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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. 1.5. sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2021. július 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti helyiségben folytatott tevékenységi kör bővítésére és telephely létesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy László referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: - értékbecslés
- hozzájáruló nyilatkozat

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3.** szám alatti **36542/0/A/3** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 107 m$^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 40 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 3 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az önkormányzat tulajdoni hányada 306/10000.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. január 21. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. január 26. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.930.000,- Ft** (167.549,- Ft/m$^2$).

Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester a **228/2021. (V.06.)** számú határozatában úgy döntött, hogy hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3.** szám alatti, **36542/0/A/3** helyrajzi számú 107 m$^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **Nagy Márton egyéni vállalkozó** (székhely: 1181 Budapest, Eötvös u. 12.; nyilvántartási szám: 50287716; adószám: 67475704-1-43) **Molnár Csenge egyéni vállalkozó** (székhely: 5600 Békéscsaba, Kazinczy Lakótelep 27. 1. em. 4.; nyilvántartási szám: 53501725; adószám: 69660322-1-24) részére **műhely (hangszerjavítás) és közösségi tér céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **60.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen. E határozat alapján 2021. május 19. napján bérleti szerződés jött létre.

**Nagy Márton egyéni vállalkozó** (székhely: 1181 Budapest, Eötvös u. 12.; nyilvántartási szám: 50287716; adószám: 67475704-1-43) **Molnár Csenge egyéni vállalkozó** (székhely: 5600 Békéscsaba, Kazinczy Lakótelep 27. 1. em. 4.; nyilvántartási szám: 53501725; adószám: 69660322-1-24) bérlőtársak 2021. június 7. napján kérelmet nyújtottak be a tárgyi helyiség telephelyként történő bejegyzéséhez tulajdonosi hozzájárulás megadása, valamint a tevékenységi körük hangszer-kiskereskedelmi tevékenységgel történő bővítéséhez tulajdonosi döntés meghozatala iránt. Kérelmüket 2021. június 21. napján megerősítették.

**Javasoljuk** a fenti helyiségre szóló bérleti szerződés tevékenységi körének módosításához a hozzájárulás megadását **műhely (hangszerjavítás), hangszer-kiskereskedelem és közösségi tér céljára**, azzal hogy a bérlőknek a tevékenység módosításával a helyiség bérleti díja változatlanul **60.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben kerüljön megállapításra tekintettel arra, hogy a tevékenységi kör módosítása miatt nem változik a bérleti díj megállapításakor érvényes 6%-os szorzószám. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötésekor a bérlőtársaknak nem lehet a



Érkezett: 2021 JÚL 09. 14.30

bérbeadóval szemben fennálló tartozása. Egyben **javasoljuk** a bérlőtársak számára a helyiség telephelyként történő bejegyzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadását.

**II. A beterjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett tevékenységi kör módosítása, valamint telephely létesítéséhez történő hozzájárulás megadása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A döntésnek nincs közvetlen pénzügyi hatása.

**IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: Vagyonügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör".

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.

Az egyéni vállalkozókról szóló 2009. évi CXV. törvény 16. § (3) bekezdése szerint az egyéni vállalkozó székhelye, telephelye és fióktelepe olyan ingatlan lehet, amely az egyéni vállalkozó tulajdonát képezi, vagy amelynek használatára az egyéni vállalkozó egyébként jogosult.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiségben végzett tevékenységi kör módosítása, valamint telephely létesítéséhez történő hozzájárulás megadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

**Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2021. (VII.14) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti helyiségben folytatott tevékenységi kör bővítésére és telephely létesítésével kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

1.) **Hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3.** szám alatti **36542/0/A/3** helyrajzi számú **helyiségre** szóló bérleti szerződés tevékenységi körének módosításához **Nagy Márton egyéni vállalkozó** (székhely: 1181 Budapest, Eötvös u. 12.: nyilvántartási szám: 50287716; adószám: 67475704-1-43) **Molnár Csenge egyéni vállalkozó** (székhely: 5600 Békéscsaba, Kazinczy Lakótelep 27. 1. em. 4.; nyilvántartási szám: 53501725; adószám: 69660322-1-24) bérlőtársak vonatkozásában **műhely (hangszerjavítás), hangszer-kiskereskedelem és közösségi tér céljára,** határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **60.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen, a bérleti szerződés rendelkezéseinek hatályosítása, de az egyéb rendelkezések változatlanul hagyása mellett.

2.) **hozzájárul** a **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3.** szám alatti, **36542/0/A/3** helyrajzi számú 107 $m^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség telephelyként történő bejegyzéséhez, azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén Nagy Márton egyéni vállalkozó és Molnár Csenge egyéni vállalkozó haladéktalanul intézkedik a telephely törléséről

3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlőnek ne legyen a szerződés megkötésekor fennálló tartozása.

4.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 2.) pontja alapján az előterjesztés 2. számú mellékletét képező, telephely-használatra jogosító nyilatkozatot Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében Nagy Márton egyéni vállalkozó és Molnár Csenge egyéni vállalkozó részére adja ki.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. augusztus 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, 2021. július 9.

**Nováczki Eleonóra**
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA
JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**Hozzájáruló nyilatkozat**

Alulírott Nováczki Eleonóra, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága …/2021. (VII. ...) számú határozata alapján

**h o z z á j á r u l o k**

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3.** szám alatti, **36542/0/A/3** helyrajzi számú 107 $m^2$ alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlői **Nagy Márton egyéni vállalkozó** (székhely: 1181 Budapest, Eötvös u. 12.; nyilvántartási szám: 50287716; adószám: 67475704-1-43) és **Molnár Csenge egyéni vállalkozó** (székhely: 5600 Békéscsaba, Kazinczy Lakótelep 27. 1. em. 4.; nyilvántartási szám: 53501725; adószám: 69660322-1-24) a helyiség vonatkozásában az ingatlanban telephelyet létesítsen, az ingatlant telephelyeként a hivatalos irataiban megjelölje, azt a közhiteles nyilvántartásba bejegyeztesse. Jelen nyilatkozat egyéb jogokat nem keletkeztet és visszavonásig érvényes.

Budapest, 2021.....

**Nováczki Eleonóra**
vagyongazdálkodási igazgató

R

[redacted]

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-650

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

## 1088 Budapest, Szentkirályi utca 3. pinceszint

szám alatti

## 36542/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Vfh 5

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-650 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Palotanegyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1088 Budapest, Szentkirályi utca 3. pinceszint |
| Helyrajzi száma | : 36542/0/A/3 |
| Ingatlan megnevezése | : üzlethelyiség |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : nincs hasznosítva |
| Szobák száma | : - |
| Komfortfokozat | : - |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 107 m² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 107 m² Fajlagos m2 ár: 167 549 Ft/m² |
| Társasház telek területe | : 1224 m² |
| Eszmei hányad | : 306 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : felújítandó |
| Megközelíthetősége | : utcai pince |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

forgalmi értéke: **17 930 000 Ft**
azaz **Tizenhétmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **10 490 000 Ft**
azaz **Tízmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **15 240 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-kettőszáznegyvenezer- 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 | : 2021. január 15. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. január 21.

2021 JAN 26.

CPR-Vagyonértékelő Kft

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

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, 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 ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

| | |
|---|---|
| Helyszíni szemlén jelenlévők: | Ingatlanvagyon-értékelő |

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

| | |
|---|---|
| *I. rész:* | |
| Széljegy tartalma: | nincs bejegyzés |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1088 Budapest, Szentkirályi utca 3. pinceszint |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 107,0 m² |
| Helyrajzi száma: | 36542/0/A/3 |
| Ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | nincs hasznosítva |
| Bejegyző határozat: | Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek. |
| *II. rész:* | |
| Tulajdonviszony: | VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 |
| *III. rész:* | |
| Bejegyző határozat: | Elővásárlási jog a 36542/0/A/1-36542/0/A/2 és a 36542/0/A/4-36542/0/A/40 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára. Jogosult: Társasház |

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 József körút és a Múzeum körút közötti részen található, utcafronti zártsorú beépítésű társasházban, a Szentkirályi utcában. A környék és az épület is rendezett. A parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős, vagy szintén fizetős fedett parkolás elérhető el a Pollack Mihály téren.
Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, **valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.**
Tömegközlekedési eszközök:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☑ Villamos | ☑ Autóbusz | ☑ Trolibusz | ☑ Metro/Földalatti | ☐ Vasút |



7

### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló épület 1887-ben épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + magasföldszint + 3 emelet kialakítással, utólag kialakított tetőtéri szinttel. Az épület utcafronti homlokzata a földszinten kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott. Az első emeleti ablakok alatt balusztrádos díszítés látható, valamint az összes ablakra jellemző, hogy a szemöldökpárkány gazdagon díszített. A kapubejárat felett egy igen egyedi kovácsoltvas korláttal ellátott erkély látható.
Az értékelt ingatlan a kapubejárattal szemben állva, balra, közvetlenül az első ingatlan, melynek bejárata önállóan, utcafrontról közelíthető meg. Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 107 m²-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlan, amely a természetben három helyiségből áll, a szemle időpontjában nem hasznosított. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,60 m. A bejárati ajtó fémszerkezetes, az ablakok szintén fémszerkezetesek, ezek vashuzalos üvegezéssel ellátottak. A belső helyiségekhez meredek fém lépcsőn keresztül lehet lejutni, maga az ajtó 2,60 m magas. Az ingatlan egyéb helyiségei 2,85 m belmagasságúak, boltozatos kialakításúak. A burkolat hajópadló és szőnyeg, a wc-ben törött kerámia látható. Az ingatlan oldalfalai vakolathiányosak, az utcafront felől ázás nyomai láthatók. Az ingatlan fűtése gázkazánról megoldott, amely kikötésre került, jelenleg nem működőképes. A hőleadó csőregiszterek helyiségenként 1-1 db került kiépítésre. Melegvízvételi berendezés nincs kiépítve.
Az albetét csak villanyórával rendelkezik, a gázóra leszerelve, valamint a ház fővízmérője a helyiségben került kiépítésre (külön vízórával nem rendelkezik, jegyzőkönyv szerint).
Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletünkben csatoltunk.

Összességében felújítást igénylő helyiség, de jól hasznosítható, jó elhelyezkedésű.

**Épület:**

| | | |
|---|---|---|
| Épület építési éve: | 1887 | **Műszaki állapot** |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince, magasföldszint, 3 emelet + tetőtér | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | jó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | jó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglaboltozat | jó |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezet, cserép héjazat | jó |
| Épület homlokzata: | vakolt kőporos, részben kváderezett | jó |

**Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség**

| | | |
|---|---|---|
| Belső terek felülete: | vakolt, csempézett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | hajópadló, szőnyeg, kerámia | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | vakolt, csempézett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámia | felújítandó |
| Külső nyílászárók: | acéllemezes kétszárnyas ajtó, fémszerkezetű ablakok | felújítandó |
| Bejárati nyílás magassága: | 2,60 m | |
| Átlagos belmagassága: | 2,85 m | |
| Belső nyílászárók: | fémszerkezetű ajtók | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | cirkó kazán (leszerelt), hőleadók csőregiszterek | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | nincs | |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz-gáz-villany-csatorna | felújítandó |
| Meglévő közmű mérőórák: | villanyóra | felújítandó |
| Felújítás éve: | n.a. | |
| Felújítás tárgya: | n.a. | |
| **Ingatlan műszaki állapota összességében:** | | **felújítandó** |

**Megjegyzés:**



8

### 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 homlokzata egységes, szerkezeti hibákra utaló jelek nem láthatók, a homlokzat az elmúlt időszakban esztétikai felújításon esett át, jó állapotú. A fa ácsszerkezetű magastető cserép héjalású, megfelelő állapotú ereszcsatorna rendszerrel, amely a felszíni vízelvezetést biztosítja. A lábazatnál talajmenti vízesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés nem látható. A homlokzati ablakdíszek és a kültéri díszítőelemek nem hiányosak. Az udvar rendezett, amely kisméretű bazalt macskakő burkolattal ellátott, illetve fehér murvával szórt.

**Albetét:**

Az albetét belső tere erősen vizesedik, a falak salétromosak, melyek az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhattak ki.

- *Elektromos áram - kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik*
- *Vízvezeték – kiépített, de a csapok hiánya miatt ellenőrizni nem tudtuk*
- *Csatorna - kiépített*
- *Gázvezeték – kiépített, de a mérőóra leszerelve, így a plombát sem tudunk ellenőrizni.*
- *Hőleadó berendezés - 1-1 db csőregiszter helyiségenként*
- *Melegvíz-ellátás – nincs*
- *Fűtés – gázkazán (nem működik)*
- *Gyengeáramú berendezések - nincsenek*

**Bérlői megjegyzés:**

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

### 4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekció | Hasznos |
|---|---|---|---|---|---|
| raktár I. | hajópadló | vakolt | 44,66 m² | 100% | 44,66 m² |
| raktár II. | szőnyeg | vakolt | 40,02 m² | 100% | 40,02 m² |
| raktár III. | kerámia | vakolt+csempe | 21,37 m² | 100% | 21,37 m² |
| mérési korrekció | | | 0,95 m² | 100% | 0,95 m² |
| *Összesen:* | | | 107,00 m² | | 107,00 m² |
| **Összesen, kerekítve:** | | | **107 m²** | | **107 m²** |

**Megjegyzés:**

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

# 5. ÉRTÉKELÉS

## 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. 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 (tiszta 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 módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belüi 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. IV. 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) 2020. 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 tégla 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: | 1224 m² | |
| Eszmei hányad: | 306 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 37,45 m² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 280 000 Ft/m² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| **Telek eszmei értéke:** | **10 490 000 Ft** | **, Tízmillió-négyszázkilencvenezer- 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, Szentkirályi utca 3. pinceszint | VIII. ker., Vay Ádám utca | VIII. ker., Bacsó Béla utca | VIII. ker., Szentkirályi | VIII. ker., Puskin | VIII. ker., Horánszky utca |
| megnevezése: | üzlethelyiség | raktár | raktár | üzlethelyiség | raktár | raktár |
| alapterület ($m^2$): | 107 | **80** | **52** | **233** | **42** | **178** |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | **K** | **K** | **K** | **T** | **K** |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | **15 790 000** | **10 900 000** | **49 900 000** | **7 000 000** | **29 900 000** |
| kínálat /adásvétel ideje (év): | | 2021 | 2021 | 2021 | 2020 | 2021 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% | 0% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/$m^2$): | | 177 638 | 188 654 | 192 747 | 166 667 | 151 180 |
| ***KORREKCIÓK*** | | | | | | |
| eltérő alapterület | | -2% | -4% | 8% | -4% | 5% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 10% | 10% | 0% | 0% | 10% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| általános műszaki állapot | | -5% | -5% | -10% | 0% | -10% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | -5% | -5% | -5% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ház műszaki állapota | | -5% | -5% | 5% | 0% | -5% |
| **Összes korrekció:** | | **-7%** | **-9%** | **-2%** | **-4%** | **0%** |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2): | | 165 558 | 172 304 | 189 663 | 159 444 | 150 777 |
| **Fajlagos átlagár:** | | **167 549 Ft/$m^2$** | | | | |
| **Ingatlan becsült piaci értéke:** | | **17 927 743 Ft** | | | | |
| **Ingatlan értéke kerekítve:** | | **17 930 000 Ft** | | | | |

*Összehasonlító adatok leírása:*

| | |
|---|---|
| 1. adat: | Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesedési hibákkal, vizesblokkal, wc-vel rendelkező raktár, ingatlan.com/31907134 |
| 2. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, beton padozatos, nyers falfelülettel rendelkező raktár, wc-vel. ingatlan.com/30825829 |
| 3. adat: | Palotanegyed, utcafronti bejáratos, szuterén szinten fekvő közepes műszaki állapotban lévő üzlethelyiség, fűtés nincs, ingatlan.com/31555804 |
| 4. adat: | Palotanegyed, utcafronti raktár, száraz pince, villany és víz közművel. Saját adatbázis. |
| 5. adat: | Palotanegyed, utcafronti bejáratos, 3 utcafronti ablakkal rendelkező, részben felújított, pinceszinten található helyiség, ingatlan.com/30731653 |

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

**17 930 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|---|---|---|---|---|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1088 Budapest, Szentkirályi utca 3. pinceszint | VIII., ker., Palotanegyed | VIII., ker., Práter utca | VIII., ker., Bacsó Béla utca 12 |
| ingatlan megnevezése: | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | raktár |
| hasznosítható terület ($m^2$): | 107 | **143** | **88** | **65** |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): | | **290 000** | **200 000** | **100 000** |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó): | | 2020 | 2020 | 2021 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/$m^2$/hó): | | 1 825 | 2 045 | 1 385 |
| ***KORREKCIÓK*** | | | | |
| eltérő alapterület | | 4% | -2% | -4% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -20% | -30% | -5% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 10% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| **Összes korrekció:** | | **-16%** | **-22%** | **-9%** |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 1 526 Ft/m2/hó | 1 598 Ft/m2/hó | 1 257 Ft/m2/hó |
| **Korr. fajlagos alapár kerekítve:** | | **1 460 Ft/m2/hó** | | |

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Palotanegyed, pinceszinten található, utcai bejáratú, jó állapotú vendéglátóipari egység, ingatlan.com/31766075

2. adat: Corvinnegyed, teljeskörűen felújított, utcafronti bejáratos, pinceszinten elhelyezkedő üzlet, ingatlan.com/31603834

3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten elhelyezkedő, beton padozatos raktár, ingatlan.com/21751561

| **Hozamszámítás** | | |
|---|---|---|
| **Bevételek:** | | |
| piaci adatok szerint bevételek : | 1 460 Ft/m2/hó | |
| Kihasználtság: | 75% | |
| ***Figyelembe vehető éves bevétel:*** | | ***1 405 980 Ft*** |
| | | |
| **Költségek:** | | |
| Felújítási alap: | 5% | 70 299 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 28 120 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 70 299 Ft |
| ***Költségek összesen:*** | | ***168 718 Ft*** |
| | | |
| **Eredmény:** | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 1 237 262 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 7,0% | |
| ***Tőkésített érték, kerekítve:*** | | ***17 680 000 Ft*** |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**17 680 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-hatszáznyolcvanezer- 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: | 17 930 000 Ft | 100% | 17 930 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 17 680 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| **Az ingatlan egyeztetett értéke:** | | | **17 930 000 Ft** |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**17 930 000 Ft**

azaz, **Tizenhétmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények 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, Szentkirályi utca 3. pinceszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **17 930 000 Ft**

azaz **Tizenhétmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. január 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. április 7.

# 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 | ☑ |
| Térképmásolat másolata | ☐ |
| Alaprajz | ☑ |
| Társasház alapító okirat (részlet) | ☑ |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | ☐ |
| Adásvételi szerződés | ☐ |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | ☑ |
| Fényképfelvételek | ☑ |

*TULAJDONI LAP*

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

**Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/20998/2021

2021.01.14

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36542/0/A/3 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII.KER Szentkirályi utca 3 pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | | osztatlan hányad | tulajdoni forma |
|---|---|---|---|---|---|
| üzlethelyiség | 107 | 0 | 0 | 379/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999998/1999/ | | | | törlő határozat: 273481/1/2005/05.08.29 | |
| üzlethelyiség | 107 | 0 | 0 | 379/10000 | magán |
| Bejegyző határozat: 273481/1/2005/05.08.29 | | | | törlő határozat: 291209/1/2005/05.09.15 | |
| üzlethelyiség | 107 | 0 | 0 | 379/10000 | társasági |
| Bejegyző határozat: 291209/1/2005/05.09.15 | | | | törlő határozat: 97972/1/2006/05.11.21 | |
| üzlethelyiség | 107 | 0 | 0 | 306/10000 | társasági |
| Bejegyző határozat: 97972/1/2006/05.11.21 | | | | törlő határozat: 249743/1/2008/08.12.18 | |
| üzlethelyiség | 107 | 0 | 0 | 306/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 249743/1/2008/08.12.18 | | | | | |

2. bejegyző határozat: 217635/1993/1993.11.15
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 273481/1/2005/05.08.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 217635/1993/1993.11.15
törlő határozat: 273481/1/2005/05.08.29
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05
jogcím: eredeti felvétel 217635/1993/1993.11.15
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 291209/1/2005/05.09.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 273481/1/2005/05.08.29
törlő határozat: 291209/1/2005/05.09.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név:
szül.:
a.név:
cím:

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:8000004/20998/2021

2021.01.14

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 36542/0/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

**II. RÉSZ**

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 249743/1/2008/08.12.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 291209/1/2005/05.09.15
törlő határozat: 249743/1/2008/08.12.18
jogcím: adásvétel
utalás: II./2.
jogállás: tulajdonos
név: LIGHTTECH LÁMPATECHNOLÓGIAI KFT.
cím: 2120 DUNAKESZI Hegyi sétány utca 1

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 249743/1/2008/08.12.18
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 217698/1993.11.15
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67
törzsszám: 10826367

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 328767/1/2005/05.10.25
törlő határozat: 107477/1/2006/05.10.25
Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1088 BUDAPEST VIII.KER. Szentkirályi utca 3

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 97077/1/2006/05.11.21
törlő határozat: 107477/2/2006/05.10.25
Elővásárlási jog
A 36542/0/A/1-36542/0/A/2 és a 36542/0/A/4-36542/0/A/39 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1088 BUDAPEST VIII.KER. Szentkirályi utca 3.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 107477/2/2006/05.10.25
Elővásárlási jog
A 36542/0/A/1-36542/0/A/2 és a 36542/0/A/4-36542/0/A/40 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1088 BUDAPEST VIII.KER. Szentkirályi utca 3

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

*TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)*

# TÁRSASHÁZ-TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN
## (Budapest, VIII. ker. Szentkirályi u. 3. sz.)
## Hrsz.: 36542

[illegible] a társasházra vonatkozó hatályos jogszabályokkal (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. [illegible] CXXXIII. törvény) a VIII. ker. Szentkirályi u. 3. számú Társasház tulajdonosai a társashoz 2005. július [illegible]-en tartott közgyűlés és az ezen hozott egyközmyben hozott közgyűlés határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasházalapító Alapító Okiratokat az alábbiak szerint módosítják és határozzák meg, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a következő okirat helyébe lép:

I.

## A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONI INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS MEGHATÁROZÁSA VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONI INGATLANOKRA NÉZVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA

*A közös tulajdonú ingatlanrészek*

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában állnak

[illegible] és az épületben található közös használatú helyiségek és [illegible] továbbá a beépített [illegible] és [illegible] közös használatú berendezések és [illegible]

II. Az alapterületi [illegible] és a helyiségekkel rendelkező [illegible] azok a helyiségek és berendezések amelyek a közös tulajdonban [illegible] helyezkednek el.

Földszint: [illegible] helyiségben lévő felületek és alszerkezetek. Tetőszerkezet: tetőcsatlakozások az azokon lévő összes felszerelések. Szellőzővezetékek a kémények, a függőleges hang- és hőszigetelések, továbbá valamennyi vízvédelmi szigetelés.

Az épületen található összes építőanyag, a csatornát, tetőfolyószegély, szellőzők, [illegible]

III. A közös használatra szolgáló [illegible]

IV. Az épületben lévő [illegible] közművezetékek megnevezése

a) az egyes albetétekkel [illegible] összefüggésben:

- [illegible] és gázvezeték hálózat esetében a közvezetéki csatlakozástól a fogyasztásmérőig

- közös [illegible] vezetékek:

- vízvezeték hálózat esetében az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külső tulajdoni ingatlanok [illegible] vezetékéig.

- szennyvízcsatorna hálózat a közvezetéki csatlakozástól a külső tulajdoni ingatlanok [illegible] vezetékéig

b) közös használatú berendezési [illegible]

- [illegible] fogyasztásmérő vezeték hálózat is.

[illegible] közművezetékek [illegible] és egyéb [illegible] a közös használatú [illegible] helyiségek [illegible]

[illegible]

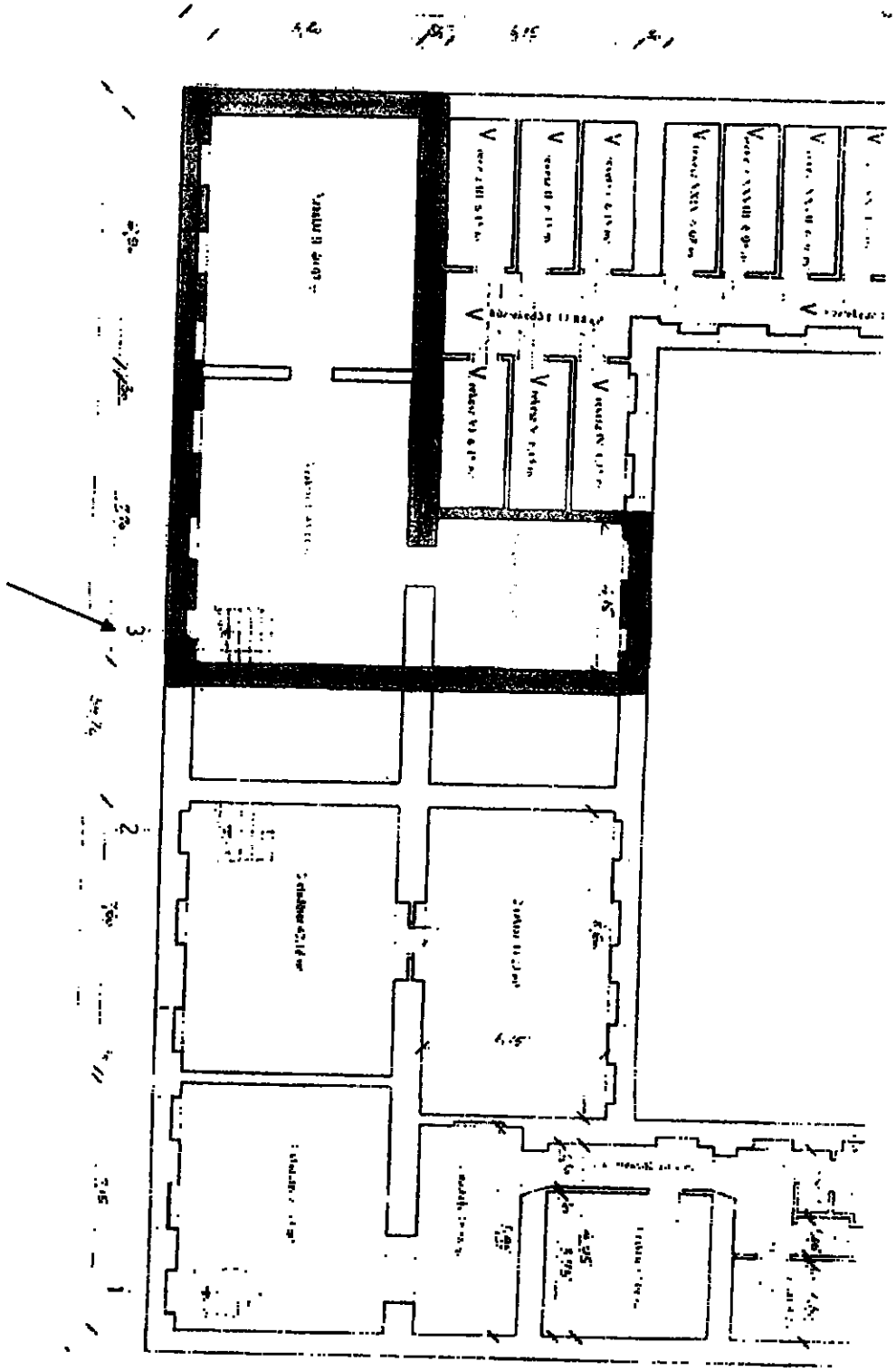
V. [illegible] [illegible] (rendelet 110. §-a, 111. §-a, törvény 146. §-a, 147. §-a, 148. §-a, 149. §-a, 150. §-a, 151. §-a, 152. §-a, 153. §-a, 154. §-a, 155. §-a, 156. §-a, 157. §-a, 158. §-a, 159. §-a, 160. §-a, 161. §-a, 162. §-a, 163. §-a, 164. §-a, 165. §-a,

[illegible]

[illegible]

[illegible]

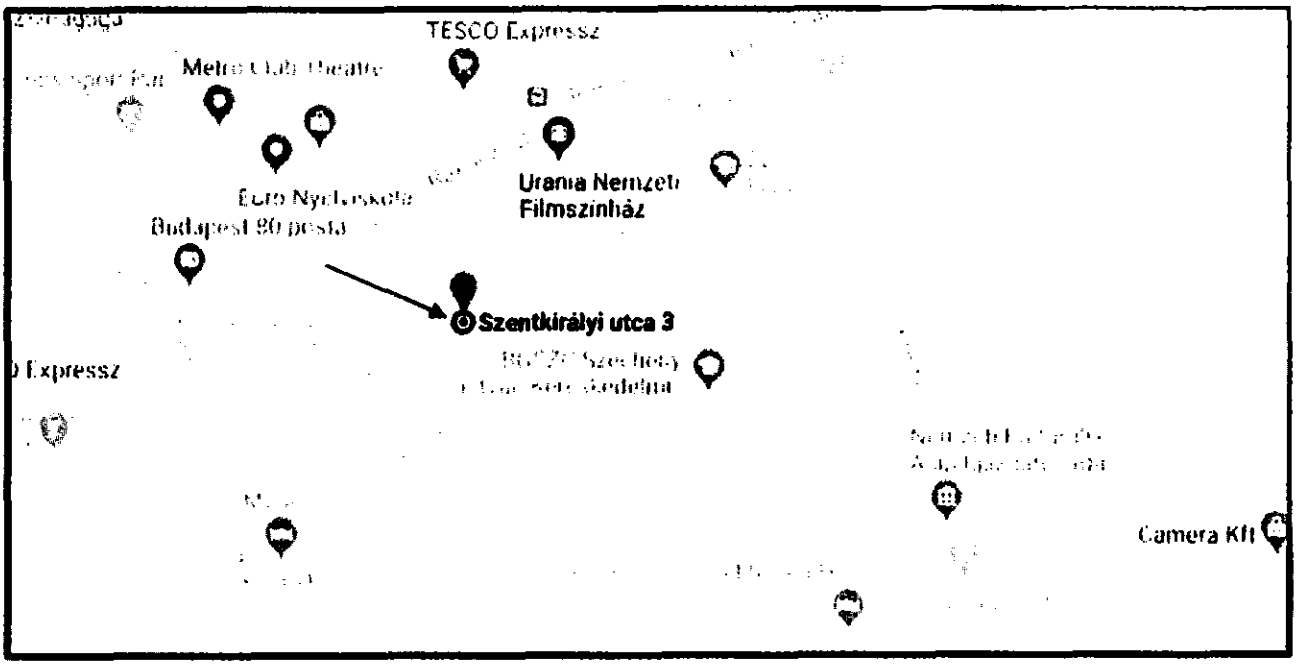
*ALAPRAJZ*



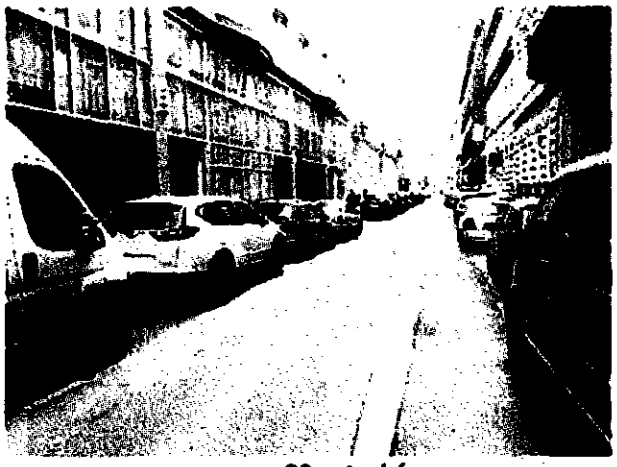


20

## *TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ*

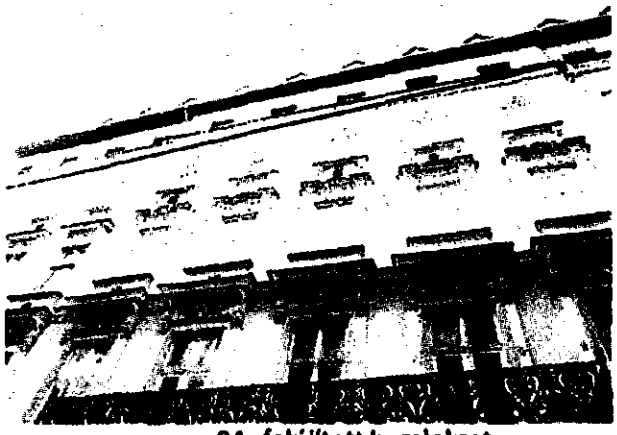



**01. térkép**



**02. utcakép**

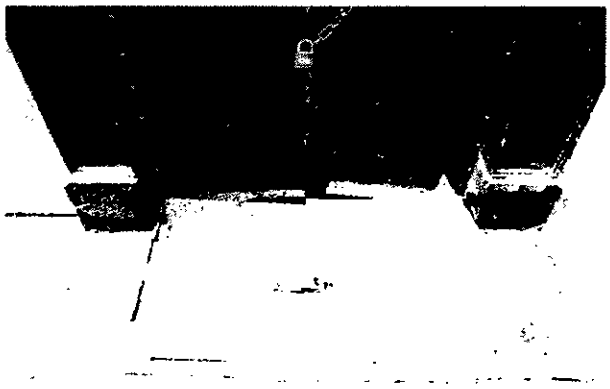
**03. utcafront**



**04. felújított homlokzat**

**05. kapubejárat**

06. pince bejárata



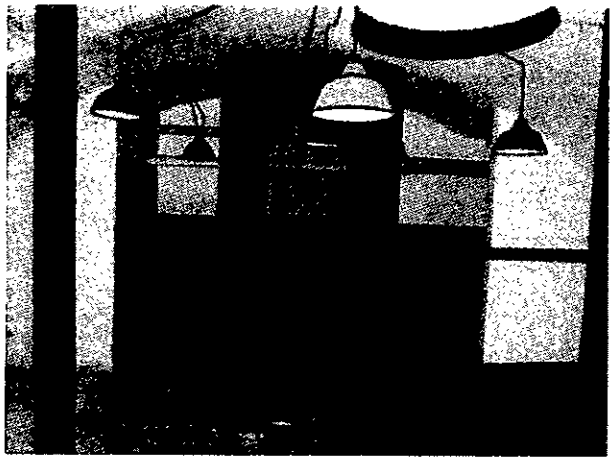
07. lépcső fölötti aknaajtó

08. bejárat

09. fémszerkezetű lépcső

10. előtér

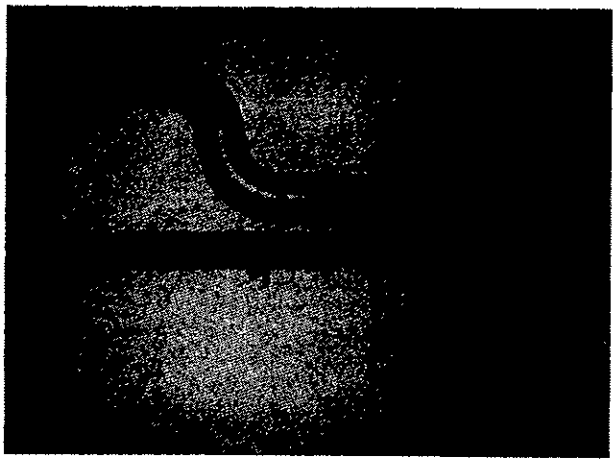
11. belső tér



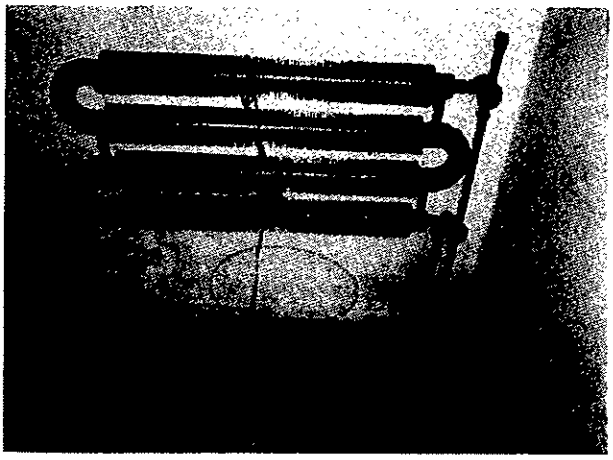
12. belső tér

13. fémszerkezetű nyílászáró

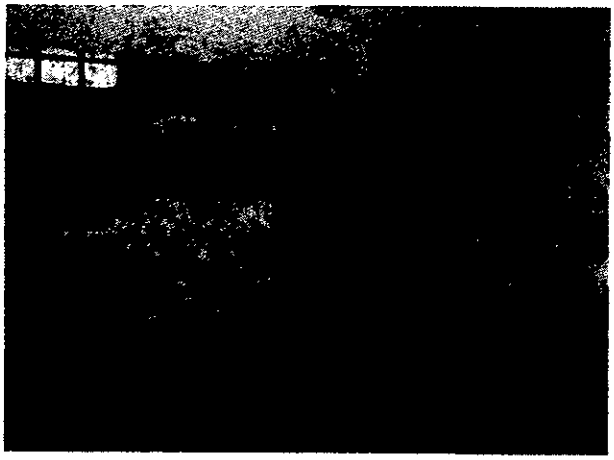
14. belső tér



15. gázcső

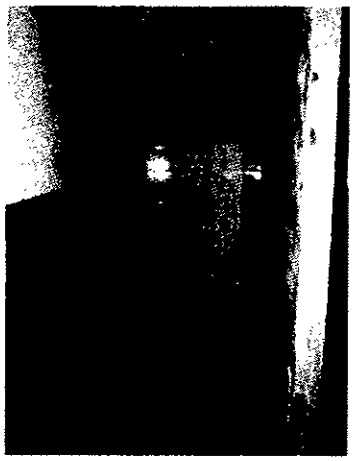


16. csőregiszter fűtőtest

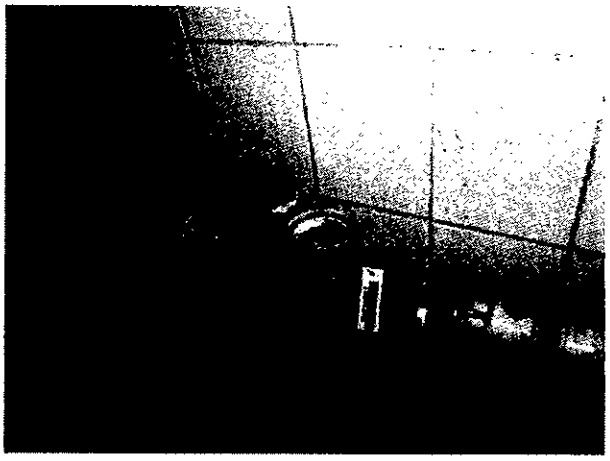


17. belső tér

18. mennyezeti világítás



19. vizeshelyiség



20. a társasház fővízmérője

21. vakolathullás

22. wc

23. hajópadló padozat

24. vizes, salétromos falazat

25. leszerelt gázkazán

26. villanyóra

27. gázóra helye