

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 2024. január 24-i ülésére

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

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: 12 m²-es rész értékbecslése
2. számú melléklet: 67 m²-es rész értékbecslése

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JAN 18.	Szám: 02/15-12/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Deak
	Előzmény:

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII., Práter utca 19. szám alatti, pinceszinti, 36380/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 79 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 384/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező utcai bejáratú üres egyéb helyiség, amely két egymásból nyíló, 67,10 m² és 12,10 m² alapterületű helyiségekből áll.

1. A fenti helyiséget is magában foglaló társasházon tetőtér beépítési beruházás zajlik. A beruházó és kivitelezője a társasház pincéjében az alapmegerősítést követően tárolókat alakított ki, amely munkálatok során a beruházó beépítette az Önkormányzat tulajdonát képező pincei ingatlan 12 m² alapterületű részét, amelyet a társasházi közös pincerész áttörésével ért el.

A Rising Green Kft. (székhely: 1211 Budapest, Motorkerékpár utca 2-8., adószám: 25396373-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-272740) képviseletében Fellegi Béla műszaki igazgató 2022. szeptember 14. napján nyújtott be vételi kérelmet a pincehelyiség hátsó főfala mögötti 12 m² alapterületű ingatlan megvásárlására.

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

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

ÉRKEZETT

2024 JAN 18.

A kérelem alapján Elidegenítési Irodánk elkészítette a tárgyi ingatlan értékesítésére vonatkozó előterjesztést. A Tisztelt Bizottság 29/2023. (II.01.) számú határozatával nem járult hozzá az eladási ajánlat kiküldéséhez és az ingatlan Rising Green Kft részére történő elidegenítéshez.

2023. május 28. napján kelt levélben Elidegenítési Irodánk megkereste a társasház közös képviselőjét ellátó Baross 88 Kft-t, hogy amennyiben a társasháznak szándékában áll kedvezményesen áron megvásárolni a helyiséget, akkor a társasház közgyűlésének erről szóló döntése alapján vételi kérelmet kell benyújtaniuk. Visszajelzés részükről nem érkezett.

A Práter 19 Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 9. 1. emelet 2., adószám: 25764396-2-41 cégjegyzékszám: 01 09 287868) képviselőjében Kreis Gyula István ügyvezető 2023. november 7. napján nyújtott be vételi kérelmet a 79 m²-es pincehelyiség hátsó főfala mögötti 12 m² alapterületű ingatlan megvásárlására. A Práter 19 Kft. a 1083 Budapest Práter utca 19. tetőszint alatt található, 481 m² alapterületű tetőtér ingatlan bejegyzett tulajdonosa.

A 36380/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott helyiség a kapualjtól jobbra eső, utcai bejáratú helyiség, amelynek bejárati magassága 1,86 m és 1,68 m közötti. A pincehelyiségbe 12 lépcső vezet lefelé. A pince balra elnyúlik, a szomszédos válaszfal elbontásra került, így egybe van nyitva a mögötte lévő területtel. A lépcsővel szemben a kisebb raktár található, itt a válaszfal szintén elbontásra került. A közművek leszereltek, villany, víz, fűtés nincs. A 12 m² alapterületű helyiség önálló értékesítésének műszaki akadálya nincsen.

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

A 12 m² alapterületű helyiségében a beruházó cég új aljzatbetont készített, valamint az elektromos hálózatot is cserélte (falazaton kívüli hálózat). Az utcafronti bejáratától jobbra eső falazaton került kialakításra a társasházban lévő víz-, és tűzvíz hálózat bejövő csővezetéke és főelzárója is. A falazat salétromos, a vakolat hullik, a lábazati rész felől penészesedés, vizesedés látható. Az ingatlan közműórákkal nem rendelkezik.

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

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyionértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2023. december 11. napján. Az ingatlan forgalmi értékét 2.950.000,- Ft (246.053,- Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2023. december 14. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 2.950.000,- Ft.

2. A helyiség másik, 67 m² alapterületű részére vételi szándékot nyújtott be a Tárgyalópartner Kft. (székhely: 1112 Budapest, Irhás árok 30. B épület., adószám: 26616777-1-43, cégjegyzékszám: 01-09-335321) képviselőjében Gergely Balázs ügyvezető 2023. január 3-án, amelyet 2023. december 5. napján megerősített. A Tárgyalópartner Kft a társasházban az I. emelet 12. szám alatti ingatlan tulajdonosa.

A 67 m² alapterületű rész utcai bejáratral rendelkezik. A helyiségben új aljzatbetont épített a felújítást végző cég, valamint az elektromos hálózatot is lecserélte, közműórák nincsenek. Az utcafronti bejáratától jobbra eső falazaton került kialakításra a társasházban lévő víz-, és tűzvízhálózat bejövő csővezetéke és főelzárója is. A falazat salétromos, a vakolat hullik, a lábazati rész felől penészesedés, vizesedés látható.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2023. december 11-én. Az ingatlan forgalmi értékét 15.950.000,- Ft (238.055,- Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2023. december 14. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 15.950.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, azonban ugyanezen önkormányzati rendelet 2. §-a alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket, azaz 25 millió forintot.

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

3.

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

Amennyiben a kérelmezők a helyiségeket megvásárolhatják, úgy vevők költségére az alapító okiratot módosítani szükséges, mivel két külön tulajdonban lévő albetét jön létre.

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

Fentiek alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti, 36380/0/A/1 hrsz-ú, egyéb helyiség **12 m² alapterületű helyiségének** versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a **Práter 19 Ingatlanfejlesztő Kft** (székhely: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 9. I/2., adószám: 25467396-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-287868) részére **2.212.500,- Ft** vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel – azzal a feltétellel, hogy a társasházi közös tulajdonú vezetékekre és elzárókra tekintettel, indokolt esetben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az alapító okiratot módosítani köteles.

Javasoljuk továbbá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám alatti, 36380/0/A/1 hrsz-ú, egyéb helyiség **67 m² alapterületű helyiségének** versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a **Tárgyalópartner Kft** (székhely: 1112 Budapest, Irhás árok 30. B épület., adószám: 26616777-1-43, cégjegyzékszám: 01-09-335321) részére **11.962.500,- Ft** vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel – azzal a feltétellel, hogy a társasházi közös tulajdonú vezetékekre és elzárókra tekintettel, indokolt esetben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az alapító okiratot módosítani köteles.

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 döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható.

A tárgyi ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A tárgyi ingatlan értékesítésének elutasítása esetén az elbontott helyiség egyéb hasznosítása nem valószínűsíthető.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.17. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén a versenyeztetési eljárás nélküli elidegenítésről, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek esetén.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

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

A Rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. A Rendelet 8. § (2) bekezdés alapján: „az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.”

A Rendelet 17/A. (1) bekezdés b) pontja alapján: „a tárasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára, amennyiben azt a társasház tulajdonosa vásárolja meg, a forgalmi érték 75 %-a.”

A vevő a vételárat a Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A 9. pont alapján az üres helyiségrész elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.

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

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi alternatív határozati javaslatok tekintetében a döntését meghozni szíveskedjék.

I. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2024. (I. 24.) számú határozata

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

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám** alatt található pinceszinti, **36380/0/A/1** helyrajzi számú, összesen 79 m² alapterületű egyéb helyiség 12 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségrész értékesítéséhez a Práter 19 Kft. (székhely: 1211 Budapest, Motorkerékpár utca 2-8., adószám: 25396373-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-272740) részére azzal a feltétellel, hogy a társasházi közös tulajdonú közművezetékek és elzárókra tekintettel indokolt esetben a bejutást biztosítani, valamint az alapító okiratot módosítani köteles. A helyiségrész vételára **2.212.500,- Ft**.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1-2. pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződések megkötésére, azzal a feltétellel, hogy az alapító okirat módosítás költsége nem a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot terheli.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. január 24., 2. pont esetében: 2024. április 20.

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.

II. Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2024. (I. 24.) számú határozata

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

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

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 19. szám** alatt található, pinceszinti, **36380/0/A/1** helyrajzi számú, összesen 79 m² alapterületű egyéb helyiség 67 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségrész értékesítéséhez a Tárgyalópartner Kft (székhely: 1112 Budapest, Irhás árok 30. B épület., adószám: 26616777-1-43, cégjegyzékszám: 01-09-335321) részére azzal a feltétellel, hogy a társasházi közös tulajdonú vezetékek és elzárókra tekintettel

indokolt esetben a bejutást biztosítani, valamint az alapító okiratot módosítani köteles. A helyiségrész vételára: **11.962.500,- Ft.**

- 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 szerződések megkötésére, azzal a feltétellel, hogy az alapító okirat módosítás költsége nem a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot terheli.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. január 24., 2. pont esetében: 2024. április 20.

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, 2024. január 18.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *F. ajr*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

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

LHE 16/2023.12.14.
R
2023.12.14

A. K. well

CPR-Vagyoneertekelo 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-1027

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 19. pinceszint (1.)



sám alatti

36380/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2023. december

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023-12-15	LHE/16-11/2023
ügyintéző	
melléklet	

Független | Megbízható | Értékmérő



JGK-0000952282

7

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1027
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint (1.)
Helyrajzi száma	: 36380/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: egyéb helyiség (pince rész)
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 79 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 12 m ² Fajlagos m2 ár: 246 053 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 788 m ²
Eszmei hányad*	: 58 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	2 950 000 Ft
	azaz Kettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 260 000 Ft
	azaz Egymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a**:	2 510 000 Ft
	azaz Kettőmillió-ötszáz tízezer- 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.

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

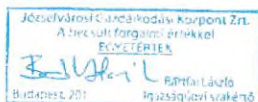
**A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 58/10000 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. december 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 11.

2023 DEC 14.



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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

Handwritten signature and number 8

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

Az értékelt albetét egy 79 m²-es raktár megnevezésű ingatlan hátsó helyisége, amely 12 m² alapterületű. Ezt a pincehelyiséget engedély nélkül használatba vette a társasházban felújítást végző cég. A társasházi közös pincéből áttört falazaton keresztül önállóan is megközelíthető, az albetét utcafronti része felől azonban lefalazásra került, így nincs kapcsolat az eredeti raktárral. A helyiségben a jelenlegi használó cég új aljzatbetont készített, valamint az elektromos hálózatot is cserélte (falazaton kívüli hálózat).

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

A közművek leszereltek, villany- víz- fűtés nincs.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

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

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	aljzatbeton	vakolatlan	12,10 m ²	100%	12,10 m ²
mérési korrekció			-0,10 m ²	100%	-0,10 m ²
Összesen:			12,00 m²		12,00 m²
Összesen, kerekítve:			12 m²		12 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

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 (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: (2023 Q4)

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: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási 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 szerkezetainak romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	788 m ²	
Eszmei hányad:	58	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	4,57 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	1 260 000 Ft	, Egymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .



5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint (1.)	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	12	88	130	56	95	66
kínálat K / tényi.adásvételei T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételei ár (Ft):		30 000 000	19 900 000	19 000 000	29 500 000	17 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		306 818	137 769	305 357	279 474	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	8%	3%	6%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	5%	5%	0%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-20%	0%	-10%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
használhatóság		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
ház műszaki állapota		0%	10%	0%	0%	5%
Összes korrekció:		-20%	28%	-7%	-4%	9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		245 659	176 161	283 779	266 991	257 678
Fajlagos átlagár:		246 053 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 952 636 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 950 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, közepes, mosdóval és wc-vel felszerelt, klímás üzlethelyiség, szuterénben, ingatlan.com/33793183
2. adat: Corvinnegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, pince helyiség víz és villany közművel. ingatlan.com/33423477
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, felújítandó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33796329
4. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33640093
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

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

2 950 000 Ft

azaz Kettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 19. pinceszint (1.)	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Kun utca	VIII. ker., Baross u.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	12	95	65	64
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	180 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 705	2 492	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		8%	5%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		3%	-5%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		1 762 Ft/m ² /hó	2 375 Ft/m ² /hó	2 030 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 055 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33640093
2. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, felújított állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33545500
3. adat: Orczynegyed, földszinti, galériás, közepes állapotban, fűtés nélkül, utcai bejárattal, ingatlan.com/33775639

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 055 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	251 532 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 7 546 Ft
Igazgatási költségek:	2% 5 031 Ft
Egyéb költségek:	5% 12 577 Ft
Költségek összesen:	25 153 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	226 379 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 830 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 830 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázharmincezer- 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:	2 950 000 Ft	100%	2 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 830 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 950 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 950 000 Ft

azaz, Kettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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



8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 2 950 000 Ft
azaz Kettőmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. december 7.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 11.

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"/>

 17

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004469337/2023

2023.12.05

BUDAPEST VIII.KER.

Belferület 36380/0/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 19. pinceszint. "földalvízsziget alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/térlő	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	79	0 0	0/0/10000	önkormányzati
Befelügyelő határozat: 999994/1999/1999.03.17			törölt határozat: 37867/2/2007/06.12.14	
egyéb helyiség	79	0 0	384/10000	önkormányzati
Befelügyelő határozat: 57867/2/2007/06.12.14				

2. Befelügyelő határozat: 500108/840/1997/97.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alja pince síkjában meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

befelügyelő határozat, érkezési idő: 104016/1996/1996.05.09

jogviszony: eredeti felvétel.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLET ÖZÖSPFŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 60-67

III. RÉSZ

1. Befelügyelő határozat, érkezési idő: 88788/2/2013/13.04.29

törölt határozat: 36019/1/2014/13.04.29

Társasház módosítás befelügyelése iránti kérelem elutasítása

és tulajdonjog befelügyelése iránti kérelem elutasítása.

jogviszony:

név: H5-RO IMMORTILLA KFT.

cím : 1081 SÓMONTORNYA Major utca 23.

Az ehiteles tulajdoni lap másolat tartalmát a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szembe másolat a fennálló befelügyeléseket, a teljes másolat valamennyi befelügyelést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyítéknak.

TULAJDONILAP VÉGE

[Handwritten signature]
18

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Fővezérutas utca melletti 10p. VIII. ker. Baross u. 25. sz. i. tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1083 sz. tulajdoni lapon kijelölt terület 1638 m² területű, természetesen Bp. VIII. Práter u. 19. sz. alatt műszaki feltételű - annak a lakások és helyiségek bérletére -, valamint az előszerítések vonatkozásában szabályozott terület; 1984. évi XVII. törvényi módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti előszerítések érdekében a mellékelt terveknek és műszaki leírás alapján.

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A társasház létesítési és nem közös céljára szolgáló helyiségek az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint hirtelkezések /lakásokként használt területükön a társasház céljára szolgáló helyiségek természetesen megosztva a közös tulajdonban maradó telekterület, épületterület, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a jövőben közös tulajdonban - kerülnek átadásra. Hogy a mindenkori tulajdonosok közötti viszonyokat az 1977. évi 11. sz. rendelkezések és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztottan közös tulajdonban maradnak az ingatlanok minden részén, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervekben és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

1. Telek 780 m²

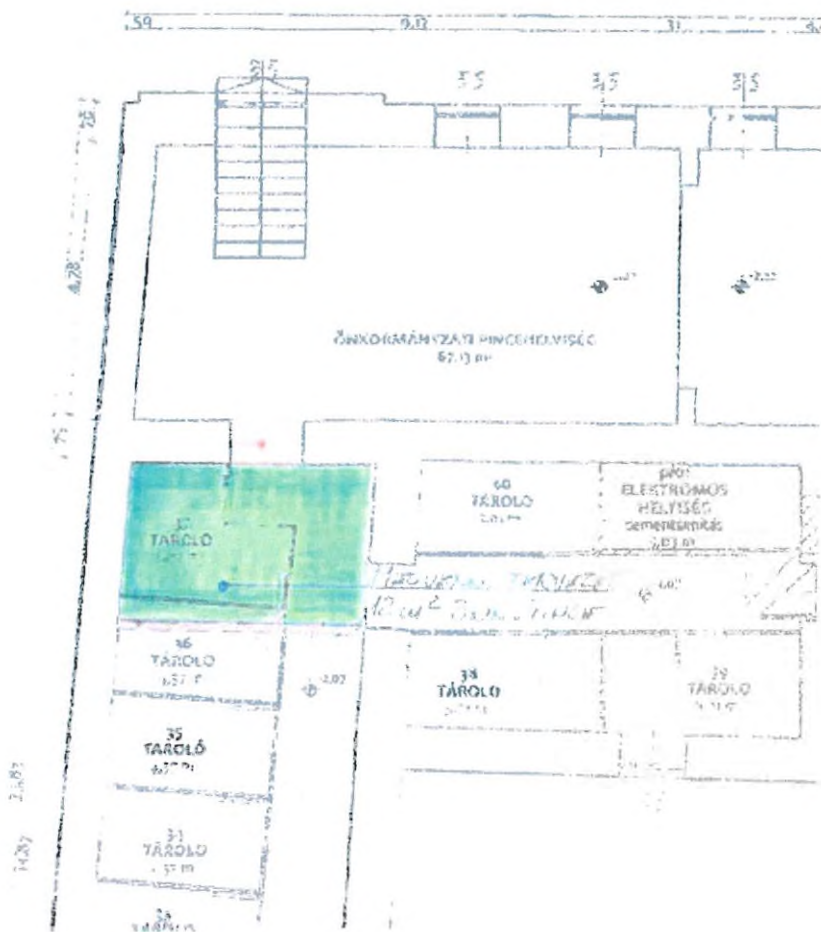
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonosok által tulajdonított ingatlanok mint társasház-tulajdoni részeknek alkotórészei az 1. - XXXIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyoni részek használatának jogával együtt, természetesen negatíván az egyes építmények, azok tartozásai és felelőssége az alábbiak szerint:

PINCESZINT

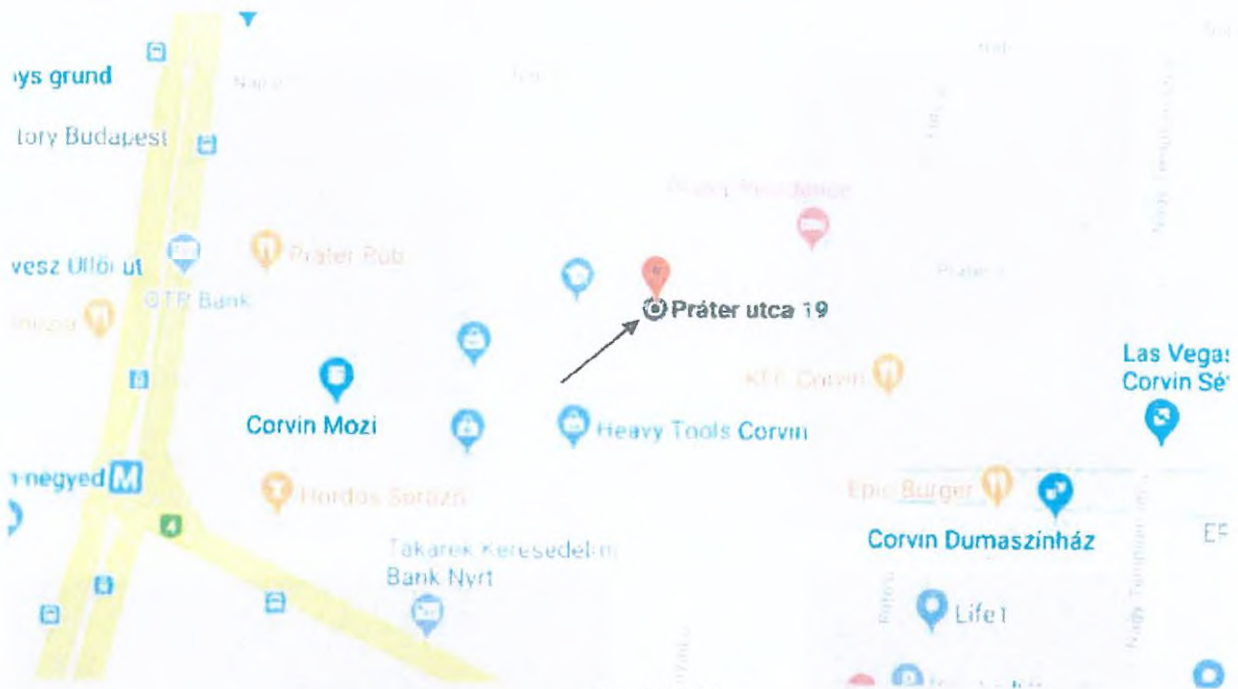
1.7 A létesítési önkormányzat tulajdonát képező 29. az 1. számú társasház-tulajdoni részekhez tartozik, az alapítói okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 19. pinceszinten található, a kaputól jobbra eső, alca. lejárattal 79 m² alapterületű 2 rakár helyiségekben álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a kereskedelmi maradó vagyoni részekből 506/10.000 ad rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



[Handwritten signature]
20

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. bejárat



06. ingatlan megközelítése



07. közlekedő



08. értékelt pincerész



09. értékelt pincerész



10. értékelt pincerész



11. értékelt pincerész

LHE 16/2023. 12. 14.
N. 2023. 12. 14.

2 n. mell.



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-1028

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 19. pinceszint (1.)



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2023-12-15	iktatószám: LHE/16-12/2023
gyintéző	
hellyéklet	

szám alatti

36380/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2023. december

Független | Megbízható | Értékmérő



JGK-0000952316

10 23

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1028
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint (1.)
Helyrajzi száma	: 36380/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: egyéb helyiség (pince rész)
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 79 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 67 m ² Fajlagos m ² ár: 238 055 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 788 m ²
Eszmei hányad*	: 326 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	15 950 000 Ft
	azaz Tizenötmillió-kilencszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	7 060 000 Ft
	azaz Hétmillió-hatvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a**:	13 560 000 Ft
	azaz Tizenhárommillió-ötszázhatvenezer- 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.

* Az ingatlanrész eszmei hányada a tulajdoni lapon lévő 384/10000-edből a vizsgált részre vetítve 384/79*67, azaz 326/10000-ed tulajdoni részarányának felel meg.

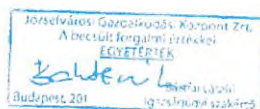
**A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 326/10000 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. december 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. december 11.

2023 DEC 14.



CPR-Vagyvönértékelő Kft.
 1081 Budapest, József krt. 69.
 Állásjelzés: 2777 1393-2-42
 www.enekbecsiesek.com
Lakatos Ferenc

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

24

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, 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: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint (1.)
Tulajdoni lap szerinti területe:	79,0 m ²
Helyrajzi száma:	36380/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	egyéb helyiség (pince rész)
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed kerületrészében, a Vajdahunyad utca és a Práter utca sarkán áll. 2013 óta 22 hektárnyi területre kiterjedő területen zajlik Közép-Európa legnagyobb belváros-megújítási programja. A beépített területen található a főváros legnagyobb irodai és kereskedelmi ingatlanfejlesztése, amelyben különleges módon ötvöződnék a nyitott és fedett bevásárló, szórakozási, szabadidős, sport és étkezési lehetőségek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

Az értékelt albetét egy 79 m²-es raktár megnevezésű ingatlan egyik helyisége, amely 67 m² alapterületű. Ezt a pincehelyiséget engedély nélkül használatba vette a társasházban felújítást végző cég. A helyiség utcafront felől megközelíthető, a hozzá tartozó 12 m²-es raktár lefalazásra került, azt csak a társasházi közös pincén át lehet megközelíteni. A helyiségben a jelenlegi használó cég új aljzatbetont készített, valamint az elektromos hálózatot is cserélte (falazaton kívüli hálózat). Az utcafronti bejáratától jobbra eső falazaton került kialakításra a társasházban lévő víz-, és tűzivíz hálózat bejövő csővezetéke és főelzárója is, amely az albetét esetleges hasznosításánál probléma lehet.

A közművek közül a villany a társasházi közös villanyóráról megoldott, víz, gáz albetétben belül nincs.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

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

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

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

Bérlői megjegyzés:

A bérlő végzi a karbantartást.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	aljzatbeton	vakolatlan	67,10 m ²	100%	67,10 m ²
mérési korrekció			-0,10 m ²	100%	-0,10 m ²
Összesen:			67,00 m²		67,00 m²
Összesen, kerekítve:			67 m²		67 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 értékelések 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 hatályaon 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 értékelésénél 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: {2023 Q4}

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: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$.
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 szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	788 m ²	
Eszmei hányad:	326	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	25,69 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	550 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	7 060 000 Ft	, Hétmillió-hatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 19. pinceszint (1.)	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	67	88	130	56	95	66
kínálat K / tényi.adásvételei T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		30 000 000	19 900 000	19 000 000	29 500 000	17 400 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		306 818	137 769	305 357	279 474	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	6%	-1%	3%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	5%	5%	0%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-20%	0%	-10%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
ház műszaki állapota		0%	10%	0%	0%	5%
Összes korrekció:		-23%	26%	-11%	-7%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		236 557	174 003	271 463	259 352	248 899
Fajlagos átlagár:		238 055 Ft/m ²				
Ingatlan becslött piaci értéke:		15 949 685 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 950 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, közepes, mosdóval és wc-vel felszerelt, klímás üzlethelyiség, szuterénben. ingatlan.com/33793183
2. adat: Corvinnegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, pince helyiség víz és villany közművel. ingatlan.com/33423477
3. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, felújítandó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33796329
4. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33640093
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

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

15 950 000 Ft

azaz Tizenötmillió-kilencszázötvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 19. pincszint (1.)	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Kun utca	VIII. ker., Baross u.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	67	95	65	64
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		180 000	180 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 705	2 492	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-2%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		1 668 Ft/m ² /hó	2 238 Ft/m ² /hó	1 906 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 937 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, jó állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33640093
2. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, szuterén, felújított állapotú, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33545500
3. adat: Orczynegyed, földszinti, galériás, közepes állapotban, fűtés nélkül, utcai bejárattal, ingatlan.com/33775639

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 937 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 323 746 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 39 712 Ft
Igazgatási költségek:	2% 26 475 Ft
Egyéb költségek:	5% 66 187 Ft
Költségek összesen:	132 375 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 191 371 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	14 890 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 890 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszázkilencvenezer- 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:	15 950 000 Ft	100%	15 950 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 890 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			15 950 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 950 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-kilencszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, 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 értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megváltozása 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-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 950 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-kilencszázötvenezer Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2023. december 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. december 11.

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 ÉRTEKE
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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: R000004/469337/2023
2023.12.05

BUDAPEST VIII.KÉR.

Belterület 36380/0/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KÉR. Práter utca 19. pinceszint, "földalvízszedő alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/tél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	79	0 0	506/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.03.17			terjedő határozat: 57867/0/2007/06.12.14	
egyéb helyiség	79	0 0	384/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 57867/2/2007/06.12.14				

2. bejegyző határozat: 500008/840/1997/97.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtok körében meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 104016/1996/1996.05.09

jogi: eredeti felvétel

jegyző: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KÉR. Batoss utca 65-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 80700/2/2010/13.04.29

terjedő határozat: 06019/1/2014/13.04.29

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasítása.

jegyző:

név: HR-RÓ TITKOSÍTVA KFT.

cím : 1081 SÁMSONYI Mátom utca 29.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig bejegyzők 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

[Handwritten signature]
34

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 2689 sz. tulajdon: Iapon nyilvántartott 36380 hrsz-u 780 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Práter u. 19. szám alatti barasingszállást rontha a lakások és helyiségek területére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvényei módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökletesség /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekresztek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azáltal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták.

11.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdonú illetőség

az közös illetőségű területek:

1. Telek 780 m²

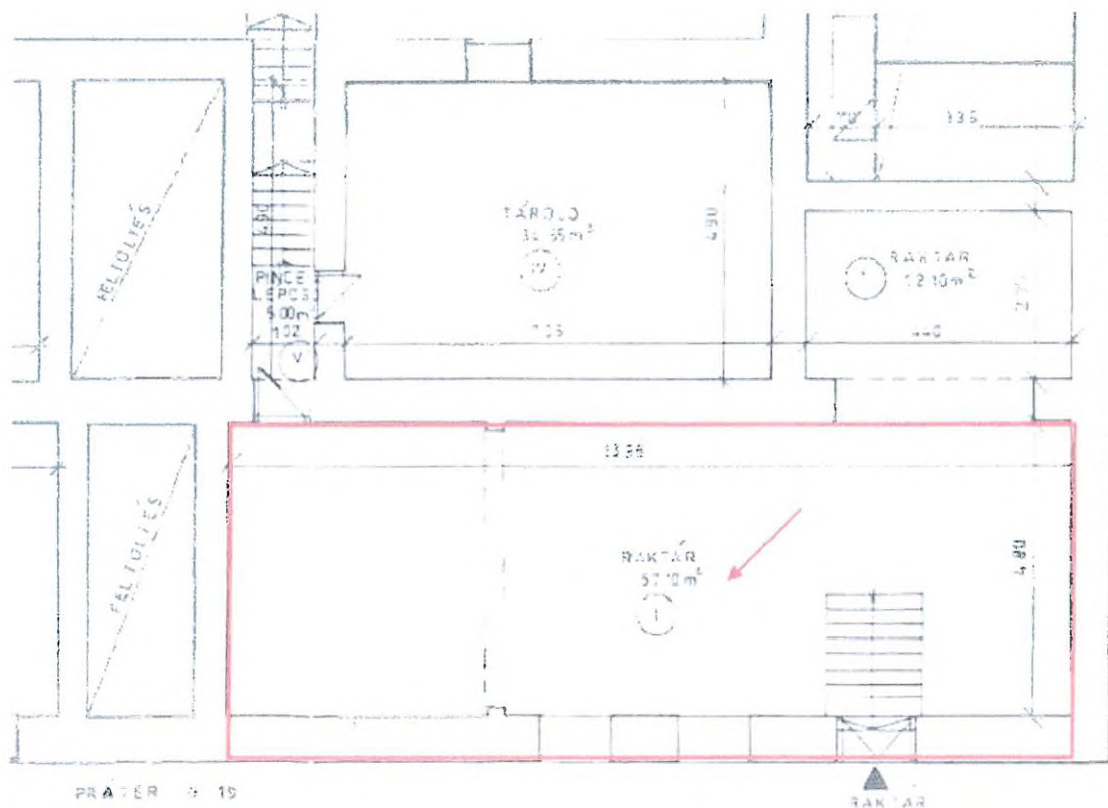
B.
KÜLÖN TULAJDON

A 13. évi módosított földtörvény szerinti tulajdonosi jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény szerinti társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2003. évi XLV. törvény 13. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogok gyakorlásáról és a társasházakról szóló 2ÁRDO

PINCESZINT

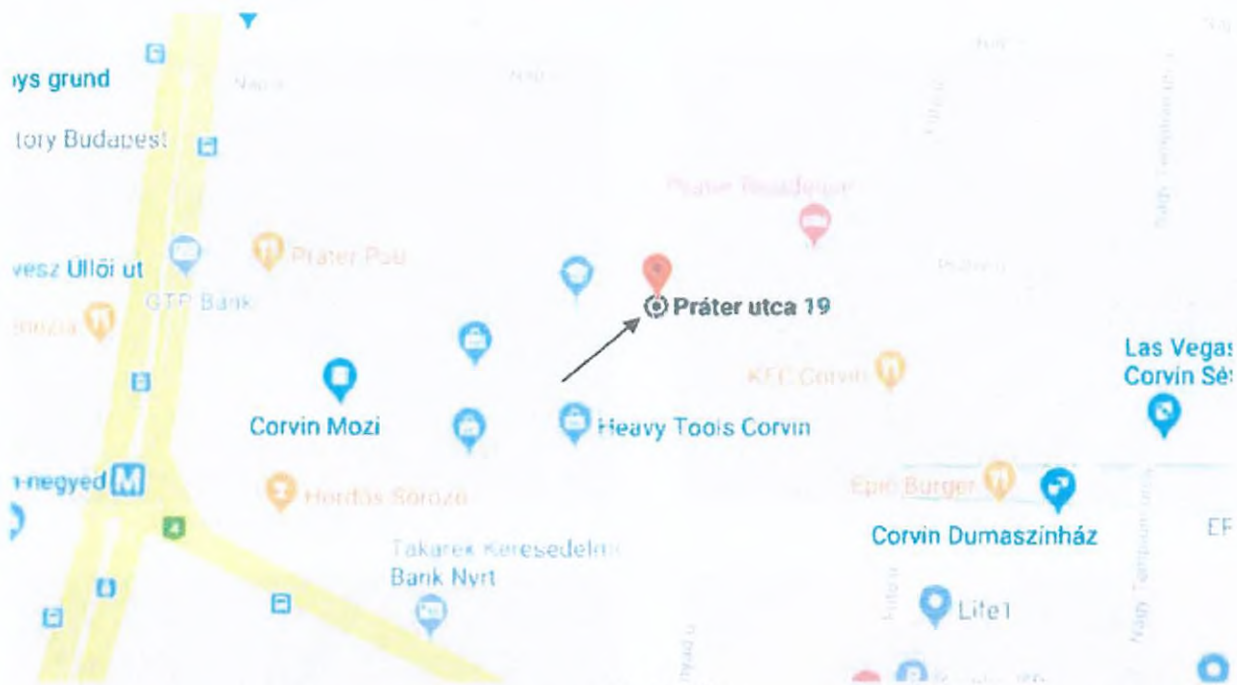
1.7 A Jásztevévárosi Önkormányzat tulajdonát képező és az 1. számú társasház tulajdoni hátrósságok (raktárak) az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 19. pincszinten található, a szomszédos tóra eső, lépcsővel megközelíthető 79 m² alapterületű 2 raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melynek a törvényben maradó vagyonszékbeli 506/10.000 ad rész tulajdoni hátrósság tartozik.

ALAPRAJZ



[Handwritten signature]

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. bejárat



06. lépcsőlejáró



07. értékelt pincerész



08. víz-, és tűzvíz hálózat bejövő csővezetéke



09. víz-, és tűzvíz hálózat bejövő csővezetéke



10. utcfronti nyílászáró



11. értékelt pincerész