

0. 11 / 5111

sz. 1019

2012. 06. 16.

12/42 756 D J

T. 1019

Dr. Hoffmann Tamás polgármester úr részére
Dr. Jelen Tamás alpolgármester úr részére

legy. me
2012. 06. 18.
91



Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Alpolgármester úr!

Azzal a kéressel fordulunk az Önkormányzathoz, hogy a bérleményünket képező Kondoros ut 7. alatti 3023/4/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott helyiséget, a cégünk által üzemeltetett CBA Áruházat értékesítsék részünkre.

Kondoros ut 7. alatti 3023/4/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott helyiséget, a cégünk által üzemeltetett CBA Áruházat értékesítsék részünkre.		
Kiadószám: XI-81-512		
2012 JUN. 19		
előszám:	melléklet:	előadó:
XII-81-2/12	ab	W. +

Kérésünket a következőkkel indokoljuk:

Korábban már többször bejelentettük vételi szándékunkat a bérleményre.

2008-ban, tehát a gazdasági válság előtt béreltük ki a helyiséget, amelynek rendbe hozására jelentős összeget, mintegy 20 millió forintot fordítottunk.

Beruházásaink ellenére az épületen további felújítási munkálatok szükségesek: a tető több helyen beázik, ezért újra kell szigetelni az egész tetőt és újjá kell építeni a csapadékvíz elvezető rendszert, továbbá az elektromos hálózat alulméretezett és elavult, teljes cseréje szükséges, mert az alumínium vezetékek a jelenlegi előírásoknak nem felelnek meg. Ezen munkák várható költsége további 20 millió forintra becsülhető. Problémát jelent az is, hogy egyre szigorodnak a jogszabályok és a hatóságok által az élelmiszer árusításra előírt feltételek, amelyek megteremtése további jelentős ráfordítást igényel. Az üzlet CBA Prima Áruházként működik, ahol további költségek vállalásával magasabb színvonalú kiszolgálást biztosítunk vásárlóinknak.

A bérleti szerződés 2008. évi megkötése óta a gazdasági visszaesés miatt az ilyen létesítmények bérleti díjai jelentősen csökkentek, ezért az általunk jelenleg fizetett díj jóval meghaladja a piacon elérhetőt. A bérleti díj kigazdálkodása jelentős problémát okoz, mert a CBA magyar üzletlánc és a megnövekedett költségeket nem kívánja áthárítani a lakosságra.

Kérjük figyelembe venni, hogy túlnyomó részt magántulajdonba került már a szolgáltatóház, ahol az áruház található. A mi üzletünkön kívül csak egy kisebb területű raktár van az Önkormányzat tulajdonában.

Kérjük, hogy a helyiség értékesítésével tegyék lehetővé: ott további jelentős felújítással magas színvonalú élelmiszer áruházat alakíthassunk ki, amely továbbra is meghatározó szerepet játszik az itt lévő lakótelepen élők ellátásában.

Budapest, 2012. június 6.

Tisztelettel:

„Három Profit” Kft.
Rubóczky József ügyvezető
tel: 30-200-6301
e-mail: ugyvezeto@rubok.hu

5 11 5111
61 10

EVL. 12/84736.

T. Sz. László 10:00
2012.07.12.

Dr. Hoffmann Tamás polgármester úr részére
Dr. Jelen Tamás alpolgármester úr részére

Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Alpolgármester úr!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata		
Polgármesteri Hivatal		
Központhelyiség 2.		
Iktatószám: XI-81-5/12		
2012 JÚL. 11		
előszám:	meléklet:	elbádó:
XI-81-4/12	db	W.A.

2012. június 6-án azzal a kérelemmel fordultunk az Önkormányzathoz, hogy a bérleményünket képező Kondorosi út 7. alatti 3023/4/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott helyiséget, a cégünk által üzemeltetett CBA Áruházat értékesítsék részünkre. Levelünkre eddig választ nem kaptunk.

Korábbi kérelmünk indokolását a következő szerint pontosítjuk:

Kiemeljük, hogy a bérleti szerződés 2008. évi megkötése óta a gazdasági visszaesés miatt az ilyen létesítmények bérleti díjai jelentősen csökkentek, ezért az általunk jelenleg fizetett bér legalább kétszeresen meghaladja a piacon kért bérleti díjakat. Ennek kigazdálkodása jelentős problémát okoz, mert a CBA magyar üzletlánc és a megnövekedett költségeket nem kívánja áthárítani a lakosságra. Változatlanul kérjük figyelembe venni, hogy a bérelt helyiség rendbe hozására jelentős összeget, mintegy 20 millió forintot fordítottunk.


További nehézséget jelent, hogy az ingatlanon rövidesen jelentős összegű beruházásokat kellene végezni: a tető több helyen beázik, ezért újra kell szigetelni az egész tetőt és újjá kell építeni a csapadékvíz elvezető rendszert, továbbá az elektromos hálózat alulméretezett és elavult, teljes cseréje szükséges, mert az alumínium vezetékek a jelenlegi előírásoknak nem felelnek meg. Ezen munkák várható költsége további 20 millió forintra becsülhető. A helyiség rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében ezen munkák elvégzése az Önkormányzat kötelezettsége lenne, de a rövid időn belüli megvalósításban a jelenlegi gazdasági helyzetben nem bízhatunk. Ha a helyiség cégünk tulajdonába kerül, saját költségünkön el tudjuk végezni ezeket a beruházásokat, amelyek rövidesen történő elvégzése nélkül a helyiség alkalmatlanná válik az élelmiszer árusításra, amelynek jogszabályi követelményei és hatósági előírásai egyre szigorodnak.

Ha a helyiséget nem tudjuk megvásárolni az Önkormányzattól, a fentiek miatt nem lesz más lehetőségünk, mint hogy a bérleti jogviszony lejártakor a helyiséget elhagyjuk, mert a továbbiakban a kétszerest meghaladó bérleti díjat fizetni és idegen tulajdonban további 20 millió forintos beruházást végezni nem tudunk.

Továbbra is kérjük, hogy a helyiség értékesítésével tegyék lehetővé: ott további jelentős felújítással magas színvonalú élelmiszer áruházat alakíthassunk ki, amely továbbra is meghatározó szerepet játszik az itt lévő lakótelepen élők ellátásában.

Ha a megvétel elmaradása miatt a bérlet lejártakor a helyiségből el kell költöznünk, időben gondoskodnunk kell helyette másik üzlet kibérléséről. Ezért kérjük mielőbbi döntésüket.
Budapest, 2012. július 4.

Tisztelettel:


„Három Profit” Kft.
Rubóczky József ügyvezető
tel: 30-200-6301
e-mail: ugyvezeto@rubok.hu

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Értékbecslés tárgya: BUDAPEST XI. KER. egyéb helyiség
3023/4/A/15

Megbízó: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

Tulajdonos: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

Szakértő megbízott: Római Ingatlan Központ Kft.



BUDAPEST, 2012-09-12

Készült két példányban.

Római Ingatlan Központ Kft.
1035 Budapest,
Szentendrei-út 16.
Adószám: 12650774-2-41

Tartalomjegyzék

	oldal
Borítólap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Értékelési szakvélemény	4
1. A megrendelés tárgya	3
2. Megbízó	3
3. Tulajdonos	3
4. Az értékelés célja	3
5. Az értékelés időpontja	3
6. Az értékelés hatálya	3
7. Az értékelést készítette	3
8. Az ingatlan adatai	3
9. Az ingatlan megállapított értéke	4
10. Előzmények	5
11. Környezet bemutatása	5
12. Ingatlan közvetlen környezetének bemutatása	5
13. Ingatlan bemutatása, jelenlegi állapota	6
13.1. Építési előírások engedélyek:	6
13.2. Épület jellemzői:	7
13.3. Épület állapota:	8
14. Értékképzés	8
15. A konkrét ingatlan értékének a meghatározása	11
15.1. Piaci számítás	12
15.2. Hozamszámítás	13
16. Összefoglalás	15

Melléklet

- Tulajdoni lap
- Fényképek
- Alaprajz
- Térkép másolat
- Bérleti szerződés
- Bérlet költsége igazolása
- Bérlet levelezése
- Vagyonkataszteri kimutatás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGRENDELÉS TÁRGYA:

BUDAPEST XI. KER. egyéb helyiség
HRSZ. 3023/4/A/15

2. MEGBÍZÓ: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

3. TULAJDONOS: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

A tárgyi (3023/4/A/15) egyéb helyiség (CBA áruház) piaci értékének meghatározása, hasznosítási lehetőségek piaci vizsgálata.

5. AZ ÉRTÉKBECSLÉS IDŐPONTJA:

2012-09-12

6. AZ ÉRTÉKBECSLÉS HATÁLYA:

3 hónap

7. KÉSZÍTETTE: Római Ingatlan Központ Kft.

8. AZ INGATLAN ADATAI:

(tulajdoni lap szerint)

Cím: (XI. ker. 1116 Kondorosi út 7.)

Helyrajzi szám: 3023/4/A/15

Megnevezés: egyéb helyiség

Területe: 867 m²

Tulajdonos: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

Terhek/bejegyz.: Tulajdoni hányad módosítás (részletek a Tulajdoni lapon)

BUDAPEST, 2012-09-12

Római Ingatlan Központ Kft.
1035 Budapest,
Szentendrei út 16.
Adószám: 12050774-2-41
Thaler Ferenc

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1. MEGRENDELÉS TÁRGYA:

BUDAPEST XI. KER. egyéb helyiség
HRSZ. 3023/4/A15

2. MEGBÍZÓ: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

3. TULAJDONOS: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

A tárgyi (3023/4/A/15) egyéb helyiség (CBA áruház) piaci értékének meghatározása, hasznosítási lehetőségek piaci vizsgálata.

5. AZ ÉRTÉKBECSLÉS IDŐPONTJA:

2012-09-12

6. AZ ÉRTÉKBECSLÉS HATÁLYA:

3 hónap

7. KÉSZÍTETTE: Római Ingatlan Központ Kft.

8. AZ INGATLAN ADATAI:

(tulajdoni lap szerint)

Cím: (XI. ker. 1116 Kondorosi út 7.)

Helyrajzi szám: 3023/4/A/15

Megnevezés: egyéb helyiség

Területe: 867 m²

Tulajdonos: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

Terhek/bejegyz.: Tulajdoni hányad módosítás (részletek a Tulajdoni lapon)

9. AZ INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE (tehermentes állapotban):

103.900.000, -Ft azaz százhárommillió-kilencszázezer forint (+ÁFA)

BUDAPEST, 2012-09-12

Római Ingatlan Központ Kft.
1035 Budapest,
Szentendrei út 16.
Adószám: 12650774-2-41
Thaler Ferenc

10. ELŐZMÉNYEK:

Megbízó 2012. szeptember 6-án személyes megkeresés alapján megbízott a hrsz. 3023/4/A/15 egyéb helyiség (CBA áruház) piaci értékének meghatározásával, hasznosítási lehetőségek piaci vizsgálatával.

Megbízó az ingatlan tulajdoni lap másolatát, valamint az ingatlan alaprajzát az értékeléshez szükséges adatokat rendelkezésemre bocsátotta.

Ezt követően 2012. szeptember 10-én az ingatlant a Bérlő jelenlétében bejártam, arról fényképfelvételeket és felmérést készítettem.

11. KÖRNYEZET BEMUTATÁSA:

A mai XI. kerület, vagy ahogyan város magjáról 1930-ban nevezték: a Szent Imre város a maga 33,47 km²-es nagyságával Budapesten területileg a második, ám lakosságát tekintve –ami közel 150.000 fő – az ország ötödik legnagyobb városa lenne, vagyis a főváros kerületei közül ez a legnépesebb. Joggal nevezzük ma is a főváros nyugati kapujának- hiszen ide futnak be Európa nyugati területeiről, a Dunántúlról érkező főutak, vasutak, itt lehet átkelni Pestre az ország középső és keleti részei felé. Budapest hét hídjából három: a Szabadság híd, a Petőfi híd és a Lágymányosi híd a XI. kiindulva íveli át a Dunát. A XI. kerületet kelet felől a Duna határolja, délen a XXII. Kerülethez tartozó Budafok, illetve a Tétényi-fennsík terül el, nyugaton a kerület határa megegyezik a fővároséval, ezen túl Budaörs városa az egykori sváb falucska található, északon a XII. és az I. kerülettel határos. A kerület múltja 1930-ig önmagában nem vizsgálható, mert szorosan kapcsolódik a tágabb terület: Buda, Dél-Buda, az egész főváros történetéhez. A főváros – vele a XI. kerület – fejlődésének történetét alapvetően meghatározza a földrajzi környezet, mindenekelőtt a térséget észak- dél irányban elválasztó Duna.

12. INGATLAN KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA:

Albertfalva területe Kondorosi út a Solt utcától – Duna folyam – Hosszúréti-patak – a MÁV pécsi vonala – Solt utca a Kondorosi útig. Területe: 3,05 km².

A települést 1950. január 1-jével csatolták Budapesthez, ekkor szűnt meg Albertfalva önállósága is, mely 131 évig tartott.

1950-ben új lakótelep építése kezdődött meg a Fehérvári út - Vegyész utca - Karcag utca - Mezőkövesd utca által határolt területen. Itt volt az akkoriban közlekedő 10-es busz végállomása is ("Albertfalva új lakótelep" megállóhely).

új nyolc tantermes iskola a Mezőkövesd utcában. Ma a Mérei Ferenc Általános Iskola nevet viseli.

1973-ban, a régi főutca házainak lebontásával párhuzamosan kezdetét vette az új panel-lakótelepek épülése, amelyek 1978-ra készültek el. 1979-ben új panelépületet kapott a Petőfi Sándor Általános Iskola, majd 1981-ben egy újabb, 8 tantermes kis panelépülettel bővült ki. 1987-88-ra elkészült az Albertfalvi Piac épülete is. Benne manapság hazai zöldség- és gyümölcsstermelők továbbá néhány ruhaárus kínálja portékáit. 1988-ban nyitották meg a Kondorosi úti uszodát, mely 1997-ben Nyéki Imre úszó nevét vette fel.

2004-ben nyitotta meg kapuit az Albertfalva és Budafok határán épült Savoya Park bevásárlóközpont, ekkor hosszabbították meg a18-as villamos viszonylatát is. A járat korábban csak az Albertfalvi kitérő megállóhelyig járt.

Az elmúlt években újabb lakóparkok létesítése miatt lebontásra került számos régi, romos lakóház, az egykori községháza (mai Fehérvári út 182. sz. helyén), melyben később iskola majd a Geológiai Technikum működött, 2007-2008-ban pedig az egykori Budalakk Festékgyár (Fehérvári út 211.) épülete is.

13. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA JELENLEGI ÁLLAPOTA

13.1. Építési előírások engedélyek:

Az illetékes Építési hatóságtól kapott felvilágosítás szerint az értékelendő ingatlan a következő területen található (természetesen, mint meglévő, szolgáltató funkcióval bíró létesítmény, az előírások csak ezek figyelembe vételével értelmezhetők):



46. §

- (1) F+4 szintesnél alacsonyabb épület tetejét zöldtetőként kell kialakítani új épület létesítése esetén.
- (2) Már kialakult állapot esetén felszíni parkoló csak akkor létesíthető, ha a zöldfelület nem csökken.
- (3) Járműtároló csak terepszint alatt, vagy parkolóházban helyezhető el.

9. L7-XI/I Telepszerű, intenzív beépítésű lakóterület

Az építési övezetben a KVSZ 46. § előírásait a következő kiegészítéssel kell alkalmazni:

- 9.1. Az egyes épületeken – az egyéb jogszabályi, műszaki előírások betartása mellett – legfeljebb még egy (tetőtéri)szint létesíthető, amely többlet lakásszámot eredményező bővítésként abban az esetben engedélyezhető, ha ezzel egyidejűleg legalább a többlet lakásszámmal megegyező befogadóképességű mélygarázs létesül. Az azonos épülettípusokból álló építészeti egységes városképi megjelenését biztosítani kell.
- 9.2. Az egyes épületeken alacsonyhajlású magastető abban az esetben létesíthető, ha a ferde tetősík nem nyúlik az attika fal külső síkja elé.
- 9.3. Az építési övezetben beépítés céljára új úszótelek kialakítása nem engedélyezhető. A meglévő úszótelkek vonatkozásában az építési helyet az úszótelek kialakítására vonatkozó jogszabályi előírások alapján kell meghatározni, amelyen építési tevékenység az alábbiak szerint engedélyezhető:
 - A meglévő L7-LH10 és L7-LH16 jelű úszótelkeken legfeljebb a jelenlegi építménymagassággal megegyező építménymagasságú lakóépület vagy szálláshelyszolgáltató épület létesíthető.
 - Az L7-E jelű úszótelkeken legfeljebb 7,5 m építménymagasságú intézményi vagy egyéb, az építési övezetben megengedett funkciójú épület létesíthető.
- 9.4. Az L7-KK jelű közkert funkciójú tömbtelkek területén belül, a terven körülhatárolt területek alatt mélygarázs létesíthető a KVSZ 45. § (10) bekezdésben meghatározottak szerint.”

13.2. Épület jellemzői:

- Építési éve: 1970-es évek
- Építési mód: panelos
- Szintek száma: egyszintes (földszintes)
- Bejáratok száma: 3 (gazdasági, személy, ügyfél)
- Alapterület: 867 m² (helyiségek a Mellékletben található alaprajz szerint)
- Tetőszerkezet: Fémlemez, kátrány szigeteléssel (hőszigetelés nélkül, bentről álmennyezettel takarva)
- Nyílászárók: Fémkeretben, dupla üvegezés
- Fűtémód: Távfűtés (légtechnikával kombinálva)

13.3. Épület állapota:

- A Bérelő elmondása alapján, az előző években a teljesség igénye nélkül, a következő munkákat végezte el (ezeket számlával tudja igazolni):

• Elektromos tokozat cseréje:	2.200.000,-Ft
• Lámpatestek cseréje:	1.800.000,-Ft
• Fűtőtestek cseréje:	2.400.000,-Ft
• Szellőző központ kiépítés:	6.500.000,-Ft
• Tűzjelző rendszer:	1.600.000,-Ft
• Tető állagmegóvása:	1.100.000,-Ft
• Álmennyezet készítés:	4.700.000,-Ft
• <u>Esővíz elvezetés cseréje:</u>	<u>1.100.000,-Ft</u>
	21.400.000,-Ft

A felsorolt tételek egyértelműen jelzik, hogy a Bérelő jó gazda módjára üzemelteti a létesítményt, és bár tisztába van vele, hogy a Bérleti szerződés szerint a beruházásai nem kerülnek megtérítésre, az állagmegóváson túlmenően, értéknövelő beruházásokat is elvégzett.

- A Bérelő Szakértők bevonását kérte a jelenlegi állapotban szükséges, minimális karbantartási, és az előírások betartásához elengedhetetlen feladatokkal kapcsolatban. Ezek alapján a következő megállapításra jutott:

A várható költségek összege: 25.000.000,-Ft
(Tető felújítás és az elektromos hálózat korszerűsítése)

Ezt az összeget, és a további működést csak megfelelő feltételek mellett hajlandó folytatni (ennek részletei a Mellékletben található Bérelői levelezés tartalmazza).

14. ÉRTÉKKÉPZÉS:

Az értékbecslés módszertana

Az értékbecsléseket az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszerek figyelembevételével, illetve az EVS 2003 és a TEGOVA útmutatásai szerint, a kapott adatszolgáltatás (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.) és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján végezzük, az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat, és a Tulajdoni Lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott tervrajzokat és egyéb adatokat, a hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével- megvizsgáljuk az ingatlan műszaki állapotát

Mivel az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezése bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer
- költségalapú módszer

Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értéket megállapítani. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz kiválasztása, majd ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Ne jövedelemtermelő ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez használhatjuk fel.

A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség azon hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

15. A KONKRÉT INGATLAN ÉRTÉKÉNEK A MEGHATÁROZÁSA

A meglévő szolgáltatóház esetében a piaci összehasonlító módszer mellett a hozamszámítás tükrözi leginkább a jelenlegi értékét. Ezért a költség alapú módszer alkalmazását mellőztük.

15.1. A PIACI SZÁMÍTÁS

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	Kondorosi út 7.	Villányi út	Fehérvári út	Budafoki út
az ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
épület korr. alapterülete (m ²)	867	809	800	870
ingatlanhoz tart. telek területe (m ²)	2 522	0	0	0
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		89 000 000	130 000 000	170 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2012.09.	2012.09.	2012.09.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		110 012	162 500	195 402
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		99 011	146 250	166 092

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Forgalmas helyen buszmegálló közelében üzlethelyiség.
2. adat:	Forgalmas helyen átlagos állapotú, felszuterén helyiség
3. adat:	Budafoki úton 3 szintes önálló üzletház épület

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Megnevezés, hasznosíthatóság miatti korrekció	0%	10%	10%
alapterülete	0%	0%	0%
műszaki állapota	-20%	-15%	-20%
Összes korrekció:	-20%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:	79 209	138 938	149 483
Átlagár kerekítve:	122 500		
Ingatlan értéke kerekítve:	106 200 000 Ft		

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

106.200.000,-Ft (+ÁFA)

azaz, százhatmillió-kétszázezer forint (+ÁFA)

(A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.)

15.2. A HOZAMSZÁMÍTÁS

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	Kondorosí út 7.	Fehérvári út	Hauszmann A.	Fehérvári út
hasznosítható terület (m ²)	867	600	865	613
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft)		700 000	2 400 000	1 000 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2012.09	2012.09	2012.09
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 167	2 775	1 631
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 050	2 497	1 468

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Állapotból adódó korrekció	-10%	-15%	-10%
Hasznosítás korrekciója	-10%	0%	-5%
Összes korrekció:	-20%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:	840	2 123	1 248
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)		1 400	

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m ²):	867	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 400	
Kihasználtság:	100%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		14 565 600 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	10%	1 456 560 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	10%	1 456 560 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	10%	1 456 560 Ft
Egyéb költségek (%)	10%	1 456 560 Ft
Költségek összesen:		5 826 240 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		8 739 360 Ft
Tőkésítési ráta (%)	9%	
Tőkésített érték:		97 104 000 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

97.100.000,-Ft (+ÁFA)
azaz, kilencvenhétmillió-egyszázezer forint (+ÁFA)

(A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.)

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább az aktuális piaci viszonyokat. A hozam alapú számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk. A költségalapuló módszert nem alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	106 200 000 Ft	75%	79 650 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	97 100 000 Ft	25%	24 275 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				103 925 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

103.900.000,-Ft (+ÁFA)

azaz, százhárommillió-kilencszázezer forint (+ÁFA)

(A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.)

17. ÖSSZEFOGLALÁS:

Az értékelés során az ingatlant szemrevételeztük, diagnosztikai mérést nem végeztünk. A megbízótól kapott adatokat és információt elfogadtuk, ezek hitelességéért felelősséget nem vállalunk. A szakvélemény a megrendelő tulajdonát képezi, csak együtt használható fel, részek nem emelhetők ki belőle. Az értékbecslő kijelenti, hogy díjazása nem függ a megállapított tőkeértéktől.

Az ingatlannal kapcsolatos adatok rövid összefoglalása:

- **Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):** 103.900.000,-Ft (+ÁFA)
- **Az ingatlan aktuális vagyonkataszteri értéke:** 86.700.000,-Ft
- **Az ingatlan aktuális bérleti díja:** 2.800.000,-Ft/hó
- **Az ingatlan reális piaci bérleti díja:** 1.400.000,-Ft/hó
(A fenti értékekből következik, hogy a Bérló korrekciós kérései jogosak)
- **A Bérló ingatlanra fordított költségei:** 21.400.000,-Ft
- **Az ingatlan állagmegóvási költségei (előzetesen):** 25.00.000,-Ft

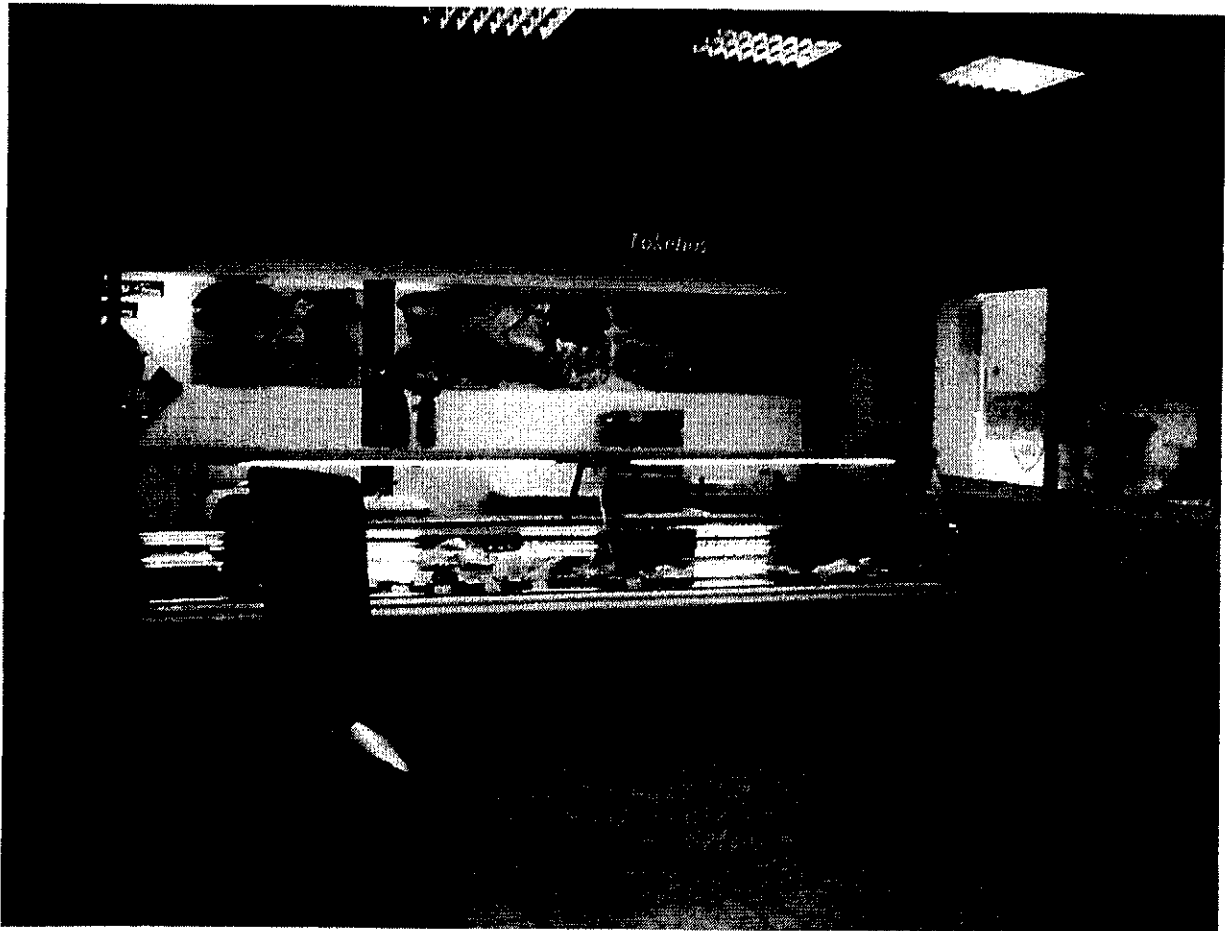
A szakvélemény három példányban, magyar nyelven készült, melyből két példány a megrendelő részére átadásra került, egy példány az értékelő irattárában található. A szakvélemény három hónapig érvényes.

BUDAPEST, 2012-08-21.

Római Ingatlan Központ Kft.
1035 Budapest,
Szentendrei út 16.
Adószám: 12650774-2-41
Thaler Ferenc
Római Ingatlan Központ Kft.

MELLÉKLET

- Tulajdoni lap
- Fényképek
- Alaprajz
- Térkép másolat
- Bérleti szerződés
- Bérlet költségek igazolása
- Bérlet levelezése
- Vagyonkataszteri kimutatás



1037

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Fővárosi Földhivatal
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Pó: 415

Céldát: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8008004/413246/2012

2012.09.06

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI. KER.

Beltartószám: 3023/4/A/15 helyrajzi szám

1116 BUDAPEST XI. KER. Konkordai út 7.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezése	terület m2	szobák száma egész/fele	szomsz. hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	067	0 0	4951/10000	önkormányzati

Beküldött határozat: 194582/1998/1998.10.05

2. bejegyző határozat: 85227/1994/1994.03.11

Tarzaszáma:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámú okiratban meghatározott bejegyzések

3. bejegyző határozat: 194582/1998/1998.10.05
39 helyiségből álló

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 85227/1994/1994.03.11
jegyzim: 1991. évi XXVIII. tv. 247239/1993/1993.12.06
jegyzim: eredeti Értéktart: 85227/1994/1994.03.11
jegyzim: tulajdonos
név: XI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Konkordai út 7B-41.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 194582/1998/1998.10.05

Egyéb az ingatlan területét 499 m²-ről 867 m²-re, míg a közös tulajdoni hányadot 5519/10000-ról 4951/10000-ra módosították.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

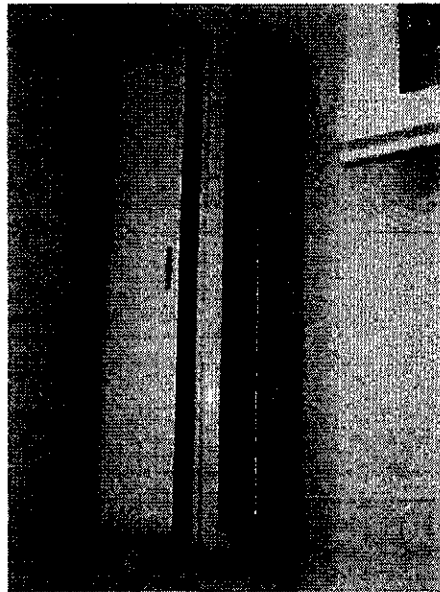
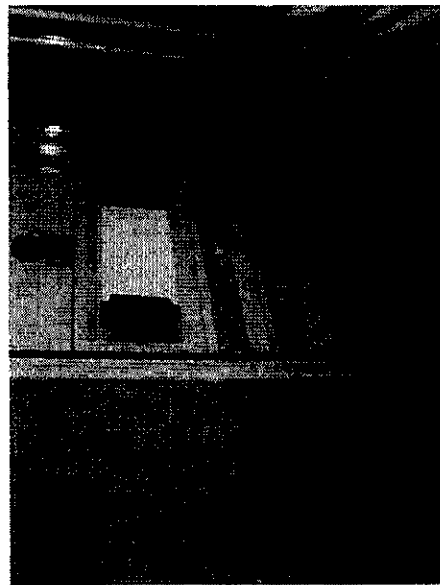
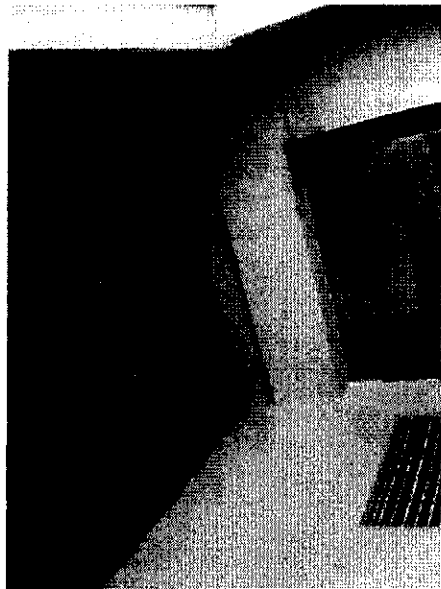
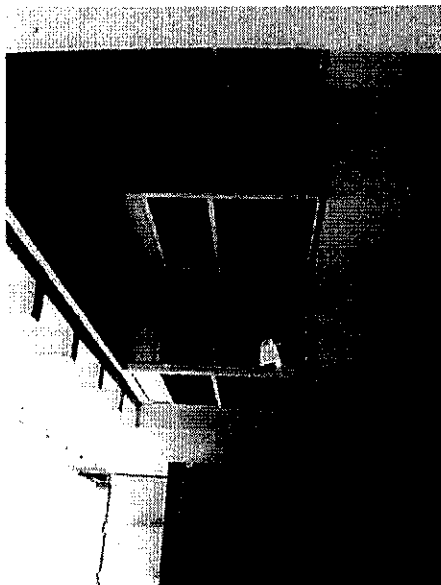
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható

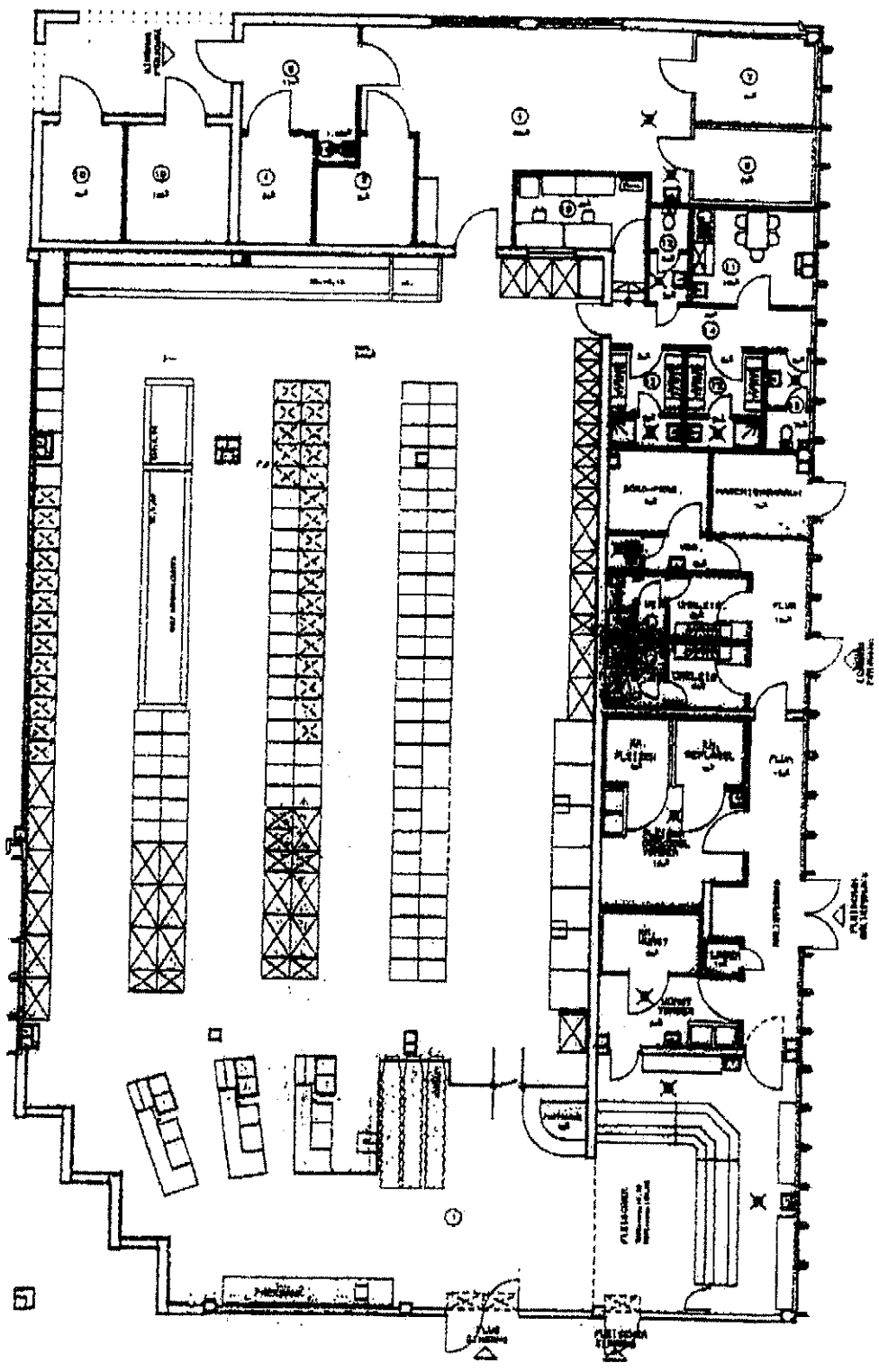
TULAJDONI LAP VÉGE

BUDAPEST XI. KER.

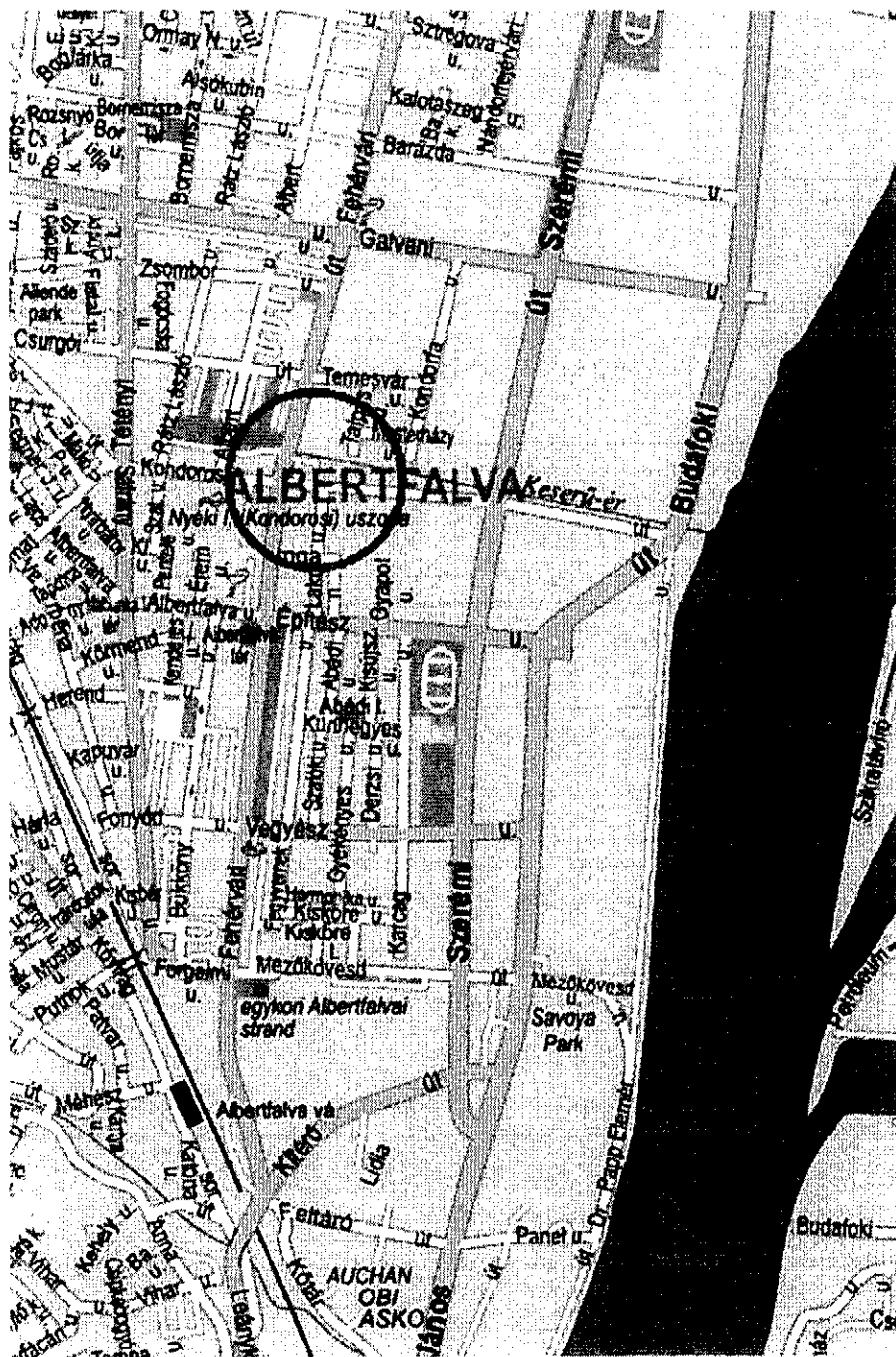
FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: Budapest, XI 3023/4/A/15 hrsz





Budapest, XI. ker. Kondorosi út 7.



BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiségre

30246

I. Felek

Jelen szerződés létrejött
egyrésztől

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41, adószám: 15511001-2-43, KSH szám: 1511001-8411-321-01, képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban **BÉRBEADÓ**),

másrésztől

„Három-Profit” Kft. (Cg: 11-09-687329, adó szám: 11999959-2-42, KSH szám: 11999959-4711-113-01, székhely: 1146 Budapest, Hungária krt. 140-146., képviselő: Králik Tibor, számlázási cím: 1146 Budapest, Hungária krt. 140-146.), mint bérlő (továbbiakban **BÉRLŐ**)

közt alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

II. Szerződés tárgya

- BÉRBEADÓ bérbe adja, BÉRLŐ bérbe veszi a BÉRBEADÓ kizárólagos tulajdonát képező, Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 3023/4/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, Kondorosi út 7. szám alatt található, összesen 870 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

III. Szerződés célja

- Szerződő felek rögzítik, hogy BÉRLŐ a bérleményben kizárólag az alábbi tevékenységet jogosult végezni: Élelmiszer kiskereskedelem.
- Bérbeadás jogcíme: 818/GB/2011.(X.4.) sz. határozat.

IV. Szerződés érvényessége és hatálya

- A szerződés aláírással érvényessé válik, de a VI. pontban részletezett, befizetett óvadék jóváírásával, azaz **2011 november 1. napjától hatályos és határozott ideig. 2013. október 31. napjáig tart.**
- Jelen bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a Bérlő által - Bérbeadó által elfogadott tartalommal - tett közjegyzői okiratba foglalást egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérlemény kiürítése, birtokba adásának tárgyában, valamint e közjegyzői okirat hiteles kiadványának 1 példányban történő átadása Bérbeadó részére.

V. Bérleti díj, díjfizetés módja, fizetési késedelem

- Bérleti díj és közüzemi díja átalány (mentes az adó alól) tekintetében szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg:

Éves bérleti díj:	33 600 000 Ft
Havi bérleti díj:	2 800 000 Ft
Mindösszesen havonta fizetendő:	2 800 000 Ft

- Amennyiben BÉRLŐ közüzemi szolgáltatás igénybevételére szóló szerződéskötésének jogszabályi ill. műszaki akadálya nincs a bérlő a szolgáltatókkal szerződést köt.
 - Amennyiben BÉRLŐ közüzemi szolgáltatás igénybevételére szóló szerződéskötésének jogszabályi ill. műszaki akadálya van, úgy a fizetendő havi díjak kiegészülnek BÉRBEADÓ által havi rendszerességgel átszámlázott, a szerződés tárgyát képező helyiségre vonatkozó közüzemi díjakkal. A továbbszámlázott díj ÁFA tartalma tekintetében a mindenkori ÁFA törvény ide vonatkozó rendelkezései a mérvadóak. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ előzetes értesítés nélkül, a havi rendszerességgel átszámlázott közüzemi díjak összegét, azok árváltozásakor, számláiban azonnal érvényesíti.
- Bérleti, illetőleg közüzemi díjat BÉRLŐ a tárgyhónap 15. napjáig köteles BÉRBEADÓ 11784009-15511001-10060005 számú számlájára megfizetni átutalással, illetőleg befizetéssel.
 - BÉRLŐ késedelmes fizetés esetén köteles a késlekedés idejére a jegybanki alapkamat kétszeresét késedelmi kamatként BÉRBEADÓ részére az erről szóló számla alapján megfizetni.
 - Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj, minden külön értesítés nélkül automatikusan évente, január 1. napjától módosul a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, legkorábban 2012. január 1. napjától. Tekintettel arra, hogy a KSH által megállapított árindex tárgyév január 1. napját követően válik ismertté, BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ az árindex nyilvánosságra kerülése után a díjkülönbözetet is tartalmazó számlát állít ki.

VI. Óvadék

1. BÉRLŐ jelen szerződés biztosítékául a Gazdasági Bizottság által határozatban rögzített 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot, vagyis **8.040.000,-Ft**, azaz nyolcmillió-negyvenezer forintot köteles BÉRBEADÓ részére, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 11784009-15511001-06530000 sz. számlára megfizetni.
Az óvadék fizetési kötelezettségénél beszámításra kerül a BÉRLŐ által a 2009. december 16. napján kötött Bérleti szerződés alkalmával, óvadék jogcímen befizetésre került **8.040.000,-Ft**, emiatt jelen szerződés megkötésekor a BÉRLŐ óvadék fizetési kötelezettsége **nincs**.
2. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy óvadékfizetési kötelezettsége jelen szerződés hatálybalépésének feltétele; befizetés igazolására BÉRLŐ köteles.
3. Szerződő felek kijelentik, hogy az óvadék fogalmával tisztában vannak.

VII. Bérlemény használata

1. BÉRLŐ a helyiséget jelen szerződés megkötése előtt megtekintette, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találja. / BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a szerződés tárgyát képező helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges feltételeket BÉRBEADÓ nem biztosítja. Amennyiben ezen feltételek megteremtése építési munkával jár, azt BÉRLŐ csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával jogosult elvégezni. BÉRLŐ nevezett munkálatok vonatkozásában megtérítésre semmilyen jogcímen nem jogosult; bérleti, illetőleg közüzemi díjak tekintetében e munkák ellenértékét beszámítással a későbbiekben sem érvényesítheti.
2. Amennyiben BÉRLŐ gazdasági társaság, úgy a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény szerint bekövetkezett jogutódlása esetén jogutód, a bérleti jogviszonyt BÉRBEADÓ hozzájárulása nélkül jogosult folytatni.
3. BÉRLŐ bérleti jogát BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult 3. személynek átadni, mely esetben BÉRBEADÓ a birtokbaadás feltételeit biztosítani nem köteles.
4. BÉRLŐ a bérleményben működését kizárólag az ehhez szükséges hatósági engedélyek birtokában kezdi meg és folytathatja.
5. BÉRLŐ a szerződésben foglalt tevékenységét csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával változtathatja meg. A tevékenység BÉRBEADÓ hozzájárulása nélküli megváltoztatása rendeltetésszerű használatnak minősül, amely feléleszti BÉRBEADÓ rendkívüli felmondási jogát.

VIII. Bérleti jogai és kötelezettségei

1. BÉRLŐ köteles igazolni, hogy jelen szerződés megkötésének időpontjában, BÉRBEADÓ irányában semmilyen adó, bérleti díj illetve adók módjára behajtandó köztartozása nincs. Amennyiben az igazolásban szereplő adatok nem felelnek meg a valóságnak, BÉRBEADÓ rendkívüli felmondással élhet.
2. BÉRLŐT az V. pontban részletezett díjfizetési kötelezettség terheli.
3. Jelen szerződés V/1/a.) pontjának teljesülése esetén BÉRLŐ kötelezettséget vállal, hogy
 - a) a bérleményhez tartozó valamennyi fogyasztásmérőt illetve szolgáltatást átírta a nevére,
 - b) Szolgáltatást nyújtó társaságokkal a helyiség birtokbaadását követő 30 (harminc) napon belül a szolgáltatói szerződéseket megkötö, valamint a megkötött szerződések egy másolati példányát igazolás céljából BÉRBEADÓnak bemutatja.
4. Jelen szerződés V/1/b.) pontjának teljesülése esetén BÉRLŐ köteles birtokba adást követően, a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időszakra a közüzemi számlákat az azokban rögzített határidőig teljesíteni. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a közüzemi számlák nem, illetőleg nem kellő időben történő fizetése jelen szerződés rendkívüli felmondását vonhatja maga után.
5. BÉRLŐ köteles jelen szerződés hatálybalépését követő 8 (nyolc) napon belül tájékoztatni a bérlemény helye szerinti társasház közös képviselőjét a szerződés létrejöttéről.
6. BÉRLŐT terheli az általa folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatos valamennyi hatósági engedély és hozzájárulás beszerzésének kötelezettsége és költsége.
7. A BÉRLŐ köteles a bérleti szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül a III/1. pontban meghatározott tevékenységet megkezdeni és azt a szerződés fennállása alatt a helyiségben folyamatosan végezni. A tevékenység jelen szerződésnek, a vonatkozó hatósági engedélyeknek és jogszabályoknak megfelelő megkezdése tényét BÉRLŐ a BÉRBEADÓ részére a bérleti szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül igazolni köteles a működési engedély (amennyiben ez a használathoz kötelező) illetve olyan, bérleti külön nyilatkozat benyújtásával, melyben a BÉRLŐ kijelenti, hogy a III/1. pont szerinti tevékenységét meghatározott napon megkezdte.
BÉRLŐ köteles a bérleményben folytatott tevékenység és használat hat hónapot meghaladó szünetelését, annak indokait, és időtartalmát, a tevékenység folytatásának várható napját a BÉRBEADÓnak előzetesen írásban bejelenteni.

BÉRBEADÓ jogosult a tevékenység megkezdését, illetve annak gyakorlása folytonosságát a helyszínen is ellenőrizni, melynek tőrésére a bérlő köteles.

Amennyiben BÉRLŐ a rendelkezésre álló határidőben a tevékenység megkezdését BÉRBEADÓ részére nem igazolja; illetve a bérleményben folytatott tevékenység és használat szünetelése előzetes bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget és a bejelentés menthető okból történő elmulasztásáról a BÉRBEADÓt írásban, felhívás ellenére, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül hitelt érdemlően nem tájékoztatja; illetve ha az adott bejelentés vagy tájékoztatás nem valós; továbbá ha egymást követő, legalább 30 napos időközzel tartott két ellenőrzés útján, vagy más módon BÉRBEADÓ tudomására jut, hogy a BÉRLŐ a helyiség tevékenységnek megfelelő, fentiek szerinti használatát határidőben nem kezdte meg, illetve a tevékenységet nem végzi folyamatosan, jogosulttá válik a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Nem jogosult a BÉRBEADÓ a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha BÉRLŐ önhibáján kívül, rajta kívülálló okok miatt nem tudja a tevékenységet a rendelkezésre álló 6 hónapos időszakban megkezdni illetve azt folytatni (pl.: vis maior, BÉRBEADÓ érdekkörében felmerült mulasztás).

8. BÉRLŐ a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Köteles gondoskodni a bérlemény állagának megóvásáról, felújításáról, különös tekintettel a helyiség burkolatainak és nyílászáróinak, berendezéseinek és közművek fogyasztási helyeinek karbantartásáról, azok pótlásáról, cseréjéről. Bérleti szerződés megszűnéskor a felújítási munkák ellenértékére BÉRLŐ nem tarthat igényt. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
9. Ha BÉRLŐ a dolgon jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez BÉRBEADÓ vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, BÉRBEADÓ kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá köteles az átalakítás minden jogi és pénzügyi követelményét viselni és BÉRBEADÓNAK minden ebből származó kárát megtéríteni. BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett felújítási munkálatok ellenértékére BÉRLŐ a bérleti jogviszony megszűnése után sem tarthat igényt.
10. Bérleményt BÉRLŐn kívül 3. személy kizárólag BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja. A helyiség albérlőbe nem adható. Ha BÉRLŐ a helyiséget BÉRBEADÓ engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek enélkül nem következtek volna be; a helyiség engedély nélküli átadása esetén BÉRBEADÓ a bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetheti.
11. BÉRLŐ előírt cégtábla elhelyezéséhez szükséges hatósági engedélye beszerzéséről intézkedni köteles.
12. BÉRLŐ vállalja, hogy a X.,D.2. pontban foglalt azonnali birtokba adási kötelezettségét közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban erősíti meg, oly módon, hogy az alkalmas legyen arra, hogy a Vht. szabályai alapján a BÉRBEADÓ ellene a birtokba adás iránt végrehajtási eljárást kezdeményezzen.

IX. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet a szerződés egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel jelen szerződés előírásainak. Ennek megszegése esetén BÉRLŐt rendkívüli felmondás joga illeti meg.
2. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet egész időtartama alatt harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos használatban korlátozza vagy megakadályozza. Jelen szavatossági kötelezettség megszegése esetén BÉRLŐ rendkívüli felmondással élhet.
3. BÉRBEADÓ BÉRLŐ szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot,
4. BÉRBEADÓ követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
5. Abban az esetben, ha a fent részletezett rendeltetésellenes használat tovább folyik, vagy ha a bérelt dolgot fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.
6. A bérfizetés elmulasztása esetében BÉRBEADÓ a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy BÉRLŐt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és BÉRLŐ e határidő elteltéig sem fizetett.

X. Bérleti jogviszony megszűnése, felmondás

1. Jelen szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a bérleti szerződés megszűnik.
2. Ha a dolog megsemmisül megszűnik a bérleti jogviszony.
3. Amennyiben a BÉRLŐ a bérleti szerződés megszűnéskor jelen szerződés rendelkezéseivel ellentétben nem szolgáltatja vissza a bérleményt a BÉRBEADÓ részére, úgy a használati díjon felül késedelmi kötbér fizetésére köteles. A késedelmi kötbér összege a korábban fizetett havi bérleti díj összegének a 2/30-ad része naponként. A kötbér fizetési kötelezettség a bérleti szerződés megszűnésének napjával kezdődik és a bérlemény visszaadásával szűnik meg.

A szerződés megszüntethető rendkívüli vagy azonnali felmondással. A határozott időre kötött szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

A. Rendkívüli felmondás

A felmondás írásbeli felszólítás, határidőtűzés és következményekre való figyelmeztetés után legkorábban a jogsértő cselekmény, illetve elmulasztott határnap tudomásra jutását követő hónapra szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Helyiségbér illetve külön szolgáltatás díj (Lakás tv. 2. melléklet) meg nem fizetése esetén, ha BÉRLŐ BÉRBEADÓ írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget bérfizetési kötelezettségének, BÉRBEADÓ további 8 (nyolc) napon belül rendkívüli felmondással élhet. Egyéb lényeges kötelezettség megszegése esetén BÉRBEADÓ az írásban megjelölt határidőt követő 15 (tizenöt) napon belül élhet felmondással.

1. BÉRBEADÓ jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, ha BÉRLŐ

- a) bérleményben a jelen szerződésben meghatározottakon kívül más tevékenységet is folytat vagy üzletkörének és tevékenységi körének bővítéséhez nem kéri BÉRBEADÓ írásbeli előzetes hozzájárulását,
- b) bérleti és közüzemi díjat írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg,
- c) BÉRLŐ az V/1. b.) foglalt kötelezettségét nem teljesíti, ezért helyette BÉRBEADÓ, mint egyetemlegesen felelős tulajdonos fizeti meg a közüzemi díjat, de azt BÉRLŐ a megadott határidőn belül nem teljesíti,
- d) bérleti szerződés bármely kikötését megsértő magatartást tanúsít és szerződésszegő tevékenységével BÉRBEADÓ írásbeli felszólítását követően sem hagy fel,
- e) olyan magatartást tanúsít, amely a bérleti szerződés további fenntartását lehetetlenné teszi,
- f) az óvadékot nem egészíti ki,
- g) bérleményben folytatott tevékenység ellátásához szükséges hatósági engedélyek és hozzájárulások visszavonásra kerülnek vagy bármely más okból érvényüket veszítik,

2. BÉRLŐ a bérleti szerződést rendkívüli felmondással akkor szüntetheti meg, ha

- a) BÉRLŐ tevékenységi körében a működést szabályzó előírások megváltoznak és ezzel BÉRLŐ bérleményben való működése ellehetetlenül.
- b) ha BÉRBEADÓ nem teljesíti X/1,2. pontban részletezett kötelezettségét.

B. Azonnali felmondás

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet kevesebb 15 (tizenöt) napnál.

BÉRBEADÓ jelen szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetheti, ha

- a) BÉRLŐ a bérleményt jogosulatlanul 3. személy használatába adja,
- b) BÉRLŐ a helyiségben nem rendeltetésszerű használat folyamán súlyos kárt okoz
- c) illetőleg, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy BÉRBEADÓTÓL a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.
- d) A BÉRLŐ a VIII/7. pontban meghatározott használati, bejelentési, illetve igazolási kötelezettségeinek az ott részletezettek szerint nem tesz eleget.

C. Megszűnés

1. Bérleti szerződés megszűnik a Lakás tv. 23.§ (1) bekezdése szerinti esetekben, valamint ha BÉRLŐNEK a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt BÉRLŐ visszaadta.

D. Megszűnés jogkövetkezményei:

1. Bérleti szerződés megszűnésekor BÉRLŐ köteles minden, BÉRBEADÓ által nem engedélyezett módosítást megszüntetni és megtéríteni BÉRBEADÓNAK valamennyi, szerződésszegésével felmerült kárt.
2. A szerződés megszűnésekor BÉRLŐ köteles a bérleményt eredeti, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve, tisztán BÉRBEADÓ részére visszaszolgáltatni. A helyiség állapotában bekövetkezett károk tekintetében helyreállítási kötelezettség terheli, melynek nem teljesítése esetén BÉRBEADÓ kárát az óvadékból beszámíthatja.
3. Szerződés megszűnésekor feleket elszámolási kötelezettség terheli a befizetett illetőleg a hátralékos díjak, valamint BÉRBEADÓ által előzetesen írásban engedélyezett felújítás és beruházás figyelembevételével

- rendes
4. Amennyiben BÉRLŐ az esedékessé váló bérleti, illetőleg közüzemi díjat határidőre nem fizeti meg vagy helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy BÉRBEADÓ az óvadékból a követelését BÉRLŐ minden további megkeresése nélkül, beszámítással kiegyenlítheti. BÉRLŐ BÉRBEADÓ felhívására, az abban megjelölt időpontig köteles az óvadékot az adott időszakra előirányzott 3 (három) havi bérleti díj összegére kiegészíteni.
 5. Az óvadék fel nem használt része jelen szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül visszajár.

XII. Záró rendelkezések


Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVII. törvény és a 41/2001./XII.29/XI. ÖK számú Önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés fejrésében megadott címre küldött valamennyi küldeményt, amelyet tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címzettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, - mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5., azaz ötödik munkanapon; ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.


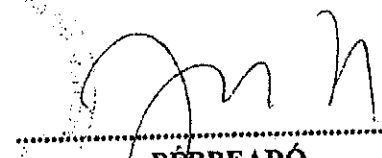
A Szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott kézbesítési címen, e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel/képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy /képviselő/ hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó szerződő fél nem hivatkozhat.

A szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2011. november 16.



BÉRLŐ
 „Három-Profit” Kft.
 Králik Tibor

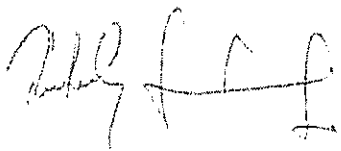
BÉRBEADÓ
 Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
 dr. Hoffmann Tamás
 polgármester megbízásából
 dr. Jelen Tamás alpolgármester

Ellenjegyezte:
 Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
 jegyzője

2011 DEC. 29

Kondoros uti üzlet fejlesztése.

Élektromos toronyok szerelése	2.200.000 Ft.
Lépcsőtestek szerelése	1.800.000 "
Tetőtestek szerelése (csővezetékrendszer)	2.400.000 "
Szellőző berendezés építése	6.500.000 "
Tűzjelző berendezés telepítése	1.600.000 "
Tető felülegész felújítás	1.100.000 "
- All. munka ut. felújítása.	4.400.000
Tetőnél csővezeték levezető cső csere.	1.100.000
	<hr/>
	21.400.000 Ft.



HÁROM PROFIT KFT
H-1116 BUDAPEST
KONDOROSI ÚT 7.

Dr. Hoffmann Tamás polgármester úr részére
Dr. Jelen Tamás alpolgármester úr részére

Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Alpolgármester úr!

Sz. Jelen Tamás
2012.08.14.

CA

1047
T. BÜKI ÚR!
FELMÉRÉSEK AZ
ÉPÍTMÉNY MŰSZAKI
ÁLLAPOTÁRÁBÓL.

Fonyó R. K.
2012.08.27.

2012 AUG. 15

2012. június 6-án azzal a kérelemmel fordultunk az Önkormányzathoz, hogy a bérleményünket képezo Kondorosi út 7. alatti 3023/4/A/15 hrsz. alatt nyilvántartott helyiséget, a cégünk által üzemeltetett CBA Áruházat értékesítsék részünkre. Döntésükről eddig értesítést nem kaptunk.

2012 AUG. 16

Időközben az ügyet ismét megvizsgáltuk és vételi kérelmünk alátámasztására előadjuk:

Változatlanul fenntartjuk, hogy az általunk jelenleg fizetett bér legalább kétszeresen meghaladja a piacon kért bérleti díjakat. Ennek kigazdálkodását tovább vállalni nem tudjuk, mert a CBA magyar üzletlánc és a megnövekedett költségeket nem kívánja áthárítani a lakosságra. Továbbra is kérjük figyelembe venni, hogy a bérlemény rendbe hozására jelentős összeget, mintegy 20 millió forintot fordítottunk.

Időközben a bérleményt építési szakértővel is megvizsgáltattuk, aki igazolta: az ingatlanon rövidesen jelentős költségű beruházásokat kell végezni:

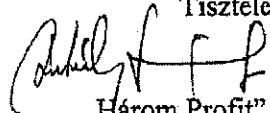
- a tető több helyen beázik, ezért újra kell szigetelni az egész tetőt és újjá kell építeni a csapadékvíz elvezető rendszert, továbbá
- az elektromos hálózat alulméretezett és elavult, teljes cseréje szükséges, mert az alumínium vezetékek a jelenlegi előírásoknak nem felelnek meg.

Ezen munkák várható költségét a szakértő legalább 25 millió forintra becsülte.

A helyiség rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében ezen munkák elvégzése az Önkormányzat kötelezettsége lenne, de a rövid időn belüli megvalósításban a jelenlegi gazdasági helyzetben nem bízhatunk. Ha a helyiség cégünk tulajdonába kerül, saját költségünkön el tudjuk végezni ezeket a beruházásokat, amelyek rövidesen történő elvégzése nélkül a helyiség alkalmatlan az élelmiszer árusításra, amelynek jogszabályi követelményei és hatósági előírásai egyre szigorodnak.

A fentiekre tekintettel kénytelenek vagyunk bejelenteni: ha a helyiséget nem tudjuk megvásárolni az Önkormányzattól és a felújítási munkákat sem végzi el az Önkormányzat, nem lesz más lehetőségünk: a rendeltetésszerű használat biztosításának hiányában a bérleti jogviszonyt felmondjuk és a helyiséget rövid időn belül elhagyjuk. A továbbiakban a kétszerest meghaladó bérleti díjat fizetni és idegen tulajdonban további 25 millió forintos beruházást végezni nem tudunk.

Ha a megvétel elmaradása miatt a helyiségből el kell költöznünk, időben gondoskodnunk kell helyette másik üzlet kibérléséről. Ezért kérjük sürgős döntésüket.
Budapest, 2012. augusztus 13.

Tisztelettel:

„Három Profit” Kft.
Rubóczky József ügyvezető
tel: 30-200-6301
e-mail: ugyvezcto@rubok.hu

98598/12



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
 Polgármesteri Hivatal
 Városüzemeltetési Igazgatóság
 Vagyongazdálkodási Osztály
 1113 Budapest, Bocskai út 39-41
 Postacím: 1518 Bp. Pf. 10.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Felvéve: 2012. 08. 28-án

Cím: Budapest, XI. kerület ... kondorosi u. 7. sz. ... 15 alb. ... 870 m²

Jelen vannak:

Rubóczky József ... Háram Profit kft. ügyvezető ip.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata részéről:

Farkas Péter

Tárgy: Épület, helyikeycsoport ellenőrzés.

Észrevételek:

A mai napon cím szerinti épület ellenőrzésen. (Térfélpület és kőműves felület). Az ügyvezető tájékoztatólagos teljes eltekintés felületi hibákkal (elengedhetetlen) eltekintés felületi hibák, valamint az elvezető tartó egyéb felületi munkák. Az épület állagától fényképezést készített (külső melléklete, díjazás). Az épület külső felületi hibákkal, a felület is felmunkák. Megajánlott a kőműves felületi jelentős állagromlás, felületnek valószínűleg, korrodálásra. A felületi hibákkal felületre került, az elvezető csatlakozás alapján a felületi munkák értéke korlátoltan ~ 25. Millió körül. Előzetes rövidítés kőműves felület.

kmf

Rubóczky József

Farkas Péter

Megnevezése: TÁRSASHÁZ	Rendezett	Hrsz.: 3023/ 4/ /
Ing.cím: 0114216 BP. XI. KER.	Ker.:11	Intézm.:EPHELY Szakág:
Utca: KONDOROSI ÚT	Házszám: 7.- Házszám: -	Felfektetés:02.12.31 Forgalomképes
Jelleg: 11222-0546 Három és annál több lakásos lakóépületek társasházi formáb		

Tulajdonos KSH törzsszáma: 0114216 Neve: Bp. XI. ker. ÚJBUDA ÖNKORM.
Címe: 1113 Budapest XI. ker. Bocskai út 39-41.

Csatolt betétlapok jegyzéke

Betétlap menevezése	száma(db)	Betétlap menevezése	száma(db)
"I" Ingatlan adatlap	1	"H" Közmű távfűtés betétlap	0
"F" Földterület betétlap	1	"S" Strand, fürdő betétlap	0
"Z" Zöldterület betétlap	0	"O" Sportlétesítmények	0
"V" Vizek, közcélú vízellát.	0	"Y" Közlekedési műtárgyak	0
"U" Közlekedési terület	0	"P" Egyéb építmény betétlap	0
"T" Köztemető betétlap	0	"L" Lakás betétlap	0
"E" Lakóépület betétlap	1	"B" Nem lakás célú helyiség	3
"N" Intézmény v. nem l.c.ép.	0	"W" Becsült érték betétlap	5
"R" Üzemi épület betétlap	0	"Q" Számviteli betétlap	0
"D" Melléképület betétlap	0	"M" Módosító adatlap	0
"K" Közmű víz-,csatorna	0	Összesen:	11

Aláírások

Adatnyilvántartás vezetője

P.H.

Kitöltésért felelős

Az ingatlanra vonatkozó egyéb megjegyzések:

L. 1559. RÉGI: 6899/ ELADVA, 162/, DE KORR: 6138/
H. ELADÁS: A/9 -194/10000 H2-05.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter	Ingatlan "I"
Napló: 2341 Lap: 1 Ing.j.: 11222-0546 Helyr.szám: 3023/ 4/ /	

Ingatlannyilvántartási adatok

Ingatlan megnevezése: TÁRSASHÁZ	
Ingatlan címe: Főváros, megye: 01 Kerület: 11	
Helyiség azonosító törzsszáma: 0114216 BP. XI. KER.	
Utca,házszám: KONDOROSI ÚT 7.	
Utca,házszám:	
* Térképszelvény száma:	
I06	Az ingatlan országa: magyar 1
I07	Az ingatlan fekvése: belterület 1
I08	A földrészlet nagysága: ha m2 7168
I09	A földrészlet tulajdonjoga: a földr. társasházi tulajdon 3
Adatközlő (MÁK stat.) KSH kódja: BP. XI. KER. 0114216	
I10	A vagyon jellege: üzleti vagyon 2
I11	Az ingatlan forgalomképessége: Üzleti vagyon (forgalomképes) 5
I12	A területen lévő épületek, épít db 1
I13	Műemléki és természetvédelmi vé Nincs védettség 1
Épületek műemléki besorolásuk	
Műemléki, természetvédelmi törz	

Tulajdoni adatok

I14	A tulajdonszerzés jogcíme:	Állami tulajdonból ingyenesen önkör 1
I15	A tulajdonba kerülés időpontja:	év/hó/nap 1998 10 05

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

I17		/
I18		/
I19		/
I20		/
I21		/
I22		/
I23		/
I24		/
I25		/
I26		/

Résztulajdoni adatok

I27	A tulajdonos neve:	BP. XI. KER. ÚJBUDA ÖNK.	
001	címe:	1113 BUDAPEST, BOCSKAI ÚT	39-41 1348
	kizárólagos tul.:		m2
	tulajdoni hányad:		5944 / 10000
I27	A tulajdonos neve:	MAGÁNTULAJDONOSOK	
002	címe:		
	kizárólagos tul.:		m2
	tulajdoni hányad:		4056 / 10000
I27	A tulajdonos neve:		
003	címe:		
	kizárólagos tul.:		m2
	tulajdoni hányad:		/
I27	A tulajdonos neve:		
004	címe:		
	kizárólagos tul.:		m2
	tulajdoni hányad:		/
I27	A tulajdonos neve:		
005	címe:		
	kizárólagos tul.:		m2
	tulajdoni hányad:		/

kezelői, szolgáltatói adatok

I28	Vagyonkezelő kód:	a képviselőtestület hivatala 1
	név:	BP. XI. KER. ÚJBUDA ÖNK.
	címe:	1113 BUDAPEST, BOCSKAI ÚT 39-41
I29	Üzemeltetési kód:	AZ önkormányzat költségv. intézm. 2
	név:	BP. XI. KER. ÚJBUDA ÖNK.
	címe:	1113 BUDAPEST, BOCSKAI ÚT 39-41
I30	Üzemeltetésre átadott	.

Értékkatok

I31	Könyv sz. bruttó érték (Q lap)	dátuma: 2008.04.16 eFt:	49329,422
I32	Becsült érték (W lap)	év: 2001 eFt:	157118,000
I33	Állagmutató	40-59 % 4 %:	57

Egyéb megjegyzések:

L. 1559, RÉGI: 6899/ ELADVA, 162/, DE KORR: 6138/
H. ELADÁS: A/9 -194/10000 H2-05.

Adatrögzítés:	Adatellenőrzés:	Számítógépi rögzítés:
.	.	08.07.14

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter | Földterület "F"

Napló: 2341 | Lap: 18 | Ing.j.: 11222-0546 | Helyr.szám: 3023/ 4/ /

A földterület alapadatai

F01	A földrészlet rendeltetése:	lakóépülettel beépíthető építési t. 2
F02	A művelési ág jellege:	
F03	A földrészlet nagysága:	ha m2 7168
F04	A terület aranykorona értéke:	
F05	A művelés alól kivett e.föld. j	
F06	A telek jellege:	általános telek 1
F07	Beépítettség:	más tulajdonos által beépített 3

F08	Beépítési mód:	szabadon álló	1
F09	A telek beépítettség foka:	%	
F10	OTÉK,rendelet szerinti építési		

A földterület közművesítettsége

F11	Villany ellátottság:	van	2
F12	Ivóvíz ellátás:	vízellátás közműves hálózatról	3
F13	Szennyvíz elvezetés:	közcsatorna hálózatba bekötött	2
F14	Csapadékvíz elvezetés:	egyesített rendszerű közcsatornába	6
F15	Tűzvíz vezeték:	nincs	1
F16	Gáz ellátás:	földgáz	3

Értékek

F17	Könyv sz. bruttó érték (Q lap)	dátuma: 2008.04.13 eft:	42578,000
F18	becsült érték (W lap)	év: 2001 eft:	42578,000

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:	Adatellenőrzés:	Számítógépi rögzítés:
.	.	07.01.18

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter | Lakóépület "E"

Napló: 2341 | Lap: 17 | Ing.j.: 11222-0546 | Helyr.szám: 3023/ 4/ /

Jogi rendezettség: rendezett 1

Az épületnyilvántartás alapadatai

E01	Az épület funkció sz. megnev.:	Három és annál több lakásos lakóépül	11222
E02	Az épület címe:	KONDOROSI ÚT 7..	
E03	Rendeltetéstől eltérő használat:		
E04	Az épület forgalomképessége:	forgalomképes	5
E05	Az építés éve:	1965	
E06	Az utolsó felújítás éve:		
E07	Beépített alapterület:	m2	470
E08	Szintek száma:	db	1
E09	Szintek nettó területe:	m2	415
E10	Pinceszint területe:	m2	
E11	Függőleges teherhordó szerkezet:	panelos	4
E12	Az épület tetőszerkezete:	lapos	2
E13	Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
E14	Az épület állapota:	részleges felújítással megfelelővé	2
E15	A fűtési rendszere:	távfűtés	1
E16	Melegvízellátás:	távhő ellátási rendszerből	2
E17	Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	2
E18	Felvonók száma:		
E19	Hulladékártólas:	szeméttároló	3

Az épület helyiségei, közlekedői

E20	Közös helyiségek, közlekedők:	db
E21		m2
E22	Lakások száma összesen:	db
E23		m2
E24	Lakásokból önkormányzati tulajd	db
E25		m2

E26	Nem lakás célú helyiségek össze	db	16
E27		m2	1244
E28	Nem lakás célú h.-ből önkorm.tu	db	3
E29		m2	1041
E30	Nem lakás célú h.-ből polgári v	db	
E31		m2	

Értékkatok

E32	Könyv sz. bruttó érték (Q lap)	dátuma: 2008.04.16 eft:	6751,422
E33	Becsült érték (W lap)	év: 2001 eft:	114540,000
E34	Állagmutató	40-59 % 4 %:	57

Egyéb megjegyzések:
AZ ÉPÜLETBEN TALÁLHATÓ ÖNKORMÁNYZATI HELYSÉGEK ÉRTÉKE JELENIK MEG,
NEM A TELJES ÉPÜLET ÉRTÉKE.

Adatrögzítés:	Adatellenőrzés:	Számítógépi rögzítés:
.	.	08.07.14

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter		Nem lakás "B"	
Napló:	2341	Lap:	4
Ing.j.:	11222-0546	Helyr.szám:	3023/ 4/A/ 5

Kapcsolódó épület: E017		Ép.jel:	Lépcsőház:	Emelet: 0	Ajtó: 5
Jogi rendezettsége:		rendezett 1			
B01	A helyiség postai címe:	1116. Budapest, Kondorosi út 7.			
B03	A helyiség megnevezése	ÜZLETHELYISÉG			
B04	A helyiség rendeltetése	Önálló üzletek és butikok 12313			
B05	Társasházi alapító okirat szeri			140,00	
B06	- közös tulajdoni hány	799 /		10000	
B07	Helyiség(csoportból) résztulajd				
B08	A helyiség forgalomképessége:	forgalomképes 5			
B09	A fő funkció helyisége:			db	1
B10	alapterület	m2		37,00	
B11	Kiszolgáló helyiségek:			db	5
B12	alapterület	m2		103,00	
*	Kiegészítő helyiségek:			db	
*	alapterülete	m2			
B13	Alapterület összesen:	m2		140,00	
B14	Közműellátottság:	víllany-víz-csatorna 09			
B15	Vízmérővel való ellátottság:	van 2			
B16	Fűtési mód:	távfűtés 2			
B17	Melegvíz ellátottság:	víllanybojler 5			
*	Műszaki állapot	felújítást igényel 2			
Eladás dátuma, értéke		. . . eft:			
B18	Könyv sz. bruttó érték (Q lap)	dátuma:	. . .	eft:	
B19	Becsült érték (W lap)	év: 2001 eft:	22400,000		
B20	Állagmutató	80-99 % 6 %:	80		

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés: Adatellenőrzés: Számítógépi rögzítés:
08.02.15

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter | Nem lakás "B"
Napló: 2341 | Lap: 7 | Ing.j.: 11222-0546 | Helyr.szám: 3023/ 4/A/ 10

Kapcsolódó épület: E017 Ép.jel:		Lépcsőház:	Emelet: 0	Ajtó: 10
Jogi rendezettsége:		rendezett 1		
B01	A helyiség postai címe:	1116. Budapest, Kondorosi út 7.		
B03	A helyiség megnevezése	ÜZLETHELYISÉG		
B04	A helyiség rendeltetése	Műhelyek 12512		
B05	Társasházi alapító okirat szeri		34,00	
B06	- közös tulajdoni hány	194 /	10000	
B07	Helyiség(csoportból) résztulajd			
B08	A helyiség forgalomképessége:	forgalomképes 5		
B09	A fő funkció helyisége:		db 1	
B10	alapterület	m2	32,00	
B11	Kiszolgáló helyiségek:		db 1	
B12	alapterület	m2	2,00	
*	Kiegészítő helyiségek:		db	
*	alapterülete	m2		
B13	Alapterület összesen:	m2	34,00	
B14	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna 09		
B15	Vízmérővel való ellátottság:	van 2		
B16	Fűtési mód:	távfűtés 2		
B17	Melegvíz ellátottság:	táv 2		
*	Műszaki állapot	felújítást igényel 2		
Eladás dátuma, értéke		. . . eFt:		
B18	Könyv sz. bruttó érték (Q lap)	dátuma:	. . . eFt:	
B19	Becsült érték (W lap)	év: 2001	eFt:	5440,000
B20	Állagmutató	80-99 % 6 %: 80		

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés: Adatellenőrzés: Számítógépi rögzítés:
08.02.15

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter | Nem lakás "B"
Napló: 2341 | Lap: 21 | Ing.j.: 11222-0546 | Helyr.szám: 3023/ 4/A/ 15

Kapcsolódó épület: E017 Ép.jel:		Lépcsőház:	Emelet: 0	Ajtó:
Jogi rendezettsége:		rendezett 1		
B01	A helyiség postai címe:	L. 1559. A/14 VOLT		
B03	A helyiség megnevezése	EGYÉB HELYISÉG		
B04	A helyiség rendeltetése	Aruházak 12312		
B05	Társasházi alapító okirat szeri		867,00	
B06	- közös tulajdoni hány	4951 /	10000	
B07	Helyiség(csoportból) résztulajd			
B08	A helyiség forgalomképessége:	forgalomképes 5		
B09	A fő funkció helyisége:		db 1	
B10	alapterület	m2	650,00	
B11	Kiszolgáló helyiségek:		db 9	
B12	alapterület	m2	217,00	
*	Kiegészítő helyiségek:		db	
*	alapterülete	m2		
B13	Alapterület összesen:	m2	867,00	
B14	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna 09		

B15	Vízmérővel való ellátottság:	van	2
B16	Fűtési mód:	távfűtés	2
B17	Melegvíz ellátottság:	villanybojler	5
*	Műszaki állapot	felújítást igényel	2
	Eladás dátuma, értéke	. .	eFt:
B18	Könyv sz. bruttó érték (Q lap)	dátuma: . .	eFt:
B19	Becsült érték (W lap)	év: 2001	eFt: 86700,000
B20	Allagmutató	40-59 %	4 %: 50

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:	Adatellenőrzés:	Számítógépi rögzítés:
.	.	10.12.03