

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. február 16-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, földszinti, 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, határozott 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 lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, földszinti, 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, a közös tulajdonból hozzá tartozó 169/10.000 tulajdoni hányadú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2013. július 24. napjától határozott időre, 2018. december 31-ig, majd lejártá után 2019. január 1-től 2023. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést kötött a G-Online Kft-vel (székhely: 1193 Budapest, Szigligeti utca 52.; adószám: 13270117-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-726724; képviseli: Kelemen Margaréta Dana ügyvezető). A cég a bérleményt referencia kozmetikai (szépség) szalon céljára vette bérbe.

Bérlő 2021. december 20. napján vételi kérelmet nyújtott be fenti helyiségre. A szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlan a Corvin negyedben helyezkedik el a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán található társasház földszintjén. A helyiség utcai bejáratú, három helyiségre osztott, belmagassága 5,4 m. Az ajtó és az ablakok faszerkezetűek, fémredőnyvel védettek, közepes állapotúak. Belső nyílászárók fa-, és műanyag szerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólap, szőnyeg burkolatú, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. Néhány helyen vizesedés, leváló vakolat látható. Az ingatlanban fémszerkezetű galériát alakítottak ki, belmagassága 2,64 méter. Elektromos áram, víz-csatorna közüzemi hálózatra csatlakoztatva, gáz nincs. A használati melegvizet villanyboiler, a fűtést elektromos kályha biztosítja. Összességében az ingatlan jó-közepes műszaki állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést a Grifon-Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2022. január 19-én. Az ingatlan forgalmi értékét 27.010.000 Ft összegben (730.000 Ft/m<sup>2</sup>) állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2022. február 01. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 27.010.000 Ft.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT 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 30 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.698/10.000 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2022. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	55.617 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	6.326 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5,1 % inflációval számolva):	8.433.822 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5,1 % inflációval számolva):	959.281 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):</b>	<b>7.474.541 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>27.010.000 Ft</b>

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

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

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

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. 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 27.010.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A beterjesztés 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) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó, vagyon

tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 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 érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A 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 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 vagyontárgyokról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022. (.....) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, földszinti, 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

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

- 1.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban 36394/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat a G-Online Kft (székhely: 1193 Budapest, Szigligeti utca 52.; adószám: 13270117-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-726724; képviseli: Kelemen Margaréta Dana ügyvezető) bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36394/0/A/6** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, földszinti**, 37 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **27.010.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében 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 3.) pont esetében: 2022. április 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, 2022. február 8.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

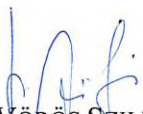
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

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



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY****a Budapest VIII. ker., Práter utca 9. szám (hrsz.:36394/0/A/6) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről**

**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2022. január 19.**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 9.  
Hrsz. : 36394/0/A/6

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : van  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 37 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 5,4 méter  
Eszmei hányad : 169/10.000  
Társasház telkének területe : 699 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2022. január 19.

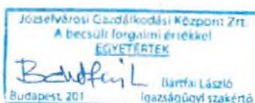
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 730.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **27.010.000,- Ft**  
*azaz Huszonhétmillió-tízezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.400.000,- Ft  
*azaz Négy millió-négyszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **20.640.000,- Ft**  
*azaz Húszmillió-hatszáznegyvenezer forint*

Budapest, 2022. január 19.

Készítette:

2022 FEBR 01.



Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95  
Adószám 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## **INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**

### **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/6 hrsz-ú földszinti üzlethelyiség értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.*

### **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

#### ***2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült***

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### ***2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése***

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### ***2.3. Helyszíni szemle és időpontja***

Helyszíni szemle időpontja : 2022. január 13.

#### ***2.4. Felhasznált dokumentumok***

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2021. december 22.)
- szintrajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1083 Budapest, Práter utca 9. földszint
Helyrajzi szám	: 36394/0/A/6
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 37 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, metróval és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1905.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: palalemez, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, megfelelő állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, fémredőnnel védettek, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: fa- és műanyag szerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap, szőnyeg burkolat, jó állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1905-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan 3 helyiségre osztott, belmagassága 5,4 méter. Az ajtó és az ablakok faszerkezetűek, fémredőnnel védettek, közepes állapotúak. Belső nyílászárók fa- és műanyag szerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, szőnyeg burkolatú, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. Néhány helyen vízcsatlakozás, leváló vakolat látható. A vizsgált ingatlanban fém szerkezetű galériát alakítottak ki. Belmagassága 2,64 méter. A galéria műszaki kialakítása miatt területét nem vettük figyelembe az értékképzésnél.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.

Használati meleg víz: villanybojler adja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz nincs.

Gyengeáramú berendezések: riasztórendszer, kamera rendszer

Az ingatlan fűtését elektromos kályha biztosítja.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan jó-közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>Ingatlan helyiségei</b>	
Üzlet	23,85
Iroda	12,19
WC	1,21
<b>Összesen</b>	<b>37,25</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>37,25</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>37,00</b>

**Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 37,0 m<sup>2</sup>.**

  
 9

**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Práter utca 9.	Auróra utca	Mátyás tér	Rákóczi tér	Vig utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	
Ingatlan redukált összetevő	37	14	44	36	24	
Közművek	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves	
Építés éve	1905.	1921	1905	2021	1889	
Szerkezet, állapot	tégla, jó-közepes állapot	tégla, felújított állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, új állapot	tégla, felújítandó áll.	
Eladási ár Ft-ban		13 500 000	20 000 000	38 000 000	22 000 000	
Eladási ideje		2022	2022	2022	2022	
Összehasonlító adat forrása		ingatlan.com 32611349	ing.com:25055348	ing.com:32118831	ing.com:32165144	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	964 286	869 565	636 364	916 667	
	Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1)	rosszabb	hasonló	rosszabb	hasonló	
	ingatlan mérete (2)	kisebb	kisebb	hasonló	kisebb	
	használatosság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
	közművek (4)	azonos	azonos	azonos	azonos	
	műszaki állapot (5)	jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	-15%	-10%	5%	-5%	
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>819 643</b>	<b>782 609</b>	<b>668 182</b>	<b>870 833</b>	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	797 142					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	29 490 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	20 640 000					
<b>azaz Huszonkilencmillió-négy száz kilencvenezer forint</b>						
<b>azaz Húszmillió-hatszáznegyvenezer forint</b>						



#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.250 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Déri Miksa utca	20	75 000	3 750
2. Üzlet, földszint, Kis Fuváros utca	23	85 000	3 696
3. Üzlet, földszint, Nap utca	54	145 000	2 685
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	26	150 000	5 769
4. Üzlet, földszint, Üllői út	14	75 000	5 357
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 250
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 250
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			37
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			157 250
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 887 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 415 250</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			42 458
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			42 458
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			56 610
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>141 525</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 273 725</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			21 228 750
Befektetési kiadások			0
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>21 228 750</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>21 230 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		

  
11

#### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	699	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	169	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	12	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	370 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>4 400 000</b>	<i>azaz Négymillió-négyszázezer forint</i>

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	29 490 000	21 228 750
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>27 010 000</b>	

**Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám (36394/0/A/6 hrsz-ú) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:**

**27.010.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Huszonhétmillió-tízezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2022. január 19.

**Grifon Property Kft.**  
1139 Budapest, Váci út 95  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2022. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Szintrajz  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Fényképek  
Térkép

  
14

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: 8000004/612770/2021

2021.12.22

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36394/0/A/6 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	37	0 0	169/10000	magán
---------------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11

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

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

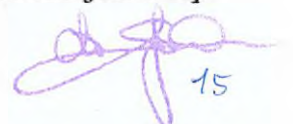
Nem hiteles tulajdoni lap

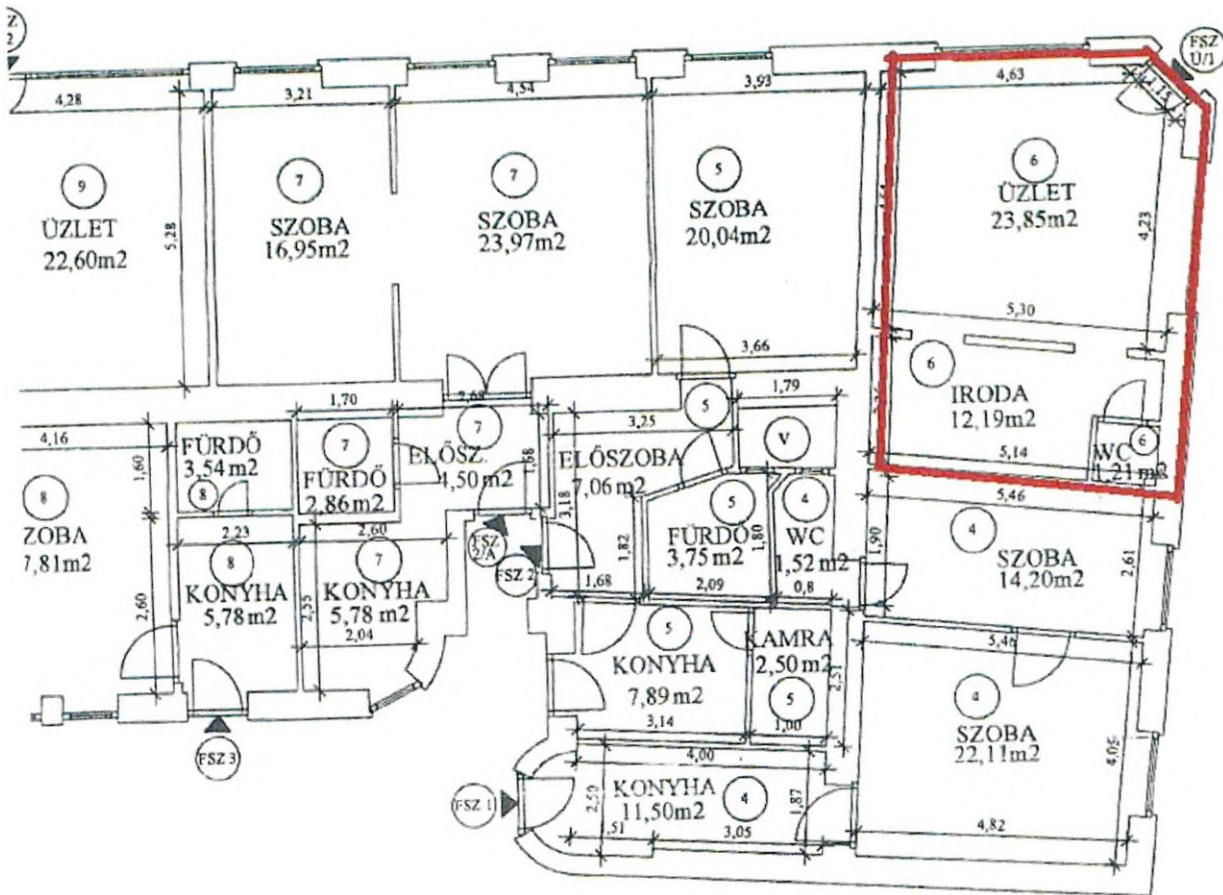
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

 15



A lakás/helyiség adatai			Külön tul. illetőség		Tul. Hányad
Utca/szám	Szint/sz. jel	al terület	sorszám	hírsz.	
Práter utca 9	Pince 1	96	1	36394/A/1	437 /10000
	Pince 2	115	2	36394/A/2	524 /10000
	Pince 3	90	3	36394/A/3	410 /10000
	Fszl 1	49	4	36394/A/4	223 /10000
	Fszl 2	41	5	36394/A/5	187 /10000
	Fszl	37	6	36394/A/6	169 /10000
	Fszl 2/A	54	7	36394/A/7	246 /10000
	Fszl 3	27	8	36394/A/8	123 /10000
	Fszl	23	9	36394/A/9	105 /10000
	Fszl 4/A	86	10	36394/A/10	392 /10000
	Fszl 5	93	11	36394/A/11	424 /10000
	1. Em 6	107	12	36394/A/12	488 /10000
	1. Em 7	52	13	36394/A/13	237 /10000
	1. Em 7/A	54	14	36394/A/14	246 /10000
	1. Em 8/A	35	15	36394/A/15	164 /10000
	1. Em 8	84	16	36394/A/16	383 /10000
	1. Em 9/A	50	17	36394/A/17	228 /10000
	1. Em 9	78	18	36394/A/18	356 /10000
	2. Em 10	81	19	36394/A/19	369 /10000
	2. Em 10/A	87	20	36394/A/20	397 /10000
	2. Em 10/B	41	21	36394/A/21	187 /10000
	2. Em 11	79	22	36394/A/22	360 /10000
	2. Em 12	81	23	36394/A/23	369 /10000
	2. Em 14	92	24	36394/A/24	419 /10000
	3. Em 15	107	25	36394/A/25	488 /10000
	3. Em 16	102	26	36394/A/26	465 /10000
	3. Em 17	83	27	36394/A/27	378 /10000
	3. Em 18	145	28	36394/A/28	661 /10000
	3. Em 19	52	29	36394/A/29	419 /10000
	4. Em 20	32	30	36394/A/30	146 /10000

*Mészáros István*

**MEDI PRINCE BT**  
1117 Budapest,  
Bogdánffy Odón u. 7/c  
Adószám: 20410632-0-11

*Mészáros István*

**FÖLDSZINT ALAPRAJZ**

Társasház alapító okirat	2	
BUDAPEST VIII. KERÜLET PRÁTER UTCA 9.		
Felmérő: Mészáros István	Méretarány	Dátum
MEDI PRINCE BT. 1117 Bp. Bogdánffy u. 7/c.	M=1:100	2003.05.

*Mészáros István*



N=2005027  
K-1009/2/009

5. Napsz. k.

A BUDAPEST VIII. KERÜLET PRÁTER UTCA 9.  
SZÁMÚ

K  
2003.02.23.

INGATLANON LÉVŐ LAKÓÉPÜLET

TÁRSASHÁZTULAJDONT  
ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése VIII. kerület

Az ingatlan helyrajzi száma: 36394

---

2003.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat



17

## *Társasháztulajdont alapító okirat*

Budapest, VIII.ker. Práter u 9.

### I.

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

*A társasház neve:*

**Budapest VIII. kerület Práter utca 9. sz. Társasház**

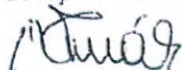
### II.

#### KÖZÖS TULAJDON

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

- I. Telek: 699,00 m<sup>2</sup> térmértékben.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, fal- és alépítményi szigetelés.

Budapest VIII ker.. Práter u 9.



III. Zárófödém és padlástér (375,16 m<sup>2</sup>) tetőszerkezettel és héjalással.

IV. Pincei tárolók:

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

Földszinti tároló: 4,83 m<sup>2</sup>

Összesen: 162,14 m<sup>2</sup>

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

Légudvarok:

Földszint: 3,72 m<sup>2</sup>

I. emelet: 4,98 m<sup>2</sup>

II. emelet: 6,42 m<sup>2</sup>

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

- VII. Bádigos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.  
 VIII. Külső homlokzat-felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádigos szerkezetekkel.  
 IX. Lépcsőház (128,24 m<sup>2</sup>) és függőfolyosó (82,36 m<sup>2</sup>), lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal.

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

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

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

WC	1,52 m <sup>2</sup>
Összesen:	49,33 m <sup>2</sup> ≈ 49 m <sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 223/10000 tulajdoni hányad.

5.

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

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

valamint a közös tulajdonból 187/10000 tulajdoni hányad.

6.

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

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

valamint a közös tulajdonból 169/10000 tulajdoni hányad.

7.

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

Szoba	16,95 m <sup>2</sup>
Szoba	23,97 m <sup>2</sup>
Előszoba	4,50 m <sup>2</sup>
Konyha	5,78 m <sup>2</sup>
Fürdő	2,86 m <sup>2</sup>

54,06 m<sup>2</sup> ≈ 54 m<sup>2</sup>

valamint a közös tulajdonból 246/10000 tulajdoni hányad.

**1083 Budapest, Práter utca 9. földszint (Hrsz.: 36394/0/A/6)**



**Környezet, utca**



**Társasház utcai homlokzata**

**A vizsgált ingatlan utcai frontja**



**A vizsgált ingatlan bejárata**

2022. január 13.

  
22

1083 Budapest, Práter utca 9. földszint (Hrsz.: 36394/0/A/6)



Eladóter



Iroda

Mosdó



WC

Galéria lépcső

2022. január 13.

  
23

1083 Budapest, Práter utca 9. földszint (Hrsz.: 36394/0/A/6)



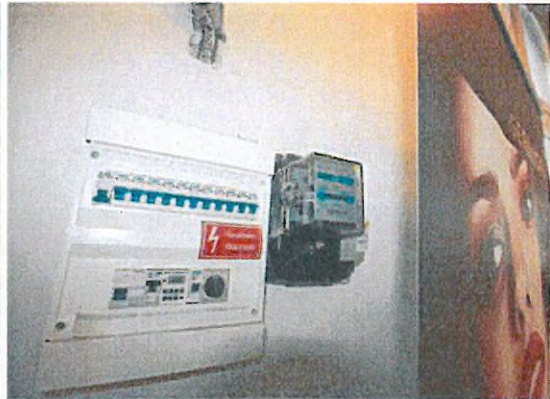
Galéria



Elektromos kályha



Vízóra



Villanyóra



Vizedés, salétromosodás

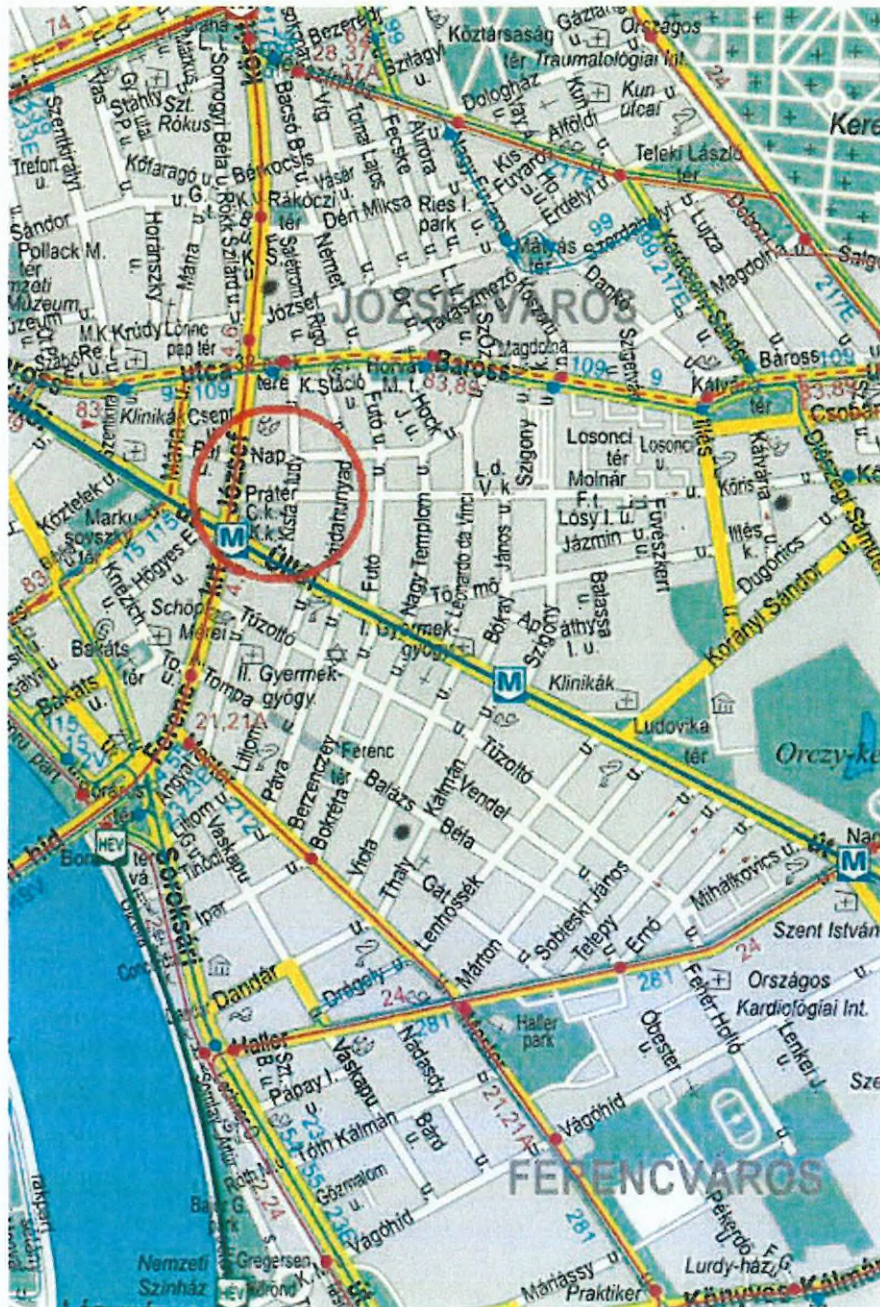
2022. január 13.

  
24



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 9.



*[Handwritten signature]*  
25