

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. január 14-i ülésére

**Tárgy: Budapest VIII. kerület, Hungária körút 10. szám alatti, földszinti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség 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: értékbecslés

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

#### **I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest VIII. kerület, Hungária körút 10. szám alatti (Hungária körút 10/B.), 38862/4/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, 46/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú iroda helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. január 7. napján bérleti szerződést kötött a Dalmus Vendéglátó és Szolgáltató Kft.-vel (székhely: 1087 Budapest, Százados út 20. I. emelet 5.; adószám: 13945932-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-881218; képviseli: Csizmadia Andrea ügyvezető), 2017. december 31. napjáig, majd 2018. január 01. napjától 2022. december 31-ig terjedő határozott időre szólóan. Bérlő a helyiséget szépségszalonn (testkezelés, műköröm, szolárium) céljára vette bérbe.

Bérlő képviselőjében Csizmadia Andrea ügyvezető 2018. július 4. 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.

Az 1950-es években épült lakóépület Budapest VIII. kerületében, a Százados negyedben található a Hungária körúton, a Ciprus utca és a Sport utca közötti szakaszon. Az albetét a kapualj mellett balra helyezkedik el, utcai bejáratú. A belső tér jól tagolt, az előtérből nyílik egy szeparált kézmosó és w.c., a bejáratától balra pedig az iroda. A belső tér részben felújított, azonban melegvíz-ellátás nincs, a konvektor nem használható. A mosdó mennyezetén felülről beázás nyomai láthatóak egy korábbi csőtörés miatt. A nyílászárók előrepedettek, fűtés nincs, melegvíz nincs, a burkolatok vegyes képet mutatnak. A kémény nincs bélelve, jelenleg ezért nincs fűtés. Az ingatlan összességében közepes állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2018. augusztus 8-án. Az ingatlan forgalmi értékét 7.900.000 Ft összegben (345.400 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg. A független szakértő (Bártfai László) 2018. augusztus 13. napján az ingatlan forgalmi értékét jóváhagyta.



A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **7.900.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan szerződésben vállalt kötelezettség nem áll fenn. 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, Hungária körút 10/B. szám alatti 15 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetétekhez tartozó tulajdoni hányad 87/1.000.

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.

2019. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	16.663 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.800 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4 % inflációval számolva):	2.229.931 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,4 % inflációval számolva):	776.187 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>1.453.744 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>7.900.000 Ft</b>

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 díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselő-testületének 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, tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanban két önkormányzati tulajdonú albetét található. 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) bekezdése 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 épületben levő alacsony önkormányzati tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges cél.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 38862/4/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, tulajdoni lap szerint 23 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült



forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 7.900.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A beterjesztés 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 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 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.

A 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 hiteltől fizeti meg.



A Vagyonrendelet 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.

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

...../2019. (I.14.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 38862/4/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, **Hungária körút 10.** szám alatti, földszinti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. január 14.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 38862/4/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Hungária körút 10.** szám alatti, földszinti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű iroda helyiségre vonatkozó eladási ajánlat Dalmus Vendéglátó és Szolgáltató Kft. (székhely: 1087 Budapest, Százados út 20. I. emelet 5.; adószám: 13945932-1-42; cégjegyzékszám: 01-09-881218; képviseli: Csizmadia Andrea 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 7.900.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. január 14.







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: 2019. március 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, 2019. január 8.



**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

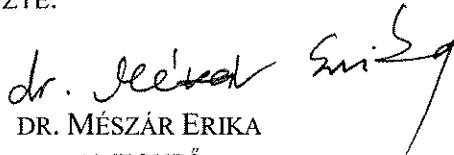
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

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



2018  
2018  
2018  
2018  
2018  
2018  
2018  
2018  
2018  
2018

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-019

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. földszint



szám alatti

38862/4/A/2 hrsz-ú

iroda ingatlanról

---

Budapest, 2018. augusztus

---

Független | Megbízható | Értékmérő

*Handwritten signature and initials*

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-019
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Százados negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. földszint
Helyrajzi száma	: 38862/4/A/2
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, adásvételhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 23 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 23 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 345 400 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 327 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 46 / 1000
Belső műszaki állapot	: átlagos
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: **7 900 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-kilencszázezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 200 000 Ft**  
azaz **Egymillió-kettőszázezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor 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. július 24.	
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap	
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes	

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. augusztus 8.

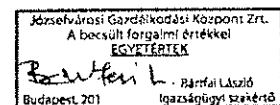
GPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.gpr-bebecselek.com

2018 AUG 13.



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 vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő általi megrendelés, adásvételhez 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 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): 1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. földszint  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 23,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 38862/4/A/2  
 Ingatlan megnevezése: iroda  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: iroda  
 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 Százados negyed kerületrészében, a Ciprus utca és a Sport utca közötti szakaszon fekszik, a Hungária körúton. Az utca burkolata aszfalt, parkolás a közterületen fizetős. Az utcában jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota átlagos, de a közelben 10 emeletes panelházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Az iroda forgalmas főúton fekszik, autóval is kiváló a megközelíthetősége. Tömegközlekedés szempontjából is kiváló, két perc sétával az 1-es villamos és több busz is elérhető, valamint a Metro is nagyon közel van.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület főbejá a Hungária körút felé nyílik. Az albetét a kapualj melletti bal oldali albetét, utcafronti bejáráttal, ablakai utcafrontra nézőek. A vizsgált üzlet üres, jelenleg használaton kívüli. A befoglaló épület az 1950-es években épült, téglá hosszófalás pince, földszint + 3 emelet kialakítással, homlokzata átlagos állapotú. A nyílászárók hagyományos fa tokozatúak, sík üvegezéssel, melyeket védőráccsal felszereltek.

A belső tér jól tagolt, az előtérből nyílik egy szeparált kézmosó és wc, a bejáráttól balra pedig az iroda. A belső tér részben felújított, azonban melegvíz ellátás nincs, a konvektor nem használható, a villanszerelés hiányos, a konnektorokban nincs áram.

A belső műszaki állapot közepes, korszerűsítést igénylő, a belmagasság 2,7 m. Az albetétben vízóra nincs, gázóra és villanyóra kiépített.

Összességében az albetét közepes állapotú, üzlethelyiségként használható.

#### Épület:

Épület építési éve:	1950	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes lemez szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	szilárd beton földem	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	kerámia	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	fa ajtók, fa ablakok, sík üvegezés	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	-	-
Átlagos belmagassága:	2,7 m	-
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű ajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	jó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	cca. 2008	
Felújítás tárgya:	Részben felújításra került a belső tér, burkolatok, falazat, a villanszerelés, fűtés, melegvíz ellátás hiányzik.	
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

Megjegyzés:

### 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:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsonnaja kiépített. A lábazati részen a vakolat helyenként hiányos, a színezés elszürkült. Vizesedés, süllyedés nem látható.

#### Albetét:

A mosdó mennyezetén felülről beázás nyomai láthatóak, mely egy korábbi csőtörés miatt alakulhatott ki. Szerkezeti hibák nem láthatóak, a nyílászárók előregedettek. Fűtés nincs, melegvíz nincs, a burkolatok az irodai részen vegyes képet mutatnak.

#### Bérlői megjegyzés:

Bérlő elmondása alapján konnektorokban nincs áram, a konvektor nem használható, mert a kémény nincs bélelve, ezért fűtés jelenleg nincs.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	kerámia	festett	15,20 m <sup>2</sup>	100%	15,20 m <sup>2</sup>
közlekedő	kerámia	festett	6,65 m <sup>2</sup>	100%	6,65 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	csempe+festett	0,80 m <sup>2</sup>	100%	0,80 m <sup>2</sup>
előtér	kerámia	festett	0,80 m <sup>2</sup>	100%	0,80 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>23,45 m<sup>2</sup></b>		<b>23,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>23 m<sup>2</sup></b>		<b>23 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

## 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 a z 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 becstérték. 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 (tiszta 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 módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
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. II. 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.



**Költség alapú 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 egységei 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 javíthatóak 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:	Százados negyed	
Társasház telek területe:	327 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	46	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	15 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	80 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Telek eszmei értéke:	1 200 000 Ft	, Egymillió-kettőszázezer- 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:	1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. földszint	VIII. ker., Szerdahelyi	VIII. ker., Kerepesdűlő	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Orczy tér
megnevezése:	iroda	üzlet	iroda	üzlet	üzlet	iroda
alapterület (m <sup>2</sup> ):	23	29	87	74	32	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 800 000	29 500 000	39 000 000	12 300 000	25 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		335 172	305 172	474 324	345 938	375 000
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		3%	8%	7%	3%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	5%	-5%	5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl. vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-7%</b>	<b>13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-2%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		311 710	344 845	412 662	339 019	318 750
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>345 400 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>7 900 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újszerű házban, földszinti utcai bejáratos jó műszaki állapotban lévő üzlethelyiség. Ingatlan.com/22264620
2. adat: Felújítandó állapotú, elektromos fűtéssel rendelkező, iroda, földszinti elhelyezkedéssel. Ingatlan.com/26814319
3. adat: Új építésű ház, földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/26009101
4. adat: Üres raktár-üzlet, felújítandó műszaki állapotú, utcafronti bejárattal. A ház átlagos. Ingatlan.com/27337731
5. adat: 9 éves házban teljesen felújított iroda, 4 helyiségre tagolva. Ingatlan.com/23475097

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

7 900 000 Ft

azaz Hétmillió-kilencszázezer- Ft .

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Hungária krt. 10/b.	VIII. ker., Somogyi Béla	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Corvin
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	23	18	52	40
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		50 000	150 000	150 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 500	2 596	3 375
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	3%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-16%</b>	<b>-12%</b>	<b>-18%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 113 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 282 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 757 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 380 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

**Összehasonlító adatok leírása:**

1. adat: Utcai bejáratú, földszinti üzlet, közel a Blahához, közepes állapotban. Ingatlan.com/26287295
2. adat: Jó állapotú felújított, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/25938286
3. adat: Felújított, konvektoros fűtéssel ellátott üzlethelyiség. Ingatlan.com/27299658

Hozamszámítás:	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	2 380 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	87%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>571 486 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 28 574 Ft
Igazgatási költségek:	2% 11 430 Ft
Egyéb költségek:	5% 28 574 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>68 578 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	502 907 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>6 700 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**6 700 000 Ft**

azaz Hatmillió-hétszázézer- 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:	7 900 000 Ft	100%	7 900 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 700 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>7 900 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**7 900 000 Ft**

azaz, Hétmillió-kilencszázezer- 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 értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal 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 rendeltetészerű 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.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. földszint**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **7 900 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-kilencszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018.07.24  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. augusztus 8.

## 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"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan 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., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadását  
 Megrendelés szám: 8000004/325177/2018  
 2018. 07. 10

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 38862/4/A/2 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST VIII. KER. Magyarország körút 10. földszint. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/ÉfÉl	eszméi hányad	tulajdoni forma
iroda	23	0 0	46/1000	Állami
Béjegyző határozat: 999994/1999/			törlesztő határozat: 299096/1/2002/02.11.18	
iroda	23	0 0	46/1000	Bankjogi
Béjegyző határozat: 299096/1/2002/02.11.18				

2. Béjegyző határozat: 32525/1991/1991.01.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 299096/1/2002/02.11.18

Béjegyző határozat, érzékelési idő: 32525/1991/1991.01.08

jogcíme: Államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogcíme: eredeti felvétel 32525/1991/1991.01.08

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. Hányad: 0/1 törlesztő határozat: 299096/1/2002/02.11.18

Béjegyző határozat, érzékelési idő: 10085/1974/1974.01.18

törlesztő határozat: 299096/1/2002/02.11.18

jogcíme: - - -

jogállás: kezelt

név: SÓVÁROSI VIII. KER. INGATLANKEZELŐ TÁRSASÁG

cím: 1000 BUDAPEST

3. Tulajdoni hányad: 1/1

Béjegyző határozat, érzékelési idő: 299096/1/2002/02.11.18

jogcíme: 1991. évi XXXIII. tv. 1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEK 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

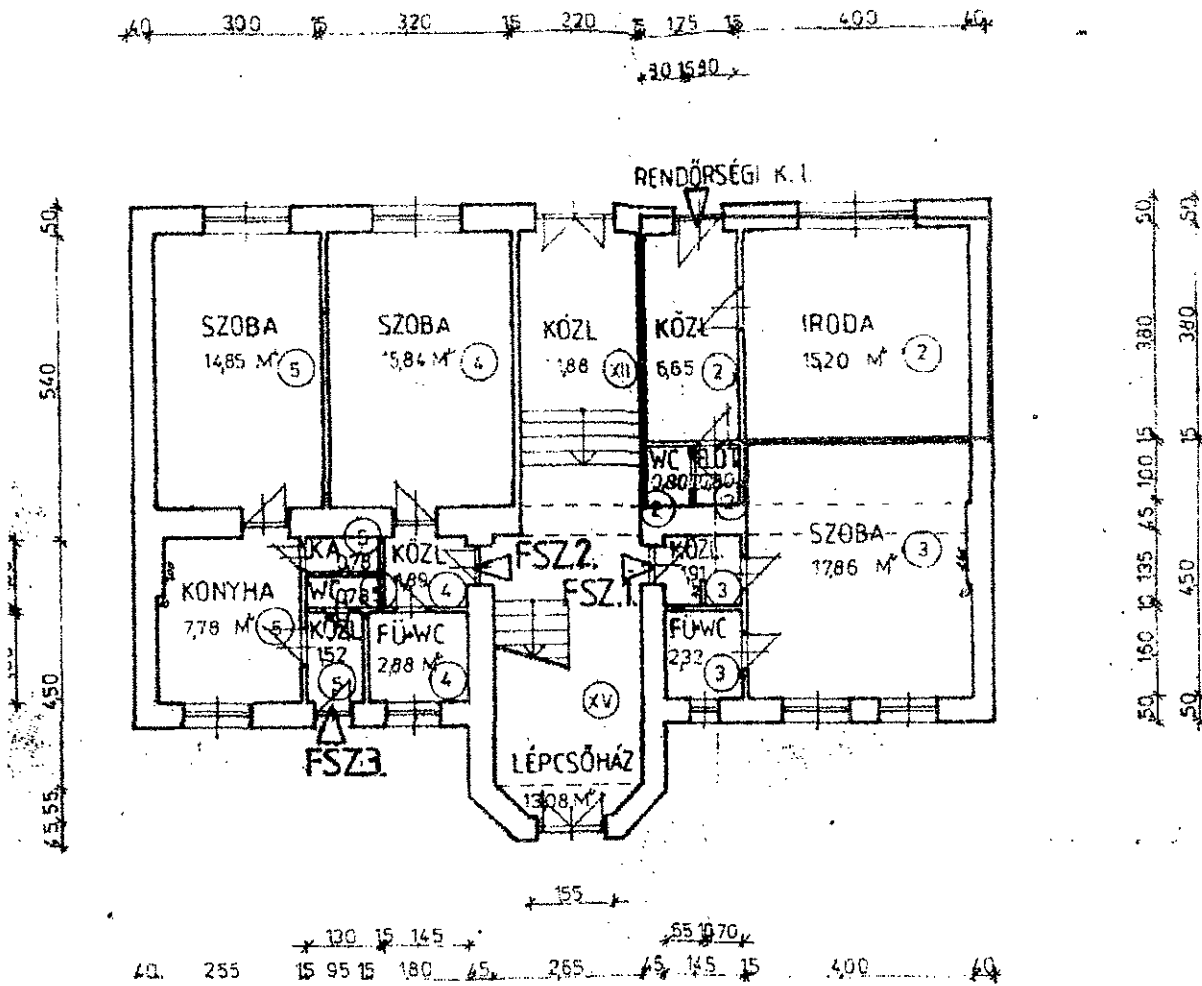
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. fsz. Hrsz: 38862/4/A/2

CPR VAGYONTEREKLŐ KFT.  
FÜGGŐLENEK MEGDÍJZÁSÁRA ÉPÍTKEZÉS



*Handwritten signature*  
18

# T Á R S A S H Á Z T U L A J D O N T

## A L A P I T Ó O K I R A T

### I.

#### Általános rendelkezések

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1082 Budapest, VIII., Baross u. 65-67./ a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti VIII. kerületi 2416 tulajdoni lap és 38862/4 hrsz-u; 327 m<sup>2</sup> kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, VIII. ker. Hungária krt. 10/B. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján

t á r s a s h á z z á a l a k i t j a á t .

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

### II.

#### Közös és külön tulajdon

##### A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések, berendezések.



### B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével az alábbiak szerint.

- 1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt iroda, műhely, raktár helyiségekből álló Üveges műhely 46,09 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 91/1000 hányad.
- 2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt iroda, közlekedő, előtér, WC helyiségekből álló Rendőrségi körzeti iroda 23,45 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 46/1000 hányad.
- 3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu egy szoba, közlekedő, fürdőszoba + WC helyiségekből álló öröklakás 22,09 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 44/1000 hányad.
- 4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu egy szoba, közlekedő, fürdőszoba + WC helyiségekből álló öröklakás 20,61 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 41/1000 hányad.
- 5./ A Magyar Államot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu egy szoba, közlekedő, konyha, kamra, WC helyiségekből álló öröklakás 25,71 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 56/1000 hányad.
- 6./ A Magyar Államot illeti a terveken 6. számmal jelölt I. em. 1. ajtószámu egy szoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba + WC helyiségekből álló öröklakás 25,62 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 70/1000 hányad.

*Handwritten signature*  
20

## MŰSZAKI LEÍRÁS

A Budapest, VIII. kerület Hungária krt. 10/B. szám alatti ingatlan társasházi alapító okiratához.

### I. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAI

Az ingatlan hrsz-a 38862/4

Tulajdoni lap száma:2416

A telek területe: 327 m<sup>2</sup>

Az épület zárt soru beépítésű. Tagozódása: pince + földszint + 4 emelet.

Az épületben 13 db lakás és 2 db egyéb bérlemény található.

Az ingatlan a víz-, elektromos-, csatorna -és gázhálózatba bekötött.

### II. AZ ÉPÜLET ÁLLAPOTA

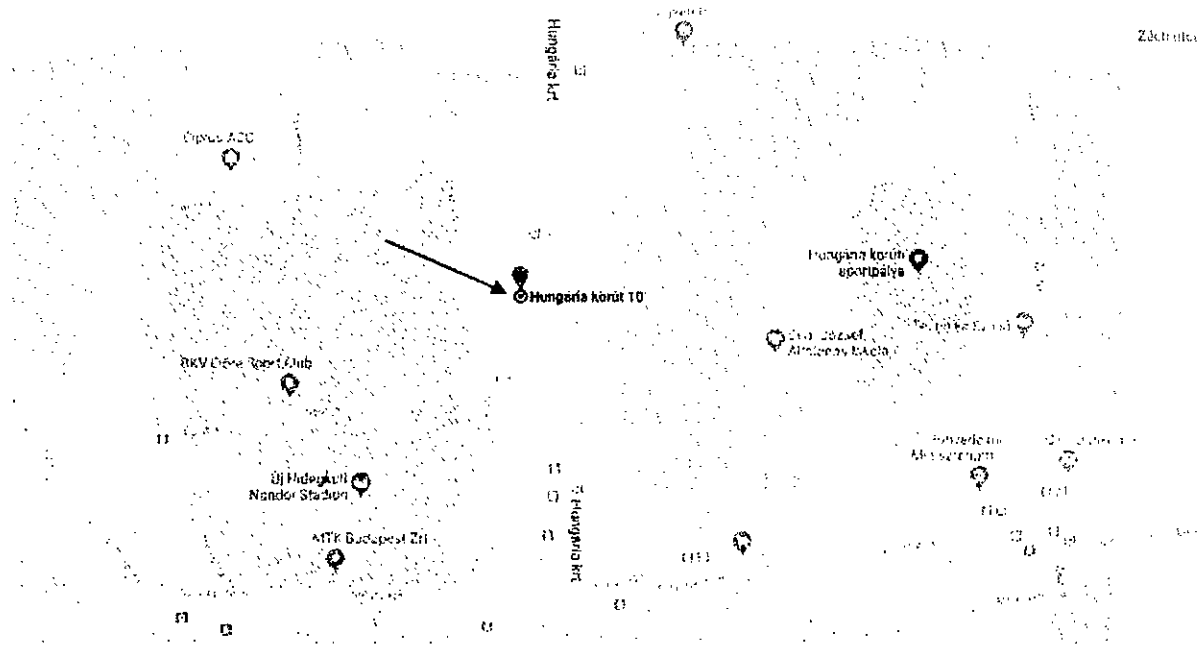
Az épület alapozása téglá sávalap. Falazata téglá főfalas rendszerű.

Födémek monolit vb -ből készültek bauxitbeton felhasználásával. A fedél-  
szék kétállószerkes fődémmel egybeépült szerkezetű.

**FOTÓMELLÉKLET:**

1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. fsz. Hrsz: 38862/4/A/2

**CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.**  
FÜGGŐTLEN MÉRŐHATÁR ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



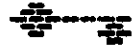
04. utcai bejárat



05. fatokos ajtó

**FOTÓMELLÉKLET:**

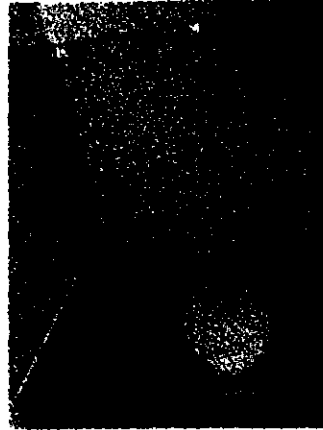
1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. fsz. Hrsz: 38862/4/A/2



**CPA-VAGYONERTEKELŐ KFT.**  
FÜGGŐLETTEN VEGYÉSZI ÉRTÉKELÉS



06. mennyezeti beázás



07. wc



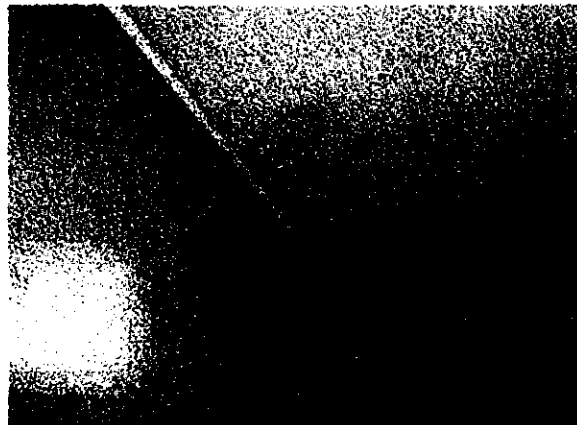
08. iroda



09. konvektor



10. iroda



11. festett falak

*Handwritten signature or initials.*

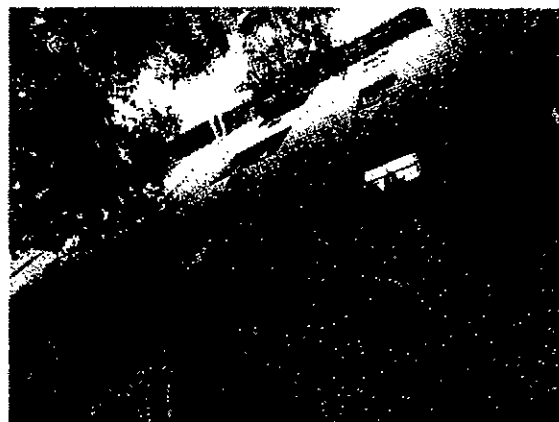
FOTÓMELLÉKLET:

1087 Budapest, Hungária krt. 10/b. fsz. Hrsz: 38862/4/A/2

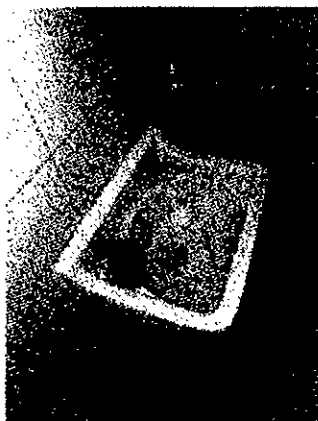
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.  
FÜGGŐLEN VECSEBIZHATG ÉPÍTÉSMEÉRE



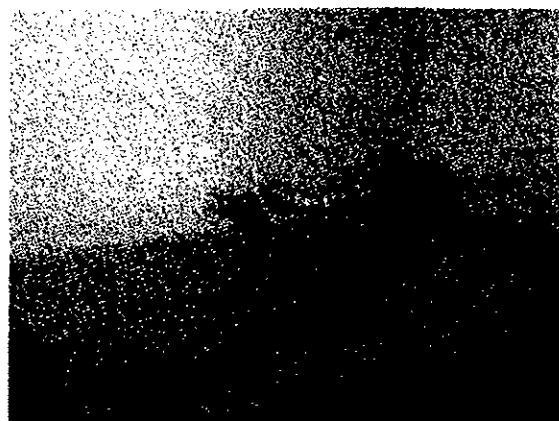
12. mosdó



13. homlokzat alulról



14. mosdó



15. vízóra



16. villanyóra



17. gázóra

