

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. október 29-ei ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló egybenytett helyiségek bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecsülés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, 35695/0/A/5 és a 35695/0/A/6 hrsz.-ú, egybenytett, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásban üzlet megnevezéssel szerepelnek.**

A helyiségeket magába foglaló épületben összesen 31 db albetét található, amelyből 2 db Önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

A 35695/0/A/5 helyrajzi számú vízárazó helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 6.250,- Ft/hó.

A 35695/0/A/6 helyrajzi számú vízárazó helyiségre az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 5.250,- Ft/hó.

A fenti helyiségek 2019. szeptember 11. napján kerültek vissza az Önkormányzat birtokába.

A két helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanegység közvetlen utcafronti bejáratú, 230 cm magasságú, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok- és szárnyszerkezetű bejáratokkal rendelkezik, melyek biztonságtechnikailag megfelelőek, felújítandó állapotban vannak. Közműrendszerek a gáz kivételével hiánytalanul kiépítettek, a vízárazó a 6-os albetét bejáratával szembeni sarkában kialakított mosdó mellett található.

A **Retahuman Szolgáltató Kft.** (székhely: 1041 Budapest Árpád út 179. 7. em. 42.; cégjegyzékszám: 01 09 293364; adószám: 25865466-1-41; képviseli: Fodor Bettina) 2020. július 20. napján bérbevételi és bérbeszámítási kérelmet nyújtott be, a fenti helyiségre vonatkozóan **irodai tevékenység** céljára. A kérelmező bérleti díj ajánlatot tett 75.000-90.000 Ft/hó + ÁFA összegben. A kérelmező a 2020. október 5-én nyilatkozott arról, hogy a bérbeszámítást nem kéri és bérleti díj ajánlata 60.000.- hó + ÁFA.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. augusztus 3. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2020. augusztus 18. napján jóváhagyott értékbecsülés szerint a helyiségek **forgalmi értéke 24.950.000,- Ft (542.391,- Ft/m²)**. A helyiségek bérleti díja a forgalmi érték 100 %-

ának figyelembevételével az irodai tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva, havi nettó 124.750,- Ft.

Az üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított, nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a vonatkozó képviselő-testületi határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 20 %-kal csökkenthető. Az így számított bérleti díj 99.800,- Ft/hó + ÁFA.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, 35695/0/A/5 és a 35695/0/A/6 hrsz.-ú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a **Retahuman Szolgáltató Kft.** (székhely: 1041 Budapest Árpád út 179. 7. em. 42.; cégjegyzékszám: 01 09 293364; adószám: 25865466-1-41; képviseli: Fodor Bettina) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára, a kedvezményes **99.800,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és kölönszolgáltatási díjak** összegén, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége mellett. A bérleti díj csökkentését a helyiség állapota indokolja.

II. A betérésztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség állapotának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, irodai tevékenységnél a bérleti díj szorzó 6 %.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2020. (X.29.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti üres, egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

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

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. szám alatti, 35695/0/A/5 és a 35695/0/A/6 hrsz.-ú, egybenyitott, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásához a Retahuman Szolgáltató Kft.** (székhely: 1041 Budapest Árpád út 179. 7. em. 42.; cégjegyzékszám: 01 09 293364; adószám: 25865466-1-41; képviseli: Fodor Bettina) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **irodai tevékenység céljára**, a kedvezményes **99.800,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA**, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
2. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) pont esetében 2020. október 29.; 2.) pont esetében 2020. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. október 19.

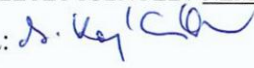


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

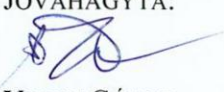
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adosz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-571

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 28.



sám alatti

35695/0/A/5 és 35695/0/A/6 hrsz-ú

üzlet ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

90 4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-571
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 28.
Helyrajzi száma	: 35695/0/A/5 és 35695/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: üzlet
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m ² ár: 542 342 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 697 m ²
Eszmei hányad	: 213 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör 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: **24 950 000 Ft**
azaz **Huszonnégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 160 000 Ft**
azaz **Négymillió-egyszázhatvanezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **21 210 000 Ft**
azaz **Huszonegymillió-kettőszáztízezer- 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.

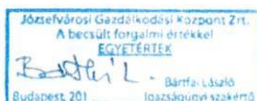
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. július 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 3.

2020 AUG 18.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekelések.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:

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):	1083 Budapest, Práter utca 28.
Tulajdoni lap szerinti területe:	46,0 m ²
Helyrajzi száma:	35695/0/A/5 és 35695/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	üzlet
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi 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, Corvinnegyed kerületrészében, az egyirányú Futó és a Práter utcák által határolt telekterületen elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház déli oldalának földszintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A két utcára nyitott, nyugati és déli utcafronti tájolású saroktelken pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémekkel. Az épület utcafronti homlokzatának lábazati részén mintegy fél méteres magasságban működő burkolat, felette az emeleti szinteken egységes kőporos vakolat található, amely felújításban részesült az elmúlt évtizedben. Az épületben nem tapasztalható talaj menti, vagy felszíni csapadék okozta vízesedésre utaló nyom. A tetőszerkezet burkolata egységes, az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízelvezetést.

A két HRSZ-on nyilvántartott ingatlanegység közvetlen utcafronti, 230 cm bejárati magasságú, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok- és szárnyszerkezetű bejáratokkal rendelkezik, melyek biztonságtechnikailag megfelelő, esztétikailag felújítandó állapotban vannak. A szemle időpontjában felújítás alatt áll, melynek keretében elbontották a két ingatlant elválasztó helyiséghatároló falazatot, cserélték a közműrendszerek vezetékeit. A padló- és falburkolatok elhasználódottak, a megkezdett felújítás miatt részben hiányoznak. Közműrendszerek a gáz kivételével (épületben kiépített rendszer) hiánytalanul kiépítettek, a vízóra a 6-os albetét bejáráttal szembeni sarkában kialakított mosdó mellett található. A villanyóra az 5-ös albetét nyugati falszerkezetén elhelyezett. A belmagasság 488-490 cm között váltakozik, teljes értékű állógaléria kialakítható. Az eredeti, szeparált állapotok visszaállítása jelen állapotában már nem rentábilis, a felújítás befejezése után a bérbe adása vagy esetleges értékesítése csak együtt célszerű.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléssel	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető	
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	

Értékelt helyiségcsoport: üzlet

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	230 cm	magas
Átlagos belmagassága:	488/490 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	közcatorna, víz, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	
Felújítás éve:	2020	
Felújítás tárgya:	helyiségek egybenyitása, közműhálózatok vezetékeinek cseréje	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A két HRSZ a szemle időpontjában közös közműrendszerrel rendelkezik, a hitelesített vízóra a 6-os számú, a villanyóra az 5-ös számú albetét falszerkezetén elhelyezett.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatának színezett kőporos vakolata megfelelő állapotú, az elmúlt évtizedben felújításon esett át. A lábazati részen nem látszik talaj menti vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hibára utaló jel. Az emeleti szinteken lokálisan apróbb vakolathibák (vakolatomlás) láthatók, melyek nem veszélyeztetik a falszerkezet állékonyságát.

Albetét:

Az albetétek belső tere a szemle időpontjában felújítás alatt áll, a közműhálózatok már cserére kerültek, a két üzletet elválasztó falazat elbontásra került. A lábazati részen és a padozaton nem tapasztalható vizesedésre utaló jel, ugyanakkor a burkolatok jelentősen elhasználódtak, cseréjük/felújításuk szükséges. Bérbeadása csak együtt javasolt.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	beton	vakolt, festett	24,85 m ²	100%	24,85 m ²
üzlet	beton	vakolt, festett	20,83 m ²	100%	20,83 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,32 m ²	100%	0,32 m ²
Összesen:			46,00 m²		46,00 m²
Összesen, kerekítve:			46 m²		46 m²

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 költség alapú 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 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 környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. III. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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 jelezni, 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 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	697 m ²
Eszmei hányad:	213 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,85 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 160 000 Ft , Négymillió-egyszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 28.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Corvin-negyed	VIII. ker., Futó utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	46	44	36	37	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	33 000 000	28 000 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	825 000	681 081	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-2%	-2%	-3%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-20%	-15%	-20%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galériázhatóság		0%	5%	5%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	-5%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	-32%	-27%	-33%	3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		570 436	561 000	498 551	566 811	514 913
Fajlagos átlagár:		542 342 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		24 947 732 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		24 950 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Corvinnegyed, 2005-ben épített társasház földszintjén található, utcafronti, távfűtéssel, bútorokkal, ingatlan.com/31443079
3. adat: Corvinnegyed, újszerű társasházban található, földszinti, utcafronti bejáratos üzlet, mosdóval, wc-vel, ingatlan.com/30792838
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejáráttal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

24 950 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 28.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Corvin köz 4.	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	46	42	43	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	344 740	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		6 429	7 215	6 563
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-25%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-27%	-32%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		4 693 Ft/m ² /hó	4 943 Ft/m ² /hó	5 316 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 984 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Corvinnegyed, sétálóutcában elhelyezkedő, utcafronti bejáratos, 30 m²-es üzlet, 13 m² galériával, ingatlan.com/31579467
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		4 984 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 925 818 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	96 291 Ft
Igazgatási költségek:	2%	38 516 Ft
Egyéb költségek:	5%	96 291 Ft
Költségek összesen:		231 098 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 694 719 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		24 210 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 210 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-kettőszáztízezer- 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 hozamalappon 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:	24 950 000 Ft	100%	24 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	24 210 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	24 950 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

24 950 000 Ft

azaz, Huszonnégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 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:

Ingotlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 28.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 24 950 000 Ft
azaz Huszonnégymillió-kilencszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. július 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 3.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

9014

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok utca 53. 1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés száma: 8100004/284734/2020

2020.09.22

BUDAPEST VIII. KER.

Számla: 35695/0/A/5 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 28. (Földhivatali alatti)

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyetlen	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	25	0	0	101/10000
bejegyző határozat	800000/10000			terület határozat
terület	25	0	0	110/10000
bejegyző határozat	210000/1/2002/01			110/10000

2. bejegyző határozat: 65514/2/1994/1994 02.14

Tartalmaz:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. Hányad (1/1)

bejegyző határozat, érkező száma: 65514/2/1994/1994 02.14

jogcím: eredeti talajvetel

jogtulár: társasház tulajdon

név: BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 50. 1510 Budapest, Pf. 435

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/284740/2020

2020. 07. 21.

BUDAPEST VIII. KER.

Birtoklás: 35695/0/A/6 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 28. "Földhivatali irattár alatt"

HRSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	alapköltsége ezer Ft	származó hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	-------------------------	-----------------	-----------------

egyéb helyiség	21	0 0	25/10000	önkormányzati
Bérgyógyintézet	000000/1994		területi hányad: 21/10000	2007/01. 12. 01.
Orvosi	21	0 0	27/10000	önkormányzati
Bérgyógyintézet	21/0000/1/2002/01. 12. 01.			

2. bérgyógyintézet: 000000/1994/1994.02.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi kivételben megnevezett helyiségek

HRSZ

1. hányad: 1/1

bérgyógyintézet, bevezető idő: 000000/1994/1994.02.14

jogtul: eredeti tulajdonos

jogtul: társasház tulajdonos

név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 28.

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Práter utca 28.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35695 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Práter utca 28. szám alatti és az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező társasház eredeti, 1994. április 20.-án készült és 65514/2/1994 szám alatti bejegyzett társasháztulajdonti alapító okiratát, valamint annak 269735/2001 szám alatti társasháztulajdonti alapító okirat módosítását visszavonja és helyette az 1997 évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően az alábbi társasháztulajdonti alapító okirat bejegyzését kéri.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Práter utca 28. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása

1. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I	Telek	697,00 m ²
---	-------	-----------------------

Pince:

II	tároló	12,70 m ²
III	közlekedő	13,36 m ²
IV	liftgépház	8,92 m ²
V	lift	2,31 m ²
VI	tároló	20,61 m ²
VII	tároló	46,50 m ²
VIII	pincelépcső	8,58 m ²

Budapest VIII. ker., Práter utca 28.

2. oldal

Budapest VIII. kerületJózsefvárosi Önkormányzat

A társasházhoz összesen 31 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

Külön tulajdonú ingatlanok

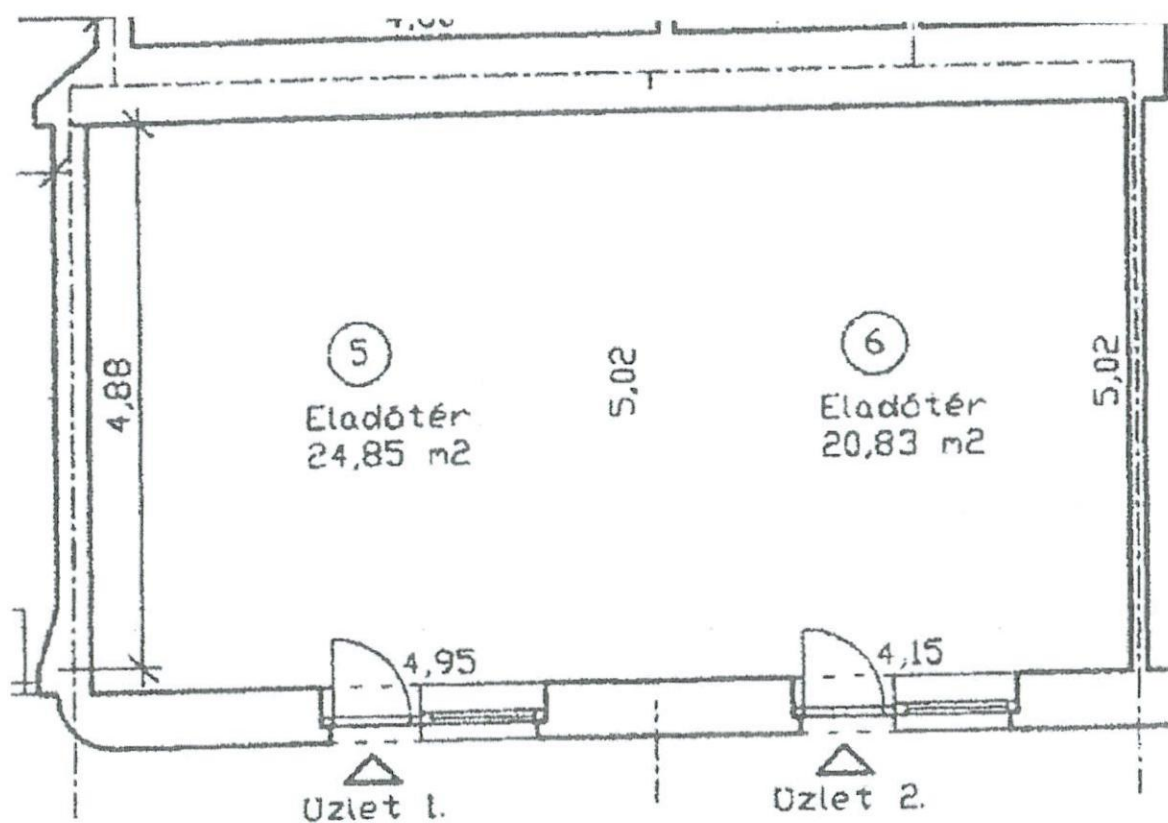
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. műhely 1. sz. alatti 295 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1381/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. földszint 2. sz. alatti 2 szobás, 54 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 254/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. földszint 3. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 137/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. földszint 4. sz. alatti 1 szobás, 60 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 282/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. üzlet 1. sz. alatti 25 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 116/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. üzlet 2. sz. alatti 21 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 97/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. I. emelet 1. sz. alatti 1 szobás, 36 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 168/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35695/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 28. I. emelet 1/A. sz. alatti 2 szobás, 95 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, erkéllyel és a közös tulajdonból 449/10000 hányad.

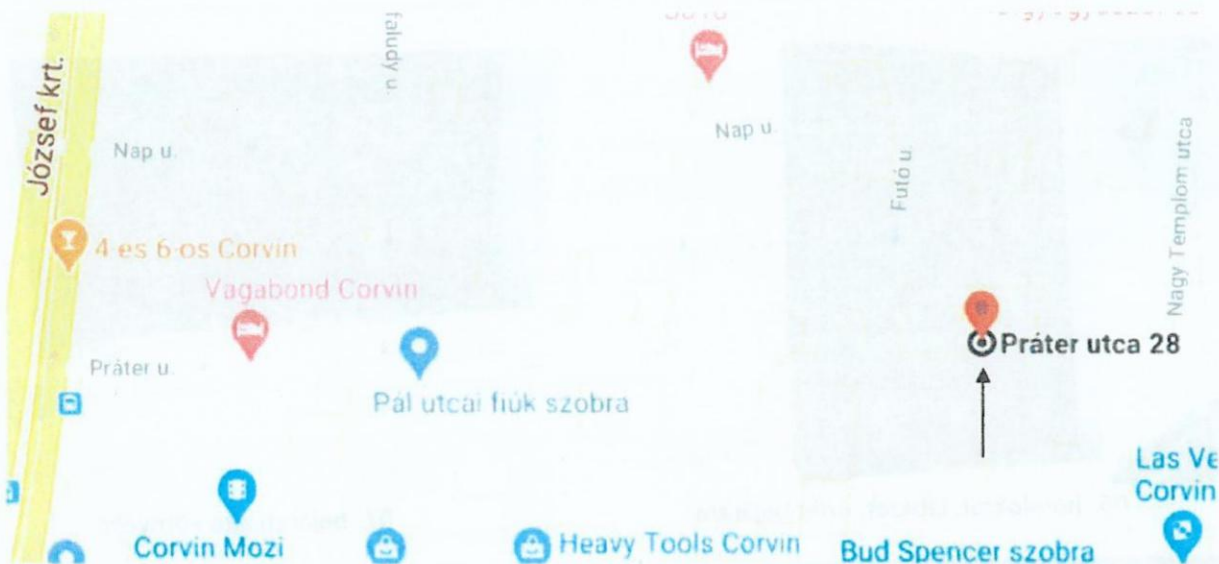
Budapest VIII. ker., Práter utca 28.

6. oldal

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcafronti homlokzat, tetőszerkezet



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



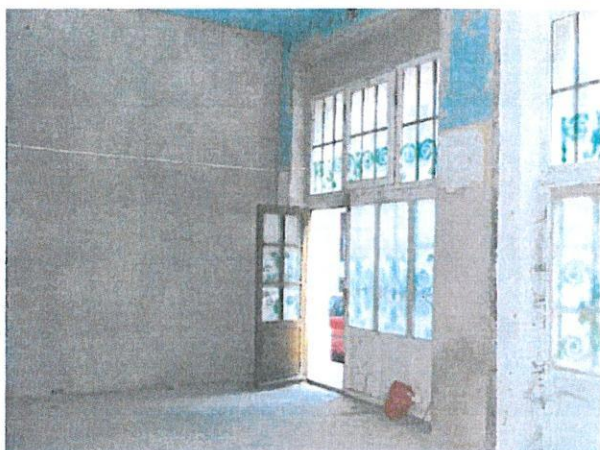
05. utcafronti homlokzat



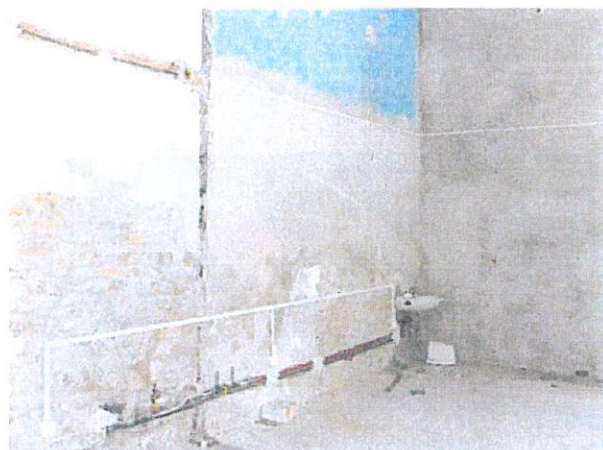
06. homlokzat, lábazat, üzlet bejárata



07. bejáratú ajtó környéke



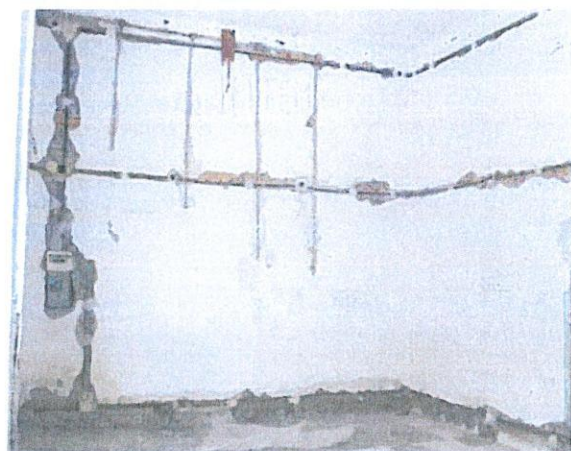
08. belső tér



09. falszerkezet, padozat



10. falszerkezet, födém szerkezet



11. falszerkezet



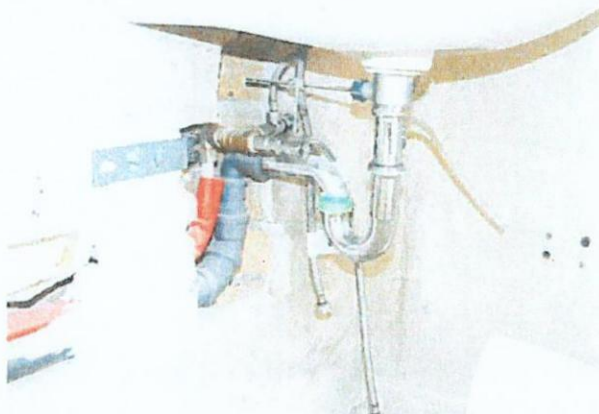
12. falszerkezet, padozat



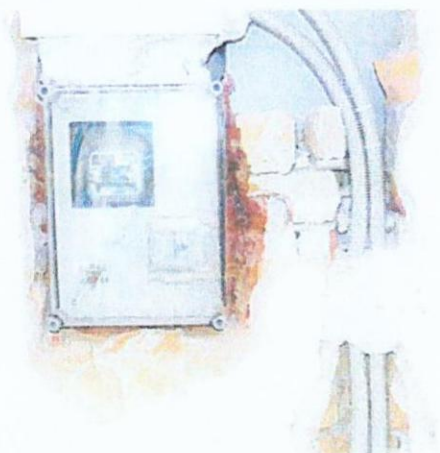
13. lábazati rész, padozat



14. falszerkezet, közműhálózatok



15. víz- és csatorna kiállítás



16. villanyóra



17. vízóra

