

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

2020. július 15-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25. szám alatti, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25. szám alatti, földszinti, 35497/0/A/7 hrsz-ú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 279/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség.

2020. április 30. napján a Group-Lift Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 13., cégjegyzékszám: 01 09 327748, adószáma: 13657341-2-41) vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása iránt.

A helyiség elidegenítés érdekében történő zárolására 2020. május 7. napján került sor.

A helyiség a Magdolna-negyed városrészben helyezkedik el, a Magdolna és a Szigetvári utca sarkán, közvetlen környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházakkal. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb.

A földszinti ingatlan a Szigetvári utca felől közelíthető meg, több helyiségre tagolt, üzlettér, két raktár, és egy W.C. helyiségből áll. A bejárati ajtó dupla szárnyú fa szerkezet, amelyet OSB lap fed. Az utcafront felőli rész galériázott (egyszerű fa szerkezetű), a lépcső nincs kiépítve, a galéria alatti belmagasság 2,60 m. A hátsó helyiségekhez 3 db lépcső vezet, itt található egy raktár és a W.C., valamint a melegvíz-ellátásra szolgáló működésképtelen villanybojler. A falak salétromosak, a vakolat hullik, amelyet részben gipszkarton burkolattal fedtek el. Az utcafronti helyiség belmagassága 4,60 m, a hátsó részen 3,85 m. Az ingatlan vízórája a helyiség alatti pincésinti helyiségben található, a gázóra piros jogi zárral ellátott, a villanyóra kiépített. Az albetét erőteljesen erodált állapotban van, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható.

A CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. június 16. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2020. június 16. napján jóváhagyott értékbecslés alapján az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **14.310.000 Ft** (397.377 Ft/m<sup>2</sup>).

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. §

S

(1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, a 2. § alapján: kivétel és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha:

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és a megvásárlására kérelem érkezett.

Tekintettel arra, hogy a helyiség bérbeadás útján nem hasznosított, az állaga folyamatosan romlik, a közös költség fizetési kötelezettség mellett bevétel nem keletkezik, a vevő gazdasági társaság, a helyiség mellett közvetve tulajdonnal rendelkezik, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) javasolja az ingatlant a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz **14.310.000 Ft** vételár ellenében értékesíteni a Rendelet 8.§ (1) bekezdés b) pontja alapján.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 8.424 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

**A helyiség raktározás céljára történő bérbeadása esetén a gazdaságossági számítás szerint a helyiség értékesítése megtérül.**

<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>6.688.424,- Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>14.310.000,- Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 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 8 éves időtartam alatt várható.

A helyiség elhelyezkedése HVT 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 28 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.333/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A JGK javasolja a Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25. szám alatti, földszinti, 35497/0/A/7 hrsz-ú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 279/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését az Group-Lift Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 13., cégjegyzékszám: 01 09 327748, adószáma: 13657341-2-41) részére 14.310.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

## **II. A beterjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiség bérbeadás útján évek óta nem került hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége megszűnik.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „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 tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottságot hatalmazza fel.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján az üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonába került helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt kedvezmény.

A vevő a vételárat a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. A (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (VII. 15.) számú határozata

**Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25. szám alatti, földszint nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25.** szám alatt található, földszinti, **35497/0/A/7** helyrajzi számú, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 279/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiség értékesítéséhez a Group-Lift Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 13., cégjegyzékszám: 01 09 327748, adószám: 13657341-2-41) részére. A helyiség vételára **14.310.000 Ft**, a vételár egyösszegű megfizetése mellett.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére a Group-Lift Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 13., cégjegyzékszám: 01 09 327748, adószám: 13657341-2-41) részére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.
- 3.) amennyiben a Group-Lift Kft nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a helyiséget a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell elidegeníteni.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

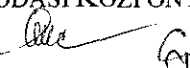
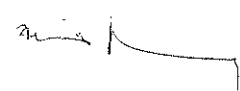
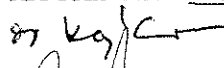



Határidő: az 1.) pont esetében 2020. július 15., a 2.) pont esetében 2020. augusztus 30., a 3.) pont esetében 2020. december 31.

**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, 2020. július 7.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	VERES GÁBOR A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

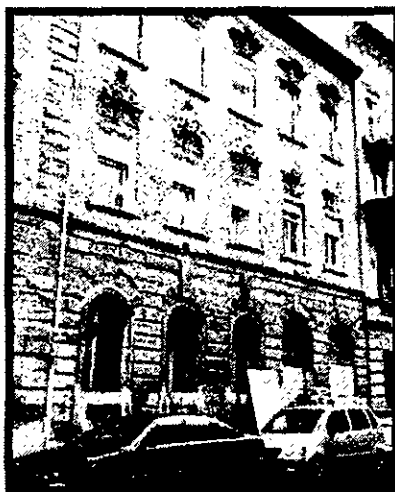
H-1085 Budapest  
József körút 69.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-539

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1086 Budapest, Magdolna utca 25. fsz. 7.



sám alatti

35497/0/A/7 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2020. június

---

Független | Megbízható | Értékmérő

5.  
S

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-539
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Magdolna utca 25. fsz. 7.
Helyrajzi száma	: 35497/0/A/7
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 36 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 36 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 397 377 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 721 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 279 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) 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:	<b>14 310 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizennégymillió-háromszáztízezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>4 430 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-négyszázharmincezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*:	<b>10 730 000 Ft</b>
	azaz <b>Tízmillió-hétszázharmincezer- Ft .</b>

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.

\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. június 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. június 16.

2020 JÚN 16.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1025 Budapest József köz 66

Közlékszám: 02/2013/93 2.42

www.ertekbeszelo.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

6. 90

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez 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:                      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):                      1086 Budapest, Magdolna utca 25. fsz. 7.  
Tulajdoni lap szerinti területe:                      36,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma:                                        35497/0/A/7  
Ingatlan megnevezése:                                üzlethelyiség  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:                    nincs hasznosítva  
Bejegyző határozat:                                  Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

*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, Magdolna negyed kerületrészében, a Dankó utca és a Koszorú utca közötti részen fekszik, a Magdolna utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, vélhetően a századfordulón, erről pontos információ nincs.

A vizsgált albetét utcafronti bejárattal rendelkezik, melyet a Szigetvári utca felől lehet megközelíteni. Az ingatlan több helyiségre tagolt, üzlettér, két raktár, és egy wc helyiségből áll. A bejárati ajtó dupla szárnyú fa szerkezet, melyet OSB lap fed. Az utcafront felőli rész galeriázott (egyszerű fa szerkezetű), a lépcső azonban nem kiépített, itt a galéria alatti belmagasság 2,60 m. A hátsó helyiségekhez 3 db lépcső vezet, itt található egy raktár és a wc, valamint a melegvíz-ellátásra szolgáló villanybojler, amely feltételezhetően nem működik. A falak salétromosak, körbe hullanak, azonban ezt gipszkarton burkolattal részben elfedték.

Az utcafronti helyiség belmagassága 4,60 m, a hátsó részen pedig 3,85 m.

Az ingatlanban vízóra nincs, a gázóra le van kötve, a villanyóra kiépített.

Összességében gyenge műszaki állapotú házban, gyenge műszaki állapotú albetét.

**Épület:**

Épület építési éve:	1900	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

**Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség**

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	mettlachi	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	gyenge
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,60 m; 3,85 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	gyenge
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra (lekötve)	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

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 társasház rendkívül rossz állapotú, valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

#### Albetét:

Az albetét összes helyisége erőteljesen erodált állapotban van, a falazaton talajmenti vízesedés miatti erőteljes vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható.

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	mettlachi	festett	19,74 m <sup>2</sup>	100%	19,74 m <sup>2</sup>
raktár	mettlachi	festett	4,68 m <sup>2</sup>	100%	4,68 m <sup>2</sup>
wc	mettlachi	festett	2,31 m <sup>2</sup>	100%	2,31 m <sup>2</sup>
raktár	mettlachi	festett	9,29 m <sup>2</sup>	100%	9,29 m <sup>2</sup>
galéria	fa szerkezet	festett		0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,02 m <sup>2</sup>	100%	-0,02 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>36,00 m<sup>2</sup></b>		<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>36 m<sup>2</sup></b>		<b>36 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 hatályaon 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 sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne 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 (tisztá 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 felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. 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) 2019. 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:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	721 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	279	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	20,12 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Díszkontálási tényező:	1,0	
<b>Telek eszmei értéke:</b>	<b>4 430 000 Ft</b>	<b>, Négymillió-négyszázharmincezer- Ft .</b>

ll.  
S

## 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:	1086 Budapest, Magdolna utca 25. fsz. 7.	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Magdolna utca 25	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Teleki László tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	36	44	27	23	45	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	13 000 000	14 500 000	22 490 000	19 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		366 136	433 333	567 391	449 800	514 029
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		2%	-2%	-3%	2%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-10%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, wc)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	3%	0%	0%	0%
galéria		2%	2%	-2%	2%	2%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-1%</b>	<b>-7%</b>	<b>-25%</b>	<b>-11%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		361 010	403 867	427 813	399 422	394 774
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>397 377 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>14 305 572 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>14 310 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, újszerű épületben, 4 helyiségből áll, fűthető, mosdóval. ingatlan.com/30741778
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó állapotú, víz-, közcatorna és villany közművel, vizes falazattal. ingatlan.com/28499870
3. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, vizes blokkal rendelkező helyiség. ingatlan.com/28428479
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű házban lévő földszinti helyiség. ingatlan.com/31530174
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti, kirakattal rendelkező ingatlan, kiépített vizes blokkal. ingatlan.com/31233268

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

14 310 000 Ft

azaz Tizennégymillió-háromszáztízezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Magdolna utca 25. fsz. 7.	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Kőfaragó utca	VIII. ker., Vay Ádám
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	36	27	36	45
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 667	3 750	3 000
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		-1%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-20%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-21%</b>	<b>-30%</b>	<b>-19%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 109 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 625 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 427 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>2 387 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, felújított házban, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31500128
2. adat: Palotanegyed, utcai bejáratos, felújított, részben galériázott üzlet, ingatlan.com/31264642
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, jó állapotú, metróhoz közeli üzlet, ingatlan.com/31467884

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek:		2 387 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>876 506 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	5%	43 825 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 530 Ft
Egyéb költségek:	5%	43 825 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>105 181 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		771 326 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>11 020 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 020 000 Ft

azaz Tizenegymillió-húszezer- Ft .

0. oldal

13.

## 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:	14 310 000 Ft	100%	14 310 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 020 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>14 310 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**14 310 000 Ft**

azaz, Tizennégymillió-háromszáztízezer- 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, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékeit 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az 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:

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Magdolna utca 25. fsz. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **14 310 000 Ft**

azaz **Tizennégymillió-háromszáztízezer Ft.**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. június 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. június 16.

## 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"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest, XI. Budafok utca 59 1519 Budapest, 11 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 89609041798762076  
 2020.05.03

BUDAPEST VIII. KER.

Raktérület 35497/0/A/7 helyrajzi szám

1006 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 25. földrajzi. "Érdeklődés alatt"

IRRSZ

1) Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egys/fő	üzemi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	-------------------------	--------------	-----------------

üzlethelyiség	36	0 0	279/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 145909/1/2002/02.05.23

1) bejegyző határozat: 145909/1/2002/02.05.23

Társasház  
 Az alapító okirat okirat hozzátartozó mellékletek

IRRSZ

1) tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, eszakiass szám: 145909/1/2002/02.05.23

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 146/12/1991.07.05 /

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

szá: 1092 BUDAPEST VIII KER. Balmaz utca 65-67

IRRSZ

RENDELÉSKÖZVEVŐ

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

S 16.



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasház-tulajdon alapító okirat**

**Budapest, VIII. ker., Magdolna utca 25.**

**I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Kft. (1084 Budapest, Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 35497 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Magdolna utca 25. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlan - az 1993. évi LXXVIII sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII sz. II és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.  
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adas-vételi szerződések letűréseig önkormányzati tulajdonban maradnak.

**A társasház neve:**

**Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25. Társasház.**

**II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,  
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

**A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:  
a mellékelt terveken feltüntetett és a mászaki tervekben körülírt

I.	telek	721 m <sup>2</sup>
Pince:		
II.	tároló:	36,02 m <sup>2</sup>
III.	tároló:	48,56 m <sup>2</sup>
IV.	tároló:	10,30 m <sup>2</sup>
V.	tároló:	36,83 m <sup>2</sup>
VI.	tároló:	53,56 m <sup>2</sup>
VII.	tároló:	54,52 m <sup>2</sup>
VIII.	lépcsőház,	14,25 m <sup>2</sup>

Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25.

2. oldal

Budapest VIII. ker. Magdolna utca 25. sz.

6. A 35497/A/6 hrsz. alatti az alaprajzon 6. számmal jelölt öreklakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

Földszint 4.:	szoba	22,22 m <sup>2</sup>
	szoba	13,14 m <sup>2</sup>
	konyha	12,99 m <sup>2</sup>
	előszoba	9,00 m <sup>2</sup>
	kamra	2,36 m <sup>2</sup>
	fürdő	2,71 m <sup>2</sup>
	WC	0,77 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>		<b>62,19 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 482/10000 hányadrész

7. A 35497/A/7 hrsz. alatti az alaprajzon 7. számmal jelölt nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll

Üzlet 3.:	üzlet	19,74 m <sup>2</sup>
	raktár	9,29 m <sup>2</sup>
	raktár	4,98 m <sup>2</sup>
	WC	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>		<b>36,32 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 276/10000 hányadrész

8. A 35497/A/8 hrsz. alatti az alaprajzon 8. számmal jelölt öreklakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll

Földszint 5.:	szoba	15,41 m <sup>2</sup>
	konyha	8,39 m <sup>2</sup>
	fürdő	2,54 m <sup>2</sup>
	WC	1,58 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>		<b>27,92 m<sup>2</sup></b>

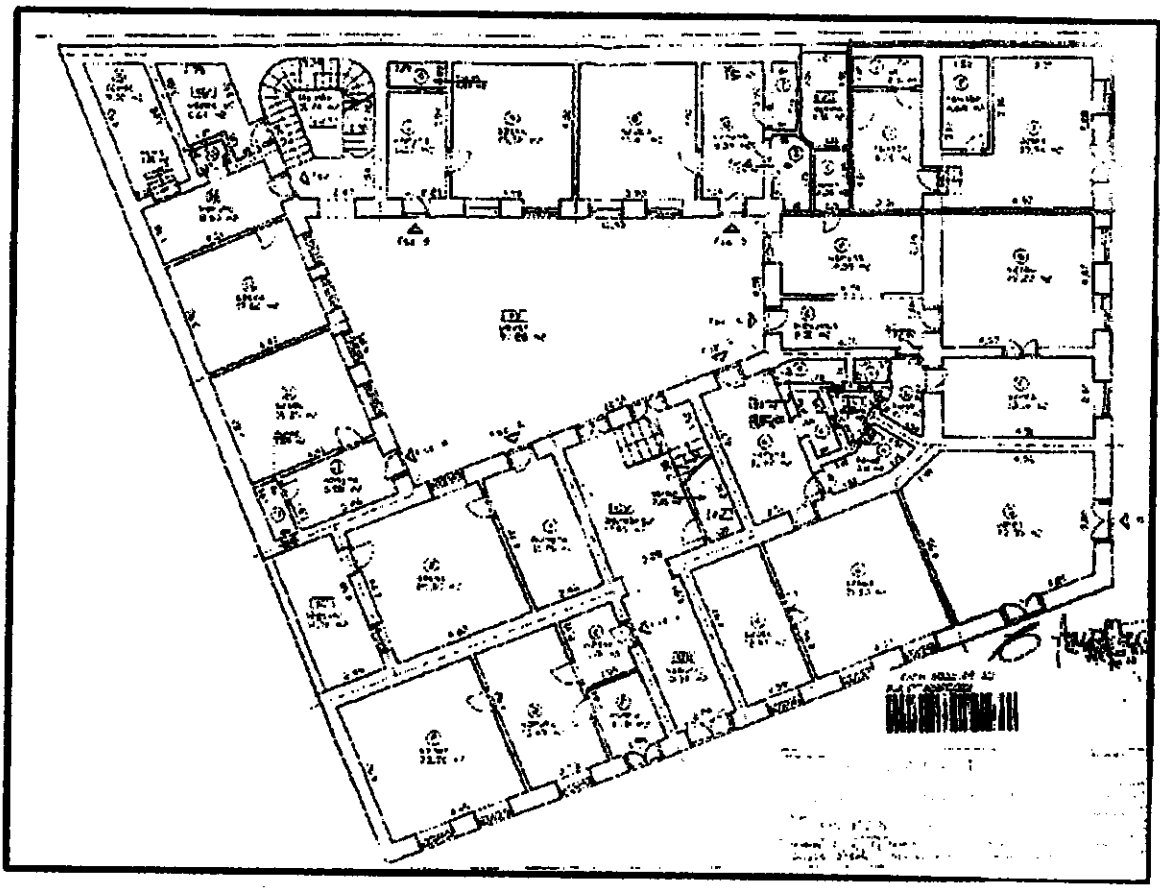
valamint a közös tulajdonban lévő részekből 216/10000 hányadrész

9. A 35497/A/9 hrsz. alatti az alaprajzon 9. számmal jelölt öreklakás, mely a földszinten helyezkedik el és az alábbi helyiségekből áll:

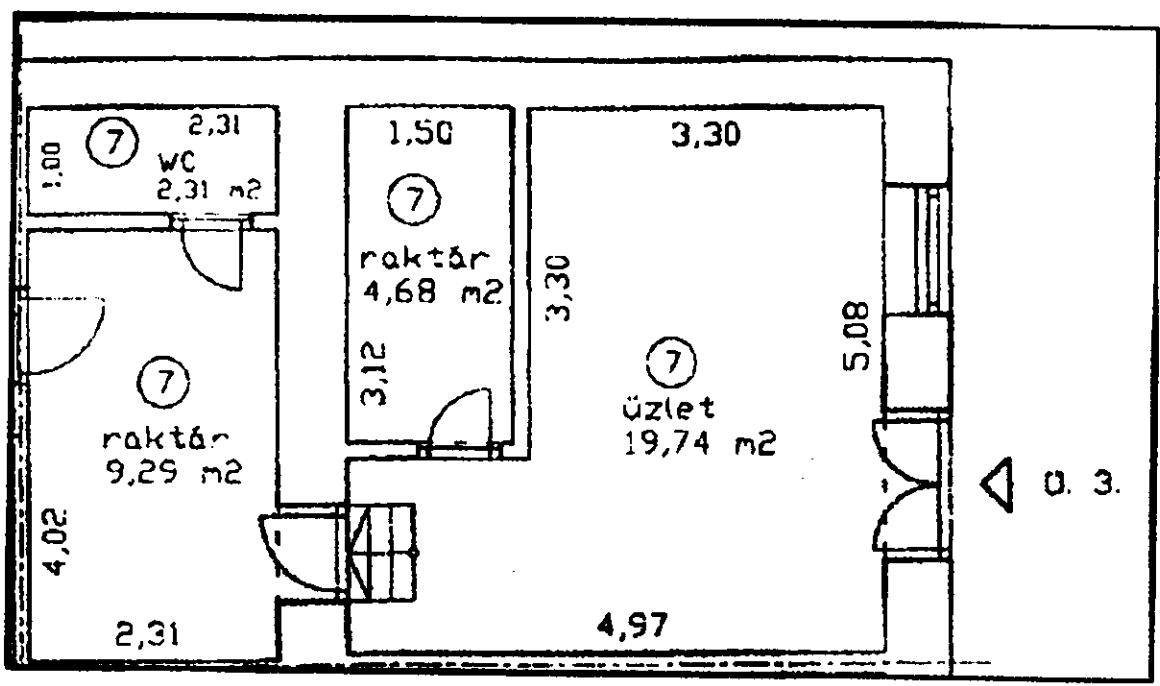
Földszint 6.:	szoba	12,57 m <sup>2</sup>
	konyha	6,53 m <sup>2</sup>
	fürdő	1,82 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>		<b>20,92 m<sup>2</sup></b>

valamint a közös tulajdonban lévő részekből 185/10000 hányadrész

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

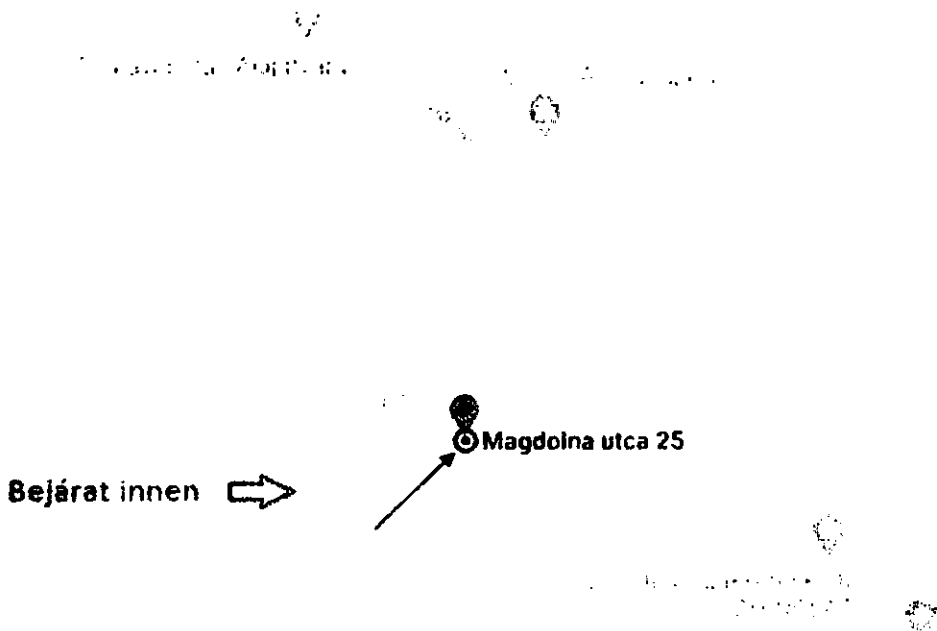


ALAPRAJZ



19  
S

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép (Szigetvári utca)



03. homlokzat (Szigetvári utca)



04. Magdolna utca

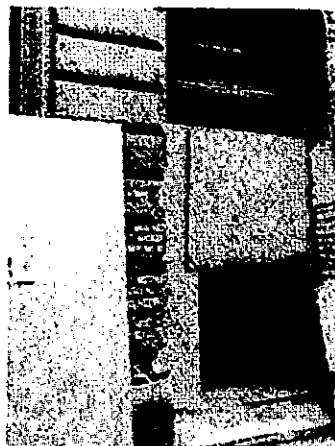


05. nagyfokú vakolathullás

8 20.



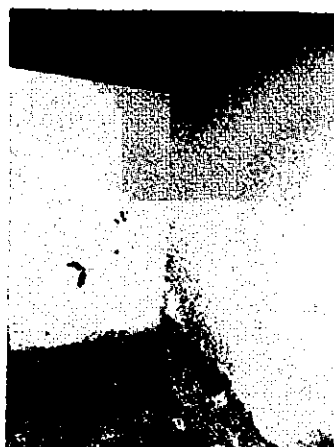
06. ingatlan elhelyezkedése



07. OSB lapokkal védett bejárati ajtó



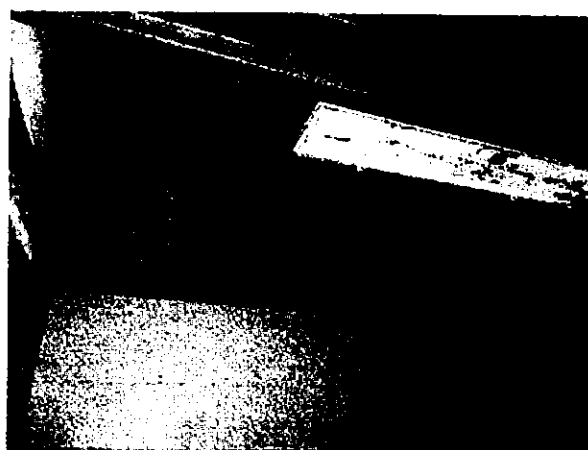
08. OSB lapok az ajtó előtt



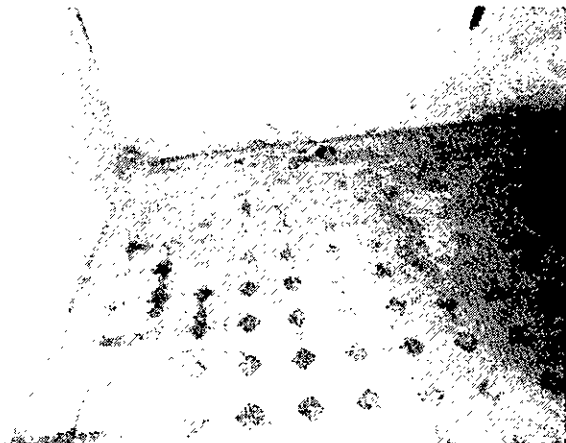
09. gipszkarton burkolat az üzlettérben



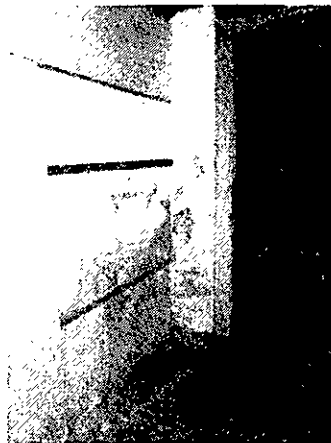
10. lekötött gázóra



11. galéria



12. mettlachi burkolat



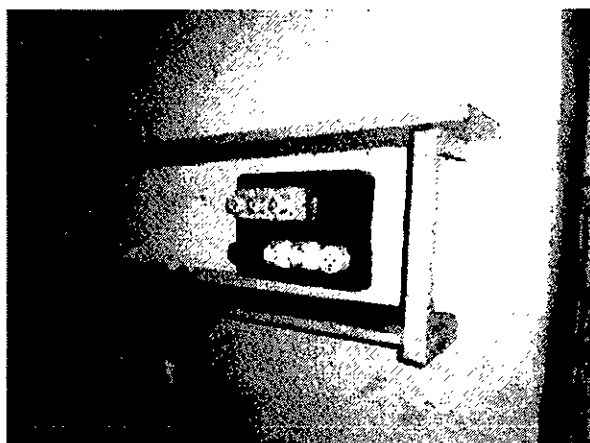
13. gipszkarton falburkolat



14. hátsó rész megközelítése



15. lépcső a hátsó részhez



16. elektromos főkapcsolók

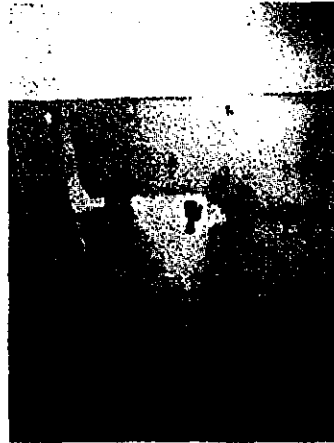


17. belső tér

SP 22.



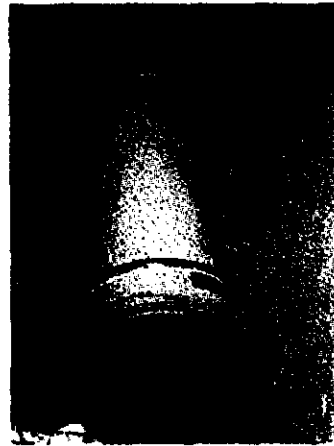
18. villanyóra



19. falikút helye



20. wc



21. villanybojler



22. salétromos falazat



23. salétromos falazat

