

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

25
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 12-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, földszinti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, tulajdoni lap szerint 37 m² alapterületű, 169/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. július 24. napján bérleti szerződést kötött a G-online Kft.-vel (székhely: 1193 Budapest, Szigligeti utca 52.; adószám: 13270117-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-726724; képviseli: Kelemen Margareta Dana ügyvezető) határozott időre szólóan, 2018. december 31. napjáig. Bérlő a helyiséget referencia kozmetikai (szépség) szalon céljára vette bérbe.

Bérlő képviselőjében Kelemen Margareta Dana ügyvezető 2018. szeptember 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A XX. század elején Gonda-ház néven ismert lakóépület Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben található a Práter utcában a Kisfaludy utca sarkán. A földszinti helyiség utcai bejáratú, belmagassága 5,4 m, galériázott. A burkolatok jó állapotúak, a galérián padlófilccel. A nyílászárók fakeretesek, amelyek thermo üvegezésűek. A lábazati részen felázás, vizesedés, penészesedés látható több helyen is, amelyet bérlő igyekszik kezelni. Az ingatlan víz-, és villanyórával rendelkezik, fűtése hőtárolós kályha infrapanel kiegészítéssel. Melegvíz ellátása nincs, csapba épített fűtőpatron biztosít némi melegvizet. Összességében a helyiség jó műszaki állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2018. október 10-én. Az ingatlan forgalmi értékét 20.610.000 Ft összegben (479.188 Ft/m²) állapította meg. A helyiségben található egy 12 m² alapterületű galéria, amelynek 50 %-át figyelembe véve állapította meg az értébecslő a korrigált, 43 m² alapterületet. A független szakértő (Bártfai László) 2018. október 26. napján az ingatlan forgalmi értékét jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **20.610.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti 30 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetétekhez tartozó tulajdoni hányad 2.698/10.000.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	52.070 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.751 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4 % inflációval számolva):	6.968.283 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,4 % inflációval számolva):	769.629 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	6.198.654 Ft
Forgalmi érték:	20.610.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, földszinti, tulajdoni lap szerint 37 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 20.610.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján nem idegeníthető el a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva. Az 5. § (3) bekezdése alapján: Az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló – amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján a vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján, ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megkötendő.

Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárendedmény stb.) módját és feltételeit.”

A Lakástörvény 60. § szerint, ha a helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását. Ezen közigazgatási elvi határozat alapján: „Értelmetlen ugyanis a forgalmi értéknél magasabb – vagy akár alacsonyabb – vételár elérése versenytárgyalás útján, amikor az elővásárlási jogosult az Lakástörvény 60. §-a alapján a helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg a bérleményét.”

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2018. (XI.12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, **Práter utca 9.** szám alatti, földszinti, tulajdoni lap szerint 37 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 9.** szám alatti, földszinti, tulajdoni lap szerint 37 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat G-Online Kft. (székhely: 1193 Budapest, Szigligeti utca 52.; adószám: 13270117-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-726724; képviseli: Kelemen Margareta Dana ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat



tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 20.610.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.-2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2018. november 6.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



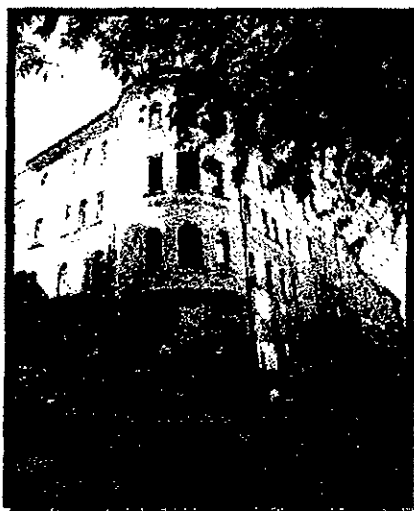
NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-099

CPR-Vagyónértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-099

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet



sorszám alatti

36394/0/A/6 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2018. október

Független | Megbízható | Értékmérő

JW
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-099
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet
Helyrajzi száma	: 36394/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, adásvételi előszerződéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 37 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 43 m ² Fajlagos m ² ár: 479 188 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 699 m ²
Eszmei hányad	: 169 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **20 610 000 Ft**
 azaz **Húszmillió-hatszáztízezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 950 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**

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

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

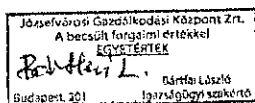
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2018. október 5.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. október 10.

2018 OKT 26.



GPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1085 Budapest József krt. 69
 Adószám: 22771393-2-42
 www.ertekbecsesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő általi megrendelés, adásvételi előszerződéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet
Tulajdoni lap szerinti területe:	37,0 m ²
Helyrajzi száma:	36394/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvin negyed kerületrészében, a Nap utca és az Üllői út közötti részen fekszik, a Práter utcában. Ez a városrész a jövő gondosan megtervezett városnegyede, Budapest szívében, ahonnan a belváros minden fontos pontja csupán karnyújtásnyira van. A legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok, a Duna-part, fontos közlekedési csomópontok, sőt még a repülőtér is könnyedén elérhetőek.

Nem csak az M3-as metróvonal és a 4-6-os villamos közelsége, hanem a terület átgondolt koncepciójának köszönhető teljeskörű szolgáltatási környezet is gondoskodik a lakók kényelméről: üzletek, éttermek, posta, bank, patika, fogászat, sportközpont, uszoda, színház, mozi és még sok más szolgáltatás érhető el.

A több újjépítésű társasház mellett még számos régi bérház is megtalálható, melyek műszaki állapota felújítandó.

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

JW
8

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Gonda-ház néven ismert épületet 1904-05 között építették, Körössy Albert Kálmán tervei alapján. Fővárosi rendelet által védett épület. A háromemeletes épület szecessziós motívumokkal és neobarokk formajegyekkel rendelkezik. A homlokzaton megjelennek a magyaros szecesszió kedvelt motívumai, ilyen a szívsoros párkány, az ablakok között felfutó szerteágazó babérágak, és a hullámszó pártázat. A homlokzat felületét a kanalas-technikával készült lábazat teszi különlegessé.

A hagyományos téglá szerkezetű lakóház kialakítása pinceszint + magasföldszint + 3 emelet, homlokzata átlagos műszaki állapotú.

A vizsgált üzlethelyiséget utcafrontról lehet megközelíteni, amely a Kisfaludy utca és Práter utca sarkán helyezkedik el.

A burkolatok jó állapotúak, a galérián padlófilc került elhelyezésre, a nyílászárók fakeretesek, melyek thermo üvegezésűek. A vizsgált helyiség 5,4 m belmagasságú, a hátsó (iroda) részen galériázott, ami kb. 12 m²-es, a galéria alatt 2,57 m a belmagasság.

Az albetét víz és villanyórával rendelkezik, 1 db villany hőtárolós kályha adja a fűtést, amely kevés, ezért a galéria részen infrapanel került felszerelésre.

Melegvíz ellátás nincs, a csapba épített fűtőpatron biztosít némi melegvizet.

2012-ben új burkolat és csempe lerakása történt, a jelenlegi bérlő festéseket végzett, valamint ő szerelte be az infrapanelt is.

Összességében az albetét jó műszaki állapotban van. A kapott alaprajz eltér a valóságtól, mert a wc mellett egy kőmosósó is kialakításra került

Épület:

Épület építési éve:	1904-1905	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, magasföldszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia, padlófilc	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	thermo üvegezésű nyílászárók	jó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	5,4 m	galériázható
Belső nyílászárók:	thermo üvegezésű nyílászárók, fa szerkezetű egyszárnyú ajtó, műanyag harmonikaajtó	átlagos
Fűtési rendszer:	villany hőtárolós kályha	gyenge
Melegvíz biztosítása:	csapba épített fűtőpatron	gyenge
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	víz-villany	átlagos
Felújítás éve:	2012	
Felújítás tárgya:	csempék, burkolatok cseréje, infrapanel beszerelése	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az üzlethelyiség jelenleg kozmetikaként működik.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az ereszcsonna felújításra szorul, és a lábazati részekben falfirkák láthatóak. A lábazati rész felázik, ennek nyomai láthatóak. A ház összességében átlagos állapotban van.

Albetét:

Az albetétben 1 db villany hőtárolós kályha adja a fűtést, amely kevés, ezért a galéria részen infrapanel került felszerelésre. A lábazati részen felázás, penészedés látható több helyen is, melyet az elégtelen talajvíz elleni szigetelés okozhat.

Bérlői megjegyzés:

A jelenlegi bérlő festéseket végzett, valamint ő szerelte be az infrapanelt és a csempéket is ő javította ki. Alulról több helyen vizesedés látható, melyet a bérlő elmondása szerint rendszeresen karbantartanak, ennek ellenére újra és újra előjön a probléma.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett	24,85 m ²	100%	24,85 m ²
iroda	kerámia	festett	9,75 m ²	100%	9,75 m ²
wc	kerámia	csempe+festett	1,05 m ²	100%	1,05 m ²
kézmű	kerámia	csempe+festett	1,51 m ²	100%	1,51 m ²
galéria	padlófilc	festett	12,00 m ²	50%	6,00 m ²
mérési korrekció			0,00 m ²	100%	0,00 m ²
Összesen:			49,16 m²		43,16 m²
Összesen, kerekítve:			49 m²		43 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat. $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5-9,5\%$ (egyéb). (2018. III. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvín negyed	
Társasház telek területe:	699 m ²	
Eszmei hányad:	169	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,81 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 950 000 Ft	, Kettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Üllői út	VIII. ker., Vig utca
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	43	43	60	74	58	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 500 000	31 000 000	39 000 000	26 500 000	18 400 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		387 209	465 000	474 324	411 207	501 818
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	3%	6%	3%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	20%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	-10%	0%	-5%
eltérő felszereltség (berendezéssel együtt)		0%	-5%	3%	0%	-3%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		3%	0%	-3%	0%	3%
Összes korrekció:		13%	3%	1%	23%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		437 547	480 810	480 016	505 784	491 782
Fajlagos átlagár:		479 188 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		20 605 084 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		20 610 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, földszinti utcai bejáratos átlagos műszaki állapotban lévő üzlethelyiség, 14 m²-es galériával, (redukált alapterület. ingatlan.com/27490896
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jelenleg étteremként működő üzlethelyiség, teljes berendezéssel az árban!, ingatlan.com/27724865
3. adat: Új építésű ház, földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség. ingatlan.com/26009101
4. adat: Corvinnegyed, utcafronti pincehelyiség, jelenleg nem hasznosított, régebben kisvendéglő volt, átlagos állapotban, ingatlan.com/27519105
5. adat: Utcai földszinti, cirkó fűtéssel ellátott, 2016-ban teljesen felújított üzlethelyiség. ingatlan.com/ 26902704

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

20 610 000 Ft

azaz Húszmillió-hatszáz tízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 9. fsz.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Harmínckettesek tere 50
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	43	54	45	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		250 000	200 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 167	4 000	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	0%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		4 004 Ft/m ² /hó	4 008 Ft/m ² /hó	3 409 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 807 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejárats, felújított beltérrel, ingatlan.com/26169847
2. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, felújított műszaki és esztétikai állapotú, Teleki tér környékén, ingatlan.com/27600828
3. adat: Corvinnegyed, galériázott étkezde teljes berendezéssel együtt, ingatlan.com/27206621

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 807 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 669 750 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	83 488 Ft
Igazgatási költségek:	2%	33 395 Ft
Egyéb költségek:	5%	83 488 Ft
Költségek összesen:		200 370 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 469 380 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		19 590 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 590 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	20 610 000 Ft	100%	20 610 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	19 590 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			20 610 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 610 000 Ft

azaz, Húszmillió-hatszáztízezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

JW

15

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 20 610 000 Ft
azaz Húszmillió-hatszázötvenezer Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 5.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. október 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000904/449202/2018
2018.09.19

BUDAPEST VIII.KER.

Beltérület 36394/0/A/6 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 9. földszint. "Faluviságát alatt"

H.R.E.S.E

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
örökhatályosság	37	0 0	169/10000	magán
Bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11				

1. bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhatályosságok.

H.R.E.S.E

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 353055/1/2003/03.11.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246917/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti falórtól

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

H.R.E.S.E

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

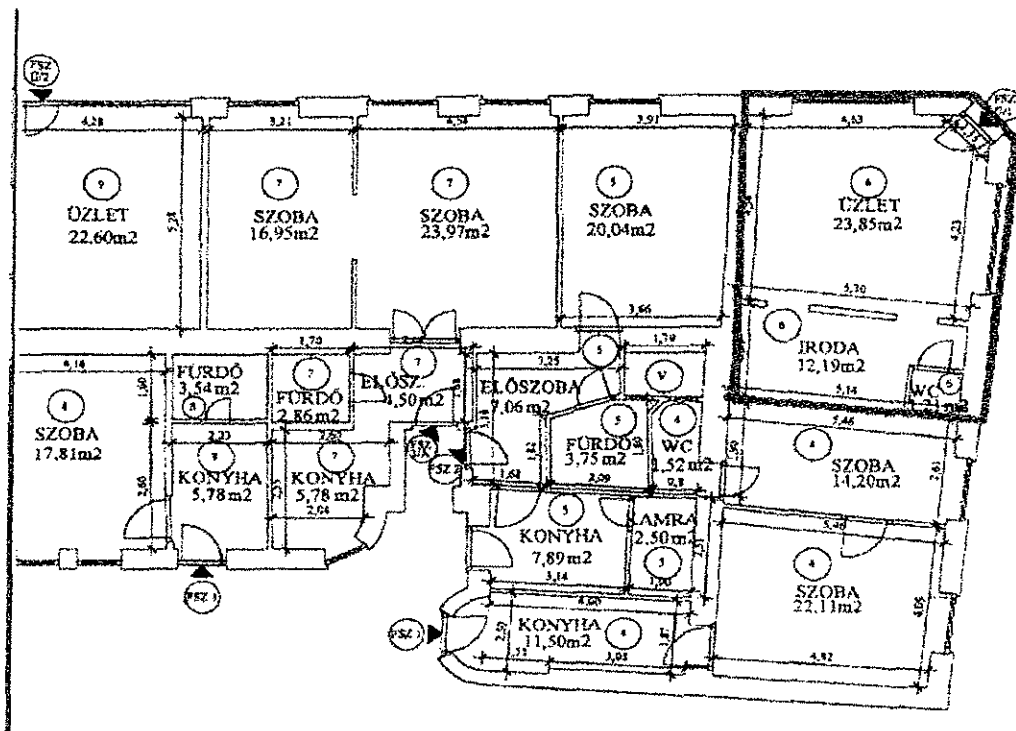
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

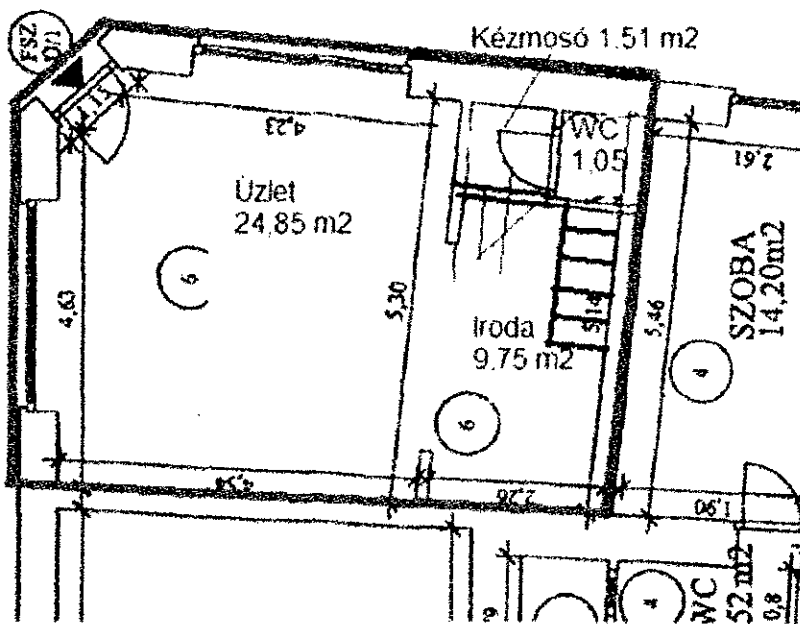
1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet Hrsz: 36394/0/A/6

EPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜBBELLEN NÖVEDEKÉRTÉKELŐ

Eredeti alaprajz



Jelenlegi alaprajz



Handwritten signature
18

Lente V. probáca 2/1/10

N-1005023
K-1005023
MÉRETEK
↳ NORD: E

A BUDAPEST VIII. KERÜLET PRÁTER UTCA 9.
SZÁMÚ

↳
2010.05.20

INGATLANON LÉVŐ LAKÓÉPÜLET

21

TÁRSASHÁZTULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése VIII. kerület

Az ingatlan helyrajzi száma: 36394

2003.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Práter u 9.

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Práter utca 9.sz. alatti, 36394 helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft (1084. Budapest, Öt. 8) az 1997. évi CLVII. tv. 5 § (2) bekezdése , valamint a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv, és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Práter utca 9. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

- I. Telek: 699,00 m² térmértékben.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, fal- és alépítményi szigetelés.

Budapest VIII.ker., Práter u 9.

Működő

E

J/20

III. Zárófödém és padlástér (375,16 m²) tetőszerkezettel és héjalással.

IV. Pincei tárolók:

V. Pincei közlekedő	30,45 m ²
Pincei közlekedő	14,91 m ²
Tároló	3,57 m ²
Tároló	4,90 m ²
Tároló	2,02 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,82 m ²
Tároló	1,12 m ²
Tároló	1,12 m ²
Tároló	1,12 m ²
Tároló	26,95 m ²
Tároló	26,46 m ²
Tároló	1,24 m ²
Tároló	3,22 m ²
Tároló	3,88 m ²
Tároló	2,48 m ²
Tároló	2,71 m ²
Tároló	2,80 m ²
Tároló	2,88 m ²

Földszinti tároló: 4,83 m²

Összesen: 162,14 m²

VI. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző- és villámvédelmi szerkezetek,

Légudvarok:

Földszint: 3,72 m²

I. emelet: 4,98 m²

II. emelet: 6,42 m²

III. emelet:	9,12 m ²
<u>Padlástér:</u>	<u>9,12 m²</u>
Összesen:	33,36 m ²

- VII. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
 VIII. Külső homlokzat-felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetekkel.
 IX. Lépcsőház (128,24 m²) és függőfolyosó (82,36 m²), lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal.

Lépcsőház:	
Pince	4,62 m ²
Földszint:	29,75 m ²
I. emelet:	29,75 m ²
II. emelet:	29,75 m ²
III. emelet:	29,75 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>4,62 m²</u>
Összesen:	128,24 m ²

Függőfolyosó:	
I. emelet:	26,56 m ²
II. emelet:	26,56 m ²
III. emelet:	26,56 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>2,68 m²</u>
Összesen:	82,36 m ²

- X. Elektromos fővezeték a külön-tulajdonú fogyasztásmérőtől a telekhatárig.
 XI. Víz alap- és felszálló vezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig, vízóraaknáig.
 XII. Csatorna ejtő- és alapvezetékek a külön tulajdoni bekötéstől a telekhatárig.
 XIII. Gáz alap- és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig.
 XIV. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok.
 XV. Az épület valamennyi itt még nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek és zárok).

Stenő

[Signature]

[Signature]

A közös tulajdon 10 000/10 000-ed, azaz Tízezer / Tízezred tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával –, az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

Ezek különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az öröklakáshoz (örökhelyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségek alapterületének számításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete került beszámításra.

Az egyes külön tulajdoni illetőséghez tartozó közös tulajdoni hányad az illető külön tulajdon alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint lett meghatározva.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányadúai együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1.sorszámú jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. Pinceszinten lévő üzlet, amely az alábbiakból áll:

Budapest VIII. ker., Práter u 9.

[Handwritten signature]

WC	1,52 m ²
Összesen:	49,33 m ² ≈ 49 m ²

valamint a közös tulajdonból 223/10000 tulajdoni hányad.

5.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. sz. fsz. 2. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	20,04 m ²
Előszoba	7,06 m ²
Konyha	7,89 m ²
Kamra	2,50 m ²
Fürdő	3,75 m ²
WC	1,52 m ²
Összesen:	41,24 m ² ≈ 41 m ²

valamint a közös tulajdonból 187/10000 tulajdoni hányad.

6.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. sz. földszinten lévő üzlet, amely az alábbiakból áll:

Üzlet	23,85 m ²
Iroda	12,19 m ²
WC	1,21 m ²
Összesen:	37,25 m ² ≈ 37 m ²

valamint a közös tulajdonból 169/10000 tulajdoni hányad.

7.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. sz. fsz. 2/A. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

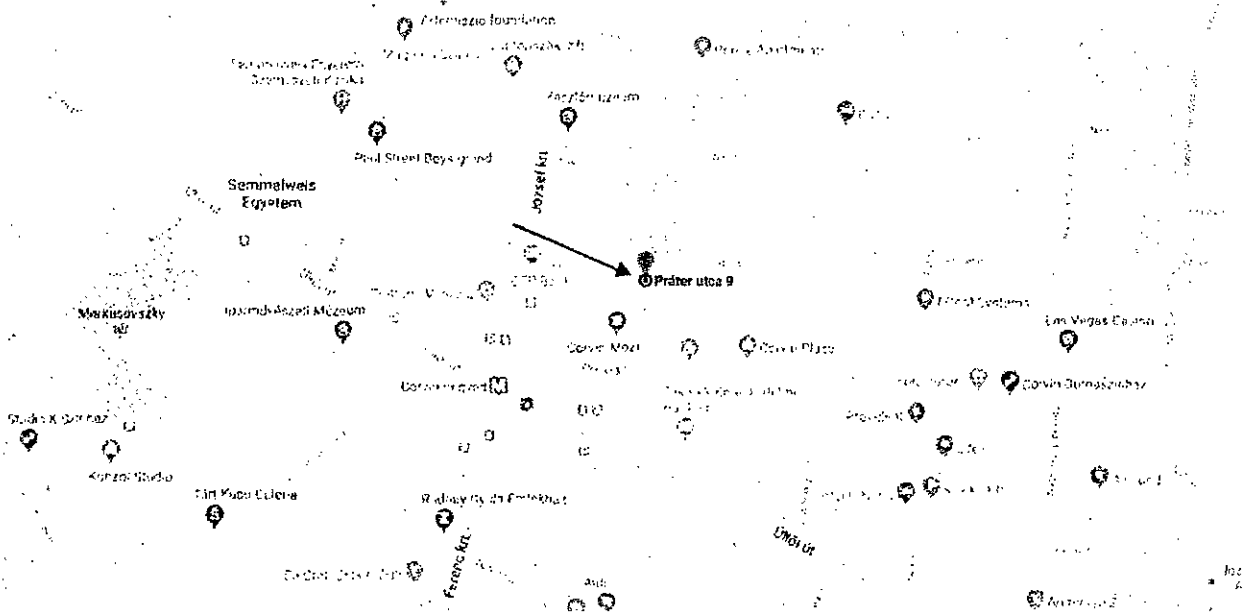
Szoba	16,95 m ²
Szoba	23,97 m ²
Előszoba	1,50 m ²
Konyha	5,78 m ²
Fürdő	2,86 m ²
Összesen:	54,06 m ² ≈ 54 m ²

valamint a közös tulajdonból 246/10000 tulajdoni hányad.

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet Hrsz: 36394/0/A/6

CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
TÜBBENNYELI MEGŐRZÉS ÉRTÉKELÉS



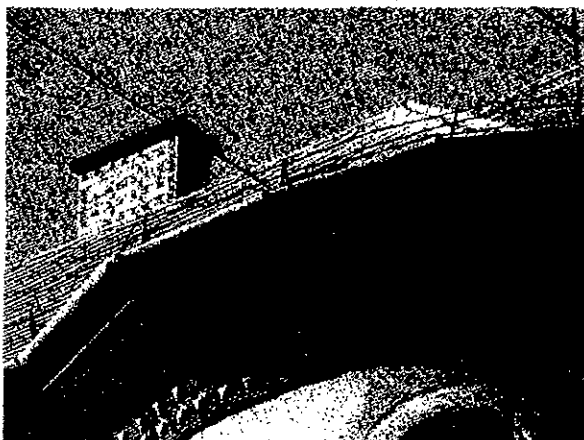
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. ereszcsonna



05. kirakat

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet Hrsz: 36394/0/A/6

EPR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FELELTLEN MEGBÍZÁSI ÉRTÉKELÉS



06. bejárat



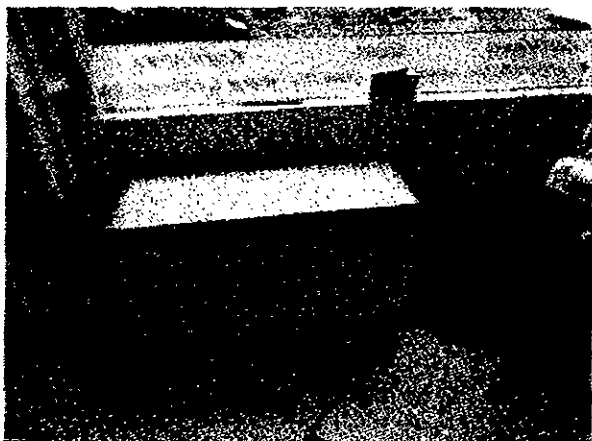
07. üzlethelyiség



08. galéria



09. vendégtér



10. hőtárolós kályha

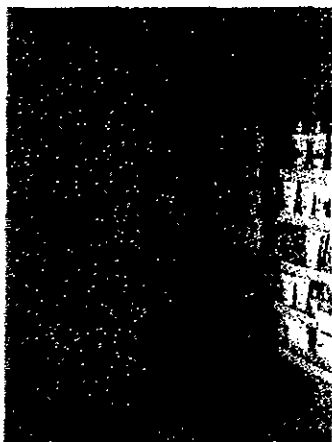


11. vízóra

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet Hrsz: 36394/0/A/5

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÖBBÉLTEN VEGYŐZÉS ÉRTELMEG



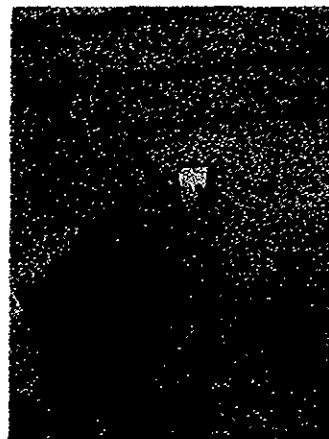
12. raktár, kézmosó ajtaja



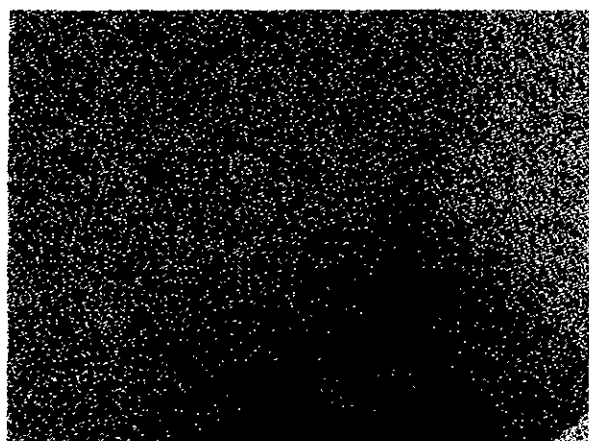
13. galéria alatti raktárhelyiség



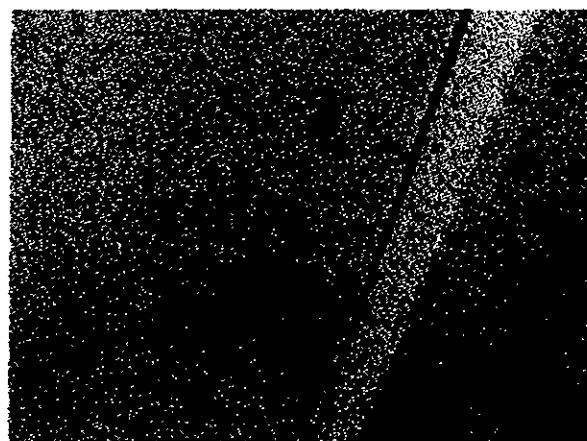
14. kézmosó



15. wc



16. felázás

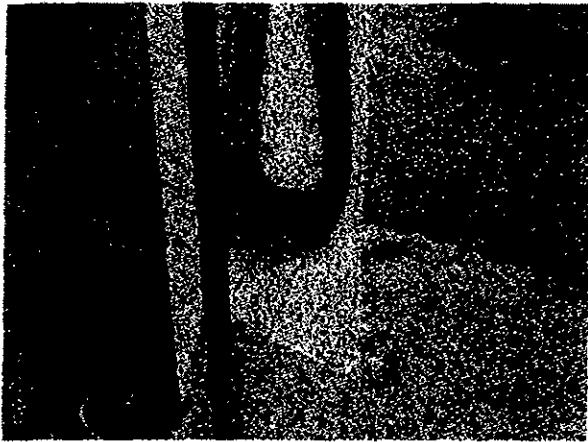


17. felázás, penészedés

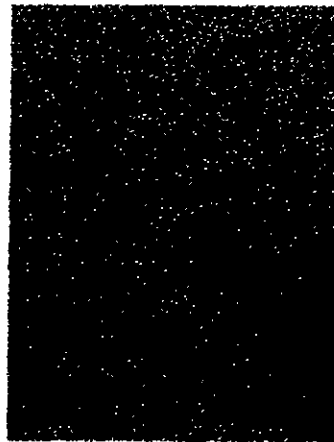
FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 9. fsz. üzlet Hrsz: 36394/0/A/6

CPR - VAGYONERFEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKELŐ



18. thermo üvegezésű kirakatablak



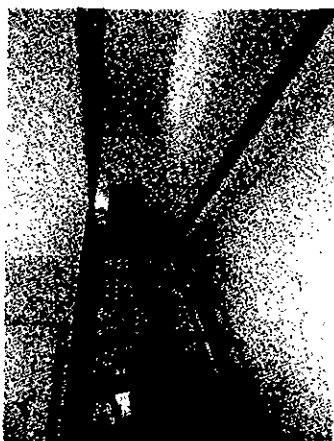
19. megrepedt csempe



20. galéria feljáró



21. villanyóra



22. galériához vezető lépcső



23. galéria

a Jiv/28

