Budapest, Pf. 415
<http://fovaros.foldhivatal.hu>

Dr. Deák Zsolt
BUDAPEST VII. KER.
Károly körút 3/c.
1075



165899/1/2010

165899/1/2010

Tárgy : *iratosatolás*

Kérjük, hogy válaszában a fenti
számra szíveskedjen hivatkozni!

É R T E S Í T É S

T. Címzett!

Budapesten, 2010. augusztus 17-én kelt kérelmében foglaltakra tekintettel, a budapesti VIII. kerületi 38723/3 és 38723/3/A/1-4 hrsz-ú tulajdoni lapokon nyilvántartott ingatlanra vonatkozó Budapesten, 2010. április 8-án kelt alapító okiratot, szervezeti-működési szabályzatot, házirendet, valamint jegyzőkönyvet fenti hrsz-ú ingatlan 46064/2001. számú társasház bejegyzési iratanyagához csatoltam, és érdemi ügyintézés nélkül irattárba helyeztem.

Csapár Gabriella
főelőadó

Budapest, 2010. szeptember 02.

p.h.

Kapja:
1 Dr. Deák Zsolt
2 Irsó

BUDAPEST VII. KER. Károly körút 3/c.
Bélyben

TÁRSASHÁZ TULAJDONI
ALAPÍTÓ OKIRAT

(módosításokkal egységes szerkezetben)

2010.

Budapest VIII. ker. Orczy út 14.

TÁRSASHÁZ

Elfogadta a Társasház 2010. április hó 8. napján megtartott közgyűlése.

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT
(módosításokkal egységes szerkezetben)
(2009.)

Alulírottak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13.§-ára, 18.§-ára és 19.§-ára figyelemmel a Társasház 2000. szeptember hó 9. napján kelt Alapító Okiratát a következők szerint módosítjuk, hatályosítjuk és egységes szerkezetben fogadjuk el.

I. Általános rendelkezések.

1/ *A társasházközösség közös neve: Budapest VIII. kerület Orczy út 14. Társasház.*

2/ *Ingatlan-nyilvántartási adatok:*

- a) *az ingatlan fekvése: Budapest, VIII. ker. belterület*
- b) *az ingatlan helyrajzi szám: 38723/3/A/1-4.*
- c) *az ingatlan alapterülete: 460 négyzetméter*
- d) *az ingatlan albetéteinek száma: 4*

II. A közös és külön tulajdon

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonban maradnak a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Telek 460 m² – kerítéssel (vegyes téglá, lécz, drótháló: 33 fm.) és kapuval; járdákkal, külső lépcsőkkel és térburkolatokkal.
Az alapozás, fő- és válaszfalak, kiváltók, kémények a külső vakolatokkal, valamint a közös tulajdonban levő helyiségekben a belső vakolatok és burkolatok.
- II. Födémek, közbelső födémek burkolat nélkül, a zárófödém burkolattal.
- IV. Tetőszerkezet, tetőhéjas lécezéssel a kémények, az épületen található összes bádogos szerkezet: a csatornák, lefolyószegély, szellőzők, ablakkönyöklők, stb. Külső homlokzat és lábazatok.
- V. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- VI. Tárolók 45,99 m²
- VII. Közlekedők, lejárók 15,05 m²
- VIII. Padlástér 327,44 m²
- IX. Közös WC-ék előterekkel 11,52 m²
- X. Víz alap- és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig vagy vizórájáig
- XI. Csatornabekötés csatorna alap- és ejtő-vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Elektromos-bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai és berendezési tárgyai.

- XIII. Gázbekötés alap- és felszálló vezeték (a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig).
- XIV. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XV. Mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb építményrészek közös célokra, közös határozattal és közös költségben (közös számlára) beszereztek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll. A társasházhoz összesen 4 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

3. A fenti felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog az öröklakások, helyiségek mindenkori tulajdonosait, a B. fejezetben a külön tulajdonban levő öröklakások, helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

4. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és az öröklakásra, helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség-együttesek azok tartozékaiival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. 1. számú külön tulajdon az ingatlan-nyilvántartásban 38723/3/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, az alaprajzon 1-es sorszámmal jelölt pincei műhely, raktár-helyiségekből álló, összesen 93 m² alapterületű, pincében lévő utcai üzlethelyiség, amelyhez a közös tulajdonból 2093/10000 hányad tartozik.
2. 2. számú külön tulajdon az ingatlan-nyilvántartásban 38723/3/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, az alaprajzon 2-es sorszámmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, előszoba, 3+1/2 szoba, konyha, közlekedő, padlásfeljáró, WC, előtér, veranda, 2 tároló és pincei raktár-helyiségekből álló, összesen 159 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közös tulajdonból 3592/10000 hányad tartozik.
3. 3. számú külön tulajdon az ingatlan-nyilvántartásban 38723/3/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, az alaprajzon 3-as sorszámmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, szoba, konyha, előtér, WC, tároló, pincei raktár-helyiségekből álló, összesen 58 m²-es öröklakás, amelyhez a közös tulajdonból 1310/10000 hányad tartozik.
4. 4. számú külön tulajdon az ingatlan-nyilvántartásban 38723/3/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, az alaprajzon 4-es sorszámmal jelölt, földszint 3. ajtószámú, 3 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előtér, 2 db pincei raktár-helyiségekből álló, összesen 133 m²-es öröklakás, amelyhez a közös tulajdonból 3005/10000 hányad tartozik.

III. A tulajdonostársak jogai és kötelezettségei

1/ A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

2/ A tulajdonostárs köteles:

a.) fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonban álló lakást, illetve helyiséget,

b.) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása, illetve helyisége használatát átengedte, megtartsa a Társasház Alapító Okiratában, Szervezeti-Működési Szabályzatában, és a Házirendben előírt rendelkezéseket.

c.) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásában, helyiségében a közösség megbízottja, közös képviselője a közös tulajdonban, illetőleg másik tulajdonostárs külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó (bérlő) szükségtelen háborítása nélkül.

3/ A tulajdonostársak egyéb jogaira és kötelezettségeire nézve a Szervezeti-Működési Szabályzat további előírásokat tartalmazhat, amely azonban nem lehet ellentétes a jelen Alapító Okirat rendelkezésével.

IV. A Társasház szervezete

A Társasház-közösség szervei (közgyűlés, számvizsgáló bizottság, közös képviselő), azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzata tartalmazza.

V. Egyes rendelkezések

1/ A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tt.) előírásai, valamint a jelen Alapító Okirat, a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatának rendelkezései az irányadók.

2/ A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatában kell megállapítani. A Szervezeti-Működési Szabályzatnak a Ttv. 13. § (3) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia.

3/ A külön tulajdonban álló öröklakásra, helyiségre a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

4/ Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira.

5./ A tulajdonostársak kötelezik magukat arra, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik, helyiségeik bérlőivel (használójával) és minden más lakóval is megtartatják.


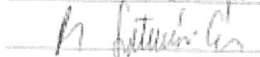
A jelen módosított Alapító Okirat a Társasház Szervezeti-Működési Szabályzatával együtt a 2010. április hó 8. napján tartott közgyűlés egyhangú határozatával lépett hatályba a határozathozatal napján.

Mellékletek:- Szervezeti-Működési Szabályzat
- közgyűlési jegyzőkönyv,
- közgyűlési jelenléti ív

Budapest, 2010. április hó 8.



Igazgató elnök

Jegyzőkönyv hitelesítők:

Ellenjegyzem:

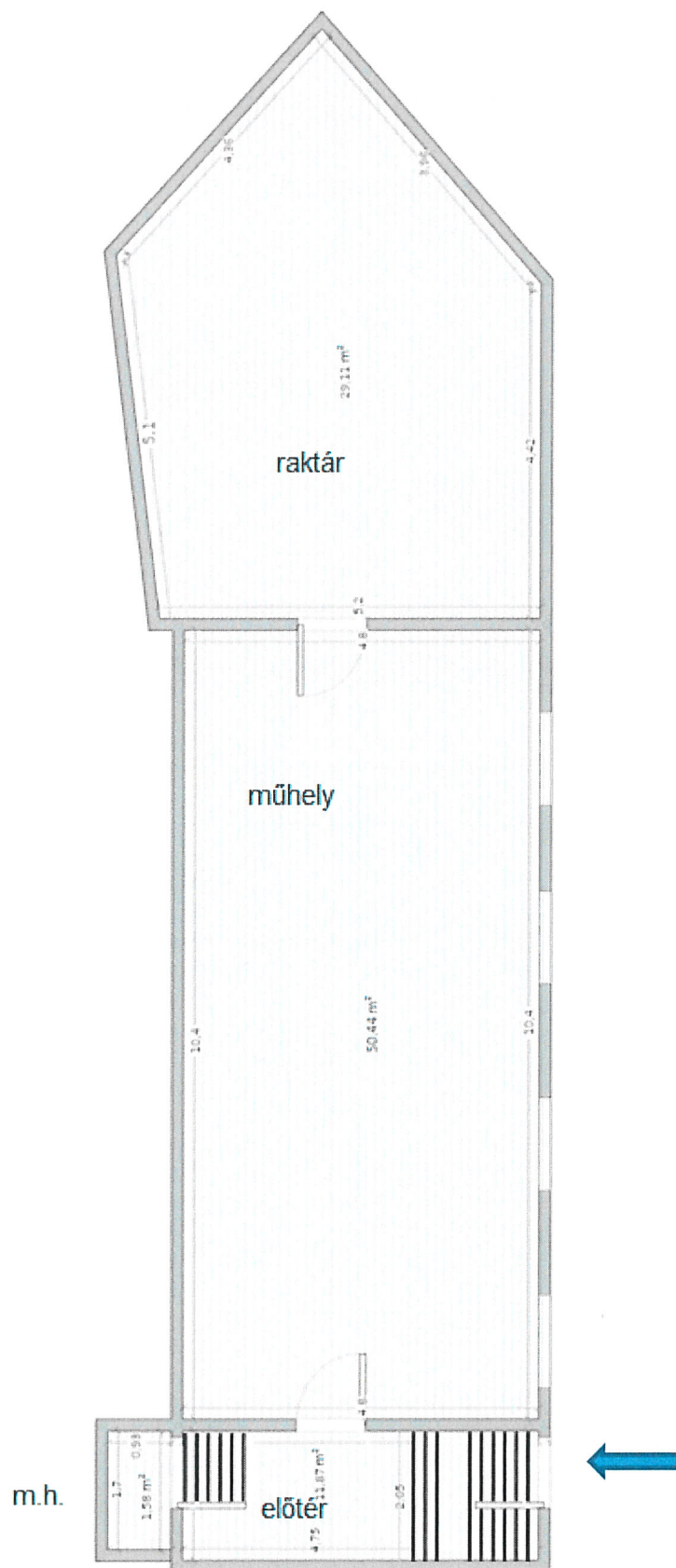
Az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat a módosított, illetve a hatályosított szöveget dőlt betűvel jelzi.





Dr. Deák Zsolt ügyvéd (1075 Budapest, Károlyi krt. 3/c.) Budapest 2010. április hó 8. napján.

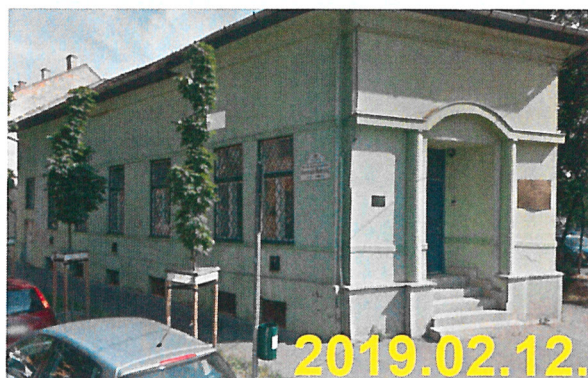
Alaprajz



Képek

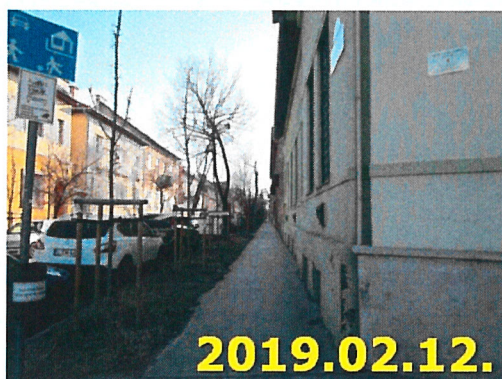


2019.02.12.



2019.02.12.

Az ingatlan és környezete



2019.02.12.



2019.02.12.

Az ingatlan a Benyovszky Móric utca felől



2019.02.12.



2019.02.12.

Az ingatlan bejárata és utca része



2019.02.12.



2019.02.12.

Az ingatlanba vezető szűk lépcsőlejárát és az ingatlan előtere



Az ingatlan műhely megnevezésű helyisége



Az ingatlan műhely, valamint raktár megnevezésű helyisége



Az ingatlan raktár megnevezésű helyisége



FÉG gázkazán az ingatlan raktár megnevezésű helyiségében