

1.6.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. február 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross tér 2. fsz. 3. szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: aktualizált értékbecslés

### Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Baross tér 2. fsz. 3.** szám alatti, 34599/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 7 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **műhely** megnevezéssel szerepel. A helyiség 2016. november 24. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, jelenleg üres. A vízóra nélküli helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 1.748,- Ft/hó.

A helyiséget is magában foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A tárgyi helyiség a lépcsőházi bejáratnál szemben helyezkedik el. A padozat mozaiklap burkolatú. A falak vakoltak, festettek, részben csempézettek. A helyiségben – a földgáz kivételével – a közművek kiépítettek, közmű-órák nem találhatóak. Fűtési rendszer nem kiépített. Az ingatlan összességében a kerületen belül jó elhelyezkedésű, esetleges felújítást követően raktár vagy üzlet funkciót tölthetne be.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodájának műszaki véleménye szerint a helyiség teljes villamos-hálózata felülvizsgálandó, amelynek függvényében a helyiséget jelen állapotában kizárólag raktározási célra javasolják hasznosítani.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik területre, a Rév8 Zrt.-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

**A Farkas Fivérek Bt.** (székhely: 1087 Budapest, Baross tér 3. fsz. 3.; cégjegyzékszám: 01 06 115459; adószám: 28235071-2-42, képviseli: Farkas József ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, raktározási tevékenység céljára. A kérelmező 9.000,- Ft/hó + ÁFA összegben tett bérleti díj ajánlatot.

**A CPR Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2022. szeptember 12. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 13. napján jóváhagyott, és 2023. február 9. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 3.000.000,- Ft** (428.570,- Ft/m<sup>2</sup>) A

Vh

forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj összege 15.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A tárgyi helyiség 2016. november 24. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25 M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendőek azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb **50 %-kal csökkenthető.** **Az így csökkentett bérleti díj összege 7.500,- Ft/hó + ÁFA.**

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy a jelen előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## **II. A betérjesztés indoka**

A tárgyi, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség nemcsak fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbe adásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben az Önkormányzat nem adja bérbe a helyiséget, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség fog jelentkezni, a helyiség állaga pedig tovább romlik.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni, ha ingyenes vagy kedvezményes bérbeadásról van szó ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege egyébként sem éri el a 20.000,- Ft-ot.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, raktározás céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bére adható helyiségek listáján.

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

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bére adásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (II. 22.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Baross tér 2. fsz. 3 szám alatti szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bére adásáról**

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Baross tér 2. fsz. 3 szám alatti 34599/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 7 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bére adásához a Farkas Fivérek Bt. (székhely: 1087 Budapest, Baross tér 3. fsz. 3.; cégjegyzékszám: 01 06 115459; adószám: 28235071-2-42, képviseli: Farkas József) részére** – határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével – **raktározási tevékenység céljára 9.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross tér 2. fsz. 3 szám alatti 34599/0/A/3 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 7 m<sup>2</sup> alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bére adásához a Farkas Fivérek Bt. (székhely: 1087 Budapest, Baross tér 3. fsz. 3.; cégjegyzékszám: 01 06 115459; adószám: 28235071-2-42, képviseli: Farkas József) részére** határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével, **raktározási tevékenység céljára 15.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj**, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben.
- 3.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bére adásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő összegű óvadék megfizetése.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2023. február 22., a 3. pont esetében: 2023. április 30.

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

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

Budapest, 2023. február 15.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

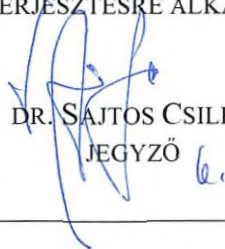
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T... Ajánl*

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ *cs.*

JÓVÁHAGYTA:

  
VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

mellet

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: **műhely**

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: **Budapest, VIII. kerület**  
Utca, házszám, emelet, ajtó: **Baross tér 2. földszint 3.**  
HRSZ: **34599/0/A/3 7 m2**

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: **CPR Kft.**  
Értékbecslő: **Lakatos Ferenc**  
Fajlagos forgalmi érték: **517.031,- Ft/m<sup>2</sup>**  
Az ingatlan forgalmi értéke: **3.620.000,- Ft**  
Dátuma: **2022. szeptember 12.**

### Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:  
Az ingatlan forgalmi értéke:  
Dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: **Józsefvárosi Önkormányzat**  
Bérlő: **üres**

Értékelési forma: **Tulajdonjog forgalmi érték**

Aktualizálás érvényessége: **6 hónap**

### \*Aktualizálás:

*Forgalmi érték - 20%*

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: **428.570,-** Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan forgalmi értéke: **3.000.000,-** Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, **2023 FEBR 09.**

*Bártfai László*  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

*VH*

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022-09-13	HG/789-1/2022
ügyintéző	
melléklet	

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-912

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1087 Budapest, Baross tér 2. földszint 3.



szám alatti

34599/0/A/3 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2022. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-912
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1087 Budapest, Baross tér 2. földszint 3.
Helyrajzi száma	: 34599/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 7 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 7 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 517 031 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 738 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 38 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
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: **3 620 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-hatszázhuszezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **620 000 Ft**  
 azaz **Hatszázhuszezer- 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. szeptember 7.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. szeptember 12.

2022. SZEPT. 13.



**CPR-Vagyonértékelő Kft.**

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecselesek.com

*Lakatos Ferenc*

**Lakatos Ferenc**

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz 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:                      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):	1087 Budapest, Baross tér 2. földszint 3.
Tulajdoni lap szerinti területe:	7 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	34599/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

*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. kerületben, Népszínház negyed kerületrészeiben, a kerület egyik fő közlekedési csomópontja mellett, a Baross tér Rákóczi út felőli déli oldalán található telekterületen elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház lépcsőházának földszinti részén érhető el. A környező utcák burkolata aszfalt, a parkolás az ingatlan környéki utcákban fizetős, nehézkesen megoldható. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló zárt sorúan beépített. Az albetét az épület lépcsőházának földszintjén helyezkedik el, a társasház utcafronti bejáratával szemben. A befoglaló épület az 1880-as évek utolsó harmadában épült, téglafalú, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafront földszintjén egy üzlet és egy irodahelyiség helyezkedik el, melyek fém tokszerkezetű portálja miatt a lábazati rész műszaki és esztétikai állapota nem behatárolható. Az emeleti szintek kőporos vakolata egységes, jelentősebb esztétikai hibáktól mentes. Az ereszcsonna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízvezetést.

A vizsgált ingatlan a lépcsőházi bejáratnál szemben helyezkedik el. Egy légterű, 343 cm belmagassággal rendelkezik. Az üvegezett, 200 cm magas, 74 cm széles bejárati ajtó fa tok- és szárnyszerkezettel készített, biztonságtechnikailag megfelelő, az épület utcafronti kapuja felé néző ablak párnafa tokozású, gerébtokos, dupla üvegezéssel ellátott. A padozat mozaiklap, a falak festettek, az egyik sarokban – ahol a fali kézmosó helyezkedik el – részben csempézett. Szemrevételezés alapján víz, közcsatorna és elektromos rendszer kiépített, mérőórák nem fellelhetők. A falazaton jelentős méretű – talaj menti ázásból adódó – ázási nyomok (vakolatmállás, penészesedés, tászkodás) látható, jelentős dohossággal. Vízvételi lehetőség biztosított, a szaniter cserére szorul. A szemle időpontjában meleg-víz ellátási és fűtési rendszer nem kiépített. WC használatáról az alapító okirat nem rendelkezik, ezért hosszabb tartózkodásra nem alkalmas.

Össességében kerületen belül jó helyen található, esetleges felújítást követően, épületen belüli elhelyezkedését tekintve alternatív módon (raktár, üzlethelyiség) hasznosítható ingatlan.

Az előző szemlének óta (2019.09.04.) nem történt változás az ingatlanban.

#### Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterő, cserépfedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	átlagos

#### Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs (falikút kiépített)	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű ablak és bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	343 cm	magas
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs klépitve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	közműmérők nem fellelhetők	felújítandó
Felújítás éve:	nem történt felújítás	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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:

Az utcfronti homlokzat nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a földszinten a műkő lábazat felett jelentős mértékű vakolathiányosság látható, az emeleti szinteken lokális vakolathibák, folytonossági hiányosságok láthatók. A belső udvari rész közös használatban lévő egyéb helyiségeinek (közlekedő folyosók, lépcsőház) állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

#### Albetét:

Az albetét a szemle időpontjában nem hasznosított. A falszerkezeten talaj menti felázás miatti vakolathibák, hiányosságok láthatók, jelentős a salétromosodás, a foltosodás, a födém szerkezet fém tartógerendái néhol látszanak, átrozsdásodottak. A homlokzati nyílászárók (bejárati ajtó és ablakok) felújítást igényelnek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz, fűtés – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva, az állagmegóvás nem biztosított.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	mozaiklap	festett, részben csempézett	7,30 m <sup>2</sup>	100%	7,30 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,30 m <sup>2</sup>	100%	-0,30 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			7,00 m <sup>2</sup>		7,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>7 m<sup>2</sup></b>		<b>7 m<sup>2</sup></b>

#### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá 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.

**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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:	Népszínház negyed	
Társasház telek területe:	738 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	38	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	2,80 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	620 000 Ft	, Hatszázhuszezer- 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:	1087 Budapest, Baross tér 2. földszint 3.	VIII. kerület, Kálvária tér 12.	VIII. kerület, Kálvária utca	VIII. kerület, Corvinnegyed	VIII. kerület, Orczy tér	VIII. kerület, Víg utca 2.
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	7	28	24	33	55	42
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		21 500 000	20 000 000	26 800 000	34 300 000	27 600 000
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> ):		691 071	750 000	730 909	561 273	591 429
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		4%	3%	5%	10%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiépített galéria		-5%	0%	-5%	0%	-5%
ház kora, építés éve, műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-16%</b>	<b>-22%</b>	<b>-30%</b>	<b>-20%</b>	<b>-23%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		581 882	588 000	513 098	446 773	455 400
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>517 031 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>3 619 217 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>3 620 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, közepes állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/31477021
2. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, ingatlan.com/32744616
3. adat: Corvinnegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú, galériázott üzlethelyiség, ingatlan.com/32571267
4. adat: Orczynegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, karbantartott állapotú társasházban, ingatlan.com/32522724
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó állapotú üzlethelyiség, vizes blokkal, galériával, ingatlan.com/32726085

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

**3 620 000 Ft**

azaz Hárommillió-hatszázhuszezer- Ft .



## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1087 Budapest, Baross tér 2. földszint 3.	VIII. kerület, Korányi Sándor utca	VIII. kerület, Csarnoknegyed	VIII. kerület, Népszínház-negyed
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	7	32	33	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		110 000	145 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 094	3 955	3 857
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		3%	3%	3%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-3%</b>	<b>-17%</b>	<b>-17%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 016 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 266 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 194 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 159 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Földszinti, jó állapotú, utcafronti üzlet, vizes blokkal és teakonyhával, ingatlan.com/32670878
2. adat: Utcafronti, jó állapotú, hatalmas üvegfelülettel rendelkező üzlet, kiépített vizes blokkal, ingatlan.com/32758224
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, földszinti, jó állapotú üzlet, vizes blokkal, ingatlan.com/32691891

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 159 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	85%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>225 553 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 6 767 Ft
Igazgatási költségek:	2% 4 511 Ft
Egyéb költségek:	5% 11 278 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>22 555 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	202 997 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>3 120 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 120 000 Ft

azaz Hárommillió-egyszázhuszezer- 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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon 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:	3 620 000 Ft	100%	3 620 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 120 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>3 620 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 620 000 Ft

azaz, Hárommillió-hatszázhuszezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő 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 bejegyzetteken 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 ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- 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-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

Vh

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1087 Budapest, Baross tér 2. földszint 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **3 620 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-hatszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. szeptember 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. szeptember 12.

## 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"/>

Vh



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. Budaörfi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/414811/2022

2022.09.06

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 34599/0/A/3 helyrajzi szám

1087 BUDAPEST VIII. KER. Baross tér 2. Földszint. ajtó:3

**I RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Él	emzési hányad	tulajdoni forma
nöhely	7	0 0	38/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999994/1999/

2. bejegyző határozat: 99109/1995/1995.05.11

Tárnasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**II RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99109/1995/1995.05.11

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város JM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

**Társasháztulajdon alapító okirat**

**Budapest, VIII. ker. Baross tér 2.**

**I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 127. számú tulajdoni lapon, 34599. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross tér 2. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete, határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. lt. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

**II. A közös és külön tulajdon**

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek	738.00 m <sup>2</sup>
II.	Alap- és felmenőfalak, kémények;	
III.	Pince, közbenső és zárófödém;	
IV.	Tetőszerkezet tetőhéjalással;	
V.	Homlokzat;	
VI.	Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések;	
VII.	Elektramos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;	
VIII.	Víz-csatorna vezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;	
IX.	Gázvezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőig;	

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer		Józsefvárosi Önkormányzat
X.	Fűtendő (akna, szekrény és gépház)	10.72 m <sup>2</sup>
XI.	Lépcsők, lépcsőházak korlátokkal	103.21 m <sup>2</sup>
XII.	Kapubejáró	37.40 m <sup>2</sup>
XIII.	Pincenkeszek és pince tárolóterek	89.15 m <sup>2</sup>
XIV.	Pince közlekedők	72.87 m <sup>2</sup>
XV.	Pince lejáró	4.81 m <sup>2</sup>
XVI.	Kazánház, légaknával	75.44 m <sup>2</sup>
XVII.	Údvar, felülvilágítókkal	126.95 m <sup>2</sup>
XVIII.	Közös WC:	8.74 m <sup>2</sup>
XIX.	Légudvar:	7.02 m <sup>2</sup>
XX.	Függőfolyosó:	83.80 m <sup>2</sup>
XXI.	Parlászlejáró:	6.84 m <sup>2</sup>
XXII.	Parlászter	teljes: 503.51 m <sup>2</sup> hasznos: 430.13 m <sup>2</sup>

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadról áll.

A társasházhoz összesen 26 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

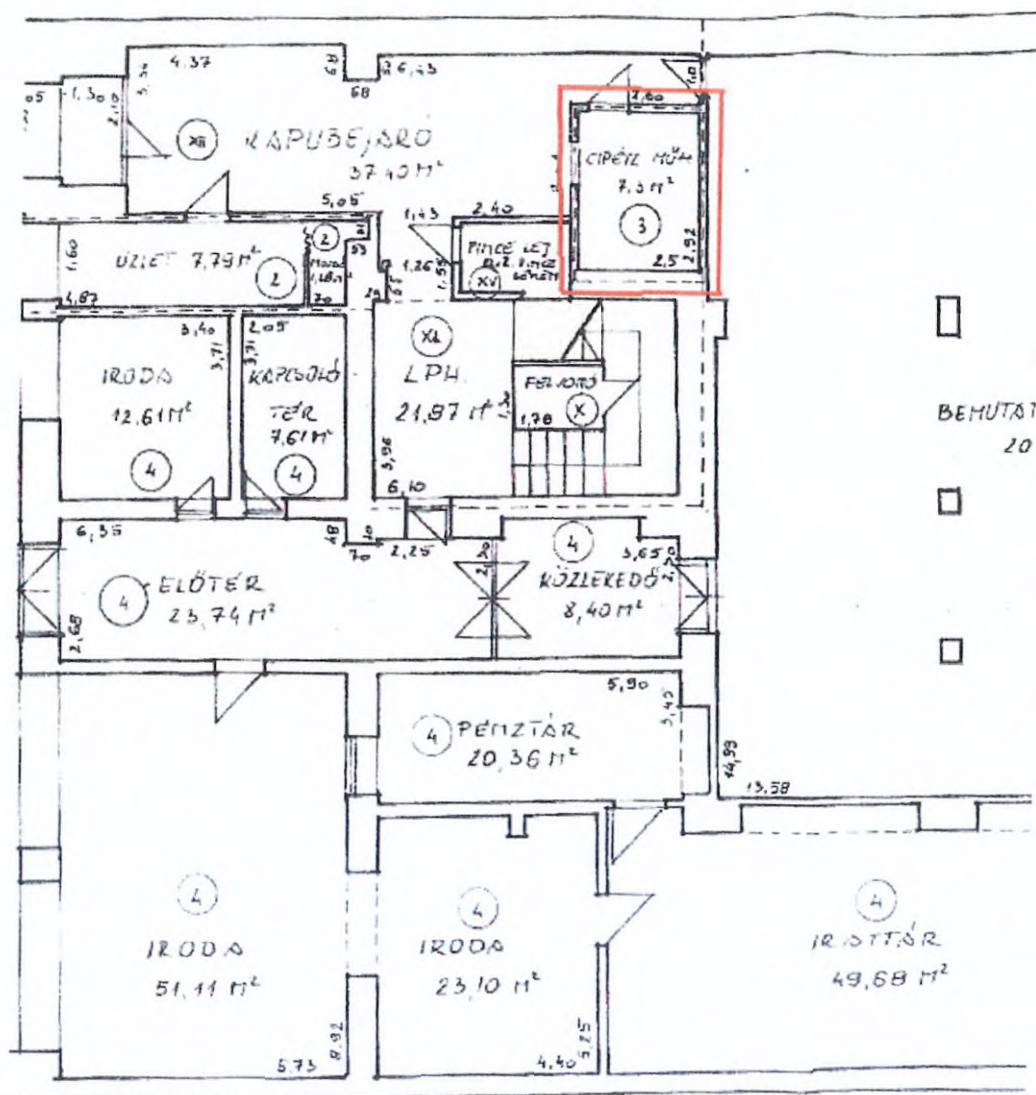
#### B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/1 számú tulajdoni lapon 34599/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. pince, 141 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékkeliséggel és a közös tulajdonból 765/10000 hányadról.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/2 számú tulajdoni lapon 34599/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. fsz., 9 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékkeliséggel és a közös tulajdonból 49/10000 hányadról.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/3 számú tulajdoni lapon 34599/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. fsz., 7 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség és a közös tulajdonból 387/0000 hányadról.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/4 számú tulajdoni lapon 34599/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. fsz., 513 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 2762/10000 hányadról.

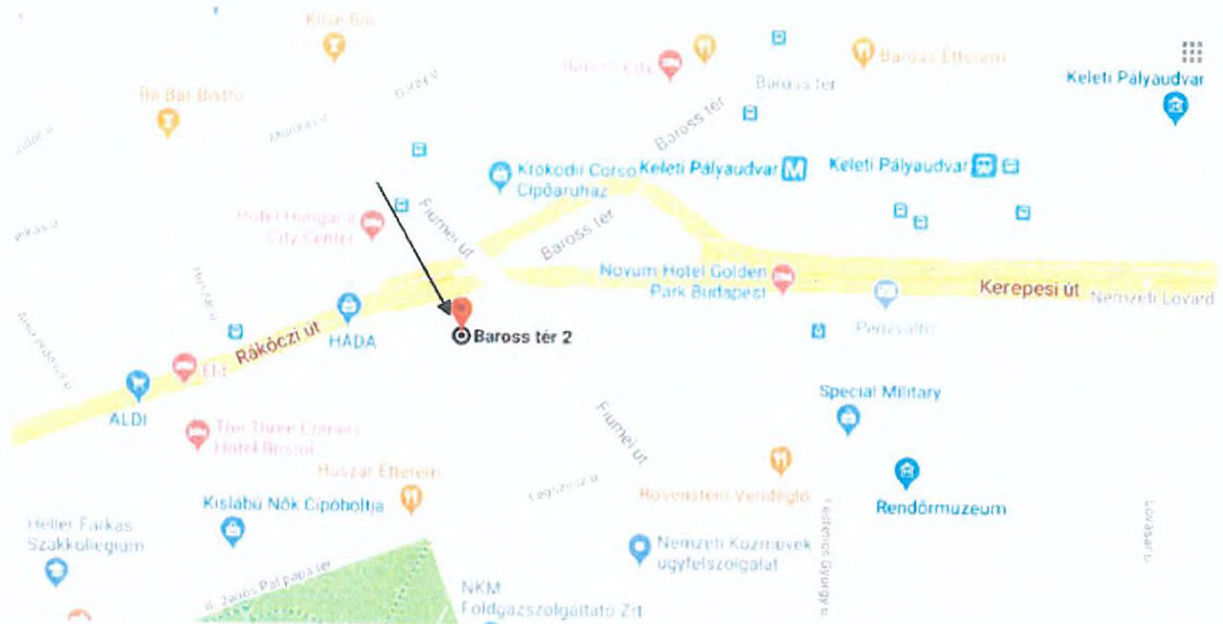
Vh

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. környezet



04. homlokzat



05. emeleti szintek

Vh



06. társasház utcafronti bejárata



07. nézet a lépcsőház felől



08. bejárati ajtó



09. vízvételi lehetőség



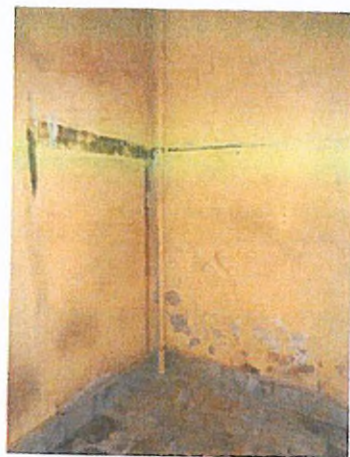
10. falszerkezet



11. padozat, falszerkezet



12. padozat



13. falszerkezet



14. villanykapcsoló



15. bejárat

Vh