Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testület ülése

4/165/60/2009.

Budapest, ...

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Budapest, X. Állomás u. 2. (38942/0/A/2 hrsz) ingatlan pályáztatásának ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatjuk Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a **Bp. X. Állomás u. 2. szám alatt található**, 38942/0/A/2 hrsz alatt felvett, önkormányzati tulajdonú, 358 m^2 területű nem lakás helyiség **pályáztatása eredménytelenül zárult le.**
A pályáztatás során a helyiséget két országos napilapban, Népszabadságban és a Magyar Hírlapban – a **Képviselő-testület 1118/2008. (VI.19.)** határozatában megjelöltek szerint, 52.000.000 Ft minimál vételáron – megjelentettük, illetve az önkormányzat hirdetőtáblájára is kifüggesztésre került.
Erről tájékoztattuk a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottságot, mely elfogadta tájékoztatásunkat és ezzel kapcsolatos 1006/2008. (XII.16.) határozatában javasolta, hogy a Képviselő-testület ismételten kérje fel a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t tárgyi ingatlan pályáztatására azzal, hogy a pályázati minimál ár 35 millió Ft összegre módosuljon. Azonban tekintettel az ingatlan műszaki állapotára, a fizetőeszköz gyengülésére, a recesszióra, valamint az ingatlanpiaci helyzet bizonytalanságára, a hozamelvű értékelés módszerével az ingatlan jelenlegi értéke nettó 31 650 000 Ft-ra becsülhető. Megjegyezni kívánjuk, hogy amennyiben a 38 M Ft összegű minimáláron meghirdetett pályázat is eredménytelennek bizonyul, úgy társaságunk nem javasolja az ingatlan újbóli pályáztatását egy esetleges tovább csökkentett áron.

Határozati javaslat:
A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja és tudomásul veszi a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatását a Bp. X. Állomás u. 2. sz. alatti (hrsz: 38942/0/A/2), önkormányzati nem lakás helyiség pályáztatásával kapcsolatban.
A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy tárgyi ingatlan pályáztatási eljárását ismételje meg azzal a kikötéssel, hogy a pályázati minimál ár 38 millió Ft összegre módosuljon.

Határidő: azonnal
Felelős: Verbai Lajos polgármester
Végrehajtásért felelős: Fecske Károly

Budapest, 2009. március 6.

Fecske Károly
Vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:

Dr. Neszteli István
jegyző

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 261-1849 FAX: 263-1633

Aktualizált

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1102 Budapest, Állomás u. 2. sz alatti,

38942/0/A/2 hrsz alatt felvett

önkormányzat tulajdonában álló irodára vonatkozóan

A szakvéleményt kidolgozta:

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ RT.

Nikodém Károlyné *(02907/2001)*
Ingatlan értékbecslő

Készült: 2009-03-09

Magyar Ingatlanszövetség MIGSZ CEAB CEPI ISO 9001

TARTALOM JEGYZÉK

1. MEGBÍZÁS: 3
2. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLA 3
3. ELŐZMÉNY: 4
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA: 4
5. ALKALMAZOTT ELJÁRÁSOK ÉS MÓDSZEREK. 4
6. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK. 4
7. VIZSGÁLT SZEMPONTOK 5
8. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA: 5
8.1. ELHELYEZKEDÉS 5
8.2. MEGKÖZELÍTÉS 5
8.3. TELEK INGATLAN ADATLAPJA, ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE 6
8.4. ÉPÍTMÉNY ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE 6
9. HELYISÉGKÖNYV 7
10. TULAJDONI LAP, TULAJDONOSI VISZONYOK 7
11 ÖVEZETI BESOROLÁS, SZABÁLYOZÁSI TERV 8
12. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE: 8
12.1 PIACI ALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL 8
13 ÖSSZEFOGLALÓ ELEMZÉS 9

1. Megbízás:

Az értékelő társaság:	**Kőbányai Vagyonkezelő Rt (1107 Bp. Ceglédi út 30.)**
Szakértő(k) neve:	**Nikodém Károlyné**
	telefonszám: 06-30-6817361
Az értékelés fordulónapja:	**2009-03-06**
A vizsgálat célja:	**tárgyi ingatlan valós forgalmi értékének megállapítása, értékesítése miatt**

2. Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	**38942/0/A/2**
Az ingatlan természetbeni címe:	**1102 Budapest X., Állomás u. 2.**
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	**1100 Budapest, Állomás u. 2.**
Az ingatlan megnevezése:	**iroda**
Építmény össz területe	**358 m^2 + 1465/10000 eszmei hányad**
Az ingatlan hasznosítási formája:	jelenleg használaton kívüli van
Egyéb megjegyzés:	-

Ingatlan értéke:

Piaci összehasonlító megközelítéssel, költségek levonása mellett:	37.700.000,- Ft
Hozamszámítással történő értékeléssel:	31.650.000 - Ft
Egyeztetett végső piaci érték:	***31.650.000.- Ft***

mely összeg az ÁFA-t nem tartalmazza

Mellékletek:

1. Fényképek
2. Tulajdoni lap, Helyszínrajz
3. térképmásolat

KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ Rt.

PH

.....

Az értékelő aláírása

3. Előzmény:

Tárgyi ingatlant a Bp. Főv. X. ker. Kőbányai Önkormányzat korábban elidegenítésre kijelölte. Az ingatlan eladása nem történt meg, a pályázat eredménytelen volt, ezért szükségessé vált a korábbi értékbecslési szakvélemény aktualizálása.

4. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk az ingatlan-nyilvántartásban 38942/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a **Budapest, X. Állomás u. 2. szám alatti önkormányzat tulajdonában álló 358 m^2 területű iroda várható forgalmi értékét.**

Jelen **szakvéleményünk** a keltezéstől számított **6 hónapig érvényes**. **Használatáról** a Megbízó **Kőbányai Önkormányzat, mint tulajdonos jogosult dönteni**. Egészének, vagy részeinek felhasználása harmadik személy részéről, csak és kizárólag a Megbízó írásbeli felhatalmazásának birtokában lehetséges.

Értékbecslési szakértői véleményünk három magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott két példányt a Megbízó részére átad. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

5. Alkalmazott eljárások és módszerek.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében **2008. február 18.-án és 2009. március 6.-án, március 9.-én** tartottunk **helyszíni bejárást.**

Jelen aktualizált értékbecslési szakvélemény elkészítésénél, a Korponai utcai épületrészbe, valamint a pincébe nem tudtam bejutni, csak külső szemrevételezés történt, az Állomás u. felöli részen helyszíni bejárást tartottam.

Tanulmányoztuk a területre vonatkozó érvényben lévő Szabályozási Tervet, a bejárás alkalmával tájékozódtunk a területen lévő felépítmények műszaki állapotáról, felszereltségéről, rendezetlenségéről. A műszaki állapot és felszereltséggel kapcsolatosan figyelembe vettük az önkormányzat által is elismert, bérlői ráfordításokat.

A bejárások és a személyes egyeztetések tapasztalatait rögzítettük és azokat szakvéleményem kialakítása során figyelembe vettük.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

- piaci megközelítés alapú módszerrel,
- **hozamszámításon alapuló módszerrel,**
- költség alapú értékelés módszerével,
- egyéb elfogadott módszerrel,

határoztuk meg.

6. Vállalások és korlátozó feltételek.

- Jogi természetű ügyekben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.

- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.
- Nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások szolgáltattak részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajmechanikai és geológiai állapotvizsgálatokat.
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.
- A forgalmi érték meghatározása az értékelés időpontjában fennálló hazai piacgazdasági helyzet és az értékelés időpontjában érvényes forint vásárlóerő figyelembe vételével történt.

7. Vizsgált szempontok

A valós piaci érték meghatározása előtt a 5. pontban ismertetett módon személyesen vizsgáltuk meg a tárgyi ingatlanokat, tanulmányoztuk a rendelkezésünkre álló, valamint a Kőbányai Vagyonkezelő ZRt birtokában lévő iratanyagokat, továbbá figyelembe vettük:

- a földterületek **településszerkezeti elhelyezkedését**, nagyságát, alakját és hasznosságát,
- a **legkedvezőbb hasznosítást** elősegítő és azt akadályozó tényezőket,
- a vizsgálat időpontjában érvényes **helyszínrajzot és tulajdoni lapot**,
- az értékelendő ingatlanra és közvetlen környezetére, fent hivatkozott, érvényben lévő **Szabályozási Tervet**,
- az ingatlan **tervezett hasznosítását**,
- a közelben és a nem távoli helyeken értékesített, **hasonló adottságú ingatlanok eladási és kínálati árait**.

8. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

8.1. Elhelyezkedés

Az ingatlan Kőbánya regionális városközpontjának közvetlen közelében helyezkedik el, az Állomás utca – Korponai utca kereszteződésénél. Közvetlen környezetében hasonló jellegű lakóépületek, illetve az épület túloldalán, az Állomás utcai oldalon 11 lakószintes panel épületek és bevásárló központ van.

8.2. Megközelítés

Az ingatlan megközelítése városi viszonylatban jó. A közvetlen közelében elhelyezkedő Liget téri autóbusz végállomás mind kerületi, illetve mind fővárosi szinten is kiemelkedő jelentőségű, a Kőrösi Csoma Sándor úton bonyolódó tömegközlekedés a területet közvetlenül csatolja be a belvárosba, illetve az Örs Vezér térhez.

Az ingatlanrész gépkocsival illetve gyalogosan szilárd burkolatú úton közelíthető meg. Az ingatlanon illetve közvetlen környezetében közterületen a parkolás korlátozottan lehetséges.

8.3. Az ingatlan adatlapja, általános jellemzése

lakott településen belüli elhelyezkedése:	**Budapest X. kerület (Kőbánya) regionális központjában helyezkedik el.**
az értékelt ingatlan területe:	**358 m^2**
a telek határai, kerítettsége:	**belterületi saroktelek, beépítése zártsorú**
a telek tájolás:	**D** (bejárás tengelyét tekintve)
domborzati és lejtésviszonyok:	**sík terület**
a terület nyitottsága:	**Beépített, zárt**
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	**Gépkocsival közvetlenül aszfaltozott útról, megengedett parkolás az ingatlanon kívül közterületen, korlátozottan. Tömegközlekedéssel** (busz, villamos) **– villamos megálló 2-5 perces távolságon belül**
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	**Lakóépületek, intézményi, kereskedelmi telephelyek.**
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	**Üresen álló irodaépület.**
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	**intézményi, kereskedelmi egység**
vezetékes távközlési kapcsolat:	**van**
közmű ellátottsága:	**A teljes területet tekintve összközműves** (külső/belső).
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	**védett növényzet nincs**
Környezeti állapot:	**Közvetlen környezete általában rendezett, helyenként parkosított.**
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	**jó elhelyezkedésű, beépíthető terület (+), Műszaki avultság, (-)**

Általános, szöveges jellemzés

Az értékelt ingatlan az Állomás utca – Korponai utca sarkán helyezkedik el. A telek területe: 3682 m², az értékelt iroda területe: 358 m². Társasház. Beépítése zártsorú.

8.4. Építmény általános jellemzése

Az épület belterületi elhelyezkedésű, oldalhatárra épített, a Korponai és Állomás utca sarkán álló pince+földszint+részben tetőtéri szintes, hagyományos építési móddal épült magastetős épület. Alapozása tégla és vegyes kő-tégla sávalap. A függőleges teherhordó szerkezetek, külső és belső teherhordó szerkezetek falazott téglafalak. A födémek a pince felett boltozatos, acélgerendás, a záródödém csapos gerenda födém. A lépcső szerkezetek: monolit vb. szerkezetűek, a tetőtér falépcsőn keresztül közelíthető meg. A fedélszék hagyományos ácsszerkezetű, a héjazat cserép, állapota jó. A kémények falazott tégla, a nyílászárók, ajtók, ablakok faszerkezetűek, állapotuk felújításra szorul.

Összközműves, víz,- csatorna,- elektromos és gázellátás a városi közműhálózatról biztosított. A melegvizet villanybojler, a fűtést a tetőtérben elhelyezett gázkazán biztosítja.

Az irodában korábban az önkormányzat Lakásügyi Csoportja, valamint a Szabálysértési Csoport működött, jelenleg üresen áll.

A homlokzati vakolat több helyen leomlott, a lábazati kő meglazult, a felmenő falazaton salétromosság, vizesedés nyomai láthatók. A külső homlokzat teljes felújítása szükséges.
Az iroda korábban átépítésre került, ezért helyiségeit két különböző bejáraton keresztül lehet megközelíteni. A pince és a tetőtérben kialakított helyiség az Állomás utcai bejáraton keresztül közelíthető meg. A földszinten konyha, WC, irodai helyiségek vannak. A tetőtérben több helyiség került kialakításra. A pince két részből áll, az egyik szárny helyreállított, a másik rész karbantartása, felújítása szükséges. A helyiségek burkolata PVC, kerámia, parketta. A belső műszaki állapot közepes, a helyiségek felújítása szükséges.

Az irodaépület hosszabb ideje üresen áll, állagmegóvási, karbantartási munkát nem végeztek. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy az épület külső homlokzatának állapota az eltelt időszak alatt romlott. A belső állapot is gyenge, karbantartást, felújítási munkát nem végeztek.

9. Helyiségkönyv

(alapító okiratban megállapított alapterületek alapján:)

pinceszint	123,32 m²
földszint:	196,01 m²
tetőtér:	38,47 m²
összesen:	357,80 m², kerekítve: 358 m²

10. Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

1. A tulajdoni lapon szereplő cím:	**1102 Budapest, X. ker. Állomás u. 2.**
Helyrajzi száma:	**38942/A/0/2**

I. rész

területe:	**358m²**
Művelési ág:	***iroda***
bejegyző határozat:	999998/1999

II. rész

Tulajdonos:	X. ker. Önkormányzat
Jogcím:	eredeti felvétel
Bejegyző határozat, érkezési idő:	71443/1996.III.13.
Tulajdoni arány:	1/1

III. rész

A III. rész bejegyzést nem tartalmaz

11 Övezeti besorolás, Szabályozási Terv

Az **54/2004. (X. 15.) számú rendelettel** az önkormányzat jóváhagyta a területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát és Rehabilitációs Szabályozási Tervét. **Tárgyi ingatlant** a hivatkozott rendelet illetve a kapcsolódó Szabályozási Terv az **RL2/A-X/2 jelű építési övezet**be sorolta, mely alapján az alábbi övezeti paraméterek érvényesíthetők.

.

Az építési övezet paraméterei:
- a beépítési mód: max. háromemeletes saroképület
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %,
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 2,2
- a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 13,5-16,5 m,
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %,
- a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség
- az ingatlanokon – az Állomás utca 4. felöl hézagosan zártsorú, a Korponai utca felöl zártsorú építmény helyezhető el.

E rendelet alapján a Főváros városképe és történelme szempontjából védett épületegyüttesként jelölte meg.

Amennyiben a telekrész leválasztására nem kerül sor, úgy a telek Állomás utcai részén b./ bekezdés paraméterei a telek további területén RL2/A-X/2 paraméterei alkalmazhatók.

11. Az ingatlan értékelése:

Az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása során figyelembevettem jelen gazdasági helyzet alakulását, általános recesszió hatását, a hazai fizetőeszköz gyengülését. Figyelembe vettem a képlékeny gazdasági helyzetet, az iroda piacon lévő bizonytalanságot és túlkínálatot, valamint a befektetők részéről tapasztalható kivárást.

12.1 Piaci alapú megközelítéssel

az ingatlan értéke:

12.2

Ingatlan címe	*Terület m²*	*kínálati ár*	*Egyéni korrekció mértéke*	*Fajlagos érték*
Gergely u.	47	3.980.000,-Ft	1,2	101.617,-Ft
Gergely utca	426	54.000.000,-Ft	1,00	126.760,-Ft
Mádi u.	539	130.000.000,-Ft	0,80	192.950,-Ft
Ligettelkek területén	492	69.000.000,-Ft	1,00	140.244,-Ft
Átlag:				**140.393,-Ft**
Átlaghoz viszonyítva:				
Kínálati érték	- 10%			
Műszaki állapot	- 20%			
Elhelyezkedés	+5 %			
	-25%			
Korrigált fajlagos érték: 140.393,-Ft * 0,75 = 105.295,-Ft ~ **105.300,-Ft/m²**				

Az ingatlan értéke: 105.300 * 358 = 37.697.400- Ft, kerekítve:

37.700.000,-Ft, azaz Harminchétmillió-hétszázezer forint, mely az ÁFA-t nem tartalmazza.

12.2. Hozam elvű értékelés

Az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a bérleti bevétel 2 %-ában határoztuk meg.

Kihasználatlanságból eredő veszteséggel nem számoltunk, tekintettel a bérbeadható terület nagyságára.

A bérbeadót terhelő éves felújítási költségek ingatlanpiaci gyakorlatban a felépítmény pótlási költségének 1 %-ában határozható meg.

A hozamelvű értékelés során figyelembe vettem az ingatlan környezetében fellelhető, hasonló adottságú irodaépületek bérleti díjának alakulását. A rendelkezésemre álló adatok alapján magasabb (A., B., kategóriájú) önálló épületben elhelyezkedő irodák bérleti díja átlagosan 3-6 Eur/m²/hó között mozog. Az értékelt ingatlan műszaki állapotát, valamint az irodapiacon fellelhető túlkínálatot, jelen gazdasági helyzetet figyelembe vételével az ingatlan bérbeadásánál elérhető bérleti díjat 3 Eur/m²/hó értéken határoztam meg.

Hozamszámítás:

Lehetséges teljes bevétel: (358 m² területre vetítve, az ingatlan környezetében jelen gazdasági helyzetben elfogadott bérleti díjak figyelembevételével, mely 3-4,-Eur/m²/hó+ ÁFA)	**3.995.280.-**	**Ft/év**
Szerződés alapján történő műszaki ráfordítások		Ft/év
Kihasználatlanságból és begyűjtésből eredő veszteség	-	
Kihasználatlanságból és begyűjtésből eredő veszteség		Ft/év
Menedzselési díj (bérbevétel után)	2 %	
Menedzsment díja	79.906	Ft/év
Éves potenciális bevétel	3.915.374	Ft/év
Felépítmények pótlási költsége	0.-	
Éves felújítási és karbantartási költségek	3 %	
Éves felújítási és karbantartási költségek	117.461	Ft/év
Ingatlan éves tiszta jövedelme	**3.797.913**	**Ft**
Direkt tőkésítési ráta	**12 %**	
Az ingatlan becsült hozadéki értéke	**31.649.275**	

Megjegyzés: A direkt tőkésítési ráta mértékét ingatlanpiaci tényekből, pénzintézetek tapasztalataiból vezettük le és 12 %-ban határoztuk meg.

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 31.650.000.,-Ft, azaz Harmincegymillió-hatszázötvenezer forint, mely összeg az ÁFA-t nem tartalmazza.

13. Összefoglaló elemzés

Építmény területére vetítve:
Piaci összehasonlító alapú
37.700.000 / 358 = 105.307,-Ft/m², kerekítve: 105.300,-Ft/m² + ÁFA

Hozam alapú
31.650.000 / 358 = 88.408,-Ft/m², kerekítve: 88.400,-Ft/m² + ÁFA

Végkövetkeztetés:

Álláspontunk szerint, az ingatlan elhelyezkedését, műszaki állapotát, a fizetőeszköz gyengülését, a recessziót valamint az ingatlanpiaci helyzet bizonytalanságát figyelembe véve, **a hozamelvű értékelés módszerével megállapított forgalmi érték tükrözi legjobban az ingatlan értékét.** Fentiek alapján az ingatlan forgalmi értékét

31.650.000,-Ft

azaz *Harmincegymillió-hatszázötvenezer Forint*

értéken határozzuk meg, mely összeg nem tartalmazza az ÁFA-t.

Budapest, 2009-03-06

MELLÉKLETEK

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI.,Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.03.03

BUDAPEST X.KER.
Belterület 38942/0/A/2 helyrajzi szám

1100 BUDAPEST X.KER. Állomás utca 2.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	358	0 0	1465/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999998/1999/

1. bejegyző határozat: 500010/1535/1998/98.04.24
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 71443/1996.III.13./
jogcím: Eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Szent László tér 29

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1996 MARC 13

A TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

1996 MARC 13

A-630/96.

Az ingatlan megjelölése, társasház alapítás

A Budapest Kőbányai Önkormányzat (1102. Budapest, X., Szt. László tér 29.) az 1994. évi XVII. számú törvényben foglaltak alapján a házingatlan elidegenítése érdekében a Budapest, X.ker. **517 sz. tulajdoni lapon** felvett, **38942 hrsz.** alatt nyilvántartott, 3682 m^2 alapterületű, az Önkormányzat tulajdonában álló, **Budapest, X. Állomás u. 2.** szám alatt lévő ingatlant a mellékelt alaprajz és műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

Az Önkormányzat a társasházban lévő és tulajdonát képező nem lakás helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni.

A.

A KÖZÖS TULAJDON

A nem lakás célú helyiségek mindenkori tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az ingatlannak a mellékelt alaprajzokon, és műszaki leírásban római számokkal feltüntetett épületrészei, felszerelései , berendezései:

I.	Telek:	3682.00 m^2
II.	Alapok	
III.	Az épületek függőleges teherhordó szerkezetei: alapok, felmenő falszerkezetek, pillérek, kéménypillérek.	
IV.	Vízszintes teherhordó szerkezetek: födémek, koszorúk és kiváltók, áthidalások	
V.	Az épületek tetőszerkezetei a tetőhéjalással, valamennyi épületszerkezeti és épületgépészeti tartozékkal	
VI.	Épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek, a közös területek vonatkozásában	
VII.	Az épületek külső homlokzatképzése lábazattal	
VIII.	Vívezeték hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, közös területek vezetékei és berendezési tárgyai	
IX.	Csatornavezeték hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, közös területek vezetékei és berendezési tárgyai	
X.	Gázvezeték hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

B.

Külön tulajdonba kerülő épületrészek, tulajdoni arányok.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei a következő nem lakás célú helyiségek:

1./ A **1.sz.** tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal megjelölt tároló a pinceszínten az "A" épületben

Tároló	98,73 m²
Tároló	32,72 m²
Előtér	25,62 m²
	157,07 m²

összesen: **157,07 m²** alapterülettel, a közös tulajdonból 643 /10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 38942/A-1 hrsz. alatt.

2./ A **2.sz.** tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal megjelölt iroda az A épületben a pinceszínten, földszinten és a tetőtérben

Pinceszint:

Tároló	42,08 m²
Tároló	81,24 m²
	123,32 m²

Földszint:

Előtér	11.04 m²
Iroda	24.68 m²
WC	2,53 m²
WC	1,10 m²
WC	3,34 m²
Mosdó	2,39 m²
Mosdó	2,57 m²
Előtér	2,66 m²
Iroda	12,42 m²
Ügyféltér	76,95 m²
Ügyféltér	22,05 m²
Iroda	27,68 m²
Előtér	6,60 m²
	196,01 m²

Tetőtér:

Közlekedő lépcsővel	5.23 m²
Iroda	20.43 m²
Tároló	12.81 m²
	38.47 m²

összesen: **357,80 m²** alapterülettel, a közös tulajdonból 1465/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 38942/A-2 hrsz. alatt.

11./ Számvizsgáló Bizottság alakítása.

A tulajdonostársak a közös képviselő munkájának támogatására, a társasházközösség gazdálkodásának, a közös képviselő számadásainak és az elkészített költségvetés ellenőrzésére 3 tagú SzámvizsgálóBizottságot választhatnak.

A Számvizsgáló Bizottság a közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti. Ha az ügyek intézése a társasházközösség érdekeit sérti, összehívhatja a Közgyülést, és javaslatot tehet a szükséges intézkedésekre.

A Számvizsgáló Bizottság megbizatása legfeljebb 3 év tartamára szól. A tulajdonostársaknak jogukban áll a megbizatást fontos okból 3 év eltelte előtt is a közgyülésükön szavazattöbbséggel visszavonni. A megbizatás bármely okból történt visszavonása, vagy megszűnése esetén új Számvizsgáló Bizottság, illetőleg bizottsági tag választható.

12./ Egyéb rendelkezések.

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez. A társasháztulajdonra az 1977.évi 11.sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira.

A tulajdonostársak a jelen okiratban rögzített jogviszonyból származó perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezi.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal és lakásaik bér-lőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Ezen " ALAPÍTÓ OKIRAT " -ot az alapító felolvasás után, mint akaratával mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírta.

Budapest, 1996. január. 03.

BUDAPEST KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE 2.

György István
polgármester
Budapest Kőbányai Önkormányzat

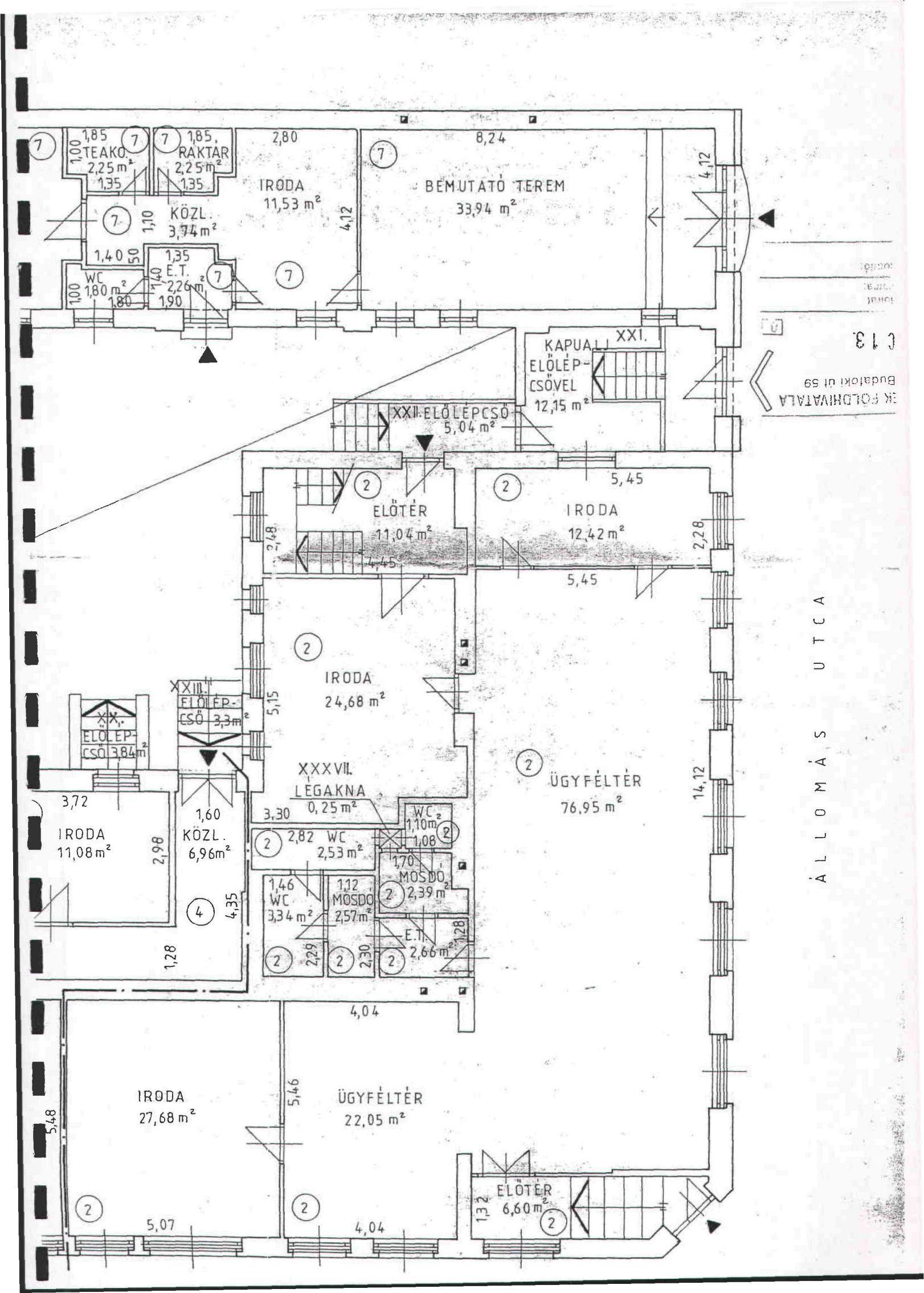
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ RT.

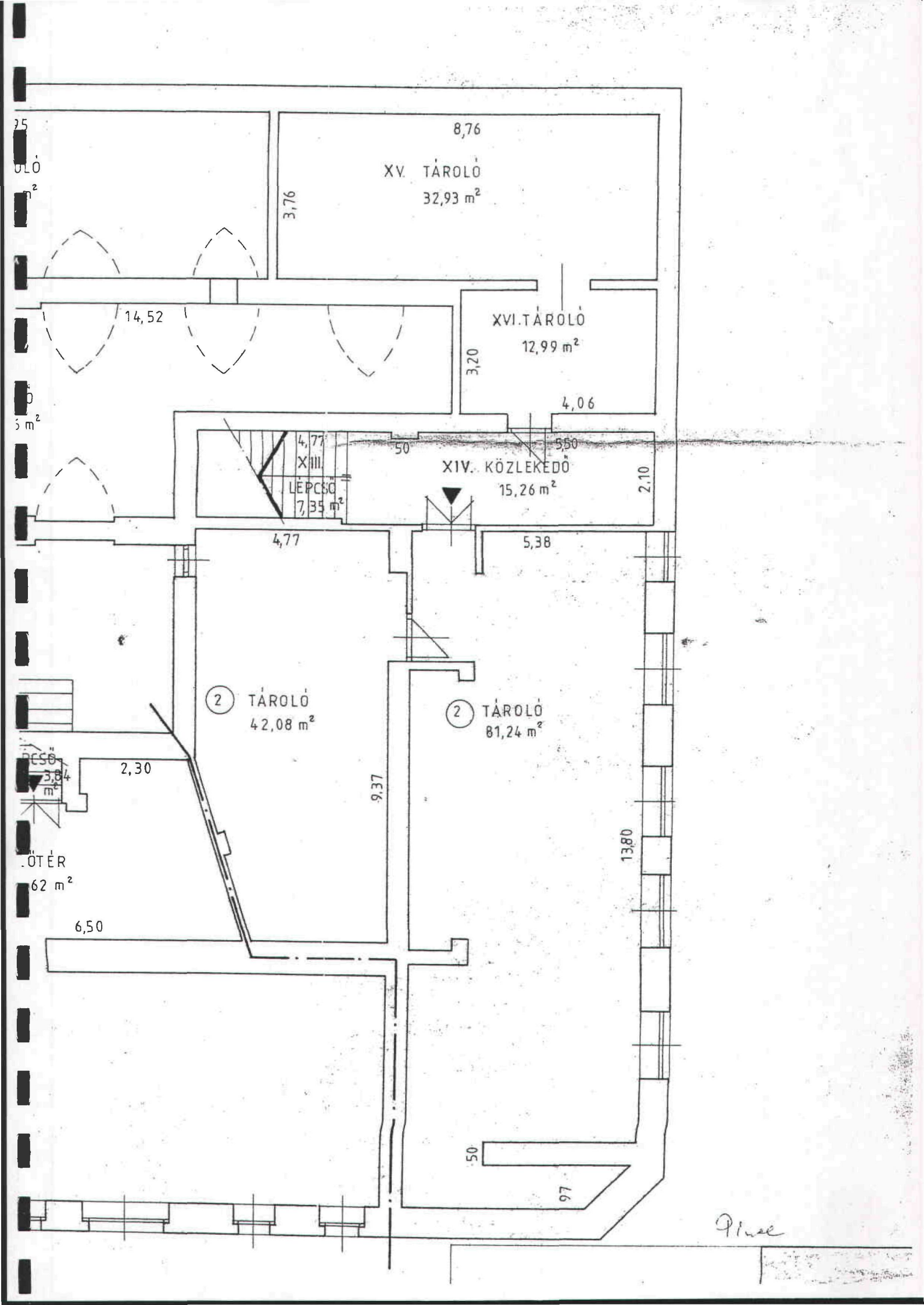
Ivanicza István
Kőbányai Vagyonkezelő Rt.
ügyvezető igazgató

Ellenjegyezte:

Dr. Kováts Tamás
ügyvéd

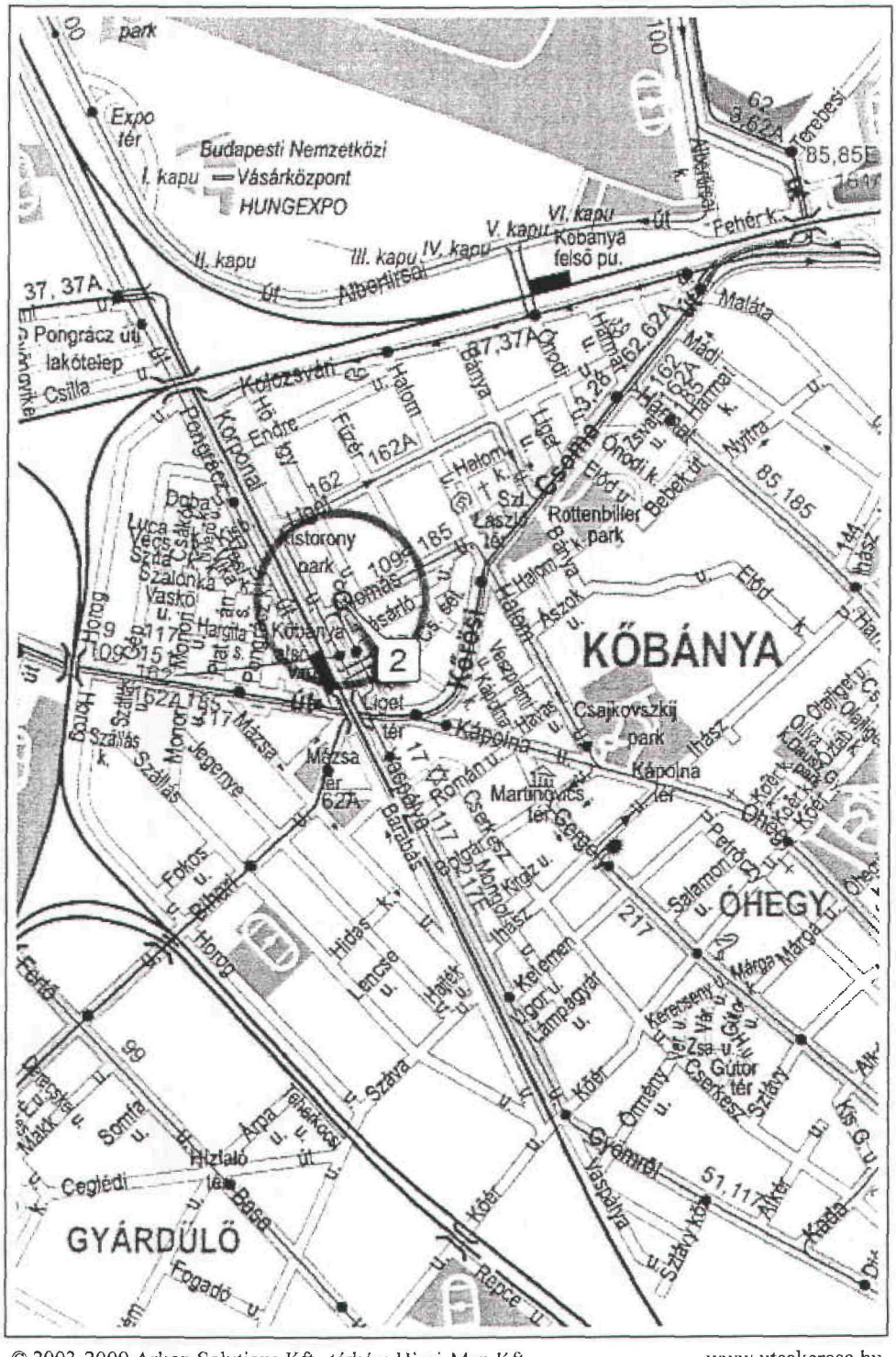
DR. KOVÁTS TAMÁS
ÜGYVÉD IRODÁJA
1107 BUDAPEST, CESLÉDI 42 30


TEAKO. 2,25 m²
RAKTÁR 2,25 m²
IRODA 11,53 m²
BEMUTATÓ TEREM 33,94 m²
KÖZL. 3,74 m²
E.T. 2,26 m²
WC 1,80 m²
KAPUALJ ELŐLÉPCSŐVEL 12,15 m²
XXI.
XXII. ELŐLÉPCSŐ 5,04 m²
ELŐTÉR 11,04 m²
IRODA 12,42 m²
IRODA 24,68 m²
XXIII. ELŐLÉPCSŐ 3,3 m²
XX. ELŐLÉPCSŐ 3,84 m²
XXXVII. LÉGAKNA 0,25 m²
ÜGYFÉLTÉR 76,95 m²
IRODA 11,08 m²
KÖZL. 6,96 m²
WC 2,53 m²
WC 1,10 m²
MOSDÓ 2,39 m²
WC 3,34 m²
MOSDÓ 2,57 m²
E.T. 2,66 m²
IRODA 27,68 m²
ÜGYFÉLTÉR 22,05 m²
ELŐTÉR 6,60 m²
ÁLLOMÁS UTCA
Budafoki út 59


8,76
XV. TÁROLÓ
32,93 m²
3,76
14,52
XVI. TÁROLÓ
12,99 m²
3,20
4,06
4,77
XIII.
LÉPCSŐ
7,35 m²
50
5,50
XIV. KÖZLEKEDŐ
15,26 m²
2,10
4,77
5,38
2 TÁROLÓ
42,08 m²
2 TÁROLÓ
81,24 m²
2,30
9,37
13,80
6,50
50
97

utcakereső

Budapest, X. ker. Állomás u. 2.



© 2003-2009 Arkon Solutions Kft., térkép: Hiszi-Map Kft. www.utcakereso.hu