

# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslat a Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 36402/4/D/4 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Hónde bűsz*

JOGI KONTROLL: *J.M.R.G.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Czukkerne Dr. Pinter Erzsébet*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

**A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:**

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

**Az SZMSZ szerint véleményezi: -**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (Üllői út 44.) szám alatti, földszinti, 36402/4/D/4 helyrajzi számon nyilvántartott, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból 46/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiséget 2016. április 01-től határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel a TAJVAND Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81 ép. fszt.; adószám: 25439582-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-275300, statisztikai számjele: 25439582-6612-113-01, képviseli: Tajvand Reza és Tajvand Mousa ügyvezetők) bérli fénymásoló üzlet, iroda céljára.

A Tajvand Kft. képviseletében Tajvand Mousa ügyvezető 2016. szeptember 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a kérelmet 2017. május 3-i ülésén megtárgyalta, a 349/2017. (V.03.) sz. határozatával az elidegenítéshez nem járult hozzá.

Bérlő képviseletében Tajvand Reza 2020. szeptember 23. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása nem áll fenn.

*SP*

Az épület a Corvin-negyedben, az Üllői úton, a Kisfaludy utca és a József körút közötti szakaszon helyezkedik el. A földszinti helyiség a kapualjtól balra foglal helyet, utcai és udvari bejárattal is rendelkezik.

Az utcafronti bejárati ajtó egyedi beépítés, törésálló és hőszigetelt, az udvari bejárat műanyag szerkezetes biztonsági ajtó. A belső tér jó állapotú, amelyet a bérlő három éve újítt fel saját költségen, ajtók, ablakok, burkolatos és szaniterek cseréjére került sor, továbbá a már meglévő fémszerkezetű galériát felújította és kibővítette. Jelenleg az ingatlan teljes alapterületén található galériaszint. Az oldalfalakat bérlő gipszkartonnal borította, a mennyezet teljes felületén álmennyezet található. Fűtés és melegvíz ellátás házközponti, a hőleadók acéllemez radiátorok. Az ingatlan víz és villanyórával rendelkezik, klímával és riasztóval is felszerelt.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2020. november 2-án. Az ingatlan forgalmi értékét 29.950.000 Ft (651.185 Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. november 12. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **29.950.000 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 36 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 92/2.315 tulajdoni hányad tartozik.

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

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	89.980 Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	13.378 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	9.738.964 Ft
8 évre számított közös költség (átlag ,3,4 % inflációval számolva):	1.447.965 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>8.290.999 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>29.950.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

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

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36402/4/D/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű 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 29.950.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a képviselő-testület jogosult.

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

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelelről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

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 Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottságot hatalmazza fel.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített érték növelő 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.”

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 bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

### Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2020. (XII.....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 36402/4/D/4 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul** az eladási ajánlat bérlő – Tajvand Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1089 Budapest, Vajda Péter utca 12. 81 ép. fszt.; adószám: 25439582-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-275300, statisztikai számjele: 25439582-6612-113-01, képviseli: Tajvand Reza és Tajvand Mousa ügyvezetők) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36402/4/D/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 44.** szám alatti, földszinti, 46 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **29.950.000 Ft** összegű vételár közzlése mellett.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében 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. március 31.

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

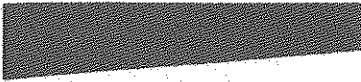
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. november 24.

Kovács Ottó sk.  
igazgatósági elnök



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-606

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.



szám alatti

36402/4/D/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2020. november

---

58

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-606
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.
Helyrajzi száma	: 36402/4/D/4
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 651 185 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 2585 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 46 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújított
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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: **29 950 000 Ft**  
 azaz **Huszonkilencmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **3 330 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-háromszázharmincezer- 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.

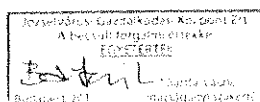
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. november 2.

2020 NOV 12.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
 1080 Budapest Jozsef krt 69  
 Autószám: 22771393-2-42  
 www.priekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérló mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérló 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: Bérló, Ingatlanvagyoneértékelő

## 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):	1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	46,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36402/4/D/4
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
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 Corvin negyed kerület részében, a forgalmas Üllői úton helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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 a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 5 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsvég födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Véltetően a századforduló körül épült, erről pontos információ nincs. A társasház aljában kiskereskedelmi egységek üzemelnek, utcafronti bejárattal.

Az értékelt albetét a Tulajdoni lap és TAO szerint 46 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség megnevezésű, közvetlen utcafronti bejárattal rendelkező ingatlan, amely a természetben irodának van kialakítva. Egy hátsó bejárattal is rendelkezik, amely a belső udvar felől kiépített. Az utcafronti bejárati ajtó egyedi beépítés, amely törésálló és szigetelt. Az udvari bejárat műanyag szerkezetes biztonsági ajtó. A belső tér jó állapotú, melyet a bérlő 3 éve újítt fel, saját költségén. A felújítás érintette az ajtók, ablakok, burkolatok és szaniterek cseréjét. Fűtése és melegvíz-ellátása házközpontról megoldott, a hőleadók acéllemez radiátorok. Az ingatlan klímával és riasztóval is felszerelt. Az albetét felett egy stabil fémszerkezetű galéria is kiépített, melynek az utcafronttól távolabb eső részét szintén a jelenlegi bérlő építette. A galéria alatt a belmagasság 2,30 m, a galérián 2,18 m. A galérián álmennyezet látható, melyben spotlámpák vannak kiépítve. Az ingatlan víz- és villanyórával rendelkezik, gáz nincs az épületben.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

Belmagasság 2,30 m.

Össességében jó állapotú, felújított ingatlan.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsvég födém	jó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	jó

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	újszerű
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	újszerű
Külső nyílászárók:	törésálló szigetelt bejárati ajtó és műanyag szerkezetes ablak	újszerű
Bejárati nyílás magassága:	2,30 m	normál
Átlagos belmagassága:	2,30 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	újszerű
Fűtési rendszer:	házközponti rendszer	közepes
Melegvíz biztosítása:	házközponti rendszer	közepes
Meglévő közmű-kiállítások:	víz-csatorna-villany	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vizóra, villanyóra	közepes
Felújítás éve:	2017	
Felújítás tárgya:	ajtók, burkolatok, szaniterek	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújított

Megjegyzés:



**4.3. Épületdiagnosztika**

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

**Ház:**

A társasház utcafronti burkolata egységes, karbantartott állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cseréppel héjalt, az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja. Az albetét bejáratának környéke megfelelő, karbantartott állapotú, felvizesedési, illetve egyéb, falszerkezeti hibára utaló nyomok nem láthatók.

**Albetét:**

Az ingatlan padlóburkolata és a falak felületképzése az utóbbi évek felújításainak köszönhetően jó állapotban van, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

**Bérlői megjegyzés:**

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját pénzeszköz bevonásával.

**4.4. Helyiségkimutatás**

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
eladótér	kerámia	festett	23,48 m <sup>2</sup>	100%	23,48 m <sup>2</sup>
közlekedő	kerámia	festett	21,00 m <sup>2</sup>	100%	21,00 m <sup>2</sup>
mosdó	kerámia	festett+csempe	1,00 m <sup>2</sup>	100%	1,00 m <sup>2</sup>
galéria (iroda)	parketta	festett	21,90 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
galéria (iroda)	parketta	festett	13,90 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,52 m <sup>2</sup>	100%	0,52 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>81,80 m<sup>2</sup></b>		<b>46,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>82 m<sup>2</sup></b>		<b>46 m<sup>2</sup></b>

**Megjegyzés:**

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát 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 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
- elhelyekedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá 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%. (2020. IV. 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.

**Költségalapú 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:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	2585 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	46 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,89 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 330 000 Ft , Hárommillió-háromszázharmincezer 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:	1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Üllői út 52.	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. Bp., Futó
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	46	44	33	69	32	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	41 400 000	29 990 000	29 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		572 727	529 091	540 000	843 469	705 405
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		0%	-3%	5%	-3%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	0%	5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	0%	5%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>15%</b>	<b>-18%</b>	<b>-2%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		656 345	594 698	618 840	693 331	692 708
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>651 185 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>29 954 510 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>29 950 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Corvinnegyed, földszinti, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, korábban irodaként hasznosítva, jó állapotú épületben, ingatlan.com/30338087
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, teljesen galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Corvinnegyed, újszerű házban lévő, földszinti, utcafronti bejárattal rendelkező üzlethelyiség, vizesblokkal. Ingatlan.com/30792838

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

29 950 000 Ft

azaz Huszonkilencmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	46	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		6 429	2 903	6 563
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	-2%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>9%</b>	<b>-10%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		5 760 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 150 Ft/m <sup>2</sup> /hó	5 919 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>4 943 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m<sup>2</sup>-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		4 943 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 182 829 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	65 485 Ft
Igazgatási költségek:	2%	43 657 Ft
Egyéb költségek:	5%	109 141 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>218 283 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 964 546 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>28 060 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

28 060 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió-hatvanezer- 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:	29 950 000 Ft	100%	29 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	28 060 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>29 950 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

29 950 000 Ft

azaz, Huszonkilencmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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: **1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **29 950 000 Ft**  
 azaz **Huszonkilencmillió-kilencszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. október 27.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. november 2.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Cikkszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Méregtelenítéskor: 8000004/199427/2020

2020.09.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36402/4/D/4 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 44 földrajzi "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	esetlegi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m <sup>2</sup>	egész/fele		
Örlethehelyiség	46	0/0	46/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/				

2. bejegyző határozat: 207342/1993/1993.10.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 207342/1993/1993.10.13  
jog cím: 1991. évi XXVIII. tv. 207342/1993/1993.10.13  
jog cím: eredeti felvétel: 207342/1993/1993.10.13  
jogállás: tulajdonos  
nev.: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

ISEN 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



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat ( Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1680 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36402 hrsz-ú 2585 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII.Üllői út 38.-/József krt. 66./-40-42-44. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az előbbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A 2585 m2 nagyságú telken 4 épület helyezkedik el, melyet jelen alapító okiratban A, B, C, D. jelzéssel jelölünk.

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonban maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Pince:

II.	közlekedő	38,85	m <sup>2</sup>
III.	pincerekeszek	20,81	m <sup>2</sup>
IV.	pincerekesz	2,87	m <sup>2</sup>
V.	liftakna	2,89	m <sup>2</sup>
VI.	pincerekeszek	40,92	m <sup>2</sup>
VII.	gyűhely	29,53	m <sup>2</sup>
VIII.	gyűhely	92,29	m <sup>2</sup>
Pince összesen:		226,96	m <sup>2</sup>

Földszint:

IX.	kapualj	40,25	m <sup>2</sup>
X.	lépcsőház	10,14	m <sup>2</sup>
XXVIII.	árkád	51,87	m <sup>2</sup>
Földszint összesen:		102,26	m <sup>2</sup>

I. emelet:

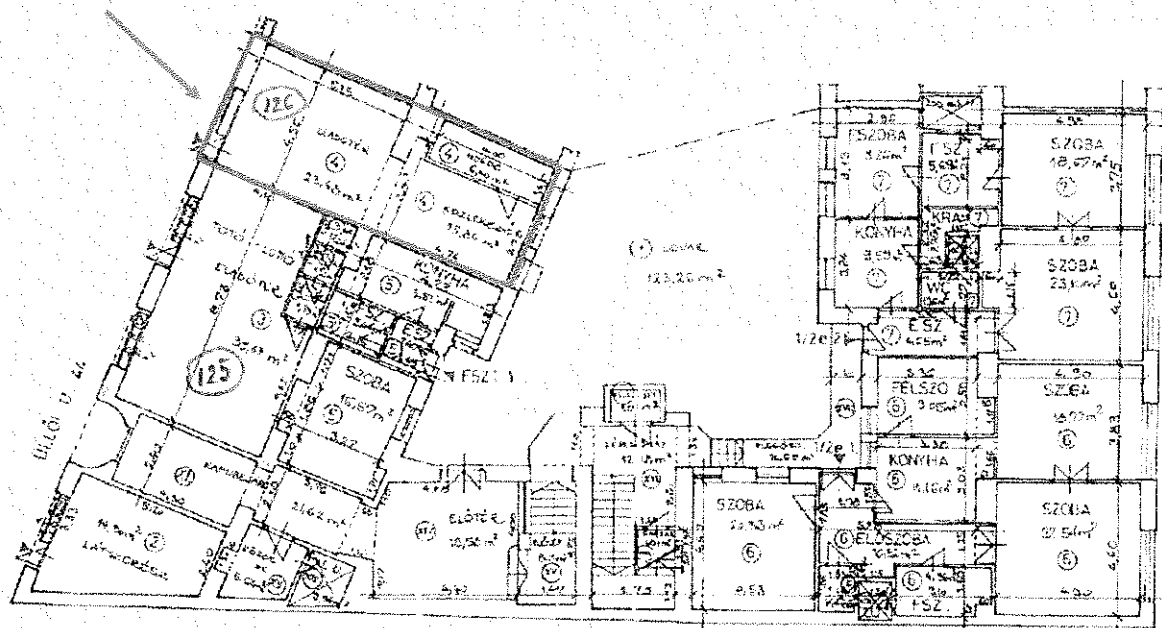
XI.	lépcsőház	10,08	m <sup>2</sup>
XII.	közlekedő	41,52	m <sup>2</sup>
I. emelet összesen:		51,60	m <sup>2</sup>

II. emelet:

XIII.	lépcsőház	10,09	m <sup>2</sup>
XIV.	közlekedő	41,52	m <sup>2</sup>
II. emelet összesen:		51,60	m <sup>2</sup>

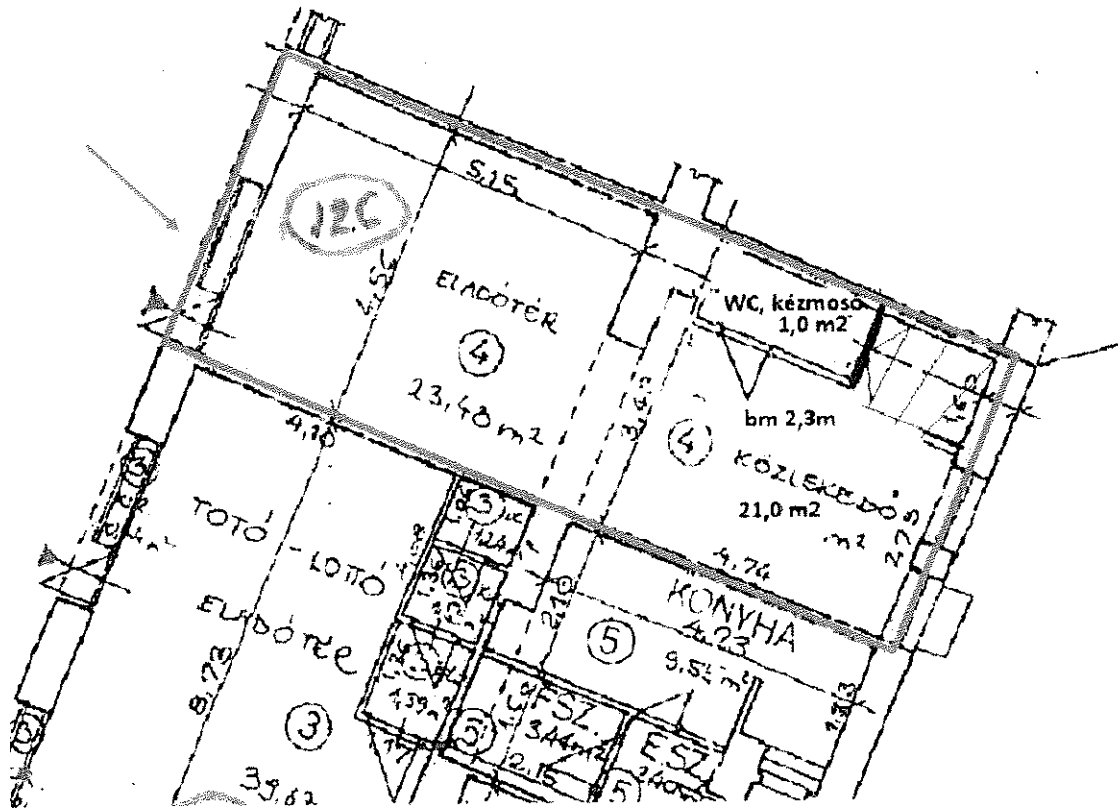
4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 44.sz. alatti épület földszintjén a kaputól balra a második, utcai bejáratú 46 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 eladótér, mosdó, közlekedőből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, amelyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 46/10.000-ed rész tulajdoni rész tartozik.

ALAPRAJZ (Teljes)

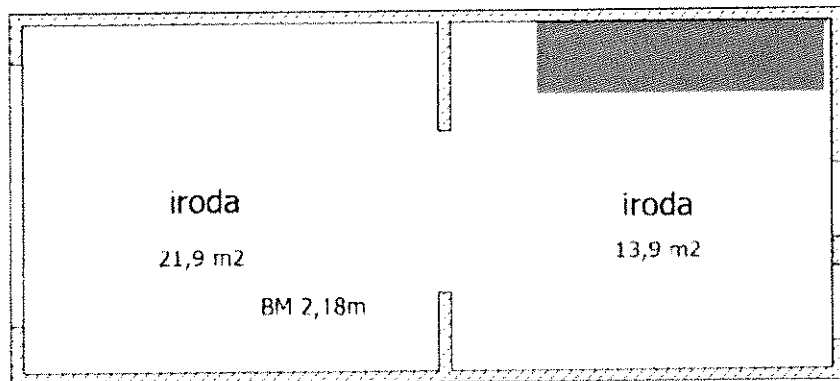


15/8

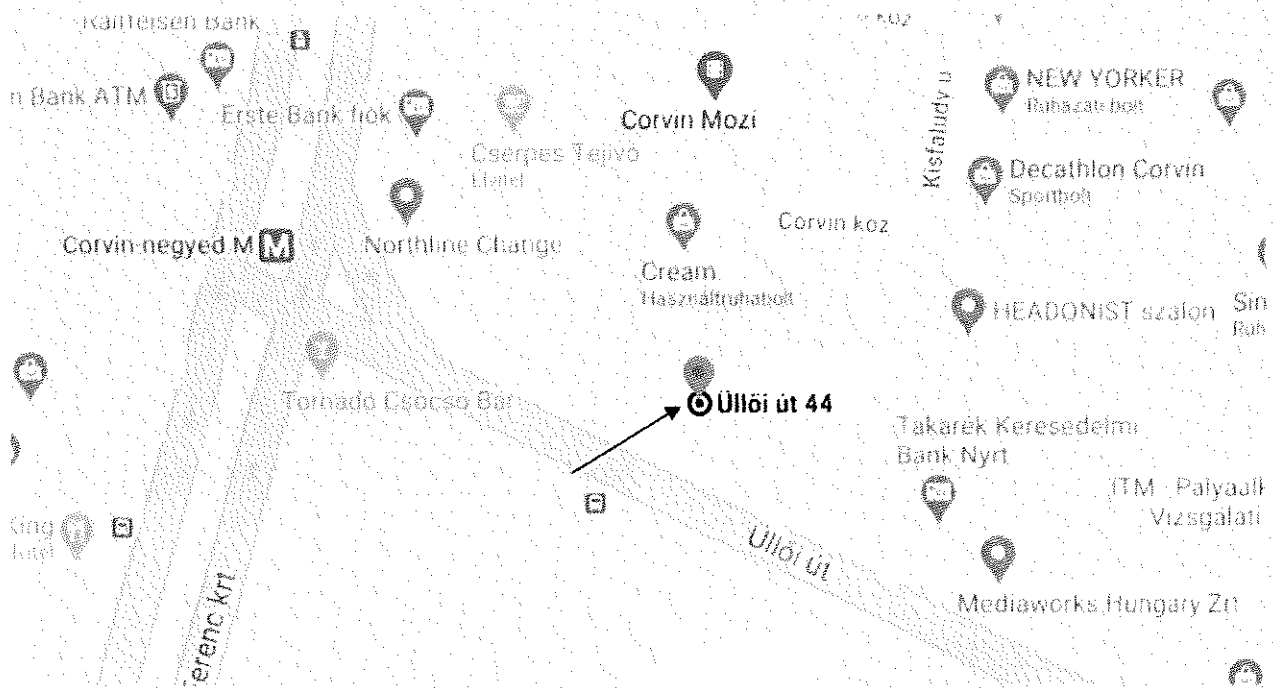
ALAPRAJZ (Földszint)



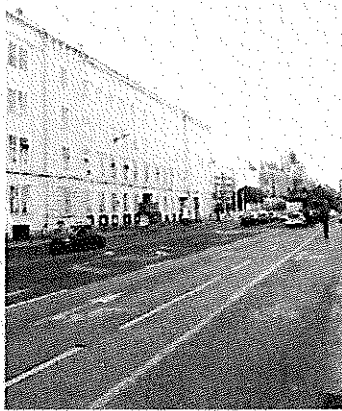
ALAPRAJZ (Galéria)



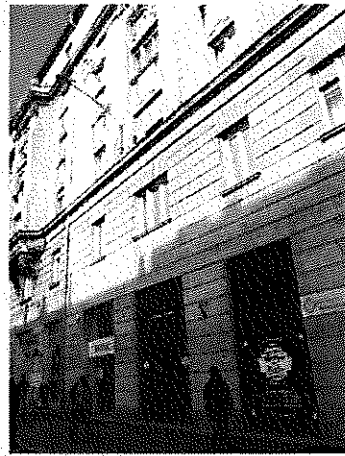
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. bejárat

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



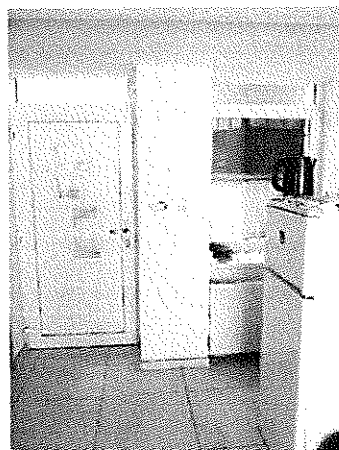
06. eladótér



07. eladótér



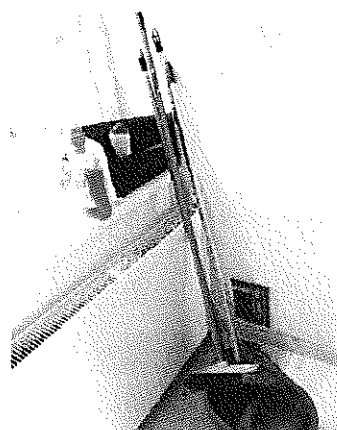
08. elektromos főkapcsolók



09. közlekedő/hátsó bejárat



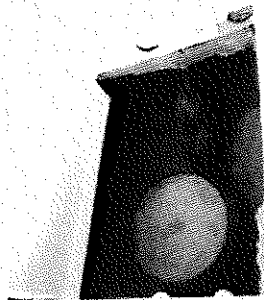
10. mosdó



11. acéllemez radiátor



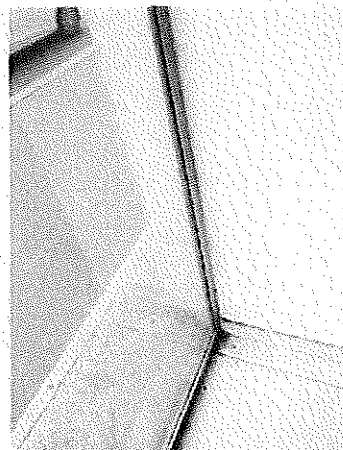
12. villanyóra



13. vízóra



14. törésálló szigetelt bejárat



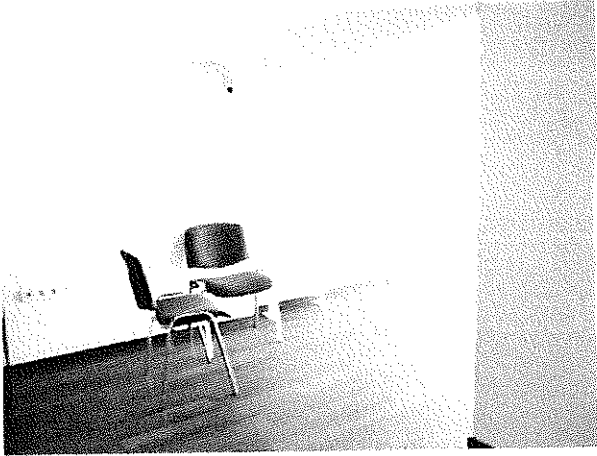
15. törésálló szigetelt bejárat



16. galéria feljárata



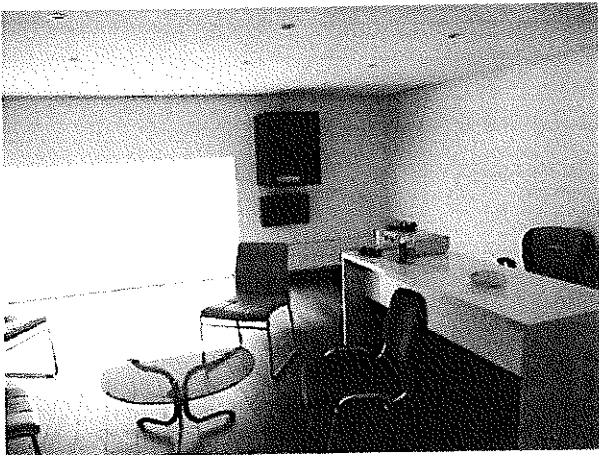
17. lépcsőtér



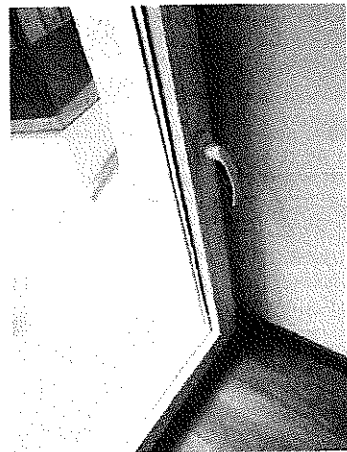
18. galéria (iroda)



19. galéria (iroda)



20. galéria (iroda)



21. műanyag nyílászáró



22. beépített spotlámpa



23. belső udvar