

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

11.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2021. szeptember 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., József körút 83. szám alatti, 36803/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell 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, József krt. 83. szám alatti, földszinti, 36803/0/A/4 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> alapterületű a közös tulajdonból hozzátartozó 239/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiség a 2010. október 9. napján kelt adásvételi szerződéssel az Old Venezia Kft. (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) tulajdonába került Budapest VIII., József krt. 85. szám alatt, 36804/0/A/3 hrsz-ú étteremből közelíthető meg, és azt az étterem kiszolgáló helyiségeiként (öltöző, előtér) azóta is használják.

2020. július 20. napján az Old Venezia Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 13., cégjegyzékszám: 01 09 327748, adószáma: 13657341-2-41) képviselőjében Dinh Xuan Tho ügyvezető vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása iránt. A helyiség üresen történő értékesítésére nem kerülhetett sor, az értékesítés csak bérbeadott ingatlanként valósítható meg.

Az Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, József körút 83. szám alatti, földszinti, 36803/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, 239/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan 2021. április 16. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az Old Venezia Kft.-vel (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető), bérlő a bérleményt öltöző céljára vette bérbe.

Bérlő 2021. július 16. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.



Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben helyezkedik el az Üllői út és a Pál utca között a József körúton.

Az értékbecslésben foglaltak alapján a helyiség a szomszédos helyiségből főfal áttöréssel közelíthető meg. A közműcsatlakozásokat a szomszédos helyiségből vezették át, itt az étterem mosogatója, 2 db öltözője és 2 db WC kapott helyet. Az álmennyezetten beázás nyomai láthatóak. A forgalmi érték megállapításánál figyelembevételre került, hogy a helyiséget máshonnan jelenleg nem lehet megközelíteni, funkcióváltás és szabadpiaci értékesítése problematikus. Ajtónyitás és a közművek leválasztása után lenne biztosítható a helyiség önálló, udvaron keresztül történő megközelítése, amely meg nem térülő kiadásokkal járna.

Az Ingatlanszolgáltatási Iroda korábban megvizsgálta annak lehetőségét, hogy az OTÉK szabályait figyelembe véve, a helyiség átalakítható-e lakássá. 2020. július 29-én kelt tájékoztatásuk szerint „a helyiséget az OTÉK előírásai alapján nem lehet lakássá alakítani. Megközelíteni kizárólag az étterem előterén, vendégfogadó részén és a konyhán keresztül lehetséges. A 4. számú albetétet egy József krt. 83. szám alatti, belső udvari magánlakás egy József krt. 85. szám alatti étterem, egy a két épület között kialakított légudvar egy József krt. 83. szám alatti, másik belső udvari magántulajdonban lévő lakás valamint egy ablak szélességű belső udvari falszakasz határolja. Az ablak ajtóvá történő átalakítása egy ablaktalan, nehezen megközelíthető, értéktelen helyiséget eredményez nem beszélve a jelentős költségekről (építészeti munkák, épületgépészeti munkák, elektromos munkák, homlokzati munkák, szigetelések, alapító okirat módosítás, társasházi és területképi engedélyek).

Az egyik szomszédos lakáshoz azonban csatolható lenne, ha a tulajdonos ilyen szándékkal bír. Építészeti kialakítása miatt szervezen az étteremhez tartozik, javasolt a részükre történő eladás.”

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést CPR-Vagyonértékelő Kft (Lakatos Ferenc) készítette el 2021. augusztus 6-án. Az ingatlan forgalmi értékét 13.720.000 Ft összegben (473.068 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2021. augusztus 24. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 13.720.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 21 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 959/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	56.000 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	10.121 Ft
<b>8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):</b>	<b>6.039.645 Ft</b>
8 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	1.091.558 Ft



Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 4.948.087 Ft  
**Forgalmi érték:** 13.720.000 Ft

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 Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbé adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, amennyiben a helyiséget is magába foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36803/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József körút 83. szám alatti, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 13.720.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

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

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékéből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

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

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján: A 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15 %, vagy
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (IX. 22.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, József körút 83. szám alatti, földszinti, 36803/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**



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

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat Old Venezia Kft. (székhely: 1026 Budapest, Ábrányi Emil utca 2.; adószám: 12842795-2-41; cégjegyzékszám: 01 09 706121; képviseli: Dinh Xuan Tho ügyvezető) bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36803/0/A/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, József körút 83.** szám alatti, földszinti, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **13.720.000 Ft** összegű vételár közzélése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében: 2021. november 30.

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, 2021. szeptember 14.

**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-753

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4.



szám alatti

36803/0/A/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2021. augusztus

---

Független | Megbízható | Értékmérő

6

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-753
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4.
Helyrajzi száma	: 36803/0/A/4
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 473 068 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 556 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 239 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	:
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés alapján, a Bérlő 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: **13 720 000 Ft**  
 azaz **Tizenhárommillió-hétszázhuszezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **3 720 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-hétszázhuszezer- Ft .**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. augusztus 4.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 6.

2021 AUG 24.



PR-Vagyonértékelő Kft.  
 1085 Budapest, József krt. 69.  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc  
 ingatlanvagyon-értékelő  
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérlő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő 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 ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, 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):	1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	29,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36803/0/A/4
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

*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, Palotanegyed kerületrésében, az Üllői út és a Pál utca közötti részen fekszik, a forgalmas József körúton. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-5 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota megfelelő.

A kerület infrastrukturális ellátottsága belvárosi helyzeténél fogva kitűnő. Számos kulturális, oktatási, egészségügyi, szociális intézmény, illetve kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi és szórakoztató létesítmény található a kerületben, vagy a közvetlen szomszédságában.

Tömegközlekedési eszközök:

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



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A házat Wellisch Alfréd tervezte 1889/1890-ben. A homlokzat hat tengelyes, a földszinten üzletek kaptak helyet, melyek összesen hat félköríves záródású nyílással rendelkeznek. Az első emelet középrészének éke egy báboskorlátos erkély, melynek vonalában az ablakok alatti paneleken oroslánfejes díszítést látunk. Homlokzatának formakincsén kívül az teszi különlegessé, hogy Molnár Ferenc író édesapja építtette. (Forrás: <http://budapest100.hu/house/jozsef-korut-83/>)

Az albetét tulajdoni lapján „felülvizsgálat alatt” szerepel. A tárgyi helyiségcsoportot csak a szomszéd József krt. 85. sz. házban lévő A/3 hrsz. Trattoria Venezia étteremből nyíló főfal áttörésen keresztül lehet megközelíteni. Az étterem tulajdonosa használja a helyiséget. A közmű csatlakozásokat a József krt 85. sz. A/3 albetétből vezették át. A helyiségcsoport elosztása raktár, öltöző, kézmosó és zuhanyzó/wc. A raktárban 120 l-es elektromos bojler, az öltözőben kb. 200 l-es gázüzemű használati melegvíz tároló található, amely az A/3 étterem melegvíz ellátását biztosítja. Az öltözőket farostlemez fallal választották el. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettük, hogy a helyiséget máshonnan nem lehet megközelíteni, funkcióváltás és szabadpiaci értékesítése problematikus.

A raktár belmagassága nagy 4,91 m, a többi helyiség 2,85 m.

Összességében forgalmas helyen fekvő, jó műszaki állapotú albetét.

*Előzőleg 2020.07.20-án szemléztünk az üzlethelyiségben, azóta nem történt változás.*

#### Épület:

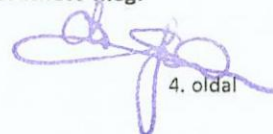
Épület építési éve:	1889/1890	<b>Műszaki állapot</b>	
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla		közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat		közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat		közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:		
Átlagos belmagassága:	raktár = 4,91 m; egyéb más helyiség = 2,85 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	
Fűtési rendszer:	A József krt. 85. A3 albetétből	jó
Melegvíz biztosítása:	mosogató helyiség = elektromos bojler	jó
Meglévő közmű-kiállások:	áram, víz, gáz a József krt. 85. A3 albetétből	jó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>jó</b>

#### Megjegyzés:

Értékcsökkenítő tényező, hogy nincs önálló bejárata, csak a szomszéd ház étterméből közelíthető meg.

  
4. oldal

#### 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 korához képest jó állapotú, a homlokzat egységesen fest, a kültéri díszítőelemek valamint a homlokzati ablakdiszkek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

#### Albetét:

Az álmennyezetten kisebb beázások nyomai látszanak.

- Elektromos áram – a József krt 85. sz. A/3 albetétből átvezetve, hitelesített villanyórával nem rendelkezik.
- Vízvezeték – a József krt 85. sz. A/3 albetétből átvezetve, hitelesített vízórával nem rendelkezik.
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – a József krt 85. sz. A/3 albetétből átvezetve, hitelesített gázórával nem rendelkezik.
- Hőleadó berendezés – acéllemez radiátor
- Melegvíz-ellátás – elektromos bojler és gázüzemű melegvíz tároló
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

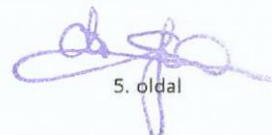
Az albetétet a szomszédos Trattoria Venezia étterem használja.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
kézmosó	kerámia	festett+csempe	2,30 m <sup>2</sup>	100%	2,30 m <sup>2</sup>
zuhanyzó-wc	kerámia	festett+csempe	2,30 m <sup>2</sup>	100%	2,30 m <sup>2</sup>
öltöző	kerámia	festett+csempe	12,60 m <sup>2</sup>	100%	12,60 m <sup>2</sup>
raktár	kerámia	festett+csempe	11,50 m <sup>2</sup>	100%	11,50 m <sup>2</sup>
mérési korrekció				100%	0,00 m <sup>2</sup>
Összesen:			28,70 m <sup>2</sup>		28,70 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			29 m <sup>2</sup>		29 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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 (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% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2021. 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 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) 2020. 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	556 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	239 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,29 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 720 000 Ft , Hárommillió-hétszázhuszezer- 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:	1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4.	VIII. ker., Kálvária tér 12	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Fecske utca	VIII. ker., Békkocsis utca	VIII. ker., Palotanegyed
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	iroda	üzlet/iroda	üzlet	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	29	32	27	48	23	16
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 500 000	17 900 000	23 490 000	19 000 000	11 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		604 688	596 667	440 438	743 478	674 438
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		1%	0%	4%	-1%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-5%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-5%	0%	-10%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-25%	-16%	-31%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		517 613	445 113	369 087	511 513	522 015
Fajlagos átlagár:		473 068 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 718 972 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 720 000 Ft				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, átlagos állapotú helyiség, ingatlan.com/31477021
2. adat: Losoncinegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, felújított, galériázott helyiség, ingatlan.com/31477021
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú helyiség, vizes blokkal, jó állapotú épületben, ingatlan.com/32137722
4. adat: Csarnoknegyed, közepes állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, 23 m<sup>2</sup> galériával, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/28428479
5. adat: József körúthoz közel, felújítandó, utcafronti üzlethelyiség, nagy belmagassággal, kirakattal. ingatlan.com/32183040

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

13 720 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hétszázhuszezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4.	VIII. ker., Fecske utca 23.	VIII. ker., Bókay János utca 47.	VIII. ker., Rákóczi út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	iroda/üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	29	28	17	22
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		89 000	65 000	90 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 861	3 441	3 682
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>-6%</b>	<b>-16%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		2 715 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 228 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 104 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 015 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, újszerű állapotú iroda/üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32059296
2. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú iroda/üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/23366808
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, földszinti iroda/üzlet, ingatlan.com/31128961

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 015 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>944 298 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 28 329 Ft
Igazgatási költségek:	2% 18 886 Ft
Egyéb költségek:	5% 47 215 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>94 430 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	849 868 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>12 140 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 140 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-egyszáznegyvenezer- 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:	13 720 000 Ft	100%	13 720 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 140 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>13 720 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**13 720 000 Ft**

azaz, Tizenhárommillió-hétszázhuszezer- 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 tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 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: **1085 Budapest, József krt. 83. fsz. 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 720 000 Ft**  
 azaz **Tizenhárommillió-hétszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 4.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 6.

## 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 Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000094/342632/2021

2021.07.20

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36803/0/A/4 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII. KER. József körút 83. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fel	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	29	0 0	239/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 195052/1993/1993.09.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 195052/1993/1993.09.20

jogcím: államosítás 4/1952. tv. 4741/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 10085/1974/1974.01.18

jogcím: eredeti felvétel 195052/1993/1993.09.20

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város FM Kft. Lakásellátási Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdon alapító okirat**

**Budapest, VIII.ker. József krt. 83.**

**I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (1082 Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan-kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 2070 számú tulajdoni lapon, 36803 hrsz. alatt szereplő természetben Budapest, VIII. ker., József krt. 83. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonú képező házigetlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 251/1993 (V.18.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.5 (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alrajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba uialt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

**II. A közös és külön tulajdon**

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

**A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

**I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt tervekben feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	556 m <sup>2</sup>
II.	Pincei közlekedők:	107,20 m <sup>2</sup>
III.	Pincei rekeszek:	84,00 m <sup>2</sup>
IV.	Pincelejáró lépcső:	3,53 m <sup>2</sup>
V.	Főlépcsőház (14,52 + 3*19,98m <sup>2</sup> ):	74,46 m <sup>2</sup>
VI.	Melléklépcsőház (3,95 + 3*7,44m <sup>2</sup> ):	26,27 m <sup>2</sup>
VII.	Kapualj:	26,21 m <sup>2</sup>
VIII.	Előlépcső:	2,60 m <sup>2</sup>
IX.	Függőfolyosó (3*25,17m <sup>2</sup> ):	75,51 m <sup>2</sup>
X.	Légaknák (7,22 + 1,56 + 2,75m <sup>2</sup> ):	11,53 m <sup>2</sup>
XI.	Mosókonyha:	13,16 m <sup>2</sup>
XII.	Közös WC (5,64 + 5,98m <sup>2</sup> *3):	23,56 m <sup>2</sup>

Budapest VIII.ker. József krt. 83.

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer Józsefvárosi Önkormányzat

XIII.	Padlásfeljáró lépcső	3.63 m <sup>2</sup>
XIV.	Padlás tér (1.90m feletti ter.) (teljes alapterület)	302.00 m <sup>2</sup> 405.00 m <sup>2</sup>
XV.	Vízóra, aknával	
XVI.	Alap- és felmenő főfalak, lépcsőházi falak	
XVII.	Kemények, szellőzők, párák,	
XVIII.	Mogasztató, hőjalással,	
XIX.	Bádogos szerkezetek (felülőkkel, csatornákkal)	
XX.	Lakószervezetek, korlátok,	
XXI.	Közbenjáró- és zárófödém szerkezetek, lépcsők	
XXII.	Külső homlokzat, lábazat, vakolat és nyílászárókkal együtt	
XXIII.	Közös helyiségek burkolatai: és nyílászárói, gépészeti és elektromos berendezésekkel együtt;	
XXIV.	Víz nyelvezeték az ingatlan vízórájától a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig;	
XXV.	Szennyvíz eljő és ágvezetékek a közműbekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig;	
XXVI.	Elektromos fővezetékek a közműcsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig;	
XXVII.	Gázvezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájig;	
XXVIII.	Személgyűjtő kukák;	

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 21 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

**B. 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

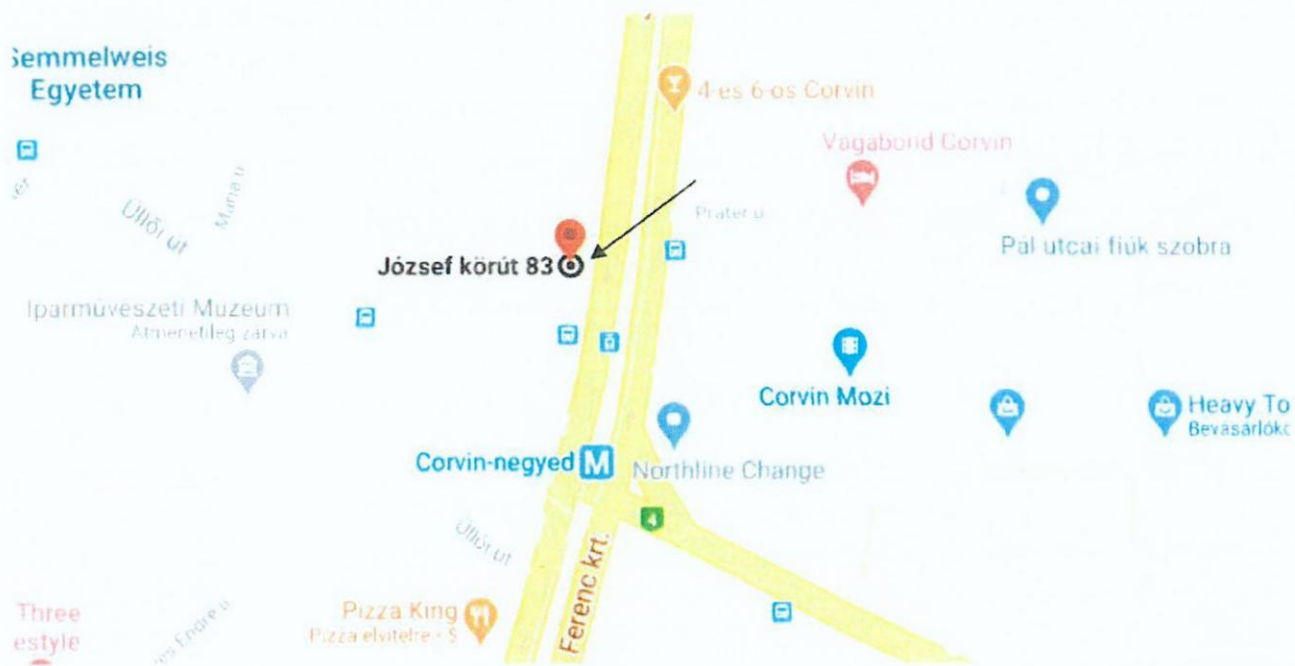
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2070/1 számú tulajdoni lapon 36803/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 1-1. 88 m<sup>2</sup> alapterületű övöbely és a közös tulajdonból 720/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2070/2 számú tulajdoni lapon 36803/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 1-1. 77 m<sup>2</sup> alapterületű területi helyiség (I.) a hozzá tartozó mellékkeliségekkel, a XI. sz. közös WC használati joggal és a közös tulajdonból 628/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2070/3 számú tulajdoni lapon 36803/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 1-1. 46 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (II.) a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 375/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2070/4 számú tulajdoni lapon 36803/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. József krt. 83. fsz. 1-1. 29 m<sup>2</sup> alapterületű étteremi helyiségcsoport (kapcsolódva a József krt. 85. sz. alatt étteremhez) a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 239/10000 hányad.

ALAPRAJZ



Bejárat a szomszédos étteremből

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. szomszédos albetét 36803/0/A/3



05. elektromos bojler



06. közlekedő



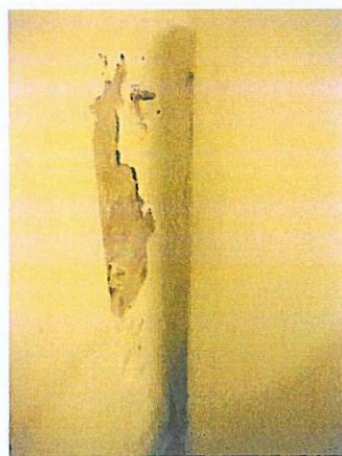
07. raktár



08. wc + kézmosó



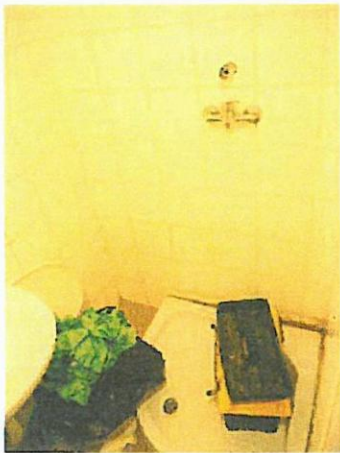
09. gáz HMV tartály



10. vakolathullás



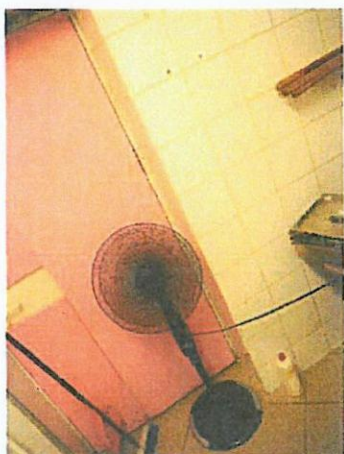
11. wc + kézmosó



12. zuhanyzó



13. acéllemez radiátor



14. raktár