

V16/7-26/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

13. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. december 10-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 36083/3/A/2 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Balaton Boglárka referens

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléletek:

1. számú melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
2. számú melléklet: Rév8 Zrt. nyilatkozata

Érkezett: 2024 DEC 05.	Szám: 02/348-3/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Duc	Előzmény:

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII., Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 36083/3/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott 11 m<sup>2</sup> alapterületű üres üzlethelyiség (a továbbiakban: helyiség), melyhez a közös tulajdonból tartozik még 70/10000 tulajdoni hányad.

A helyiség megvásárlása iránt 2024. október 8. napján a Safe Tabak Bt. (székhely: 1083 Budapest, Illés u. 22. fsz. 7.; képviseli: Soós Ádám ügyvezető, adószám: 24353302-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-786767) vételi kérelmet nyújtott be.

A helyiség a társasház földszintjén helyezkedik el, az utcafrontról nyílik. Bejárati ajtaja hagyományos fa szerkezetű, üvegezése részben OSB lappal pótolta. A helyiségben fa szerkezetű galéria lett kiépítve, ahol WC és kézmosó található. Falai festettek, erősen vakolathiányosak. Belmagassága 2,56 m a galéria alatt, 2,52 m a galérián. Áram, gáz, fűtés és melegvíz ellátás nincs. Összeségében az ingatlan gyenge műszaki állapotú.

A társasházban jelenleg 29 albetét van, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 1.254/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda tájékoztatása szerint a tárgyi helyiség bérbeadására 2022. január 21. napját követően nem volt igény, a helyiség azóta üres, így elidegenítés érdekében zárolásra került.

A helyiség forgalmi értéke a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) 2024. október 28. napján kelt értékbecslése szerint 7.440.000 Ft (675.952 Ft/m<sup>2</sup>), amely összeget Bártfai László független szakértő 2024. október 31. napján jóváhagyott.

A helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz 7.440.000 Ft.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 8. § (2) bekezdés versenyeztetési eljárás alól kivétel és a bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot (a költségvetésről szóló törvényben meghatározott összeg).

A helyiség helyi városrehabilitációs területen található. A Rév8 Zrt. tájékoztatása alapján az értékesítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév 8 Zrt. szerződéses kötelezettségeit. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A társasházban található önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

ÉRKEZETT

2024 DEC 05.

16<sup>00</sup>

A Képviselő-testület 105/2022. (V. 05.) számú határozatával elfogadott közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő köztérfejlesztési elképzelések szerint az Illés utca kiemelt jelentőségű, ahol főszabály szerint az Önkormányzat nem tervezi értékesíteni a hasznosítható helyiségeket.

Fentiek alapján javaslom a helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Safe Tabak Bt. részére 7.440.000 Ft összegű vételár egyösszegű megfizetése mellett.

Javaslom továbbá, hogy amennyiben a kérelmező nem vásárolja meg a helyiséget, úgy az árverés útján kerüljön értékesítésre, az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi érték (5.950.000 Ft) 80%-ának alapul vételével, 4.760.000 Ft összegű kikiáltási áron. Az ingatlan likvidációs értéke az ingatlan gyorsabb eladása, értékesítési kényszere miatti értékesítési ára. Bankok esetében a likvidációs érték az ún. menekülési, vagy hitelfedezeti értéket jelenti. A likvidációs érték alapja a forgalmi érték, mértéke a forgalmi érték 60-80%-a.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség bérbeadása eddig nem járt sikerrel. A tárgyi ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A tárgyi ingatlan értékesítésének elutasítása esetén a helyiség után az Önkormányzatot továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontja szerint a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A 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 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 19. § (9) bekezdése alapján az üres helyiség elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.

Az árverés feltételeit az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pont. a.) alpontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt, helyiség esetében első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80%-a.”

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: Möt.) 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. § bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem az alábbi alternatív határozati javaslatok megvitatását és a döntés meghozatalát.

**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**  
**...../2024. (XII. 10.) számú határozata**

**A verzió**

**a Budapest VIII. kerület, Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 36083/3/A/2 helyrajzi számú  
üzlethelyiség vételi ajánlatának elutasításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a **36083/3/A/2** helyrajzi számú, természetben a **Budapest VIII. kerület, Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 11 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség Safe Tabak Bt. (székhely: 1083 Budapest, Illés u. 22. fsz. 7.; képviseli: Soós Ádám ügyvezető, adószám: 24353302-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-786767) részére történő eladásához;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az 1.) határozati pont szerinti döntésről tájékoztassa az ügyfelet.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2024. december 10., a 2. pont esetében: 2024. december 20.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

vagy

**B verzió**

**a Budapest VIII. kerület, Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 36083/3/A/2 helyrajzi számú  
üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos eladási ajánlat megadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **kivonja** a bérbeadási állományból az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest VIII., 36083/3/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 11 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiséget, és egyúttal hozzájárul a Safe Tabak Bt. (székhely: 1083 Budapest, Illés u. 22. fsz. 7.; képviseli: Soós Ádám ügyvezető, adószám: 24353302-2-42; cégjegyzékszám: 01-06-786767) részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez a forgalmi értékbecslésben meghatározott **7.440.000 Ft** összegű vételár közlése mellett;
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat ügyfél részére történő megküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére;
- 3.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **36083/3/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 11 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség nyilvános árverésen történő elidegenítéséhez, amennyiben a Safe Tabak Bt. nem él az eladási ajánlattal;
- 4.) a 3.) határozati pont szerinti árverés esetére az ingatlan-nyilvántartásban a **36083/3/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 11 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség kikiáltási árát **4.760.000 Ft** összegben **állapítja meg**, egyúttal felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási



Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester


Határidők: az 1. pont esetében: 2024. december 10.,

a 2. pont esetében: 2025. január 31.,

a 3-4. pontok esetében: 2025. március 31.


A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2024. december 3.

  
**Sáty Balázs**  
Alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

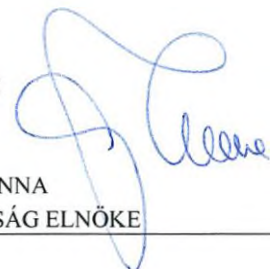
  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSEGI ELLENŐRZÉS:



DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 4

LHE/368/2024

99

1. sz. melléklet

R

CPR-Vagyoneertekelo Kft.



Jóváhagyó Fővárosi Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2024. október 04.	iktatószám: LHE/368-6/2024
Ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjgsz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-1075

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, belterület  
(Természetben: Illés utca 24. földszint 2.)



sám alatti

36083/3/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2024. október

Független | Megbízható | Értékmérő

*[Handwritten signature]*

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1075
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, belterület (Természetben: Illés utca 24. földszint 2.)
Helyrajzi száma	: 36083/3/A/2
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 11 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 11 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 675 952 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 613 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 70 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke:	<b>7 440 000 Ft</b>
	azaz <b>Hétmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>1 720 000 Ft</b>
	azaz <b>Egymillió-hétszázhuszezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	<b>5 950 000 Ft</b>
	azaz <b>Ötmillió-kilencszázötvenezer- Ft .</b>

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

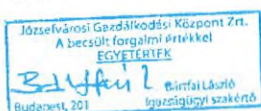
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2024. október 24.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. október 28.

2024 OKT 31.



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

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal

6

**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 ingatlanl kapcsolban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) 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: Bérló, 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, belterület  
 (Természetben: Illés utca 24. földszint 2.)  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 11,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36083/3/A/2  
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva  
 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 Orczy negyed kerületrészében, a Kőrös utca és a Dugonics utca között fekszik, az Illés utcában. Az utca kétsávos, burkolata aszfalt, a parkolás a környéken fizetős. Környezetében megtalálhatóak 2-3 emeletes régi építésű társasházak, melyek műszaki állapota felújítandó, valamint 16 emeletes panelházak is.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, kollégium, óvoda, egyetem és több Klinika is megtalálható. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület 1911-ben épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magastetővel. Építészetileg illeszkedik a környező új építésű ingatlanok homlokzatához.

A vizsgált ingatlan a társasház földszinti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. Bejárata hagyományos faszerkezetes ajtó, melynek üvegezése részben OSB lappal van pótolva. Az ingatlan gyenge műszaki állapotú, a falakról a vakolat tégláig levált. A helyiségben egy teljes értékű faszerkezetű galéria kiépített, melyben egy wc-t és egy kézmosót alakítottak ki. A vízórák itt találhatóak, egyéb közműóra nincs. Belmagasság a földszinten 2,56 m, a galérián 2,52 m. Áram 2022 óta nincs, gáz nincs, fűtés és melegvíz-ellátás nincs.

Összességében gyenge műszaki állapotú, utcafronti bejárattal rendelkező üzlethelyiség.

#### Épület:

		Műszaki állapot
Épület építési éve:	1911	
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	kerámia	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	gyenge
Külső nyílászárók:	faszerkezetek, részben OSB lappal pótolva	felújítandó
Átlagos belmagassága:	földszinten 2,56 m, galérián 2,52 m	magas
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs fűtés	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	2 db vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>gyenge</b>

Megjegyzés:



**4.3. Épületdiagnosztika**

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

**Ház:**

Az utcai homlokzat nemrégiben felújításra került, állapota átlagos. A belső udvar zöldfelület nélkül betonozott, a lépcső több helyen törött.

**Albetét:**

A helyiség homlokzati falazatán vizesedés és salétromosodás látható, amely vélhetően a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya miatt alakult ki.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – nincs
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

**Bérlői megjegyzés:****4.4. Helyiségkimutatás**

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	kerámia	festett	11,34 m <sup>2</sup>	100%	11,34 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			11,34 m <sup>2</sup>		11,34 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			11 m <sup>2</sup>		11 m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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, infrastruktúráis 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 hasznáinak 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: (2024 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 (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).  $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,5-15,5\%$ .
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) 2024. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	613 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	70	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	4,29 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	1 720 000 Ft	, Egymillió-hétszázhuszezer- 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, belterület (Természetben: Illés utca 24. földszint 2.)	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Bérkocsis
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	iroda	üzlet	iroda	üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	11	25	32	32	25	23
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 500 000	29 990 000	25 500 000	19 900 000	18 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		666 000	843 469	717 188	716 400	704 348
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		3%	4%	4%	3%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	-5%
általános műszaki állapot		0%	-15%	-5%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>3%</b>	<b>-21%</b>	<b>-1%</b>	<b>-7%</b>	<b>-8%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		684 648	668 027	711 450	664 819	650 817
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>675 952 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>7 435 472 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>7 440 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Felújítandó műszaki állapotban lévő, földszint, utcai bejáratos, galériázott üzlethelyiség. ingatlan.com/34415729
2. adat: Teljesen felújított, félemeleti, galériázott, jelenlegi irodának használt helyiség. ingatlan.com/29766089
3. adat: 8 m<sup>2</sup>-es galériával rendelkező közepes műszaki állapotban lévő üzlethelyiség, ingatlan.com/31477021
4. adat: Újszerű műszaki állapotban lévő jelenleg irodaként használt albetét. ingatlan.com/34187680
5. adat: Saroktelken utcafronti üzlethelyiség, jó/közepes állapotban galériával. ingatlan.com/25055348

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

7 440 000 Ft

azaz Hétmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, belterület (Természetben: Illés utca 24. földszint 2.)	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	11	18	20	31
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		59 400	66 000	102 300
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 970	2 970	2 970
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	2%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen/házon belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%
eltérő funkció		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 012 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 023 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 089 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 041 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34238647
2. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34240594
3. adat: Üzlet/iroda jó műszaki állapotban, ingatlan.com/34241482

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 041 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>361 271 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 18 064 Ft
Igazgatási költségek:	2% 7 225 Ft
Egyéb költségek:	5% 18 064 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>43 352 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	317 918 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>4 540 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**4 540 000 Ft**

azaz **Négymillió-ötszáznegyvenezer- 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:	7 440 000 Ft	100%	7 440 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 540 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>7 440 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**7 440 000 Ft**

azaz, Hétmillió-négyszáznegyvenezer- 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, vagy 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 értékbecsölő 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

## 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, belterület  
(Természetben: Illés utca 24. földszint 2.)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 440 000 Ft**  
azaz **Hétmillió-négyszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. október 24.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. október 28.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mérendelés szám: R000004 402725 2024

2024.10.14

**BUDAPEST VIILKER.**

Belterület: 36083/3/A/2 helyrajzi szám

**II. RÉSZ**

1. Az egyes önálló ingatlan adatait:

azonosító	terület mértéke (m <sup>2</sup> )	személyi hozzájárulás	területi adó	területi adó megnevezése
001/01/001	11	0	0	Illés utca 24. földszint 2.

11. helyrajzi száma: 36083/3/A/2 helyrajzi szám

Térképazonosító:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi kizárólagos használatú helyiségek:

**III. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 (területi hányad: 100%)

Helyrajzi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

2. tulajdoni hányad: 1/1 (területi hányad: 100%)

Helyrajzi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

3. tulajdoni hányad: 1/1

Helyrajzi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

területi hányad: 100% (területi hányad: 100%)

**IV. RÉSZ**

1083 BUDAPEST, BELTERÜLET

Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a RÖVIDÍTETT MÉRLEGES ÉRTÉKELÉSEK AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSBAN ÉRKEZŐ ADATOK ALAPJÁN a területi hányadok a területi hányadok, a teljes másolat valamennyi érvényesítéssel rendelkező, és az e-hitelesítési dokumentumok. Kérjük, hogy a területi hányadok a területi hányadok a területi hányadok.

TULAJDONI LAP VÉG



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1082 Budapest, Baross u. 65-67. ) a 32/1963./IX.36./ Korm. sz. rendelet 2. § /1/ bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítésére vonatkozóan a Budapest VIII. 1444. telajdori lap és 36083/3 hrsz., 879 m<sup>2</sup> kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest VIII., Illés u. 24. szám alatti ingatlan a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakóit és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökösösöket és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv utján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr., és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

- 2 -

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

I.	Telek	879,00 m <sup>2</sup>
II.	Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzők	
III.	Közbenső födémelek, zárófödém burkolattal	
IV.	Tetőszerkezet héjalással	
V.	Belső udvarok és léguđvarok burkolattal	128,76 m <sup>2</sup>
VI.	Bádoggyszerkezetek, lakatosszerkezetek	
VII.	Külső homlokzatképzés és díszítés	
VIII.	Bejárat, kapualja	16,07 m <sup>2</sup>
IX.	Lépcsőházak	96,96 m <sup>2</sup>
X.	Függőfolyosók	124,83 m <sup>2</sup>
XI.	Pincei közlekedők és tárolóterek	152,36 m <sup>2</sup>
XII.	Padlástér	435,15 m <sup>2</sup>
XIII.	Közös WC	0,97 m <sup>2</sup>
XIV.	Mosókonyha	11,86 m <sup>2</sup>
XV.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVI.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

./.

- 3 -

- XVII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XVIII. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XIX. Házfelügyelői lakás, mely a földszint 6. ajtószám alatt helyezkedik el és amely a következő helyiségekből áll:

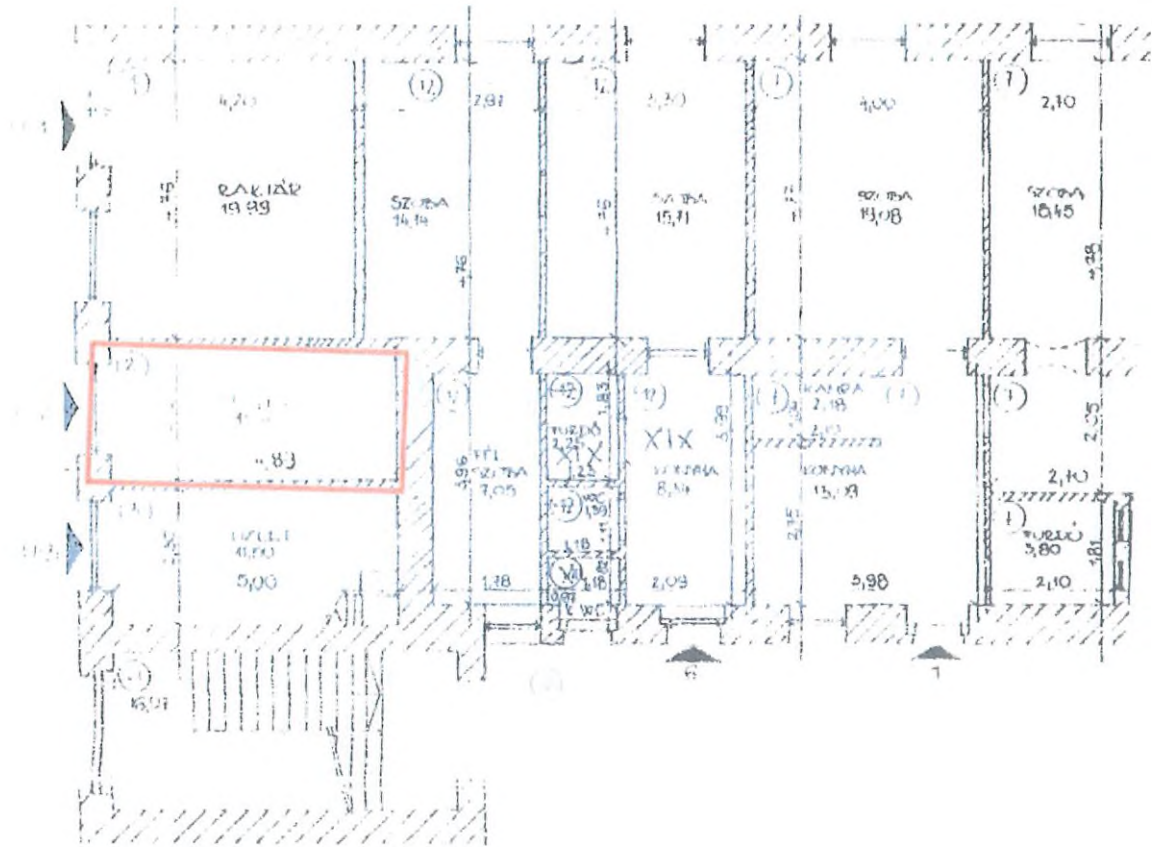
szoba	15,71 m <sup>2</sup>
szoba	14,14 m <sup>2</sup>
félszoba	7,05 m <sup>2</sup>
konyha	8,34 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	2,25 m <sup>2</sup>
WC	1,39 m <sup>2</sup>
összesen:	48,88 m <sup>2</sup> alapterület

#### B./ Külön tulajdon

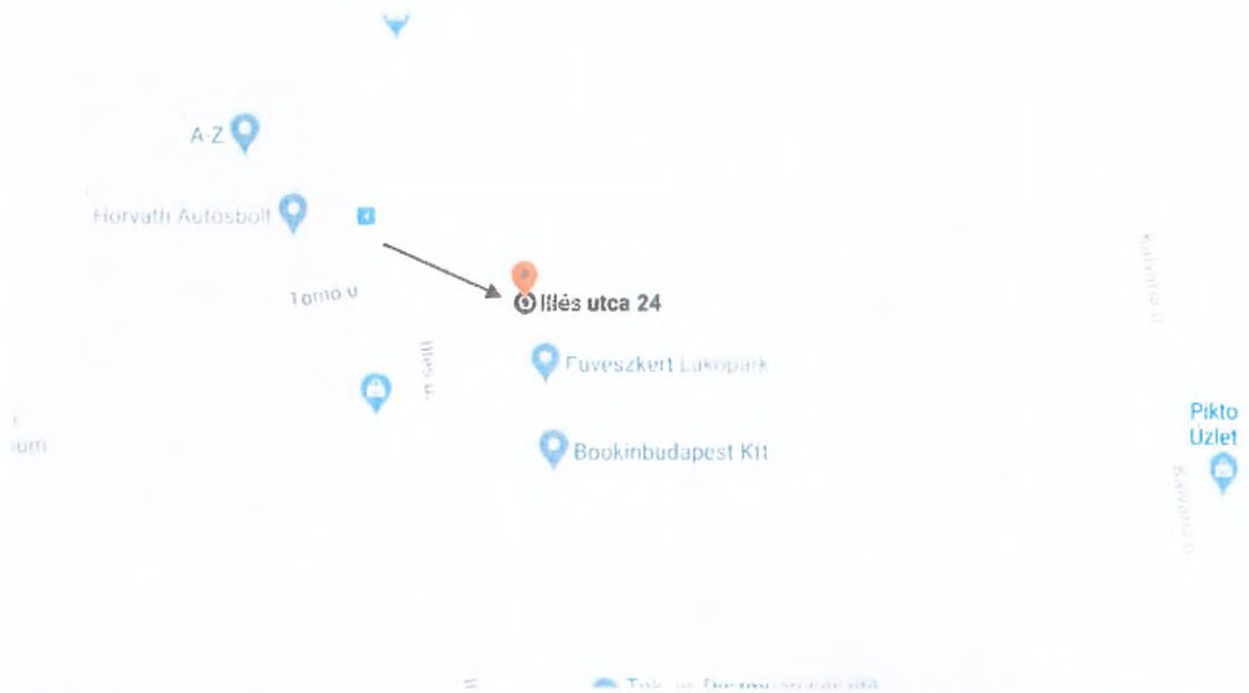
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XIX. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszereléseit az alábbiak szerint:

- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt U-2 jelű üzlethelyiség, amely az utcáról nyilván helyezkedik el. Egy üzlethelyiségből áll. Alapterülete 11,34 m<sup>2</sup>. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 70/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



05. galéria feljárata



06. falazat állapota



07. galéria



08. falazat állapota



09. falazat állapota



10. kézmosó/vízóra 1.



11. wc/vízóra 2.



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

**Csete Zoltán**  
műszaki igazgató  
részére

csete-zoltan@rev8.hu

Ügyiratszám: LHÉ/368 – 2 /2024  
Ügyintéző: Balaton Boglárka  
Telefonszám: +36 1 216-6961/136  
Tárgy: HVT

Tisztelt Csete Zoltán!

A Budapest VIII., Illés utca 24. földszint 2. szám alatti, 36083/3/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott 11 m<sup>2</sup> alapterületű üres üzlethelyiségre vételi szándéknyilatkozat érkezett.

Kérjük, szíveskedjen nyilatkozni, hogy annak esetleges értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.


Közreműködését köszönjük.

Budapest, 2024. október 16.

Tisztelettel:

  
dr. Görcsös Mónika  
divízióvezető

Józsefvárosi 26  
Gazdálkodási Központ Zrt.

  
Balaton Boglárka  
referens

## Mezei Irén

---

**Feladó:** Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>  
**Küldve:** csütörtök 2024. október 17 9:57  
**Címzett:** ertesites@jgk.hu  
**Tárgy:** Re: LHÉ-368-2-2024

Tisztelt Balatoni Boglárka!

Tárgyi ingatlan HVT területen (HVT VI.) helyezkedik el, tervezett elidegenítése nem érinti az az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Tájékoztatom, hogy folyamatban van az Illés utca megújítására vonatkozó tervezés, de a felújítás megvalósításának időpontjáról egyelőre nincs információnk.

Üdvözlettel

Balaton Boglárka <ertesites@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2024. okt. 16., Sze, 9:32):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves tájékoztatását csatolt levelünkkel kapcsolatban.

Köszönettel:



---

**dr. Görösös Mónika**

divízióvezető

**Balaton Boglárka**

referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Vagyonhasznosítási Divízió

Elidegenítési Iroda

1084 Budapest, Ór u. 8.

Tel: +36-1-216-6961/136, 206

  
24