


	<h1 style="text-align: center;">Előterjesztés</h1> <p style="text-align: center;">Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára</p>
---	--

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, földszinti, 35550/0/A/23 helyrajzi számú műhely helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására	
Az SZMSZ szerint ZÁRT ÜLÉSEN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>irén Mezei</i>	
JOGI KONTROLL: <i>J. M. N. K.</i>	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <div style="text-align: center;">  CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ </div>	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:	
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. szám alatti, földszinti, 35550/0/A/23 helyrajzi számon nyilvántartott, 27 m² alapterületű, a közös tulajdonból 177/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú műhely helyiséget 2010. november 19-től határozott időre szóló bérleti szerződéssel Fróman Zoltán egyéni vállalkozó (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. III. 18.; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) bérlő kutya-kozmetikai üzlet céljára. Jelenleg érvényes bérleti szerződése 2020. december 30. napján kelt és 2025. december 31-ig érvényes.

Fróman Zoltán egyéni vállalkozó 2020. november 25. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta, továbbá egy, a döntéshozók részére címzett kérelmet.

f

Az épület a Corvin-negyedben, a Horváth Mihály tér déli oldalán, a Horváth Mihály tér és a Futó utca által határolt saroktelken, a helyiség az utcafronti beépítésű társasház északi oldalának földszintjén helyezkedik el, környezetében 3-4 emeletes társasházak épültek.

Az utcai bejáratú ingatlan jelentős üvegfelülettel rendelkező bejárattal mellette nagyméretű kirakattal rendelkezik, előtte fém rolóval, amelyek együtt biztonságtechnikailag megfelelőek. A padozat festett hajópadlóval burkolt, a falszerkezet jellemzően vízzáró festékekkel, csempeburkolattal ellátott. Gáz kivételével minden közművel ellátott, vízvételi lehetőség biztosított, fűtési rendszer és W.C. nem kiépített. A teljes belmagasság 440 cm, az ingatlan egészén fa tartószerkezetű galéria kiépített, amely alatt 240 cm, alatta 180 cm a magasság.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2020. augusztus 19-én. Az ingatlan forgalmi értékét 16.050.000 Ft (594.408 Ft/m²) összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2020. augusztus 27. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **16.050.000 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 24 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.818/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra. A bérleti jogviszony kezdetén a 478/2020. (XI.3.) Korm.rendelet szerinti veszélyhelyzet megszűnését követő 90 napig bezárólag 33.087 Ft + ÁFA, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően 60.000 Ft/hó + ÁFA a bérlő fizetési kötelezettsége. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	33.087 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.787 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	4.636.410 Ft
10 évre számított közös költség (átlag ,3,4 % inflációval számolva):	810.920 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	3.825.490 Ft
Forgalmi érték:	16.050.000 Ft

Veszélyhelyzet megszűnése esetén megállapítható 60.000 Ft/hó + ÁFA bérleti díj kötelezettség esetén az elidegenítés megtérülése az alábbi:

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	60.000 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.787 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	8.407.671 Ft
10 évre számított közös költség (átlag ,3,4 % inflációval számolva):	810.920 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	7.596.751 Ft
Forgalmi érték:	16.050.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 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 10 éves időtartam alatt várható.

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

A benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

Ennek ellenére az értékesítést jelenleg nem javasoljuk, tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület 72/2017. (III.09.) határozata szerint, a Horváth Mihály tér felújítása tárgyában kötött településrendezési szerződés alapján az ingatlan környezetének rövid időn belüli felújítására kerül sor. A megújuló környezet a környékbeli, bérbeadás útján hasznosított ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálatát fogja eredményezni, a módosuló bérleti díjak, pedig várhatóan az elidegenítés megtérülésére is jelentős kihatással lesznek.

A Horváth Mihály téren a tervezett közterületi és magasépítési kivitelezési munkálatok, közterületi felújítások elkészültéig az ingatlanok értékesítése azért sem javasolt, mivel a beruházások elkészültét követően a környező ingatlanok forgalmi értékének jelentős változása várható.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára nem előnyös.

Fentiek alapján nem javasoljuk, hogy a Képviselő-testület hozzájáruljon az ingatlan-nyilvántartásban a 35550/0/A/23 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, földszinti, 27 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 16.050.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése, általános vagyongazdálkodási elv, hogy a Horváth Mihály téren a tervezett beruházások miatt az üzlethelyiségek értékesítése nem javasolt.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntés az Önkormányzat számára kedvező, mivel a helyiség további bérbevételéből bérleti díj bevétele származik az Önkormányzatnak.

IV. Jogszabályi környezet

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

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány)

következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § (2) bekezdése alapján: „A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. 60. § 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. § (2) bekezdése szerint: „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. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

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

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: 1.) értébecslés
2.) kérelem

Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (III.)
számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, földszinti, 35550/0/A/23
helyrajzi számú műhely helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat
jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlő – Fróman Zoltán egyéni vállalkozó (székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 11. III. 18.; adószám: 65258039-1-42; nyilvántartási szám: 14431491) – részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35550/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 2. szám alatti, földszinti, 27 m²** alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés kiküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) 2021. március 20.

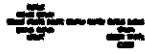
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

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

Budapest, 2021. március 1.

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

R

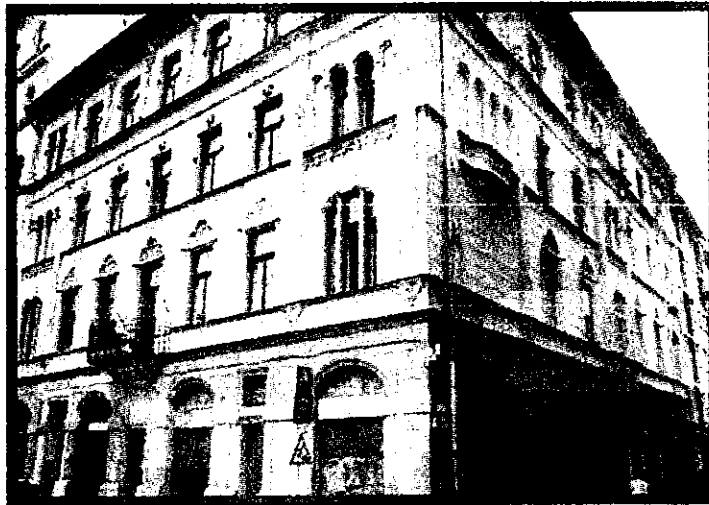


CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-577

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.



szám alatti

35550/0/A/23 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2020. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

7.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-577
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.
Helyrajzi száma	: 35550/0/A/23
Ingatlan megnevezése	: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: kisállat kozmetika
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 594 408 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 636 m ²
Eszmei hányad	: 177 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **16 050 000 Ft**
 azaz **Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **3 150 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-egyszázötvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **13 640 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

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

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

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

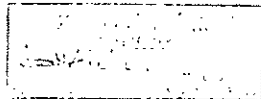
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. augusztus 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. augusztus 19.

2020 AUG 27.



PR-Vagyoneértékelő Kft.

(Handwritten signature)

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

2. oldal 8

(Handwritten mark or signature)

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan 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: Bérld, Ingatlanvagyoneértékelő

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): 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 27,0 m²
 Helyrajzi száma: 35550/0/A/23
 Ingatlan megnevezése: műhely
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: kisállat kozmetika
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Józsefvárosi 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, Corvinnegyed kerületrésében, a Horváth Mihály tér déli oldalán, a Horváth Mihály tér és a Futó utca által határolt saroktelken elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház északi oldalának földszintjén helyezkedik el.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznap napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 100-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

9.
SP

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A saroktelken elhelyezkedő, pince + földszint + 3 emelet szintosztású, északi (Horváth Mihály tér) és nyugati (Futó utca) utcafronti tájolású társasház az 1800/1900-as évek fordulójára környékén épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélerendés poroszszüveg fődémmel. Az épület utcafronti homlokzata felújításban részesült az elmúlt évtizedben, a színezett kőporos vakolat egységes, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentes. A legfelső lakószint kivételével kváderezett díszítés látható a homlokzaton, az ablakok környékén jelentős mértékű díszítőelemekkel. A tetőszerkezet burkolat egységes, az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízelvezetést.

Az ingatlan közvetlen utcafronti, 245 cm bejárati magassággal és 87 cm széles, jelentős üvegfelülettel rendelkező, fa tok- és szárnyszerkezetű bejárattal rendelkezik, mellette nagyméretű kirakattal, előtte fém rolóval, melyek együtt biztonságtechnikailag megfelelőek. A bejárati ajtó környékén nem tapasztalható jelentősebb, talajmenti vizesedés okozta hiba a homlokzaton. A padozat festett hajópadlóval burkolt, a falszerkezet jellemzően vízzáró festéssel, részben csempeburkolattal ellátott. Közműrendszerek a gáz kivételével (épületben kiépített rendszer) hiánytalanul kiépítettek, villanyóra a kapualjban elhelyezett, vízvételi lehetőség biztosított. A teljes belmagasság 440 cm, az üzlethelyiség egészén fa tartószerkezetű galéria kiépített, amely alatt a 240 cm, felette 180 cm a magasság, emiatt hasznosíthatósága behatárolt (a szemle időpontjában raktár). Meleg-víz ellátást a mosdó feletti felső szerelésű kis teljesítményű elektromos vízmelegítő biztosíthat, amit a bérlő nem használ, működőképesség nem ellenőrzött, fűtést biztosító rendszer, WC nem kiépített. A falszerkezeten nem tapasztalható talajmenti vizesedés okozta szerkezeti vagy esztétikai hiba, a vízzáró festés egységes.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélerendés, téglabéléssel	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű, összetett magastető	jó
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	festett hajópadló	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	csak mosdó kiépített (festett, részben csempézett)	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	festett hajópadló	közepes
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű, üvegezett ajtó, mellette nagy üvegfelületű kirakattal.	közepes
Bejárati nyílás magassága:	245 cm	magas
Átlagos belmagassága:	440 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	közcsatorna, víz, villany	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

G

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 utcafronti homlokzatának színezett kőporos vakolata megfelelő állapotú, az elmúlt évtizedben felújításon esett át. A lábazati részen nem látszik talaj menti vizesedés okozta szerkezeti és esztétikai hibára utaló jel. Az ablakok környéki díszítőelemek egységesek, a tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, együttesen biztosítják a felszíni vízvezetést.

Albetét:

Az albetét padló- és falburkolatai megfelelő állapotúak, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek, a lábazati részen és a padozaton nem tapasztalható vizesedésre utaló jel. Fűtési rendszer nem kiépített, meleg-víz ellátást felső szerelésű elektromos vízmelegítő biztosíthat, melyet a bérelő nem használ.

Bérleti megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	hajópadló	festett	27,08 m ²	100%	27,08 m ²
galéria	hajópadló	festett	26,00 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,08 m ²	100%	-0,08 m ²
Összesen:			53,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			53 m ²		27 m ²

Megjegyzés:

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

Handwritten signature and initials.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. III. n.év)
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) 2019. 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 javíthatóak 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	636 m ²	
Eszmei hányad:	177	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	11,26 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 150 000 Ft	, Hárommillió-egyszázötvenezer - Ft .

7. oldal 13
50

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:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Corvinnegyed	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	27	44	36	23	32	59
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	33 000 000	19 000 000	29 990 000	32 900 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	825 000	743 478	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	2%	-1%	1%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	-20%	-10%	-20%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galériázhatóság		5%	5%	0%	0%	5%
ház műszaki állapota		0%	-10%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		8%	-28%	-16%	-29%	6%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		620 836	592 350	626 009	598 863	533 984
Fajlagos átlagár:		594 408 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 049 016 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 050 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Corvinnegyed, 2005-ben épített társasház földszintjén található, utcafronti, távfűtéssel, bútorokkal, ingatlan.com/31443079
3. adat: Csarnoknegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, galériázott üzlet, mosdóval, wc-vel, ingatlan.com/28428479
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

16 050 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.	VIII. ker., Baross utca 47.	VIII. ker., Vásár utca	VIII. ker., Puskin utca
ingatlan megnevezése:	műhely	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	27	25	25	33
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		130 000	160 000	190 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 680	5 760	5 182
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-10%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		3 959 Ft/m ² /hó	5 161 Ft/m ² /hó	4 467 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 529 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújítás alatt álló, utcafronti bejáratú rendelkező, galériázott üzlet, vizesblokkal, ingatlan.com/31316896
2. adat: Csarnoknegyed, galériázott, átlagos állapotú, földszinti, utcafronti üzlet elektromos fűtéssel, vízvételi lehetőséggel, ingatlan.com/30784057
3. adat: Palotanegyed, nagy üvegfelülettel rendelkező, utcafronti bejáratú üzlet, vizesblokkal, ingatlan.com/31549661

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	4 529 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 173 917 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 58 696 Ft
Igazgatási költségek:	2% 23 478 Ft
Egyéb költségek:	5% 58 696 Ft
Költségek összesen:	140 870 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 033 047 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	14 760 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 760 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hétszázhatvanezer 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 bére adhatóságát 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:	16 050 000 Ft	100%	16 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 760 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			16 050 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 050 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-ötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 16 050 000 Ft
 azaz Tizenhatmillió-ötvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. augusztus 11.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. augusztus 19.

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"/>

19
 S

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Polgármesteri Hivatal
Budapest, XI. kerület, Kelenföldi út 153. Budapest, 1143

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Felj. másolat

Vegrendelés szám: 8000164 196521.0030

2023.08.04.

REGISZTRÁCIÓS SZÁM:

száma: 35550/0/A/23 Felj. másolat

Tulajdonos: HORVÁTH MIHÁLY László (születési dátum: 1952.08.11.)

Leírás	Terület	Érték	Állapot	Tulajdoni jog
Az egyes orvosi intézetek adatai	terület: 0,0000 ha	érték: 0,0000 Ft	állapot: 0000	tulajdoni jog: 0000

hely: Budapest, Kelenföldi út 153. (születési dátum: 1952.08.11.)

terület: 0,0000 ha, érték: 0,0000 Ft, állapot: 0000, tulajdoni jog: 0000

terület: 0,0000 ha, érték: 0,0000 Ft, állapot: 0000, tulajdoni jog: 0000

terület: 0,0000 ha, érték: 0,0000 Ft, állapot: 0000, tulajdoni jog: 0000

terület: 0,0000 ha, érték: 0,0000 Ft, állapot: 0000, tulajdoni jog: 0000

terület: 0,0000 ha, érték: 0,0000 Ft, állapot: 0000, tulajdoni jog: 0000

terület: 0,0000 ha, érték: 0,0000 Ft, állapot: 0000, tulajdoni jog: 0000

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

18.
17. oldal
SP

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2. (35550 hrsz.)
Társasház Alapító Okirat
3

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapesti, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat, (1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 65-67) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületiennartó és Ingatlanforgalmazó KFT. (1075. Budapest, Károly krt.25. /1/1) mint megbízott a 1993. Évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. 35550 hrsz alatt nyilvántartott Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 2 szám alatt, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT (Budapest, VII. ker. Ór utca 8) kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

Társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1997 évi CLVII. A társasházról szóló törvény előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 29/2000.(VII.14) sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON**A. Közös tulajdon**

A mindenkorai tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt felmérési terv és mellékelt műszaki dokumentáció szerinti telek építményrészek, berendezések és felszerelések.

Közös tulajdon

I. 636 m2 területű telek

II. Bejárati kapu

III. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései,

IV. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszülő vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai.

Józsefvárosi Önkormányzat
2000. május 17.

3

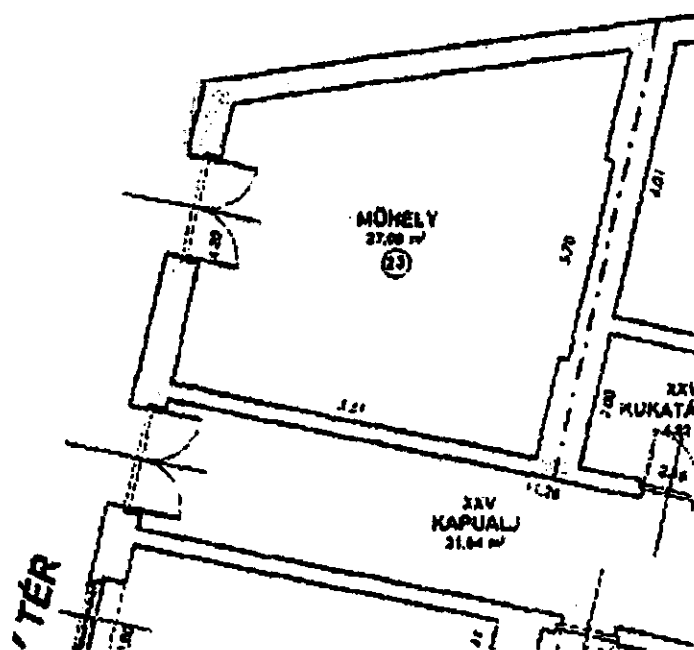
Budapest, VIII kerület Horváth Mihály tér 2. (35550 hrsz.)
Társasház Alapító Okirat
9

- 21.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 21. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Utcai összesen **33,32 m²** (kerekítve: 33 m²) hasznos alapterületű **Iroda** a hozzá tartozó 2 db iroda, előtér, WC, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **218/10.000** hányad.
- 22.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 22. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Utcai összesen **16,20 m²** (kerekítve: 16 m²) hasznos alapterületű **Műhely** a hozzá tartozó műhely helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **106/10.000** hányad.
- 23.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 23. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Utcai összesen **27,08 m²** (kerekítve: 27 m²) hasznos alapterületű **Asztalos műhely** a hozzá tartozó műhely, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **177/10.000** hányad.
- 24.) A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatát illeti a tervrajzon 24. számmal jelölt, a természetben a Budapest, VIII. kerület Horváth Mihály tér 2. Pincei összesen **87,45 m²** (kerekítve: 87 m²) hasznos alapterületű **Raktár** a hozzá tartozó 2 db raktár, helyiségekkel, és a közös tulajdonban maradó részekből **287/10.000** hányad.

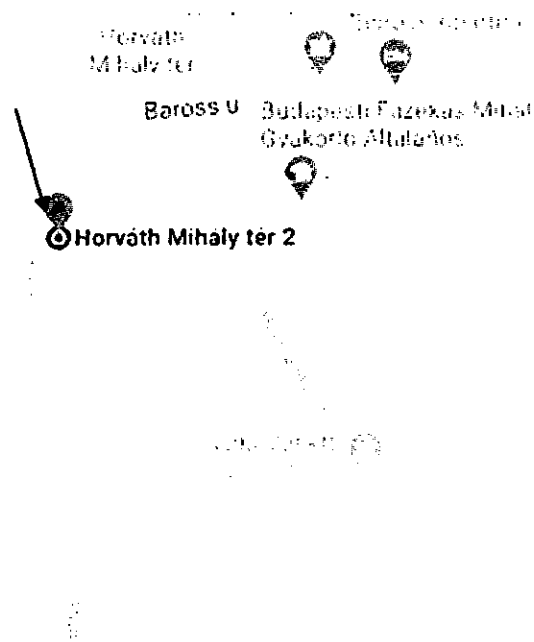
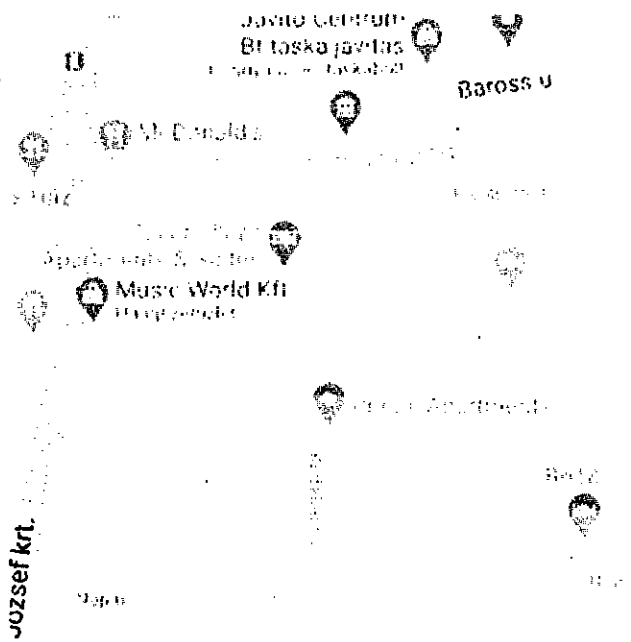
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Bé, VIII. Ötlet 2

2020. 09. 02.

ALAPRAJZ



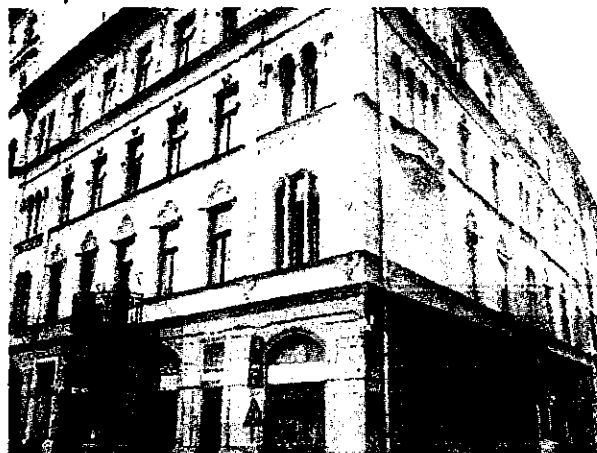
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



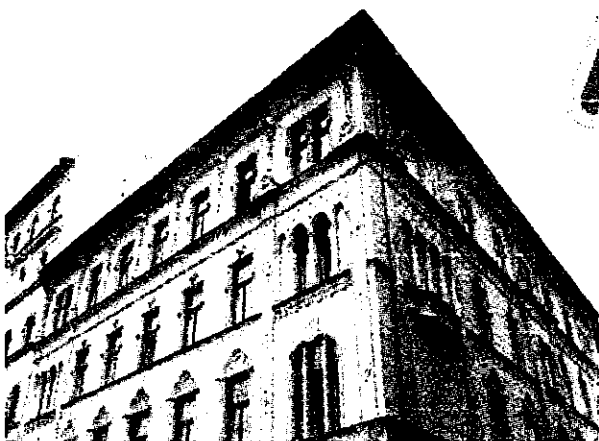
01. térkép



02. utcafronti homlokzat, tetőszerkezet



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat

Handwritten signature or initials.



06. üzlet bejárata



07. bejárati ajtó környéke



08. belső tér, bejárati ajtó



09. bejárati ajtó, padozat



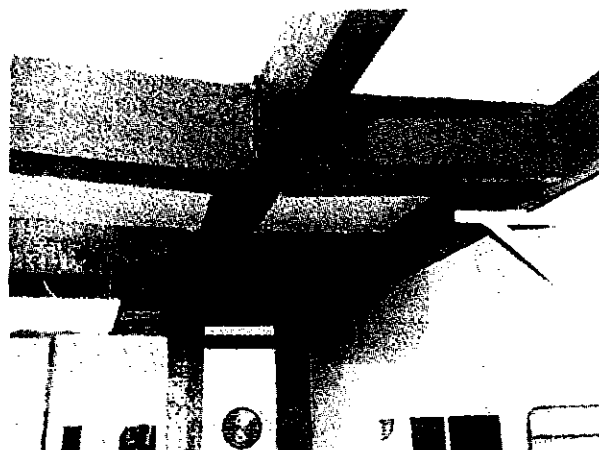
10. falszerkezet, padozat



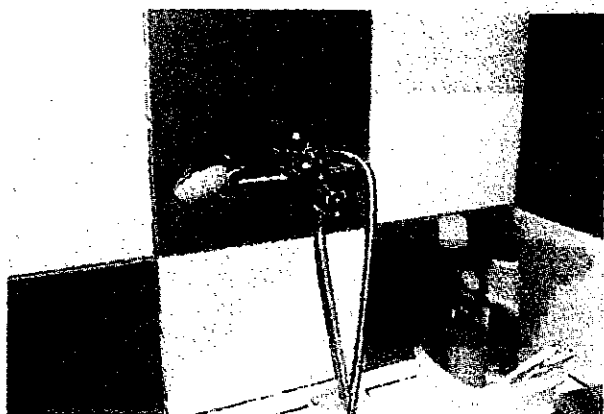
11. lépcsősor a galériára



12. galéria falszerkezete



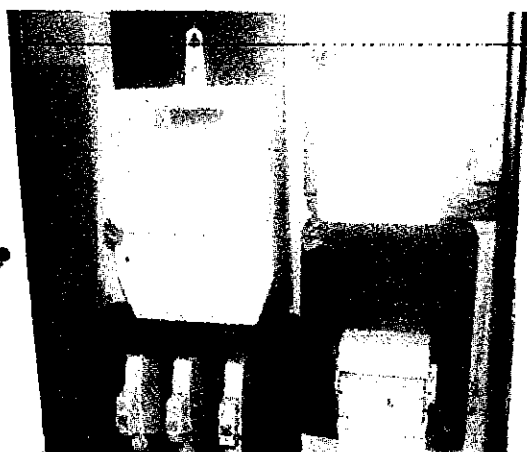
13. galéria tartószerkezete



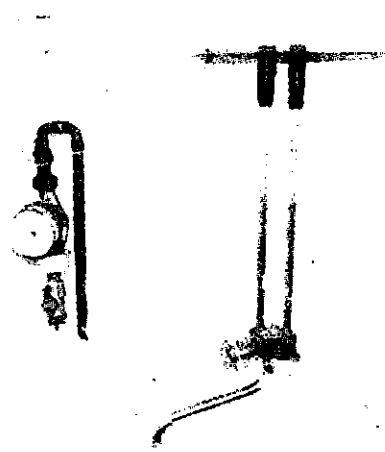
14. vízvételi lehetőség



15. felső szerelésű vízmelegítő



16. villanyóra



17. vízóra