

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

17.

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, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 36402/4/D/4 helyrajzi számú üzlethelyiség 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: értébecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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 m² alapterületű, a közös tulajdonból 46/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiséget 2016. április 01. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján 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, továbbiakban: Bérlő) bérlő fénymásoló üzlet, iroda céljára.

A Bérlő 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, és a 349/2017. (V.03.) számú határozatával az elidegenítéshez nem járult hozzá.

Bérlő képviseletében Tajvand Reza ügyvezető 2020. szeptember 23. napján vételi kérelmet nyújtott be a tárgyi helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. A 417/2020. (XII.03.) számú határozat alapján a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-, és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester nem járult hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez.

Bérlő képviseletében Tajvand Reza ügyvezető 2022. október 17. napján ismét benyújtotta vételi kérelmét, bérleti díj tartozása nem áll fenn. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

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

VR

Az utcafronti bejárati ajtó egyedi beépítés, törésálló és hőszigetelt, az udvari bejárat műanyag szerkezetes biztonsági ajtó. A belső tér jó állapotú, amelyet a Bérő 2017-ben újított fel saját költségen, ajtók, ablakok, burkolatok és szaniterek cseréjére került sor, továbbá a már meglévő fémszerkezetű galériát felújította és kibővítette. Jelenleg az ingatlan teljes alapterületén található galériaszint. Az oldalfalakat bérő gipszkartonnal borította, a mennyezet teljes felületén álmennyezet található. A fűtés és melegvíz ellátás házközponti, a hőleadók acéllemez radiátorok. Az ingatlan víz és villanyórával rendelkezik, klímával és riasztóval is felszerelt.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2022. november 9. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 39.260.000,- Ft (853.451 Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2022. november 15. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **39.260.000,- 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2023. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	115.716,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	17.562,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 15 % inflációval számolva):	28.193.581,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 15 % inflációval számolva):	4.278.887,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	23.914.694,- Ft
Forgalmi érték:	39.260.000,- Ft

A számításhoz használt 15 %-os inflációs mérték egy előre vetített átlag, feltételezve, hogy a jelenlegi kiugróan magas – és várhatóan még növekvő – elértéktelenedés nem tart 10 éven keresztül, és a mértéke alacsonyabb összegre visszaesik.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013.(VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 elidegeníthetők.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36402/4/D/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat Bérő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 39.260.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Az Önkormányzat közép-, és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések a Budapest VIII., Üllői utat nem érintik.

II. A betervezés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

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

IV. Jogszabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 60. §-a alapján: „Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.”

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

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 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 elidegeníthetők.

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

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

csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

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

Határozati javaslat

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

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

I. verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** a Tajvand Kft (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) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 36402/4/D/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 46 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. február 01. pont esetében: 2023. február 15.

II. verzió

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

- 1.) **hozzájárul** a Tajvand Kft (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) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII. 36402/4/D/4** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 44. szám alatti, földszinti, 46**

m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **39.260.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.

- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

2. pont esetében: 2023. május 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

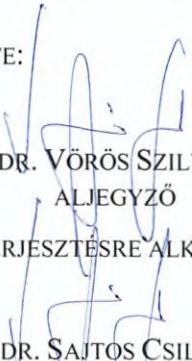
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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



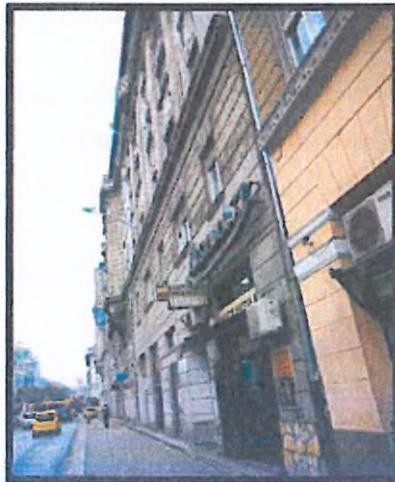
CPR-Vagyonértékelő Kft.



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-928

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.



szám alatti

36402/4/D/4 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2022. november

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-928
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
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 46 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 46 m ² Fajlagos m2 ár: 853 451 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 2585 m ²
Eszmei hányad	: 46 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
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: **39 260 000 Ft**
 azaz **Harminckilencmillió-kettőszázhatvanezer- 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	: 2022. november 3.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. november 9.

2022 NOV 15.



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

Lakatos Ferenc

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Ór utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérő 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: Megbízó képviselője, 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):	1082 Budapest, Üllői út 44. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	46,0 m ²
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 kerületrészében, 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"/> Trolibusz	<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 poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően 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 m²-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 2017-ben újított fel, saját költségén. A felújítás érintette az ajtókat, ablakokat, burkolatokat és szaniterek cseréjét. Fűtése és melegvízellátása házközpontiról 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.

Összességében jó állapotú, felújított ingatlan.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	törésálló szigetelt bejárati ajtó és műanyag	jó
Bejárati nyílás magassága:	2,30 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,6 m, (fsz-i részen 2,3 m, galérián 2,18 m)	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	házközponti rendszer	jó
Melegvíz biztosítása:	házközponti rendszer	jó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-csatorna-villany	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2017	
Felújítás tárgya:	ajtók, burkolatok, szaniterek	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

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 ereszcsonna 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.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs az épületben
- Hőleadó berendezés – acéllemez radiátor
- Melegvíz-ellátás és fűtés – házközponti rendszer
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített, működőképessége nem tesztelt a szemle során

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 ²	100%	23,48 m ²
közlekedő	kerámia	festett	21,00 m ²	100%	21,00 m ²
mosdó	kerámia	festett+csempe	1,00 m ²	100%	1,00 m ²
galéria (iroda)	laminált	festett	21,90 m ²	0%	0,00 m ²
galéria (iroda)	laminált	festett	13,90 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,52 m ²	100%	0,52 m ²
<i>Összesen:</i>			81,80 m ²		46,00 m ²
Összesen, kerekítve:			82 m²		46 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a 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
- 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 Q4)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (magyar állampapír átlag hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $10,5\% + (1,5-8,5\%) + 1,5\% + 1,5\% - 10,7\% =$ lakások: 4,3-7,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
 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 egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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 ²
Eszmei hányad:	46 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,89 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
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., Palotanegyed	VIII. kerület, Vas utca	VIII. kerület, Gyulai Pál	VIII. ker., Józsefváros	VIII. ker., Práter
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	46	44	24	59	15	42
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	24 000 000	59 900 000	13 800 000	36 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		611 591	900 000	913 729	828 000	782 143
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-4%	3%	-6%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	-5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	0%	0%	10%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		10%	0%	10%	10%	10%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-10%
Összes korrekció:		30%	-4%	3%	9%	-1%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		792 622	860 400	937 486	900 864	775 886
Fajlagos átlagár:		853 451 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		39 258 746 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		39 260 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, klimatizált, jó műszaki állapotú, berendezett szépségszalonnal, utcai bejárattal, szuterénszinten. ingatlan.com/32701723
2. adat: Palotanegyedben utcafronti jó műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kitalakított, galériázott (álló) üzlet, ingatlan.com/32757060
3. adat: Palotanegyedben utcafronti felújított műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kitalakított, klímás üzlet. ingatlan.com/31978004
4. adat: Palotanegyedben udvari jó műszaki állapotban lévő, vizesblokkal kitalakított, üzlet. ingatlan.com/33062621
5. adat: Corvinnegyed utcafronti felújított belső 3 szintes üzlethelyiség, vizesblokkal, galériával. ingatlan.com/32094653

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

39 260 000 Ft

azaz Harminckilencmillió-kettőszázhatvanezer- 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., József krt	VIII., ker., Rákóczi út	VIII., ker., Bródy
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	46	30	40	16
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		190 000	340 000	125 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		5 700	7 650	7 031
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-1%	-6%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		5%	-5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%
galéria		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-3%	-16%	-11%
Korrigált fajlagos alapár:		5 518 Ft/m ² /hó	6 411 Ft/m ² /hó	6 258 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		6 062 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, földszinti, közepes állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32899247
2. adat: Palotanegyed, földszinti, felújított állapotú, galériázott üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/30181313
3. adat: Palotanegyed, földszinti, jó állapotú, galériázható üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32699131

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	6 062 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	2 676 979 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 80 309 Ft
Igazgatási költségek:	2% 53 540 Ft
Egyéb költségek:	5% 133 849 Ft
Költségek összesen:	267 698 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	2 409 281 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	37 070 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

37 070 000 Ft

azaz Harminchétmillió-hetvenezer- 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:	39 260 000 Ft	100%	39 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	37 070 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			39 260 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

39 260 000 Ft

azaz, Harminckilencmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **39 260 000 Ft**
azaz **Harmínckilencmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. november 3.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. november 9.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budaörsi út 57. 1512 Budapest, FI 415

helysz. 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési
 Megnevezés száma: 3000004/491/26/2022
 2022. 10. 19.

BUDAPEST VIII. KER.

Helyrajzi azonosító: 36402/4/D/4 helyrajzi azonosító

1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 44. Földhivatali "Földrajzi azonosító" alatt
 I R E S Z

1. Az egyes önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szemes teljesítettség	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egész/E41		
telephelyiség	0	0-0	49,10000	örökhasznati
Bérlés jogviszonya: 1993.01.01.				

2. Megnevezés meghatározás: 107342/1991/1991.10.13.
 Irányelv:
 Az önálló ingatlanok tartoznak az alá pite okirattal meghatározott helyiségek

I R E S Z

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határozat, sz. és dátum: 207342/1991/1991.10.13.
 jogait: 1991. évi BÉRELTÉK tv. 207342/1991/1991.10.13.
 jogait: 1991. évi BÉRELTÉK tv. 207342/1991/1991.10.13.
 jogait: 1991. évi BÉRELTÉK tv. 207342/1991/1991.10.13.
 jogait: 1991. évi BÉRELTÉK tv. 207342/1991/1991.10.13.
 jogait: 1991. évi BÉRELTÉK tv. 207342/1991/1991.10.13.
 jogait: 1991. évi BÉRELTÉK tv. 207342/1991/1991.10.13.

I R E S Z
 IREM: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 44.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh 17

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányat (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. 86./-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 alábbiak 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 tulajdnában 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 ²
III.	pincerekeszek	20,81 m ²
IV.	pincerekesz	2,87 m ²
V.	liftakna	2,69 m ²
VI.	pincerekeszek	40,92 m ²
VII.	óvőhely	29,53 m ²
VIII.	óvőhely	92,29 m ²
Pince összesen:		226,96 m ²

Földszint:

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

I. emelet:

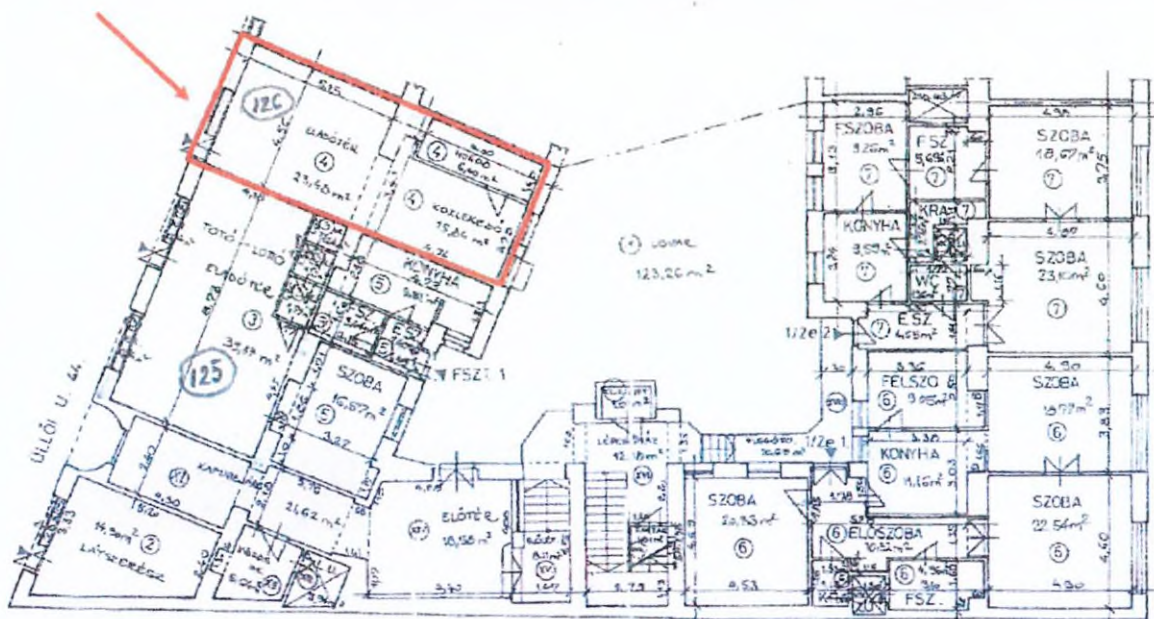
XI.	lépcsőház	10,08 m ²
XII.	közlekedő	41,52 m ²
I. emelet összesen:		51,60 m ²

II. emelet:

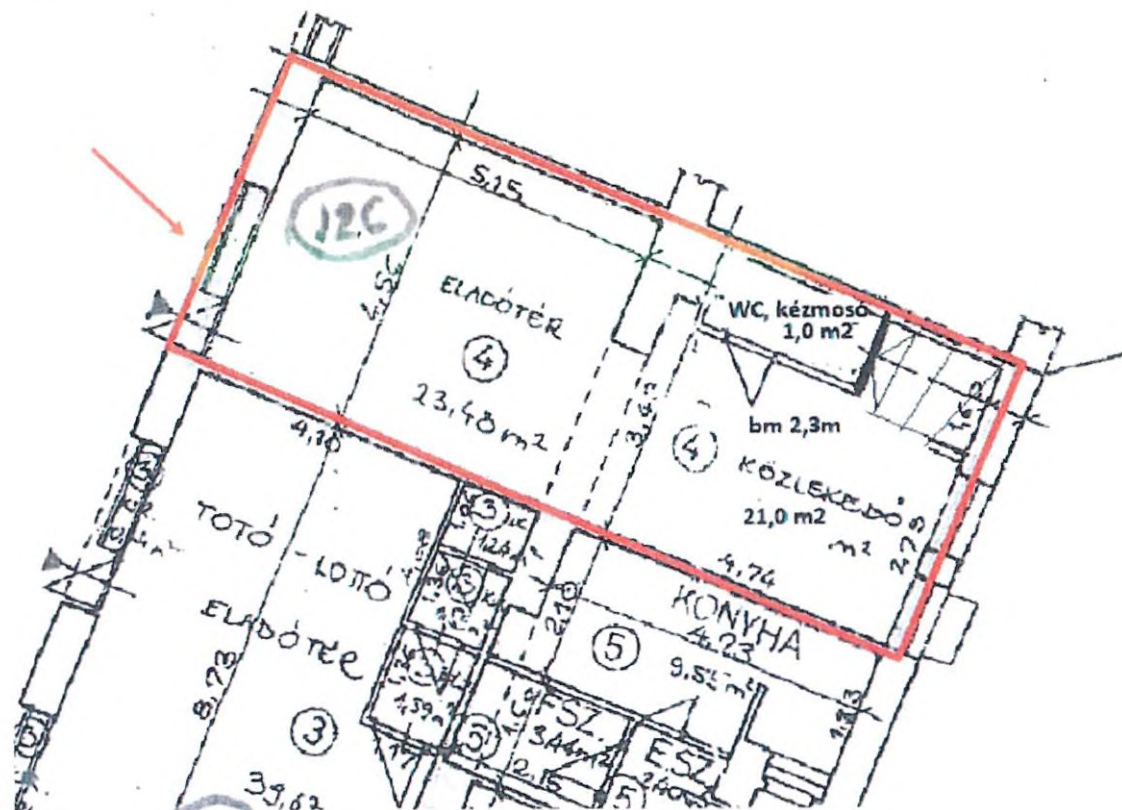
XIII.	lépcsőház	10,09 m ²
XIV.	közlekedő	41,52 m ²
II. emelet összesen:		51,60 m ²

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 m² alapterületű: 1 eladótér, mosdó, közlekedőből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, amelyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 46/10.000-ed rész tulajdoni rész tartozik.

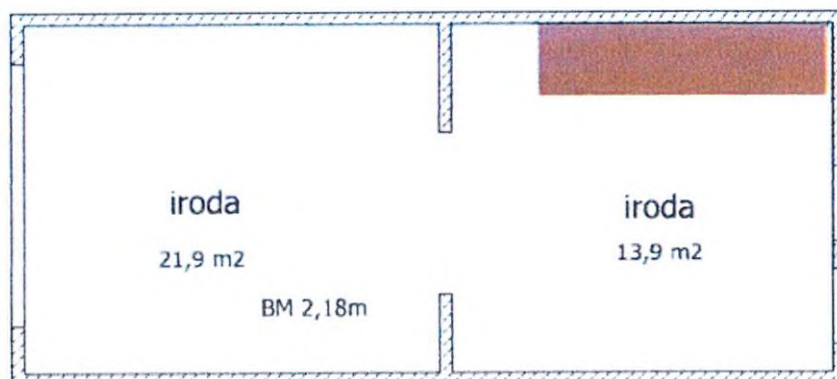
ALAPRAJZ (Teljes)



ALAPRAJZ (Földszint)



ALAPRAJZ (Galéria)



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. eladótér



06. acéllemez radiátor/ törésálló szigetelt bejárati ajtó



07. galéria feljárata



08. eladótér



09. eladótér



10. wc



11. mosdó



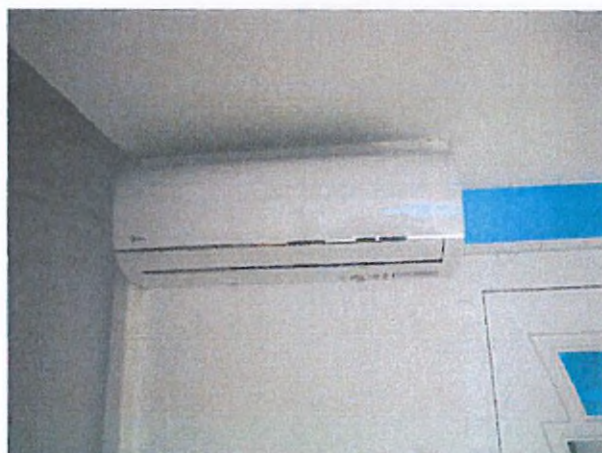
12. villanyóra



13. vízóra



14. közlekedő/hátsó bejárat



15. klíma



16. galéria (iroda)



17. galéria (iroda)



18. galéria (iroda)



19. galéria (iroda)



20. hátsó bejárat



21. belső homlokzat



22. belső homlokzat



23. utcafronti homlokzat