

VH1/1-1/2025

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

7
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. január 21-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, földszinti, 34681/0/A/5 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Mezei Irén referens

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Mellékletek:

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

Érkezett: 2025 JAN 15.	Szám: 02/5-8/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné
	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 25 m² alapterületű (az alapító okiratban és ténylegesen: 26 m²), a közös tulajdonból hozzátartozó 68/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, földszinti, utcai bejáratú irodahelyiségre (a továbbiakban: Virágbolt) vonatkozóan Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020. február 7. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Rauf Műszaki Kft-vel (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; adószám: 24810432-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183546; képviseli: Maknse Beatrix, a továbbiakban: Bérő). Bérő a helyiséget virágüzlet tevékenység céljára vette bérbé.

A Virágbolt a Népszínház negyedben, az 1920-as évek elején épült lakóház földszintjén helyezkedik el, utcafrontól önállóan megközelíthető, iroda, mosdó, wc, galéria helyiségekből áll, belmagassága 4,70 m. A falak festettek, vizes helyiségben és annak előterében csempézettek, a padló kerámiával burkolt, állapotuk közepes. A nyílászárók jó állapotú műanyag szerkezetű ablakok, az utcafronti nyílászáró vasráccsal ellátott. A melegvizet két darab elektromos bojler biztosítja, fűtés nincs. Az ingatlanban egy könnyűszerkezetes galéria lett kialakítva, szerkezete kevés anyagi ráfordítással elbontható. Az ingatlan önálló mérőórákkal rendelkezik.

Bérő 2020. június 17. napján vételi kérelmet nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a kérelmet 347/2020. (IX. 23.) számú határozatával – a Népszínház utcának fejlesztésével kapcsolatos indokok miatt – elutasította.

Bérő 2021. szeptember 10. napján ismét vételi kérelmet nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket csatolta. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 302/2021. (XI. 03.) számú határozatával az értékesítéshez ismételtlen – a korábbi indokokat fenntartva – nem járult hozzá.

ÉRKEZETT

2025 JAN 15.

CO1
[Handwritten signature]

Bérlő 2024. november 20. napján harmadik alkalommal is vételi kérelmet nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2024. december 5-én. Az ingatlan forgalmi értékét 17.410.000,- Ft (669.546,- Ft/m²) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2024. december 12. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **17.410.000,- Ft.**

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

A 60 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.111/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembevételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

2024. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	73.094 Ft
A vízórával rendelkező albetét havi közös költsége:	8.704 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 17,6 % inflációval számolva):	11.103.519 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 17,6 % inflációval számolva):	1.137.016 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	9.966.503 Ft
Forgalmi érték:	17.410.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.”

A Virágbolt tekintetében a Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján lehetősége van az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervében szereplő közterületfejlesztési elképzelések szerint a Népszínház utca helyi főutcának minősül, amelyben főszabály szerint az Önkormányzat nem értékcsöktesít helyiséget.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a Bérlő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján kérjük, hogy a Tisztelt Bizottság az ingatlan-nyilvántartásban a 34681/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti,

 002 2

földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat Bérlő részére történő megküldésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A helyiség értékesítésével az Önkormányzat nagyobb bevételhez jut, mint amekkora összeg annak bérbeadásából 8 éven keresztül várható. Amennyiben a társasház az épületben olyan munkálat elvégzését tervezi, ami meghaladja a közös költségbe tartozó munkálatok körét, a kiadás a bérlőn nem követelhető, mivel az nem a mindennapi használathoz kapcsolódik, így adott esetben átmenetileg (pl.: célbefizetéssel) az Önkormányzatot nagyobb kiadás is terhelheti.

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

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

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

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján: „A 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.”

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

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



Önkormányzati helyiségek elidegenítését megelőzően a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell – különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében – a közös

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

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

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

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

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának
...../2025. (I. 21.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, földszinti, 34681/0/A/5 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlatra vonatkozó döntés meghozatalára

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

A verzió

- 1.) **nem járul hozzá** a Rauf Műszaki Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; adószám: 24810432-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183546; képviseli: Maknse Beatrix) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII., 34681/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24. szám alatti, földszinti, 25 m² alapterületű irodahelyiségre** vonatkozóan.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy szólítsa fel a bérlőt a bérleti szerződésben meghatározott tevékenység 30 napon belüli megkezdésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont: 2025. január 21., 2. pont: 2025. február 28.

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

vagy

 4

B verzió

hozzájárul a Rauf Műszaki Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 24.; adószám: 24810432-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-183546; képviseli: Maknse Beatrix) bérlő részére történő eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VIII., 34681/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 24.** szám alatti, földszinti, 25 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozóan, a forgalmi értékbecslésben meghatározott **17.410.000,- Ft azaz tizenhétmillió-négyszáztízezer forint** összegű vételár közlése mellett.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. január 21.

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

Budapest, 2025. január 14.



Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ GAZDASÁGI TÁRSASÁG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE


005 5

1. sz. melléklet

LHE 385/2024
R
12.16.



JGK-0001124980



CPR-Vagyonértékelő Kft.



Kézfórtás dátuma:	
Érkezési dátum:	
Iktatási dátum:	2024-12-16
Ügyintéző:	LHE/385-3/2024
Melléklet:	

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-1079

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint



szám alatti

34681/0/A/5 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2024. december

Független | Megbízható | Értékmérő

[Handwritten signature] 006

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-1079
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint
Helyrajzi száma	: 34681/0/A/5
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: raktárként hasznosított
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m ² Fajlagos m2 ár: 669 546 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1145 m ²
Eszmei hányad	: 68 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **17 410 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-négyszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 430 000 Ft**
azaz **Hárommillió-négyszázharmincezer- Ft .**

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

A megállapított érték nettó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét nem tartalmazza.

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2024. december 2.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2024. december 5.

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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyoneértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2024 DEC 12.



Lakatos Ferenc

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérló mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérló 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 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: 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):	1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	34681/0/A/5
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	raktárként hasznosított
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 Népszínház negyed kerületrészében fekszik, a Népszínház utcában. Az utca burkolata kiépített aszfalt. A környéken jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek és egészségügyi ellátást biztosító intézetek találhatóak.

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
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

 008

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az ingatlant befoglaló épület több részben épült, az eredeti épület utcai szárnyai és az udvari szárnyak egy része a tervtári tervek szerint 1876-ban épültek. Ekkor az épület pince, földszint + 2 emeletes magastetős volt. 1906-ban bővítették, ekkor épültek az udvari szárnyak, s így alakult ki a jelenlegi keretbeépítéses alaprajz. Ezek a szárnyak is pince, földszint + 2 emeletesnek épültek. 1926-ban újabb bővítés készült, még két emeletet építettek a meglévőre. Ekkor készültek a homlokzaton lévő erkélyek is. A II. világháború folytán az udvari épületszárnyak megsérültek. A helyreállítás az eredeti szerkezetek szerint történt. Jelenlegi formáját 1957-es bővítés során nyerte el, amikor is az utcai és az udvari szárny egy részére még egy emeletet építettek rá. Az épület jelenleg tehát pince + földszint + 5 emeletes.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, amely a kapualjjal szemben állva jobbra helyezkedik el. Bejárati ajtaja műanyag szerkezetes, thermo üvegezésű egyszárnyú ajtó, amely ráccsal nincs védve, műszaki állapota felújítandó. Az albetétben wc kiépített, melegvíz-ellátást felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő adja. Fűtés nincs az ingatlanban. A falak festettek, a wc-ben és az előtérben csempeburkolattal kiegészítve. A csempe több helyen elvált a falazattól. A padozat kerámia, műszaki állapota átlagos. Az albetétben egy 22 m²-es faszerkezetes galéria kiépített, amely alatt a belmagasság 2,30 m. Az ingatlan teljes belmagassága 4,70 m. A galéria könnyen elbontható, külön értéket nem képvisel. Vízára és villanyóra kiépített, gázóra nincs. Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

A Tulajdoni lapon és az Alapító okiratban meghatározott alapterületek között 1 m² eltérés tapasztalható. Értékbecslésünk során az Alapító okiratban szereplő alapterületet vettük figyelembe, amely megegyezik a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz adataival. Az eltérés oka nem ismert, az ingatlan-nyilvántartás rendezése javasolt.

Összességében forgalmas helyen lévő, felújítandó és korszerűsítendő albetét.

Épület:

Épület építési éve:	1876	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	közepes
Külső nyílászárók:	műanyag szerkezet	felújítandó
Átlagos belmagassága:	4,7 m; galéria alatt 2,3 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz	közepes
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan frekventált helyen található, mely akár személygépkocsival, akár tömegközlekedéssel jól megközelíthető.

 4. oldal

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 épület teljesen leromlott műszaki állapotú, vakolathullás mindenhol látható, a díszítések hiányosak, az épület homlokzata elszürkült. Felújítva az elmúlt 20 évben biztosan nem volt. A kapualj díszburkolata kopott, a falakon és a lábazati részen vakolathullás tapasztalható a felvizesedés következtében.

Albetét:

A lábazati részen és a vizesblokk környékén erős vizesedés látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – épületen belül elérhető, albetét nem rendelkezik kiépített gázhálózattal
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan bérlő által raktárként használt.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	kerámia	festett	23,95 m ²	100%	23,95 m ²
wc előtér	kerámia	festett+csempe	1,47 m ²	100%	1,47 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	0,96 m ²	100%	0,96 m ²
galéria	fa szerkezet	festett	22,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			48,38 m²		26,38 m²
Összesen, kerekítve:			48 m²		26 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 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (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 felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): {kockázatmentes befektetés reálhozama}+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata).
 $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5\text{-}8,5\% , \text{ egyéb: } 6,5\text{-}15,5\% .$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1145 m ²
Eszmei hányad:	68 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,79 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	440 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 430 000 Ft , Hárommillió-négyszázharmincezer- 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:	1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Béerkocsis
megnevezése:	iroda	üzlet	iroda	üzlet	iroda	üzlet
alapterület (m ²):	26	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 ²):		666 000	843 469	717 188	716 400	704 348
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	1%	0%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	-5%
általános műszaki állapot		5%	-10%	-5%	-15%	-5%
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%
Összes korrekció:		0%	-19%	-4%	-10%	-6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		664 668	684 897	689 934	643 327	664 904
Fajlagos átlagár:		669 546 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		17 408 196 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		17 410 000 Ft				

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 m²-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):

17 410 000 Ft

azaz Tízenhétmillió-négyszáztízezer- Ft .



5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán	VIII. ker., Könyves Kálmán
ingatlan megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	26	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 ² /hó):		2 970	2 970	2 970
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen/házon belüli elhelyezkedés		10%	10%	10%
eltérő funkció		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-1%	-1%	1%
Korrigált fajlagos alapár:		2 946 Ft/m ² /hó	2 952 Ft/m ² /hó	2 985 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 961 Ft/m²/hó		

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	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 961 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	831 449 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	3% 24 943 Ft
Igazgatási költségek:	2% 16 629 Ft
Egyéb költségek:	5% 41 572 Ft
Költségek összesen:	83 145 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	748 304 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	10 690 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 690 000 Ft

azaz Tízmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .


9. oldal

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 hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	17 410 000 Ft	100%	17 410 000 Ft
Ingtalan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel:	10 690 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			17 410 000 Ft

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 410 000 Ft

azaz, Tizenhétmillió-négyszáztízezer- 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek,
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-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: **1081 Budapest, Népszínház utca 24. földszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **17 410 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-négyszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2024. december 2.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2024. december 5.

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"/>

 016

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 11

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 461570 2024

2024.11.27

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34681/0/A/5 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 24. földszint. "földhivatal alatt"

TLRÉS Z

1. az egyedi csatló ingatlan adatait:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személy hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	----------------	-----------------

iroda	25	7/0	68/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999993/1999-1999.02.17				

2. bejegyző határozat: 62572/2/1994-1994.02.14

Társaság:

Az Bnállé ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

TLRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62572/2/1994/1994.02.14
 jogcím: 199. sz. XXII/1. sz. 1. § 246817/1993/1993.12.06
 jogcím eredeti felvétel: 62572 2/1994/1994.02.14
 jogállás: tulajdonos
 név: JÁRMI/ÁRÓSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1081 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 44-01.

TLRÉS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadott megerősítő papírig meggyeztetésig
 ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A részle másolat a fennálló bejegyzéseket,
 a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum
 kiemeltetve nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

[Handwritten signature] 017

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDON TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 200 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34681 hrsz-ú 1145 m² alapterületű - természetben Bp.VIII. Népszínház u. 24. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti

társasházzá

alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.sz. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

018

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I. - L. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszereléseai az alábbiak szerint:

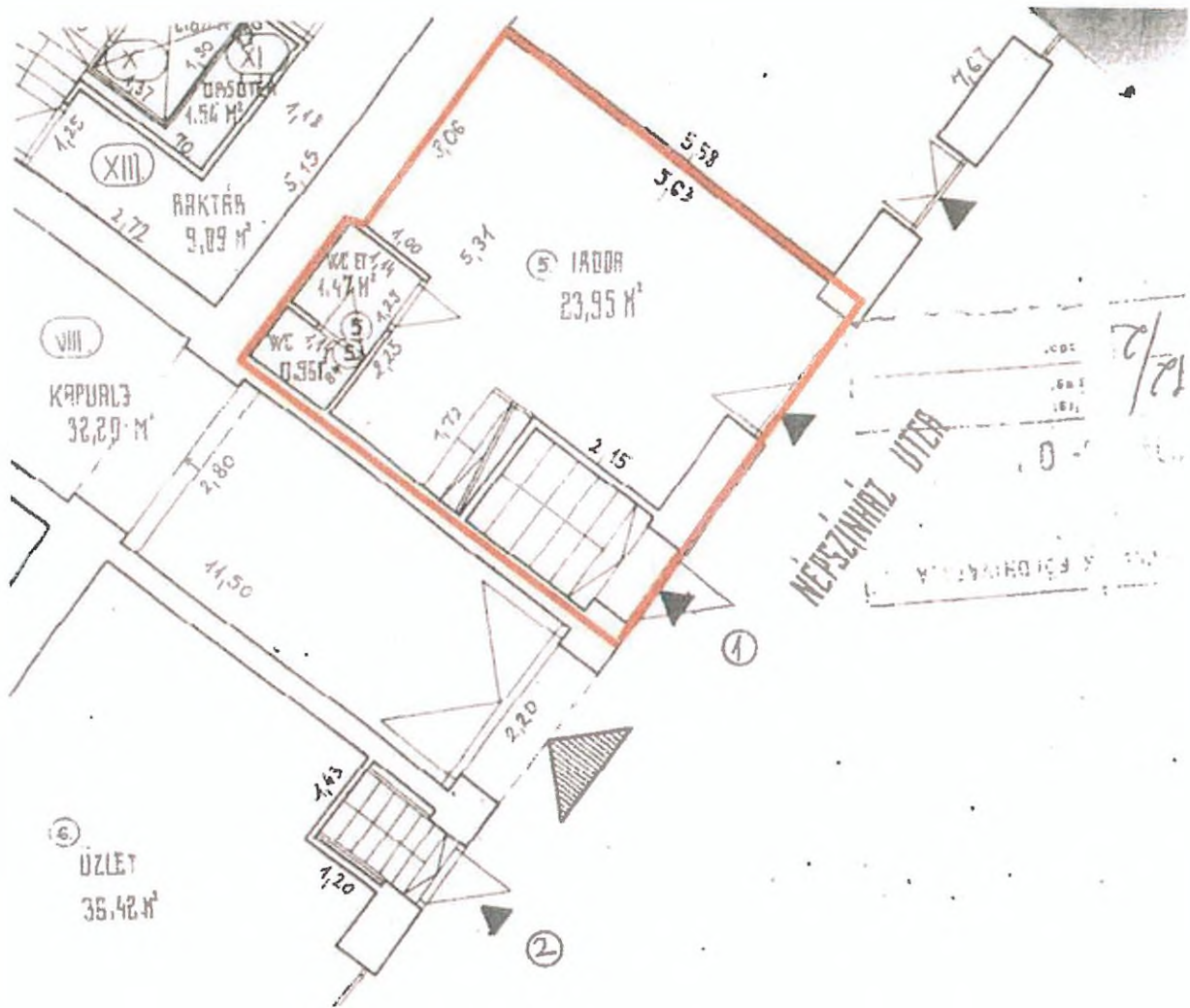
4./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 24. földszintjén lévő utcai bejáratú 77 m² alapterületű üzlet, iroda, 2 raktár, öltöző, kézmosó, WC-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 200/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 24. földszintjén lévő utcai bejáratú 26 m² alapterületű iroda, WC, előtérből álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 68/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

6./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 24. földszintjén lévő utcai bejáratú 36 m² alapterületű üzletből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a XII. sz. közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 93/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

 019

ALAPRAJZ



[Handwritten signature] 020

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. kapubejárat



06. ingatlan bejárata



07. utcafront



08. villanyóra



09. belső tér



10. belső tér



11. kézmosó

Handwritten signature 022



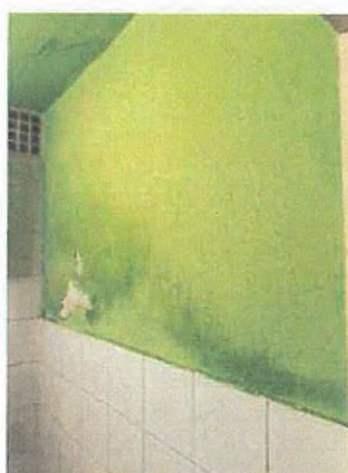
12. falazattól elvált csempeburkolat



13. vízóra



14. wc



15. vízesedés



16. kerámia lapburkolat



17. galéria

Handwritten signature 023



18. felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő



19. belső tér (lefalazott lépcső)



VAGYONHASZNOSÍTÁSI IGAZGATÓSÁG

RÉV8 ZRT.

Csete Zoltán
műszaki igazgató
részére

Ügyiratszám: LHÉ- 385 - 4/2024
Ügyiratszám: LHÉ/ - / 2024
Ügyintéző: Mezei Irén
Telefonszám: 06 1 216-6961/206
Tárgy: HVT

csete-zoltan@rev8.hu

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves nyilatkozatának megküldését arra vonatkozóan, hogy a Budapest VIII., Népszínház utca 24. szám alatti, 34681/0/A/5 hrsz-ú nem lakás céljára szolgáló bérlős ingatlan tervezett értékesítése érinti-e az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Budapest, 2024. december 16.

Tisztelettel:

Józsefvárosi 26
Gazdálkodási Központ Zrt.

dr. Görös Mónika
mb. vagyonhasznosítási igazgató

Mezei Irén
referens

Mezei Irén

Feladó: Csete, Zoltán <csete-zoltan@rev8.hu>
Küldve: kedd 2024. december 17 14:38
Címzett: ertekeotes@jgk.hu
Másolatot kap: dr. Göröcsös Mónika; Zoltán Zikkert; Lilla Gerencsér
Tárgy: Re: LHÉ/385-4/2024 Budapest VIII., Népszínház utca 24.

Tisztelt Mezei Irén!

Tárgyi ingatlan nem HVT területen helyezkedik el, tervezett értékesítése nem érinti az Önkormányzat vagy a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

Üdvözlettel

Mezei Irén <ertekeotes@jgk.hu> ezt írta (időpont: 2024. dec. 17., K, 10:49):

Tisztelt Csete Zoltán!

Kérjük szíves tájékoztatásának megküldését csatolt levelünkkel kapcsolatban.

Köszönettel:



DR. GÖRCSÖS MÓNIKA	MEZEI IRÉN
mb. vagyonhasznosítási igazgató	értékesítési referens

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyonhasznosítási Igazgatóság

Ingyanértékesítési Iroda