

Ingtatlan ismertető

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonában lévő a 1061 Budapest Teréz körút 34. szám alatti 28888/0/A/1, a 28888/0/A/32 és 28888/0/A/33 helyrajzi számú ingatlanokról

28888/0/A/1: A társasház pincszintjén elhelyezkedő, jelenleg raktározásra alkalmas terület, használaton kívül. Az épület Jókai utcai és Zichy utcai frontjai alatt húzódik, „L” alakzatot formázva. Jelenleg 2 irányból közelíthető meg. Egyrészt rendelkezik önálló utcai megközelítéssel, a Zichy Jenő utcában lévő földszinti portálon, majd fémvázaz lépcsőn / teherlifttel (működőképessége nem ismert) közelíthető meg, így önálló hasznosítása is lehetséges. Másrészt a részben felette elhelyezkedő, /33 hrsz-ú földszinti albetétből is kiépített egy lejáró, korábban ezzel az ingatlannal volt együtt hasznosítva. Itt található a gázóra, illetve a társasház vízórája is. Alapterülete a tulajdoni lap alapján 330m², a kapott felmérési rajz szerint 347m², ugyanakkor az ingatlan Teréz krt. felőli szegletében található 17m²-es helyiség természetben le van falazva, ezen terület nélkül a rajz szerinti méret szintén 330m². A természetbeni 330m² képezte a számítás alapját.

28888/0/A/33: A társasház földszintjén elhelyezkedő, üzleti funkcióra alkalmas terület, nagyjából használaton kívül áll. Az ingatlan természetben két fizikailag elkülönülő egységre oszlik. A társasházi Jókai utcai bejáratával szemben állva egyrészt attól balra eső terület jelenti az albetét kisebbik részét. Ez áll 65,5m² földszinti, utcai bejáratos részből, valamint 52m² galéria szintből. A galéria részben vasbeton, részben acél szerkezetű, a csatolt hatósági bizonyítvány értelmében rendeltetésszerű használatra alkalmas, 2,0 kN/m² terhelhetőséggel használható. Ezen ingatlanrész bérleti formában hasznosul, elsősorban raktározási és szociális blokk funkciókkal. A bérlet a Jókai utca 11. szám alatti társasház földszintjén üzemeltet kávézót, a vizsgált helyiségcsoport ehhez a területhez nyitott, a társasházak közötti falszerkezet megnyitásával. A bérleti szerződés 2031.04.20-ig van érvényben, a bérleti díj nettó 270 276 Ft/hó. A helyiségcsoport állapota gyenge-közepes.

A társasházi Jókai utcai bejáratával szemben állva másrészt attól jobbra eső terület jelenti az albetét nagyobbik részét. Ez áll 97,8m² földszinti, utcai bejáratos részből, valamint 50,8m² galéria szintből. A galéria acél szerkezetű, a csatolt hatósági bizonyítvány értelmében irodai rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, sem terhelhetőség, sem belmagasság szempontjából. A galéria területével nem kalkulálunk. Az albetét ezen része sarki elhelyezkedésű, Jókai utcai és Zichy Jenő utcai fronttal egyaránt rendelkezik, mindkét utcából rendelkezik 1-1 bejáratával is. Ezen ingatlanrész használaton kívül áll. A helyiségcsoport rendkívül leromlott állapotú, mind a burkolatok, felületképzések, nyílászárók szempontjából. Központi fűtés kiépített (kazán a /32 albetét területén), ugyanakkor ennek működőképessége megkérdőjelezhető. Az ingatlanban leázások nyomai láthatóak, szinte minden helyiségben jelentős mértékű penészesedés azonosítható.

Az albetét rajzok szerinti teljes alapterülete fszt: 163,32m² + galéria: 102,83m². A tulajdoni lapon nyilvántartott alapterület 130m², ami még a földszinti területek esetében is nagyon jelentős eltérésnek mondható. Ennek oka nem ismert, jelenlegi jogi helyzet rendezetlennek tekinthető.

28888/0/A/32: A társasház emeleti szintjén elhelyezkedő, a /33 albetétéhez kapcsolt, kizárólag onnan, belső lépcsőn át elérhető szociális blokk. Használaton kívül áll. Önállóan nem hasznosítható terület, kizárólag a /32 hrsz-ú albetéttel közösen használható. Megkezdett gépészeti felújítások láthatóak, állapota gyenge. Az albetét rajzok szerinti alapterülete 14m². A tulajdoni lapon nyilvántartott alapterület 13m².