

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2.11.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. október 15-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 helyrajzi számú üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,  
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

#### **Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

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

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest, VIII. kerület Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, 116/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan 2017. november 1. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött az IGUANA IT Kft.-vel (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9. fsz. 2.; adószám: 25484159-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-277811, képviseli: Klein Anna ügyvezető). Bérelő a bérleményt melegkonyhás vendéglátás (szeszesital árusítással) céljára vette bérbe.

Bérelő képviselőjében Klein Anna 2020. szeptember 9. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérelő a kérelmét továbbra is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A helyiség a Palotanegyedben, az 1900-as évek fordulóján épült lakóház földszintjén helyezkedik el, utcafrontról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik, de csak a villanyóra hitelesített. Fűtése és melegvíz ellátása villannyal megoldott. 2017-ben az ingatlan a bérelő teljes mértékben felújította, burkolatokat, vezetékeket cserélt és vizesblokkot alakított ki. Az üzlettérből fémszerkezetű, vendégtérnek kialakított 2,30-2,70 m belmagasságú galéria nyílik. Az üzlettér mögötti térben dupla vendég WC és személyzeti helyiség lett kiépítve. Összességében az ingatlan igényes, rendezett állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2020. szeptember 22-én. Az ingatlan forgalmi értékét 19.490.000 Ft (609.162 Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapította meg, melyet Bártfai László független szakértő 2020. szeptember 29. napján jóváhagyott.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **19.490.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.



A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 38 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 305/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

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

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	218.781 Ft
A vízárával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	9.792 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva):	23.679.709 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva):	1.059.835 Ft
<b>Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):</b>	<b>22.619.874 Ft</b>
<b>Forgalmi érték:</b>	<b>19.490.000 Ft</b>

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték nem haladja meg a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, így az elidegenítés az Önkormányzat részére nem térül meg. A bérleti díjból 8 éves időtartam alatt várható bevétel magasabb, mint amennyit a helyiség elidegenítése eredményez.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

Fenti ingatlan tekintetében a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére. A társasházban mindössze 2 albetét önkormányzati tulajdonú, az önkormányzati tulajdon mértéke 3,05 %.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36606/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 32 m<sup>2</sup> 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 19.490.000 Ft összegben történő közlése mellett.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.



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.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 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 szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyongazdálkodási 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 vagyongazdálkodási 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.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérebe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

- a) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 15% vagy,
- b) a helyiség forgalmi értéke legfeljebb 16 millió forint.

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 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

### HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (X.15.) számú határozata



**a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, 36606/0/A/1 helyrajzi számú  
üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

1.) **nem járul hozzá** az eladási ajánlat bérlő - IGUANA IT Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9. fsz. 2.; adószám: 25484159-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-277811, képviseli: Klein Anna ügyvezető - részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36606/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4.** szám alatti, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **19.490.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozatról szóló értesítés bérlő részére történő megküldésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1. pont esetében 2020. október 15., a 2. pont esetében: 2020. október 31.

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, 2020. október 5.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:  
VERES GÁBOR  
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-596

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.



szám alatti

36606/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2020. szeptember

---

Független | Megbízható | Értékmérő

GP 5



**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-596
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 36606/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 609 162 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 1190 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 116 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújított
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Ór 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: **19 490 000 Ft**  
 azaz **Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **3 870 000 Ft**  
 azaz **Hárommillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. szeptember 16.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. szeptember 22.

2020 SZEPT 29.



**CPR-Vagyonértékelő Kft.**

1085 Budapest, József krt. 69  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.priekbecslesek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

**1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérő 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: bérő általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

**2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó 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: Bérő, 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): 1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 36606/0/A/1  
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: üzlethelyiség  
 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, Palotanegyed kerületrészében, a Horánszky utca és a Szentkirályi utca közötti részen fekszik, a Krúdy Gyula utcában. Az utca ezen része sétálóutca, így gépkocsival nem lehet megközelíteni, parkolni a szomszédos Horánszky utcában lehetséges.

A negyed épületállománya a kerületben a legjobbak közé tartozik, jellemzően jó, ill. közepes állapotú paloták, 4-6 emeletes bérházak találhatók a területen, szép belső udvarokkal.

Az intézményi ellátottságát tekintve is kedvező a helyzet. A területen nagy számban található magas presztízsű, országos jelentőségű intézmények, köztük vezető szerepet betöltő egyetemek is (Simmelweis Egyetem, BKÁE, ELTE, PPKE). A József körút karnyújtásnyira található, ezáltal a tömegközlekedés kiváló. Pár perces sétával a nagykörúti villamosok, autóbuszok, Metro, és trolis is elérhető.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos  Autóbusz  Trolibusz  Metro/Földalatti  Vasút



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló épület utcafronton álló zárt sorúan beépített, téglafalú pince + földszint + 3 emelet kialakítású. Tervezőjéről, építőjéről és építettségéről semmilyen pontos információ nincs, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült.

Az értékbecslésünk tárgyát képező ingatlan a lakóház földszintjén helyezkedik el, az utca felől önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik, azonban hitelesített mérőóra csak villanyóra van, a gázóra lekötésre került, vízórát pedig nem láttunk. A fűtés villanyüzemű (padlófűtés), melegvíz-ellátása Ariston típusú villanybojlerrel megoldott. Az üzlettér mögötti térben dupla vendég WC és személyzeti helyiség lett kialakítva. Az üzlettérből nyílik egy fémszerkezetű, vendégtérnek kialakított galéria, melynek belmagassága 2,30 m, a galéria alatt 2,70 m. Az ingatlant 2017-ben a jelenlegi bérlő teljes mértékben felújította, melynek során burkolatokat, vezetékeket cserélt, és vizesblokkot alakított ki.

Összességében igényes, szép állapotú, rendezett albetét.

#### Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia	újszerű
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	újszerű
Külső nyílászárók:	thermo üvegezésű nyílászárók, faszerkezetű bejárati ajtó	felújított
Átlagos belmagassága:	5,2 m, galéria alatt 2,7 m, galérián 2,3 m	magas
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	padlófűtés	újszerű
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	újszerű
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	közepes
Felújítás éve:	2017	
Felújítás tárgya:	szövegben részletezve	
Ingyen mészaki állapota összességében:		felújított

#### Megjegyzés:

A Krúdy Gyula utca déli vége (a Mikszáth tértől) teljesen sétálóutcsás lett, melyben számos kávézó és étterem kapott helyet.



#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

A tető ép, a kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A homlokzati ablakdiszek, valamint a kültéri díszítőelemek nem hiányosak, a ház a korához képest jó állapotú, karbantartott.

##### Albetét:

Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk, az üzlethelyiség műszakilag és esztétikailag karbantartott állapotban van.

##### Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját pénzeszköz bevonásával.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlet	kerámia	festett	22,32 m <sup>2</sup>	100%	22,32 m <sup>2</sup>
raktár	kerámia	festett+csempe	3,30 m <sup>2</sup>	100%	3,30 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	1,00 m <sup>2</sup>	100%	1,00 m <sup>2</sup>
közlekedő	kerámia	festett	1,60 m <sup>2</sup>	100%	1,60 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	2,00 m <sup>2</sup>	100%	2,00 m <sup>2</sup>
wc	kerámia	festett+csempe	1,90 m <sup>2</sup>	100%	1,90 m <sup>2</sup>
galéria	kerámia	festett	17,00 m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,12 m <sup>2</sup>	100%	-0,12 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			<b>49,00 m<sup>2</sup></b>		<b>32,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>49 m<sup>2</sup></b>		<b>32 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (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 költséget.

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 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:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	1190 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	116	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,80 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 870 000 Ft	, Hárommillió-nyolcszázhetvenezer- 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:	1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Csarnok- negyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m <sup>2</sup> ):	32	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		2%	0%	5%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	0%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	0%	5%	-5%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>30%</b>	<b>-20%</b>	<b>10%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		672 382	609 513	535 082	674 775	554 058
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>609 162 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>19 493 184 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>19 490 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, félszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, teljesen 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):

19 490 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .



**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	32	42	31	48
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		300 000	100 000	350 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		6 429	2 903	6 563
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		1%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-9%</b>	<b>10%</b>	<b>-8%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		5 850 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 191 Ft/m <sup>2</sup> /hó	6 011 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>5 017 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m<sup>2</sup>-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	5 017 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 541 222 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	3% 46 237 Ft
Igazgatási költségek:	2% 30 824 Ft
Egyéb költségek:	5% 77 061 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>154 122 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 387 100 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>19 820 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**19 820 000 Ft**

azaz Tizenkilencmillió-nyolcszázhuszezer- Ft .



## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	19 490 000 Ft	100%	19 490 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	19 820 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>19 490 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 490 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- 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: **1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **19 490 000 Ft**  
 azaz **Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. szeptember 16.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. szeptember 22.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

## MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8060004/362855/2020

2020.09.14

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36606/0/A/1 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Krúdy utca 4. ajtó:1

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák egész/fél	száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	32	0	0	117/10000	állami
Bejegyző határozat:	999997/1999/1999	03	12		torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10
üzlethelyiség	32	0	0	117/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	185863/1/1997/1997	11	10		torló határozat: 144959/1/1999/99.05.28
üzlethelyiség	32	0	0	116/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	144959/1/1999/99	05	28		

2. bejegyző határozat: 72578/1990/1990.05.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 72578/1990/1990.05.30

torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogcím: eredeti felvétel 72578/1990/1990.05.30

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

✓ hányad: 0/1 torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1974/1974.01.18

torló határozat: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐV. VIII. KER. IKV.

cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185863/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

810



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1431. budapesti VIII., Baross u. 65/67./ a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2. /1/ bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest VIII. kerület 1975. tulajdoni lapon nyilvántartott, 36606 helyrajzi számú 1190 m<sup>2</sup> kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben budapesti VIII., Krúdy u. 4. sz. alatti ház- ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÖZÖNTULAJDON

A / Közös tulajdon

Ösztönösen közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

A közös tulajdon 10000/10000 eszaki hányadrészből áll.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telkek és hátsó kis kert: 1190 m<sup>2</sup> Zebből kert 210 m<sup>2</sup>/
- II. Alap- és felmenőfalak, lépcsők, pillérek, tűzfalak, pincetéri falak, padlóterti, lépcsőházi falak
- III. Fedések: kőszelcs burkolat nélkül, - zárófedém burkolattal

- IV. Homlokzatok, lábazatok
- V. Padlásteljáró lépcsők, - a "B" lépcsőházból
- VI. Teljes padlástér 617 m<sup>2</sup>, - padlástéri közlekedő fajtárdákkal
- VII. A tető szerkezete, a cserepfedéssel
- VIII. Pincelejárók és előtér, a nyílászárókkal
- IX. Pincetérben lévő közlekedő folyosók
- X. Pincetéri tárolók 25 db.
- XI. Bádlogos és lakatos szerkezetek
- XII. Az épület kapubejárata és kapubejárat előtere, kapubejárati el-elépcsők
- XIII. Függefolyosók épületszerkezetei a burkolatokkal és korlátokkal az egyes emeleti szinteken
- XIV. Az erkélyek épületszerkezetei az egyes külön tulajdoni illetőségeknél a burkolatok és korlátok kivételével
- XV. Légudvarok: 6 db
- XVI. Beépítetlen előterek: az I. emeleti és III. emeleti függéfolyosóról nyílóan
- XVII. Lépcsőházak /"A" és "B"/ a lépcsőkarokkal, pihenőkkel, burkolatokkal, korlátokkal és nyílászárókkal
- XVIII. Felvonó és felvonógépház, - az összes szerkezetével és berendezésével
- XIX. Zártudvar, az udvar létburkolatával, - hátsó udvari épület melletti járdával
- XX. Víz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig és a vízóraakna a vízórával
- XXI. Csatorna alap- és elvezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig
- XXII. Elektronos fűvezeték a külön tulajdoni illetőségek áramméréséig
- XXIII. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásméréséig
- XXIV. Teltek elvárlasztó kerítés. (Jobb oldali és a hátsó felől)

GP  
18



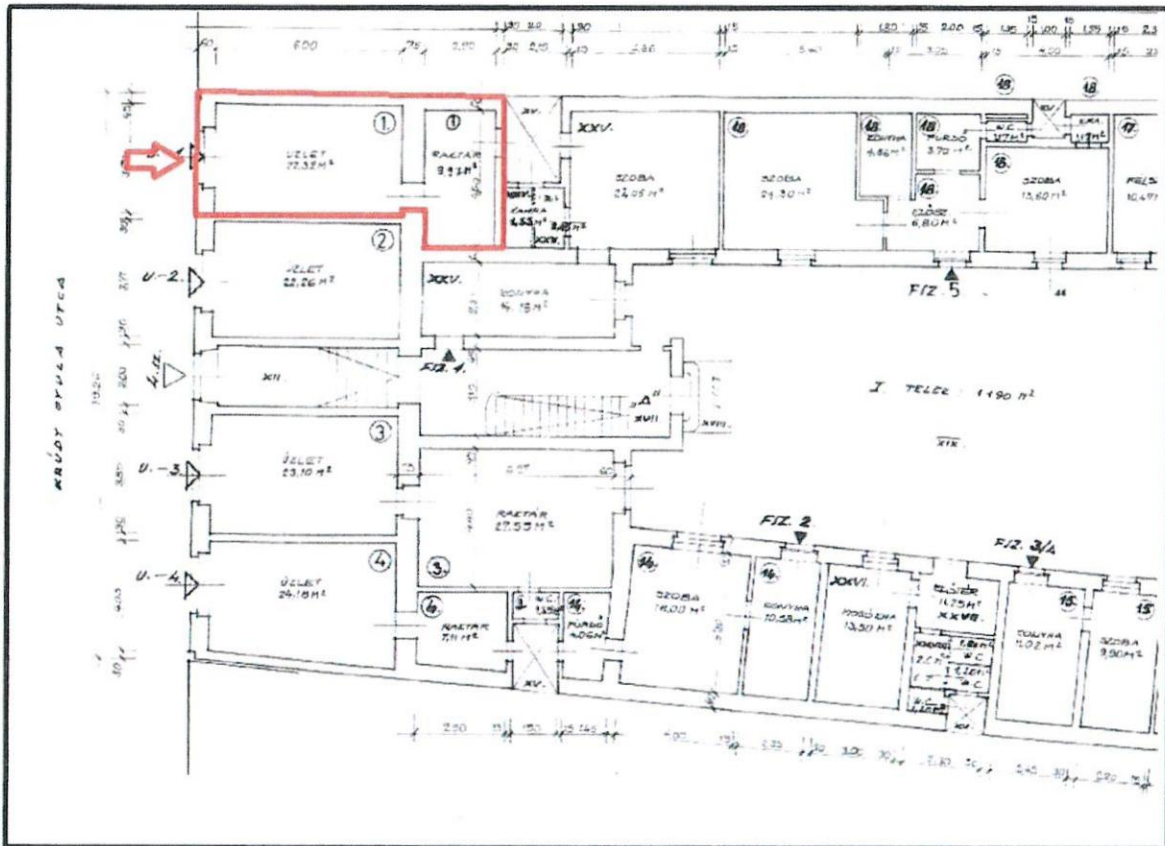
FÜLÖNTULAJDON

A tulajdonostársak Fülön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei az I.-XVIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonba maradó vagyონrészei közös használatnak jogával együtt természetben megosztva, az egyes építványrészek, azok tartozásai és felaszerelei, az alábbiak szerint:

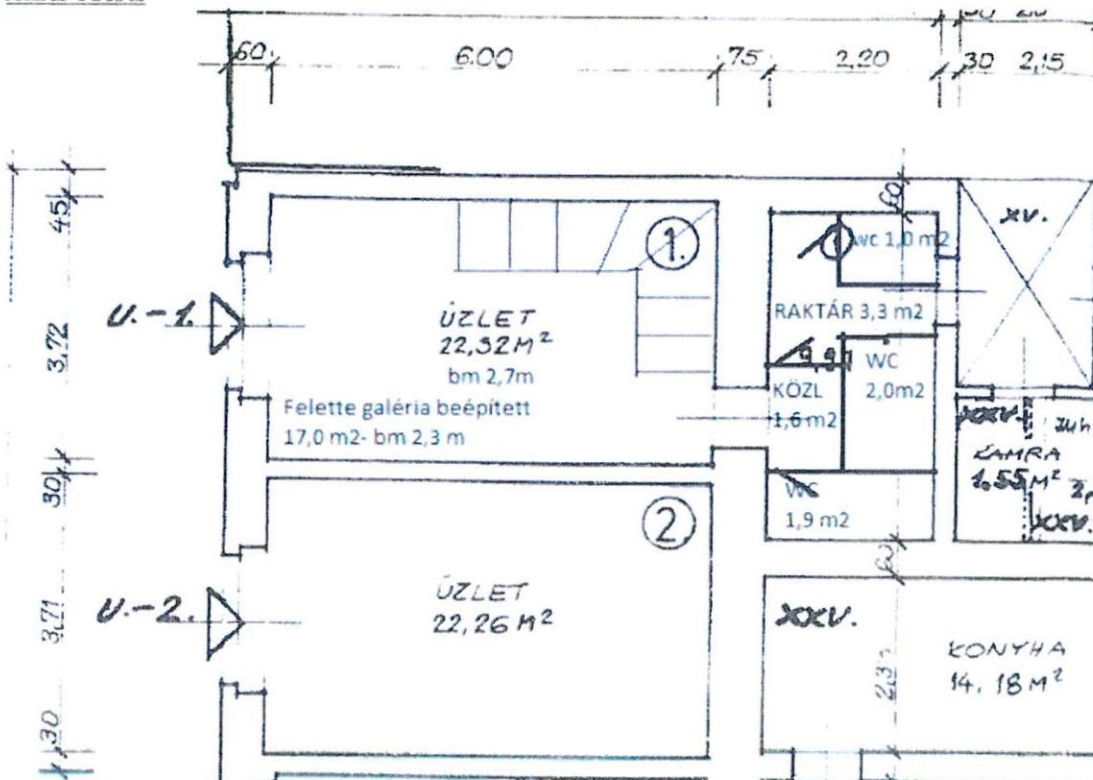
"A" lépcsőház:

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 1. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/1. ajtójelű üzlet és raktárból álló 32 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyónrészeiből 117/10000-ed tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 2. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/2. ajtójelű 22 m<sup>2</sup> alapterületű, belső galériával ellátott üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyónrészeiből 90/10000-ed tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 3. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/3. ajtójelű, üzlet, raktár és WC-ből álló, 52 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyónrészeiből 190/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 4. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/4. ajtójelű üzlet és raktárból álló, 31 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közösségben álló vagyónrészeiből 113/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 5. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 5. számmal jelölt, Krúdy u. 4. I. emelet 6/a. ajtószámú 3 szoba, előszoba, fürdő, fürdőszoba, WC, konyha, konyha, káma és kamracskénnyből álló 120 m<sup>2</sup> alapterületű erkélyes, a hozzá tartozó 1,40 m<sup>2</sup> alapterületű erkélyes, amelyhez a közösségben álló vagyónrészeiből 442/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



20



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. felső szintek



05. utcafront



06. ingatlan bejárata



07. villanyóra



08. üzlettér



09. üzlettér



10. vizeshelyiség



11. vizeshelyiség





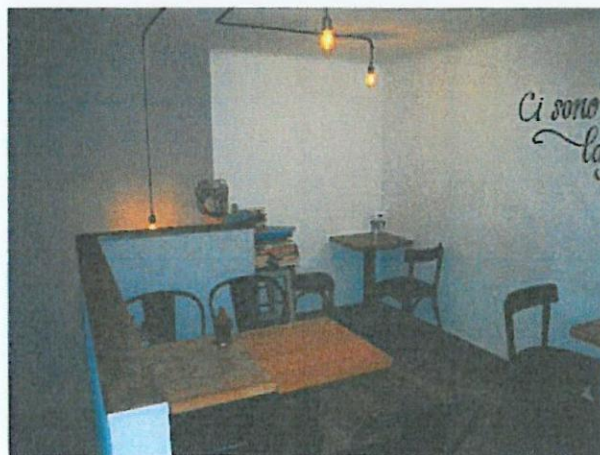
12. Ariston villanybojler



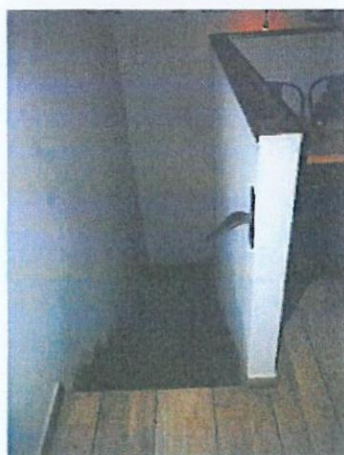
13. padlófűtés szabályozó



14. kapcsolók



15. galéria



16. galéria



17. galéria



18. thermo üvegezésű nyílászáró



19. galéria