

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

16.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. február 1-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti, pinceszinti,  
36380/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott üres egyéb helyiség elidegenítésével  
kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú 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., Práter utca 19. szám alatti, pinceszinti, 36380/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 79 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 384/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező utcai bejáratú üres egyéb helyiség, amely két egymásból nyíló, 67,10 m<sup>2</sup> és 12,10 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségekből áll.

A társasházon tetőtér beépítési beruházás zajlik. A beruházó és kivitelezője a társasház pincéjében az alapmegerősítést követően tárolókat alakított ki, amely munkálatok során a beruházó beépítette az Önkormányzat tulajdonát képező pincei ingatlan 12 m<sup>2</sup> alapterületű részét, amelyet a társasházi közös pincerész áttörésével ért el.

A Rising Green Kft. (székhely: 1211 Budapest, Motorkerékpár utca 2-8., adószám: 25396373-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-272740) képviselőjében Fellegi Béla műszaki igazgató 2022. szeptember 14. napján nyújtott be vételi kérelmet a pincehelyiség hátsó főfala mögötti 12 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan megvásárlására.

A kérelem alapján irodánk elkészítette az ingatlan elidegenítésére vonatkozó előterjesztést, amelyet a Tisztelt Bizottság a 571/2022. (XI.02.) számú határozatával elfogadott és a vételárát 2.137.500 Ft összegben hagyta jóvá. A 2022. november 14. napján kelt eladási ajánlatot a Rising Green Kft 2022. november 25-én átvette, az ajánlati kötöttség határidején belül adásvételi szerződést nem kötött.

A Rising Green Kft 2023. január 3-án jelezte, hogy vételi szándékát fenntartja, az alapító okirat módosítását – a társasházban közgyűlési határozattal elfogadott, a tetőtér beépítése miatt esedékes alapító okirat módosítással együtt kívánja rendezni.

A 36380/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott helyiség a kapualjtól jobbra eső, utcai bejáratú helyiség, amelynek bejárat magassága 1,86 m és 1,68 m közötti. A pincehelyiségbe 12 lépcső vezet lefelé. A pince balra elnyúlik, a szomszédos válaszfal elbontásra került, így egybe van

Vh

nyitva a mögötte lévő területtel. A lépcsővel szemben a kisebb raktár található, itt a válaszfal szintén elbontásra került. A közművek leszereltek, villany, víz, fűtés nincs. A 12 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség önálló értékesítésének műszaki akadálya nincsen.

Az 1800-as évek végén épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin-negyedben helyezkedik el, a Vajdahunyad és a Práter utca sarkán, homlokzata felújított, két új szinttel bővül a közeljövőben.

A 79 m<sup>2</sup>-es egyik helyiség hátsó, 12 m<sup>2</sup>-es helyiségben a használó cég új aljzatbetont készített, valamint az elektromos hálózatot is cserélte (falazaton kívüli hálózat). Az utcafronti bejáratától jobbra eső falazaton került kialakításra a társasházban lévő víz-, és tűzivíz hálózat bejövő csővezetéke és főelzárója is.

A társasházban jelenleg 34 albetét van, amelyből 7 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 1.383/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A Helyiséggazdálkodási Iroda tájékoztatása szerint a tárgyi helyiség bérbeadására 2008. október 10. napját követően nem volt igény, a helyiség azóta üres, így elidegenítés érdekében zárolásra került.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2022. október 6-án. Az ingatlan forgalmi értékét 2.850.000,- Ft (237.557,- Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2022. október 11. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 2.850.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, a 2. § alapján: kivétel és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha:

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

A Rendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján a társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi helyiség bérbeadás útján 2008. év óta nem hasznosított, és adottságai miatt erre a jövőben sincs esély, továbbá az állaga folyamatosan romlik, a közös költség fizetési kötelezettség mellett bevétel nem keletkezik, a vevő a társasház tetőterének (jelenleg 34. sz. albetét) tulajdonosa, így a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja az ingatlant a tulajdonostárs részére 2.137.500,- Ft vételár ellenében értékesíteni azzal a feltétellel, hogy tekintettel arra, hogy a helyiségben halad át a társasház közös tulajdonban lévő közművezetéke és elzárója, indokolt esetben az ingatlanba a bejutást biztosítani köteles.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiség 12 m<sup>2</sup> alapterületű részére közös költség címén havi 3.266 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

A gazdaságossági számítás szerint a helyiség értékesítése megtérül.

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (14.253 Ft/hó + Áfa) (8 évre): 1.809.799,- Ft

Forgalmi érték: 2.850.000,- Ft

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Amennyiben a kérelmező a helyiséget megvásárolhatja, úgy az alapító okiratot módosítani szükséges, mivel az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség alapterülete csökken. A Rising Green Kft arról tájékoztatta irodánkat, hogy a társasházban folyamatban van az alapító okirat módosítása, amelynek során jelen módosítás is átvezethető és így az Önkormányzat mentesül a módosítás költségei alól.

Az Önkormányzat közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések szerint a Budapest VIII., Práter utca kiemelt jelentőségű utca, amelyben hasznosítható helyiségek értékesítése nem tervezett, de jelen esetben az ingatlan pincszinten helyezkedik el, amelyek adottságú helyiségek bérbeadás útján kevésbé hasznosíthatóak, javasolható az elidegenítés.

Fentiek alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti, 36380/0/A/1 hrsz-ú, egyéb helyiség 12 m<sup>2</sup> alapterületű versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését Rising Green Kft (székhely: 1211 Budapest, Motorkerékpár utca 2-8., adószám: 25396373-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-272740) részére 2.137.500,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel – azzal a feltétellel, hogy a társasházi közös tulajdonú vezetékekre és elzárókra tekintettel, indokolt esetben a helyiségbe történő bejutást biztosítani köteles.

Az értékesítést követően megmaradó 67.1 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségrész önállóan hasznosítható, amelyre szintén a társasház egyik tulajdonosától vételi kérelem érkezett. Az ezzel kapcsolatos ügyintézés folyamatban van, az erre vonatkozó előterjesztés a későbbiekben kerül döntés érdekében előterjesztésre.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiségrész elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 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 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.

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

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

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

A Rendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján a társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára

a) amennyiben az társasházi közös tulajdonba vagy a társasházi tulajdonostársak közös tulajdonába kerül, a forgalmi érték 50 %-a,

b) amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75%-a.

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

Az egyes állami tulajdonban lévő 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.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2023. (II.01.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti, pinceszinti, 36380/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott üres egyéb helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról**

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

1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám** alatt található pinceszinti, **36380/0/A/1** helyrajzi számú, összesen 79 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség 12 m<sup>2</sup>

alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségrész értékesítéséhez a Rising Green Kft (székhely: 1211 Budapest, Motorkerékpár utca 2-8., adószám: 25396373-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-272740) részére azzal a feltétellel, hogy a társasházi közös tulajdonú közművezetékek és elzárókra tekintettel indokolt esetben a bejutást biztosítani köteles. A helyiség vételára **2.137.500,- Ft**.

- 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, azzal a feltétellel, hogy az alapító okirat módosítás költsége nem a Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot terheli.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. február 01.

2. pont esetében: 2023. 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, 2023. január 25.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

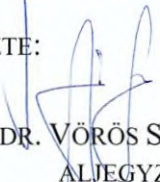
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ 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.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-918

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1083 Budapest, Práter utca 19. pinceszint 1.



szám alatti

36380/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség (pince rész) ingatlanról

---

Budapest, 2022. október

---

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh 6

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-918
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint 1.
Helyrajzi száma	: 36380/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: egyéb helyiség (pince rész)
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 79 m <sup>2</sup>
Az értékelt rész alapterülete	: 12 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 237 557 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 788 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad*	: 58 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **2 850 000 Ft**  
 azaz **Kettőmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **1 280 000 Ft**  
 azaz **Egymillió-kettőszáznyolcvanezer- 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 számítható.

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

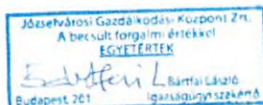
\* Az ingatlanrész eszmei hányada a tulajdoni lapon lévő 384/10000-edből a vizsgált részre vetítve 384/79\*12, azaz 58/10000-ed tulajdoni részaránynak felel meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. szeptember 30.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. október 6.

2022 OKT 11.



**CPR-Vagyonértékelő Kft.**

1083 Budapest, József kt 69  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecsesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

*vh*

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, 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 értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérő, Ingatlanvagyon-értékelő

**3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA**

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 19. pinceszint 1.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 79,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36380/0/A/1  
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: egyéb helyiség (pince rész)  
 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 kerületrészében található. Határait a József körút – Baross utca – Horváth Mihály tér északi oldala – Baross utca – Leonardo da Vinci utca – Práter utca – Szigony utca – Üllői út képezi. Az értékelésbe vont ingatlan a Nap utca és az Üllői út közötti részen fekszik, a Práter utcában.

2013 óta 22 hektárnyi területre kiterjedő területen zajlik Közép-Európa legnagyobb belváros-megújítási programja. A beépített területen található a főváros legnagyobb irodai és kereskedelmi ingatlanfejlesztése, amelyben különleges módon ötvöződnek a nyitott és fedett bevasárló, szórakozási, szabadidős, sport és étkezési lehetőségek.

A több újépítésű társasház mellett régi bérházak is megtalálhatóak, melyek műszaki állapota többnyire felújítandó. A tömegközlekedés a kerület részben kiváló.

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

Az ingatlant magába foglaló épület a Vajdahunyad utca - Práter utca sarkán áll, felújított homlokzatával egészen újszerű hatást kelt. A Hoffmann Ármin tervei szerint épült kétemeletes, eklektikus lakóház 1890-1895 között épült, ami két új szinttel bővül a közeljövőben. Az új épületrész a meglévő, hagyományos téglából készült részzel szemben könnyűszerkezetes technikával készül és stílusában is elüt az alatta fekvő szintektől. Az új emeletek zöldhomlokzattal ellátottak, vagyis különböző futónövények vannak telepítve a párkány mögött elhelyezett dézsákba, és huzalokon futnak fel a falakra.

Az értékelt albetét egy 79 m<sup>2</sup>-es raktár megnevezésű ingatlan egyik helyisége, amely 12 m<sup>2</sup> alapterületű. Ezt a pincehelyiséget engedély nélkül használatba vette a társasházban felújítást végző cég. A társasházi közös pincéből áttört falazaton keresztül önállóan is megközelíthető az alaprajzon piros színnel jelölt 12 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség. A helyiségben a jelenlegi használó cég új aljzatbetont készített, valamint az elektromos hálózatot is cserélte (falazaton kívüli hálózat). Az utcafronti bejáratától jobbra eső falazaton került kialakításra a társasházban lévő víz-, és tűzivíz hálózat bejövő csővezetéke és főelzárója is, amely az albetét esetleges hasznosításánál probléma lehet.

A vizsgált részen a válaszfalak elbontásra kerültek, így a jelenlegi albetét a társasház közös pincéjével és az albetéttel is egybenyitott.

## Épület:

Épület építési éve:	régi épület: 1890-1895; 2 új szint: 2022	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet + 2 új emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, bitumenes szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	újszerű
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

## Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolatlan téglafelület	felújítandó
Belső terek burkolata:	aljzatbeton	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,86 m (az utcafronti bejárat)	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,83 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	2021	
Felújítás tárgya:	aljzatbeton	
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		közepes

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 ház szépen felújított, azonban a lábazati rész felett vakolathullás látható, amely a talajvíz elleni szigetelés hiányából és kisebb mechanikai sérülésekből adódik.

#### Albetét:

A falazat salétromos, a vakolat hullik, illetve hiányzik. A lábazati rész felől penészedés, vizesedés látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés következtében alakulhatott ki. Az ingatlan közmű mérőórákkal nem rendelkezik, fűtés és vízellátás nincs. A jelenlegi használó új aljzatbetont készített.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyóra nincs
- Vízvezeték – a társasházban lévő víz-, és tűzvíz hálózat bejövő csővezetéke itt fut
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Gázvezeték – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	aljzatbeton	vakolatlan	12,10 m <sup>2</sup>	100%	12,10 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,10 m <sup>2</sup>	100%	-0,10 m <sup>2</sup>
Összesen:			12,00 m <sup>2</sup>		12,00 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			12 m <sup>2</sup>		12 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések 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: (2022 Q3)

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-infláció.  
 $6,6\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-8,65\% = \text{lakások: } 3,45-6,0\% , \text{ egyéb: } 5,0-10,0\% .$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (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 értékéből 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) 2022. 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:	788 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad:	58 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	4,57 m <sup>2</sup>
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 280 000 Ft , Egymillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint 1.	VIII. kerület, Józsefváros - Népszínház-negyed	VIII. kerület, Bacsó Béla utca	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Józsefváros - Csarnok-negyed
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	12	66	52	80	125	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 400 000	12 700 000	15 790 000	25 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		210 000	219 808	177 638	180 000	195 000
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		5%	4%	7%	11%	14%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	5%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	10%	5%	10%
Összes korrekció:		15%	14%	22%	26%	29%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		242 340	250 581	216 362	227 340	251 160
Fajlagos átlagár:		237 557 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 850 684 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 850 000 Ft				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Téglá épület pincszintjén lévő felújítandó, egy helyiségből álló raktárhelyiség, ingatlan.com/32988103
2. adat: leromlott műszaki állapotú, utcafronti pincszinten elhelyezkedő raktár, ingatlan.com/32327801
3. adat: utcafronti pincszinten található, beton padozatú, vizesedett falszerkezetű raktár, ingatlan.com/32327794
4. adat: két bejárattal (utcafront és udvar) rendelkező, szuterénszinten elhelyezkedő raktár, ingatlan.com/32900740
5. adat: utcafronti pincszinten található, beton padozatú, vizesedett falszerkezetű raktár Rákóczi tér mellett, ingatlan.com/32402469

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

2 850 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 19. pinceszint 1.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	VIII. kerület, Bacsó Béla utca 12.	VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	12	45	65	70
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	100 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 200	1 385	1 221
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		7%	11%	12%
eltérő műszaki állapot		-10%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség		5%	5%	-5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>7%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 279 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 601 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 424 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 435 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: beton padozatú, száraz raktár pinceszinten, villany közművel, ingatlan.com/31245547
- adat: beton padozatú, boltíves, vizesedett falszerkezetű, pincszinti raktár, villany közművel, ingatlan.com/21751561
- adat: földszinti, 5\*14 méteres, felújítandó állapotú raktár, 2,30 méter széles bejárattal, villany közművel, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		1 435 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>185 976 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	5 579 Ft
Igazgatási költségek:	2%	3 720 Ft
Egyéb költségek:	5%	9 299 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>18 598 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		167 378 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>2 580 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 580 000 Ft

azaz Kettőmillió-ötszáznyolcvanezer- 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 mérsékelt, 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:	2 850 000 Ft	100%	2 850 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 580 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>2 850 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 850 000 Ft

azaz, Kettőmillió-nyolcszázötvenezer- 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 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 vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló tényezőkért (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, Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **2 850 000 Ft**  
azaz **Kettőmillió-nyoicszázötvenezer- Ft .**

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

Szakszavész vélemény fordulónapja : 2022. szeptember 30.

Szakszavész vélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. október 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. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/433960/2022  
2022.09.15

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36380/0/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 19. pincszint, "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	79	0 0	506/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/1999 03.17				terüle határozat: 57867/2/2007/06.12.14
egyéb helyiség	79	0 0	384/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 57867/2/2007/06.12.14				

2. bejegyző határozat: 500008/840/1997/97 10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alsó pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 104016/1996/1996 05 09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERULET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 86759/2/2013/13 04.29

terüle határozat: 56019/1/2014/13 04.29

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BE-RO IMMOBILIA KFT.

cím : 7081 SINCANTORNYA Malom utca 23

TULAJDONI LAP VEGE

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

*Handwritten signature*

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Újpestfelirósi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 63-67.) tulajdonában lévő Budapesti, VIII. kerületi 1083 sz. tulajdoni lapra nyilvántartott 36380 hrsz. u. 768 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben Bp. VIII. Práter u. 19. szám alatti házszingatánst képező a. lakások és helyiségek berletére, valamint az ellátgatásokra vonatkozó egyes szabályozói szöveg, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti ellátgatásokról érvényben a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A Társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi LXIII. tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint szociális-ek /lakóként használt önkormányzati helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekfészkek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a következő módon tulajdonosaik kerülnek azra, hogy a mindenkori tulajdonosok az építés körüli munkáikat az 1977. évi LXIII. tv. rendelkezései és az alapító okirattal foglaltak és mellékelt szerződés szerinti szabályozásnak megfelelően végeztessék.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

1. Telek 100 m<sup>2</sup>

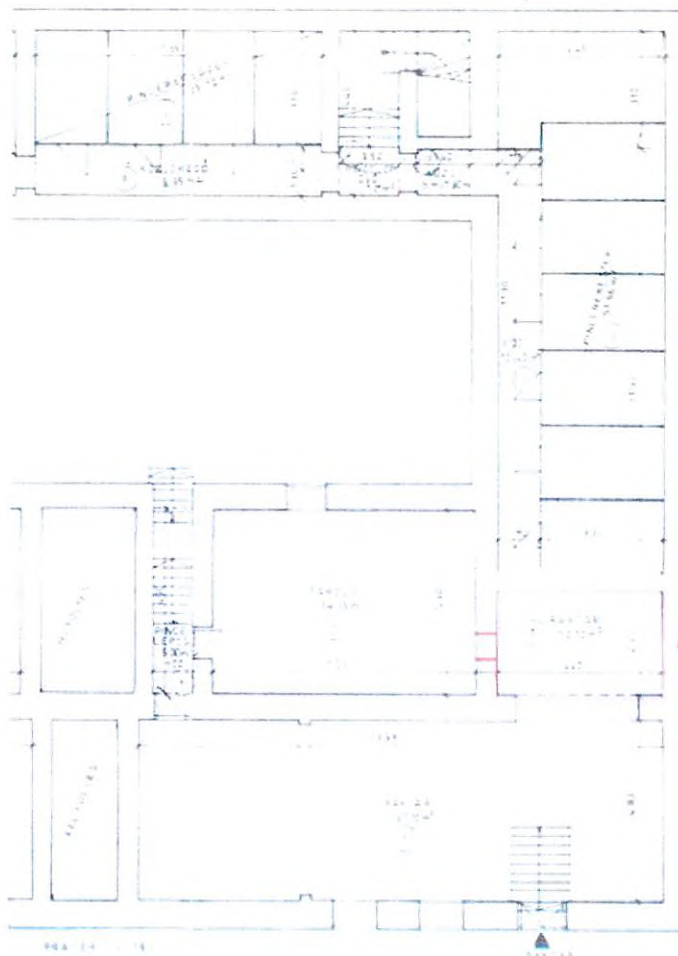
B.  
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonosok által tulajdonosaik kezében nem társasházrészletként (részlegként) alkotórészek az 1. - XXXIII. szám alatt lejegyzett, melyek tulajdonban maradt vagyoni részek lakóházának tagjával együtt, természetben megadva az egyes építványok, azok tartozásai és felelősségei az alábbiak szerint:

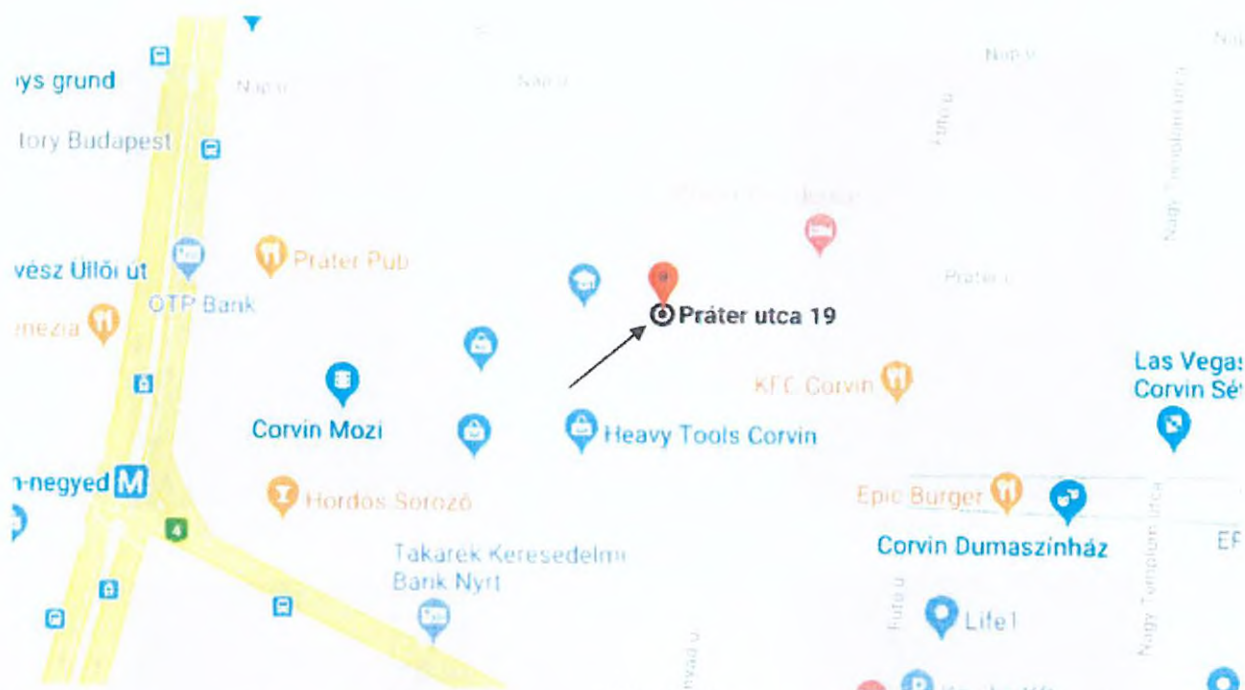
**PINCESZINT**

1.2 A Déryvárosi Önkormányzat tulajdonát képező és az 1. számú társasházrészletként (részlegként) tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 19. pincszinten található, a kaputól jobbra eső, a fal feljárattal 79 m<sup>2</sup> alapterületű 2 raktár helyiségekkel álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradt vagyoni részből 506/10.000 ed rész tulajdoni illetékes tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



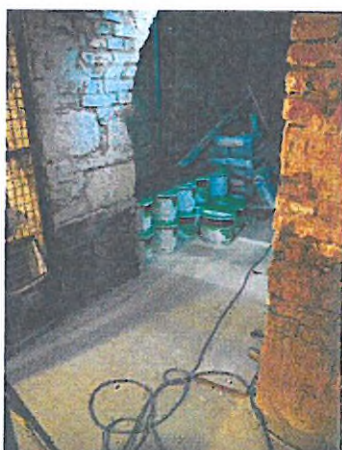
05. bejárat



06. kapualj



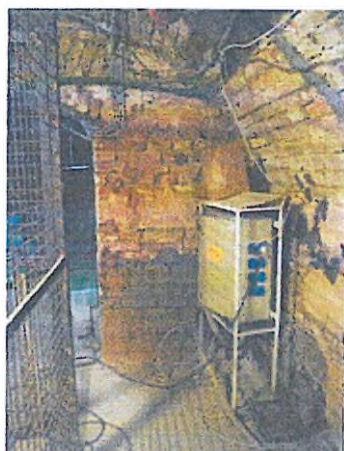
07. lift (új)



08. elbontott falazat (értékelt)



09. belső tér (értékelt)



10. belső tér (értékelt)



11. belső tér (értékelt)



12. belső tér bejáratí rész



13. belső tér



14. belső tér az albetét utcafronti része



15. belső tér (értékelt)



16. belső tér (értékelt)



17. víz-, és tűzvíz hálózat bejövő csővezetéke