

U19/2-116(2023)

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. november 22-i
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, pinceszinti, 36394/0/A/1
helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási
ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 NOV 16.	Szám: 02/235-8/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény: ea

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, pinceszinti, 36394/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 96 m² alapterületű, a közös tulajdonból 437/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre 2020. szeptember 28. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az ANZSI BEAUTY STÚDIÓ KFT.-vel (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 9. fsz. 4.; adószám: 26774051-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-344085; képviseli: Sztojcsévné Győri Anikó ügyvezető) műterem tevékenység céljára.

Bérlő képviseletében Sztojcsévné Győri Anikó ügyvezető 2023. szeptember 4. napján vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta. Bérlőnek bérleti díj tartozása nem áll fenn

Az ingatlan a Corvin negyedben, egy 1905-ben épült 3 emeletes ház pinceszintjén helyezkedik el. Bejárati ajtaja az utcáról nyílik, magassága 1,60 m, kétszárnyú, fémszerkezetű, rossz állapotú. Utcára néző ablakai fém szerkezetűek, közepes állapotúak. Falai részben vakoltak, festettek, felázás és salétromosodás nyomaival, padozata betonozott. Közműrendszere kiépített. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó, amit a bérlő meg is kezdett.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2023. október 2. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 21.460.000,- Ft (223.540,- Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2023. október 19. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **21.460.000,- Ft.**

ÉRKEZETT

2023 NOV 16.

15-15

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 30 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 2.698/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

2023. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	43.509,- Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	16.169,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 15 % inflációval számolva):	7.166.882,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 15 % inflációval számolva):	2.663.387,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	4.503.495,- Ft
Forgalmi érték:	21.460.000,- 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 8 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 8 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 kérjük, hogy a Tisztelt Bizottság az ingatlan-nyilvántartásban a 36394/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, pincszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 21.460.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések alapján a Práter utca kiemelt jelentőségű, ahol a hasznosítható helyiségek értékesítése nem tervezett.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú 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, továbbá 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 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.6. . alpontjai szerint az eladási ajánlat a vevő részére történő kiadásáról a 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 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 tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (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.”*

A 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 alapján: *„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 Bérelő 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 díjat 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. § -a 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.”*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-ában foglaltak 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.

Fenti rendelkezések alapján kérjük a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi, alternatív határozati javaslatok tekintetében.

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, pinceszinti, 36394/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlatról

A verzió

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

- 1.) **nem járul hozzá** az ANZSI BEAUTY STÚDIÓ KFT. (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 9. fsz. 4.; adószám: 26774051-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-344085; képviseli: Sztojcssevné Győri Anikó ügyvezető) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII., 36394/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, pinceszinti, 96 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. november 22., 2. pont esetében: 2023. november 30.

B verzió

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

- 1.) **hozzájárul** az ANZSI BEAUTY STÚDIÓ KFT. (székhely: 1082 Budapest, Nap u. 9. fsz. 4.; adószám: 26774051-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-344085; képviseli: Sztojcssevné Győri Anikó ügyvezető) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII., 36394/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **a Budapest VIII. kerület, Práter utca 9. szám alatti, pinceszinti, 96 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **21.460.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.


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

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2023. november 22., 2. pont esetében: 2023. december 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2023. november 15.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

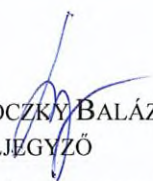
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Tör. Alapú*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *S.K.*
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Melléklet
LHE/332/2023.10.13.
2023(017)

R



GRIFTON

1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 9. pincészeti üzlet (Hrsz.: 36394/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 9. szám (hrs.:36394/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincészeti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. október 2.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktalás dátuma:	iktalószám:
2023-10-16	LHE/332-5/2023
ügyintéző	
melléklet	



JGK-0000919745

6

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**
MEGBÍZÓ

Anzsi Beauty Stúdió Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

 Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 9.
 Hrsz. : 36394/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

 Ingatlan típusa : üzlethelyiség
 Épületen belüli elhelyezkedése : pincszint (utcai)
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület : 96 m²
 Belmagasság : 2,9 méter
 Bejárati ajtó magassága : 1,6 m
 Eszmei hányad : 437/10.000
 Társasház telkének területe : 699 m²
ÉRTÉKELÉS

 Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
 Értékelés fordulónapja : 2023. október 02.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK


 Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 223.540, -Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **21.460.000, - Ft**
 azaz Huszonegymillió-négyszázhatvanezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 12.400.000, - Ft
 azaz Tizenkettőmillió-négyszázezer forint
 Az ingatlan likvidációs értéke : **17.168.000, - Ft**
 azaz Tizenhétmillió-százhatvannyolcezer forint

Budapest, 2023. október 2.

Készítette:

2023 OKT 19.


 Grifton Property Kft.
 1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
 Adószám: 22679026-2-41
 Cg.: 01-09-938664


 Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Anzsi Beauty Stúdió Kft.** (1082 Budapest, Nap utca 9. fszt. 4.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám alatti, 36394/0/A/1 hrsz-ú pincészinti üzlethelyiség értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítés megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. szeptember 29.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles 2023. 10. 03.)
- szintrajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1083 Budapest, Práter utca 9. pincésinti
Helyrajzi szám	: 36394/0/A/1
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 96 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház pincésintjén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1905.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: palalemez, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, megfelelő állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: kétszárnyú fémszerkezetű ajtó, rossz állapotú, fémszerkezetű ajtó, jó állapotú, fémszerkezetű nyílászárók, jó-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton
belső felületképzés:	részben vakolt, vakolatlan, festett falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók:	-



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1905-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kisfaludy utca és a Práter utca sarkán lévő társasház pincésintjén helyezkedik el, a Práter utcai fronton. Az ingatlanban minden közmű adott. A vizsgált ingatlan belmagassága 2,9 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,6 m. A bejárati ajtó kétszárnyú, fémszerkezetű, rossz állapotú. Az ablakok szerkezete fémszerkezetű, jó közepes állapotúak. Belső nyílászáró nincs. A padozat betonozott, közepes állapotú. A falak vakolatlanok és vakoltak, festettek, rossz állapotúak. A falakon vízcsök és salétromosodás jelei láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Fűtés és hőleadó: nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A gázóra piros plombával lezárva.

A szemle során az ingatlant bérlő hasznosította, aki elkezdte a vizsgált ingatlan felújítását.

Össességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlet	96,31
Összesen	96,31
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	96,31
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	96,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 96,0 m².

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Práter utca 9.	József krt.	Kiss József utca	Rákóczi tér	Vajdahunyad utca	
Épületen belül elhelyezkedés	pincészinti	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén	
Ingatlan redokált öszterülete	96	68	88	137	88	
Közművek	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves	
Építés éve	1905.	1884.	1891.	1880.	1898.	
Szerkezet, állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, kövepes állapot	tégla, felújítandó állapot	tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban	29 500 000	19 900 000	30 000 000	30 000 000	28 880 000	
Eladás idője	2023	2023	2023	2023	2023	
Összehasonlító adat forrása	ingatlan.com 33640093	ing.com:33674178	ing.com:33793183	ing.com:32921667	ing.com:33293908	
	310 526	292 647	340 909	218 978	328 182	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)						
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	rosszabb	jobb	rosszabb	hasonló	hasonló	
ingatlan mérete (2)	hasonló	kiseb	hasonló	hasonló	hasonló	
használatosság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
közművek (4)	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos	
műszaki állapot (5)	jobb	hasonló	jobb	hasonló	jobb	
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	
	-15%	-10%	-10%	-5%	-20%	
A piaci korrekció mértéke összesen						
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	263 947	234 118	306 818	208 029	262 545	
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)						
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke	24 490 000					
Az ingatlan becslött likvidációs értéke	19 590 000					
azaz Huszonnégy millió-négy száz kilencvenezer forint						
azaz Tizenkilenc millió-öt száz kilencvenezer forint						

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.620 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, szuterén, Bókay János utca 56.	100	100 000	1 000
2. Üzlet, szuterén, II. János Pál pápa tér	95	180 000	1 895
3. Üzlet, szuterén, Kenyérmező utca	69	200 000	2 899
4. Üzlet, szuterén, Kis Fuvaros utca	90	110 000	1 222
5. Üzlet, szuterén, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 620
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 620
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			96
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			155 520
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 866 240
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 399 680
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			41 990
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			41 990
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			55 987
Kalkulálható költségek összesen, Ft			139 968
Éves üzemi eredmény, Ft			1 259 712
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			19 380 185
Befektetési kiadások			5 000 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			14 380 185
Hozadéki érték kerekítve, Ft			14 380 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Telek területe	Telek Bp., VIII. ker. Práter utca 9. 699 VI-V/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 18,5 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Bétkocsis utca 565 Ln-1/Cu-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Kőrös utca 695 Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Lujza utca 901 Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Építési telek Bp., VIII. ker. Magdolna utca 805 Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.
Jellemzők Közművesítéség Ajánlati ár Ft-ban Ajánlat ideje Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága	Összközműves	telken 216 000 000 2023 ing.com/33701221	telken 315 000 000 2023 ing.com/33315016	villany 240 000 000 2023 ing.com/32829553	telekhatáron 349 900 000 2023 ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		382 301	453 237	266 371	434 658
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		hasonló 0%	kiseb 10%	kiseb 20%	kiseb 15%
használhatóság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítéség (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	5%	20%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		344 071	475 899	319 645	478 124
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár: (Ft/m ²)		404 435			

Teleknagyság (m ²)	699	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	437	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	31	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	404 435	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	12 400 000	azaz Tizenkettőmillió-négyszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	24 490 000	14 380 185
Elfogadásra javasolt érték, Ft	21 460 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 9. szám (36394/0/A/1 hrsz-ú) alatti pincszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

21.460.000 Ft-ban,

azaz


Huszonegymillió-négyszázhatvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2023. október 02.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Autószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2023. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/382345/2023

2023.10.03

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36394/0/A/1 helyrajzi szám

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

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	96	0 0	437/10000	önkormányzati
---------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 353055/1/2003/03.11.11

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

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 353055/1/2003/03.11.11
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

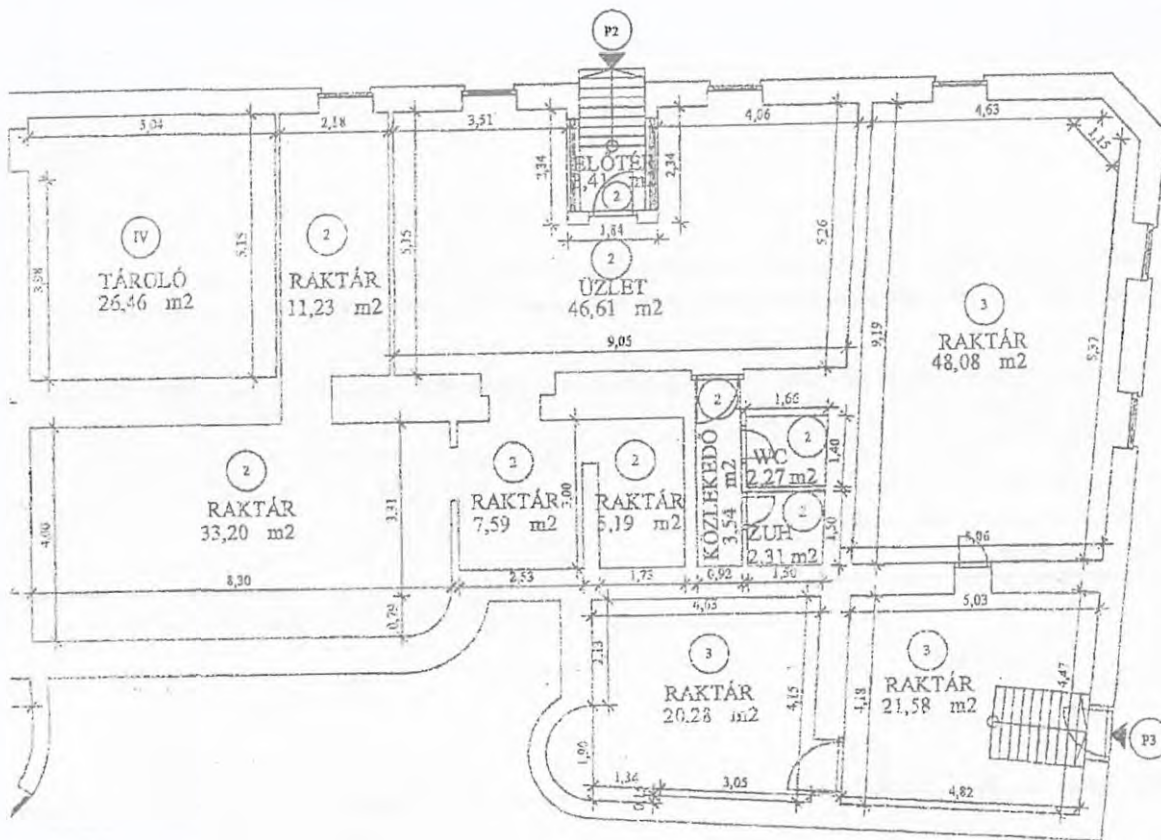
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE


17



A lakás/nyitólépcső adatai			Közl. tul. illetőség		Tul. Hányad
Utca/szám	Szín/lejtő	a.terület	gorszám	hisz.	
Práter utca 9.	Pince 1	86	1	36394/A/1	437 /10000
	Pince 2	115	2	36394/A/2	524 /10000
	Pince 3	90	3	36394/A/3	410 /10000
	Fszl 1	49	4	36394/A/4	223 /10000
	Fszl 2	41	5	36394/A/5	187 /10000
	Fszl	37	6	36394/A/6	169 /10000
	Fszl 2/A	54	7	36394/A/7	246 /10000
	Fszl 3	27	8	36394/A/8	123 /10000
	Fszl	23	9	36394/A/9	105 /10000
	Fszl 4/A	36	10	36394/A/10	392 /10000
	Fszl 5	93	11	36394/A/11	424 /10000
	1. Em 6	107	12	36394/A/12	488 /10000
	1. Em 7	52	13	36394/A/13	237 /10000
	1. Em 7/A	54	14	36394/A/14	248 /10000
	1. Em 8/A	38	15	36394/A/15	164 /10000
	1. Em 8	84	16	36394/A/16	363 /10000
	1. Em 9/A	50	17	36394/A/17	228 /10000
	1. Em 9	78	18	36394/A/18	356 /10000
	2. Em 10	81	19	36394/A/19	369 /10000
	2. Em 10/A	87	20	36394/A/20	397 /10000
2. Em 10/B	41	21	36394/A/21	187 /10000	
2. Em 11	79	22	36394/A/22	360 /10000	
2. Em 12	91	23	36394/A/23	369 /10000	
2. Em 14	92	24	36394/A/24	419 /10000	
3. Em 15	107	25	36394/A/25	488 /10000	
3. Em 16	102	26	36394/A/26	465 /10000	
3. Em 17	83	27	36394/A/27	378 /10000	
3. Em 18	145	28	36394/A/28	661 /10000	
3. Em 19	92	29	36394/A/29	418 /10000	
4. Em 20	82	30	36394/A/30	146 /10000	

MEDI PRINCE BT.
1117 Budapest,
Bogdánffy Ödön u. 7/c
Adatszám: 20510632-2-1*

PINCE ALAPRAJZ

Társasház alapító okirat

1

BUDAPEST VIII. KERÜLET PRÁTER UTCA 9.

Felmérő: Mészáros István

Méretarány

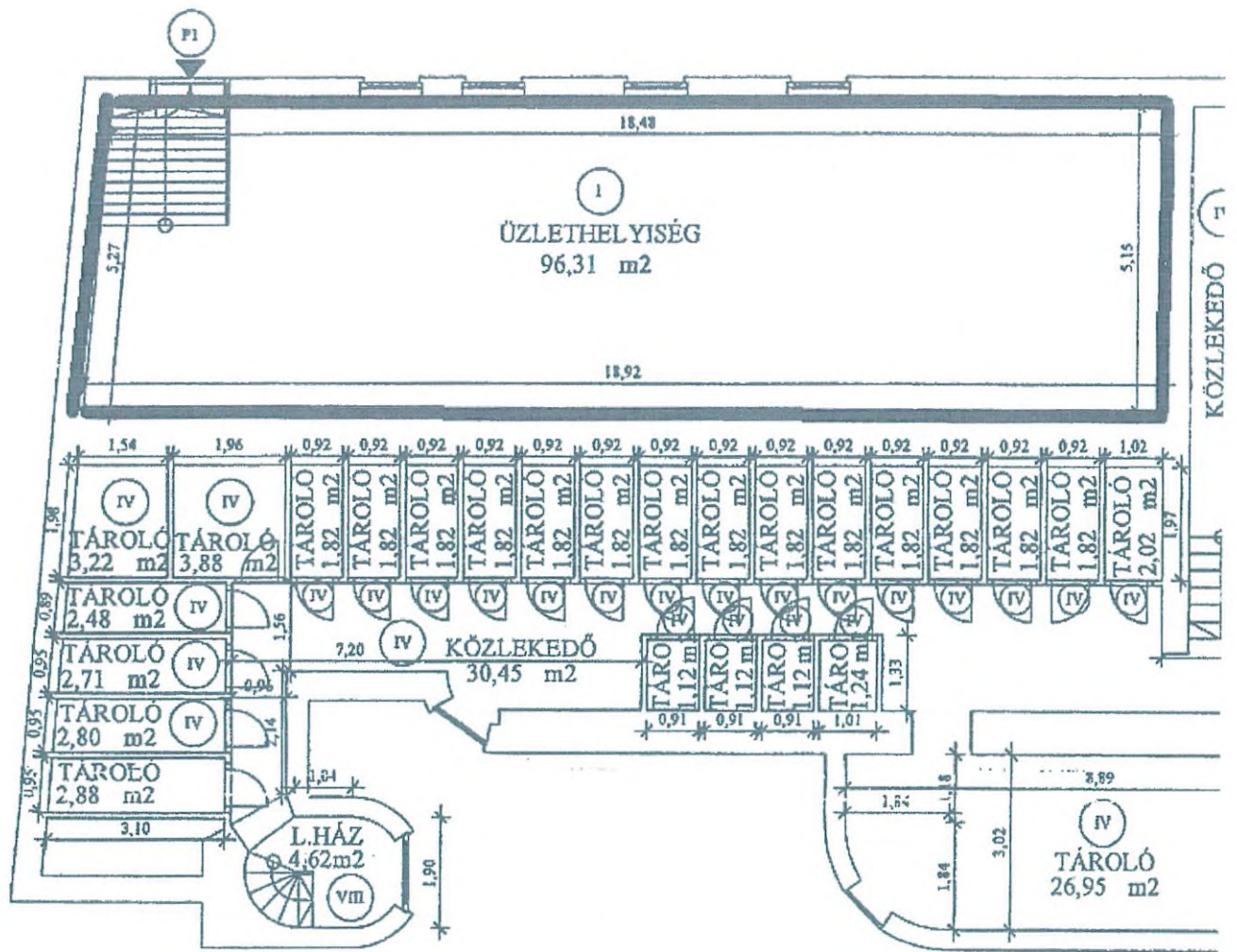
Dátum

MEDI PRINCE BT. 1117 Bp.
Bogdánffy u. 7/c.

M=1:100

2003.05.

Handwritten signature and date
18



19

N-001027
K-1105/2ka

5. kerület

A BUDAPEST VIII. KERÜLET PRÁTER UTCA 9. SZÁMÚ K-
2.f.u.23

INGATLANON LÉVŐ LAKÓÉPÜLET

TÁRSASHÁZTULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan fekvése VIII. kerület

Az ingatlan helyrajzi száma: 36394

2003.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat


20

Társasháztulajdon alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Práter u 9.

I.

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

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Práter utca 9. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

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

- I. Telek: 699,00 m² térmértékben.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, fal- és alépítményi szigetelés.

Budapest VIII.ker., Práter u 9.

Működő

21

III. emelet:	9,12 m ²
<u>Padlástér:</u>	<u>9,12 m²</u>
Összesen:	33,36 m ²

- VII. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.
 VIII. Külső homlokzat-felület, nyílászárók külső felülete, lakatos és bádogos szerkezetekkel.
 IX. Lépcsőház (128,24 m²) és függőfolyosó (82,36 m²), lépcsőszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal.

Lépcsőház:	
Pince	4,62 m ²
Földszint:	29,75 m ²
I. emelet:	29,75 m ²
II. emelet:	29,75 m ²
III. emelet:	29,75 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>4,62 m²</u>
Összesen:	128,24 m ²

Függőfolyosó:	
I. emelet:	26,56 m ²
II. emelet:	26,56 m ²
III. emelet:	26,56 m ²
<u>Tetőtér:</u>	<u>2,68 m²</u>
Összesen:	82,36 m ²

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

A közös tulajdon 10 000/10 000-ed, azaz Tízezer / Tizedred tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának és használatának jogával –, az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

Ezek különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az öröklakáshoz (örökhelyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségek alapterületének számításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete került beszámításra.

Az egyes külön tulajdoni illetőséghez tartozó közös tulajdoni hányad az illető külön tulajdon alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint lett meghatározva.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámú jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. Pinceszinten lévő üzlet, amely az alábbiakból áll:

Budapest VIII. ker., Práter u 9

Üzlethelyiség	96,31 m ²
Összesen:	96,31 m ² ≈ 96 m ²

valamint a közös tulajdonból 437/10000 tulajdoni hányad.

2.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. Pinceszinten lévő üzlet, amely az alábbiakból áll:

Üzlet	46,61 m ²
Előtér	3,41 m ²
Raktár	11,23 m ²
Raktár	33,20 m ²
Raktár	7,59 m ²
Raktár	5,19 m ²
Közlekedő	3,54 m ²
Zuhanyzó	2,31 m ²
WC	2,27 m ²
Összesen:	115,35 m ² ≈ 115 m ²

valamint a közös tulajdonból 524/10000 tulajdoni hányad.

3.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. Pinceszinten lévő raktár, amely az alábbiakból áll:

Raktár	48,08 m ²
Raktár	21,58 m ²
Raktár	20,28 m ²
Összesen:	89,94 m ² ≈ 90 m ²

valamint a közös tulajdonból 410/10000 tulajdoni hányad.

4.

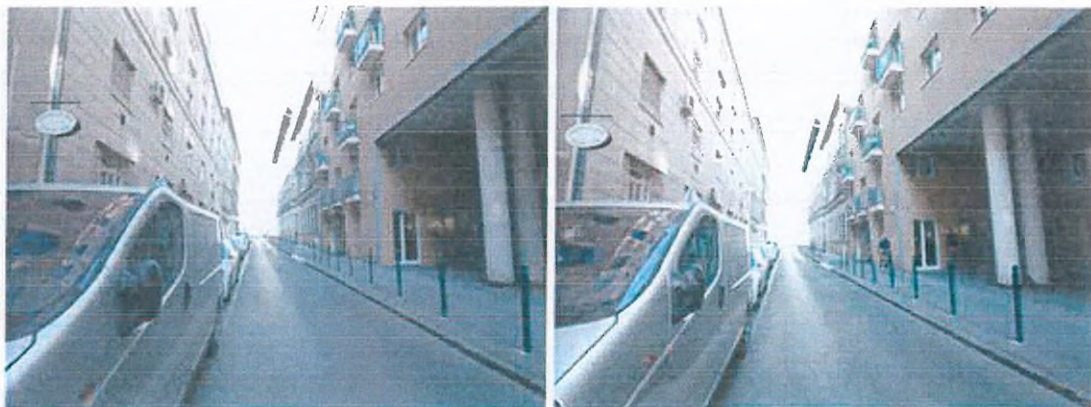
A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Práter utca 9. sz. fsz. 1. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	22,11 m ²
Szoba	14,20 m ²
Konyha	11,50 m ²

Budapest VIII. ker., Práter u 9.

Handwritten signature

1083 Budapest, Práter utca 9. pinceszint (Hrsz.: 36394/0/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2023. szeptember 29.


26

1083 Budapest, Práter utca 9. pinceszint (Hrsz.: 36394/0/A/1)



Üzlethelyiség



Üzlethelyiség

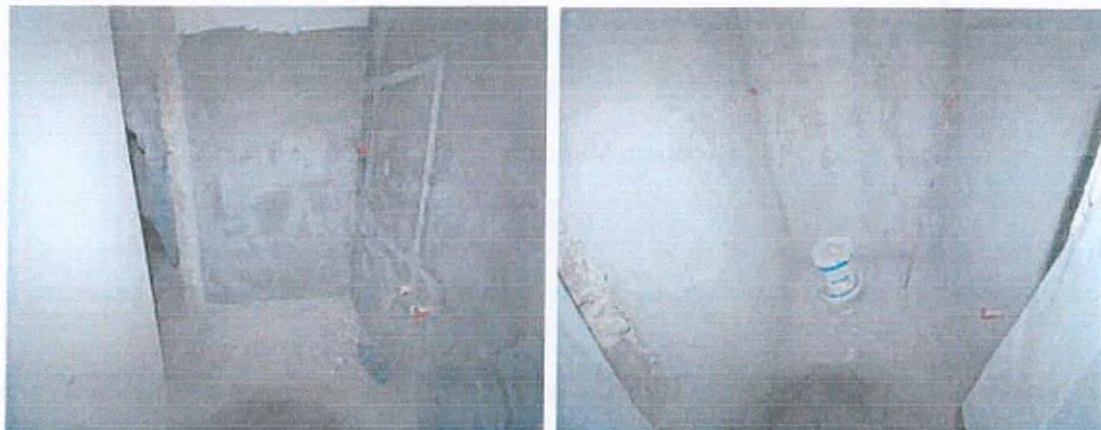


Kiépítés alatt lévő vizesblokk

2023. szeptember 29.

[Handwritten signature]
27

1083 Budapest, Práter utca 9. pincszint (Hrsz.: 36394/0/A/1)



Kiépítés alatt lévő vizesblokk



Gáz- és villanyóra



Vízóra

2023. szeptember 29.

[Handwritten signature] 28

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 9.

