

11. 8.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2021. november 17 -i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Rákóczi út 51. szám alatti, 34641/0/A/3 helyrajzi számon
nyilvántartott, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség
elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, földszinti, 34641/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 246 m² alapterületű, 419/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező üzlethelyiségre vonatkozóan 2015. szeptember 1. napjától határozott időre, 2025. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződést kötött a Dentist Travel Kft-vel (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 51.; adószám: 25306626-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-207443, képviseli: dr. Shaban Hesham ügyvezető) 2015. augusztus 12. napján. Bérelő a bérleményt egészségcentrum, fogorvosi és egyéb orvosi ellátás, természetgyógyászati tevékenységek céljára vette bérbe.

2021. szeptember 8. napján a Dentist Travel Kft képviseletében dr. Shaban Hesham ügyvezető vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed kerületrészében a Kiss József utca és a Csokonai utca közötti részen fekszik a Rákóczi úton. Az ingatlan belső kétszintes, földszinten és félemeleten helyezkedik el. Bérelő az ingatlant felújította, amelynek során a köztes földem elbontásra került és új monolit, vasbeton szerkezetű földem került kialakításra. A nyílászárók anyagai acél vázszerkezet, benne alumínium portálok, amelyek thermo üvegezéssel ellátottak. Bérelő saját költségen az összes vezetéket, fűtésrendszert, kamerarendszert, világítást, burkolatot, szanitereket kicserélte, belső válaszfalakat épített. Jelenleg fogászati rendelőnek van berendezve. A falak festettek, a padozat mázas kerámiaburkolat. Az ingatlan összközműves, hitelesített mérőórákkal rendelkezik, belmagassága 2,70 m. Az ingatlan alapterülete az alapító okirat szerint 246 m², a valóságban 22 m²-rel nagyobb, amely eltérés a köztes földem cseréjével, a lépcső és közlekedő területével növekedett.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2021. október 19-én, az ingatlan forgalmi értékét 131.820.000,- Ft összegben (535.864,- Ft/m²) állapította meg. A megállapított forgalmi értéket a független igazságügyi szakértő (Bártfai László) 2021. október 21. napján jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **131.820.000,- Ft.**

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

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 246 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 71 albetétből álló társasházban 3 önkormányzati tulajdonú albetét, amelyhez 606/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

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

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

2021. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	164.159 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	39.805 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,3 % inflációval számolva):	22.897.293 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 3,3 % inflációval számolva):	5.552.097 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	17.345.196 Ft
Forgalmi érték:	131.820.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

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

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

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös, mivel a megtérülési számítás szerint a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható. Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 34641/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Rákóczi út 51. szám alatti, földszinti, 246 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlo részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 131.820.000 Ft összegben történő közzlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

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

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

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

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 bérloje marad.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében: „A fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában levő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.



Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2021. (XI.17.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, földszinti, 34641/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott üzlethelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

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

- 1.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban 34641/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 246 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.
- 2.) **hozzájárul** az eladási ajánlat Dentist Travel Kft (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 51.; adószám: 25306626-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-207443, képviseli: dr. Shaban Hesham ügyvezető) részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **34641/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51.** szám alatti, földszinti, 246 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **131.820.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.
- 3.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 3. pont esetében: 2022. február 28.

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. november 5.



Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A 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-777
CPR csoport tagja ®

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Rákóczi út 51. fsz.



szám alatti

34641/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. október

Független | Megbízható | Értékmérő

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-777
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Rákóczi út 51. fsz.
Helyrajzi száma	: 34641/0/A/3
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: Fogászati Rendelő
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 246 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 246 m ² Fajlagos m ² ár: 535 864 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1544 m ²
Eszmei hányad	: 419 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújított
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **131 820 000 Ft**
azaz **Egyszázharmincegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **14 230 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-kettőszázharmincezer- 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.

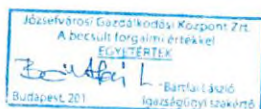
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. október 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. október 19.

2021 OKT 2 1.



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

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-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlő 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 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: Bérlő, 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, Rákóczi út 51. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	246,0 m ²
Helyrajzi száma:	34641/0/A/3
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	Fogászati Rendelő
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. kerületében, a belváros szívében, a Népszínház negyed kerületrészében, a Kiss József utca és a Csokonai utca közötti részen fekszik, a Rákóczi úton. A forgalmas főút burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, és karnyújtásnyira van számos tömegközlekedési eszköz, pl.: 2-es és 4-es Metró vonal, 4-es és 6-os villamos, továbbá számos kereskedelmi-vendéglátó egység.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☒ Metró/Földalatti	☐ Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant befoglaló épület a Blaha Lujza tértől alig 200 méterre helyezkedik el, zártos, keretes beépítésben. A pince + földszint + magasföldszint + 6 emelet szintkialakítású szecessziós épületet Stettner és Krausz tervezte 1912-ben. Pártázatán két Mátyási Ádám-féle portré alapján készült Rákóczi-szobor látható. (Forrás: <https://24.hu/kultura/2017/08/05/tobb-mint-szaz-eve-nez-mar-at-rakoczi-ferenc-a-fovarosi-hazak-felett/> <http://www.szecessziomagazin.com/budapesthely.php?kerulet=08&cim=rakoczi-ut-51&cimtxt=%20CIM>) Az épület a szomszédos telkek határaitra épült körben úgy, hogy rövidebbik véghomlokzata esik a Rákóczi útra, közrefogva egy belső udvart, ami szabadon torkollik a főútra. Az udvar légtérét a II. emelet magasságától felfelé két összekötő épületszárny osztja meg. Alapozása téglalap, függőleges teherhordó szerkezetei monolit vasbeton oszlopok, illetve égetett agyagtégla falazott főfalak. Vízszintes teherhordó szerkezetei közül a pincefödém vasbeton födém, a közbelső födém szerkezetek Mátrai rendszerű salakbeton szerkezetek, míg a magastető padlás alatt fagerendás födém készült. A magastető függőleges tartószerkezetre támaszkodó állószerkezet és egyedi ácsszerkezetű. A lépcsők konzolosan befogott kőlépcsők.

A vizsgált ingatlan belső kétszintes (földszint és félemelet). Itt a köztesfödém a felújítás során elbontásra került és új monolit vasbeton szerkezetű födém került kialakításra. A nyílászárók anyagai acél vázszerkezet, benne alumínium portálok, amelyek thermo üvegezéssel ellátottak. A jelenlegi bérő, saját költségén, két-három éve teljesen szétbontotta, majd köztes födém cserélt. Ezzel egyidőben az összes vezetéket, fűtésrendszert, kamerarendszert, világítást, burkolatot, szanitereket, belső válaszfalakat épített bele. Jelenleg komplett fogászati rendelőnek van berendezve, melyben több különálló rendelő is helyet kapott. A falak festettek, a padozat 60x60-as magassfényű mázas kerámia burkolat. Az ingatlan összközműves, hitelesített mérőórákkal rendelkezik (vízóra, gázóra, villanyóra), belmagassága 2,70 m.

Az ingatlan tulajdoni lap szerint összesen 246 m², a természetben jelenleg 22 m²-el nagyobb, amely eltérés a köztes födém cseréjével a lépcső és közlekedő területével növekedett. A jelenlegi alaprajzot a mellékletben csatoltuk. Az értékbécselésben az ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülettel számoltunk.

Összességében jó elhelyezkedésű, újszerű műszaki állapotú, orvosi rendelőnek/irodának alkalmas helyiség.

Épület:

Épület építési éve:	1912	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + magasföldszint + 6 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	az üzletben a köztesfödém monolit vasbeton	újszerű
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt kőporos, részben kváderezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújított
Belső terek burkolata:	kerámia	felújított
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújított
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújított
Külső nyílászárók:	acél szerkezetek, thermo üvegezéssel	felújított
Átlagos belmagassága:	2,70 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezet	felújított
Fűtési rendszer:	kombi cirkó	újszerű
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	újszerű
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz	jó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra, villanyóra	jó
Felújítás éve:	2018	
Felújítás tárgya:	teljes belső tér + födém csere	
Ingatlan műszaki állapota		felújított

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utolsó teljes felújítást 1960-ban végezték, azt követően csak kisebb javítások történtek, így az épület homlokzatán, több helyen vakolathullás látható, a díszítések hiányosak, az épület homlokzata elszürkült.

Albetét:

Épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – nincs kiépítve
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – acéllemez radiátor
- Melegvíz-ellátás – villanybojler, indirekt gázbojler
- Gvenzeáramú berendezések – riasztórendszer. kamerarendszer kiépített

Bérlői megjegyzés:

A teljes felújítást átépítést a bérlő saját költségén finanszírozta, a munkálatok szakszerűen és engedéllyel készültek a használatbavételi engedélyt a mellékletben csatoltuk.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
Földszint					
rendelő	kerámia	festett+csempe	21,20 m ²	100%	21,20 m ²
női wc	kerámia	festett+csempe	3,50 m ²	100%	3,50 m ²
férfi wc	kerámia	festett+csempe	3,40 m ²	100%	3,40 m ²
váró	kerámia	festett+csempe	28,20 m ²	100%	28,20 m ²
vizsgáló	kerámia	festett+csempe	10,75 m ²	100%	10,75 m ²
optika	kerámia	festett+csempe	52,55 m ²	100%	52,55 m ²
fogászati szájsebészet	kerámia	festett+csempe	22,35 m ²	100%	22,35 m ²
Emelet					
zuhanyzó/wc	kerámia	festett+csempe	2,55 m ²	100%	2,55 m ²
öltöző/pihenő	kerámia	festett+csempe	7,05 m ²	100%	7,05 m ²
tároló	kerámia	festett+csempe	2,05 m ²	100%	2,05 m ²
teakonyha	kerámia	festett+csempe	3,35 m ²	100%	3,35 m ²
porcelán labor	kerámia	festett+csempe	8,55 m ²	100%	8,55 m ²
röntgen	kerámia	festett+csempe	7,85 m ²	100%	7,85 m ²
gépészet/tak.szer.	kerámia	festett+csempe	2,70 m ²	100%	2,70 m ²
steril	kerámia	festett+csempe	3,30 m ²	100%	3,30 m ²
rendelő 3.	kerámia	festett+csempe	11,90 m ²	100%	11,90 m ²
rendelő 2.	kerámia	festett+csempe	12,60 m ²	100%	12,60 m ²
rendelő 1.	kerámia	festett+csempe	12,60 m ²	100%	12,60 m ²
közlekedő	kerámia	festett+csempe	25,45 m ²	100%	25,45 m ²
rendelő 4.	kerámia	festett+csempe	22,20 m ²	100%	22,20 m ²
tároló	kerámia	festett+csempe	3,75 m ²	100%	3,75 m ²
mérési korrekció	lépcsőtér miatt		-21,85 m ²	100%	-21,85 m ²
Összesen:			246,00 m ²		246,00 m ²
Összesen, kerekítve:			246 m ²		246 m ²

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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza 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%. (2021. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed	
Társasház telek területe:	1544 m ²	
Eszmei hányad:	419	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	64,69 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	14 230 000 Ft	, Tizennégymillió-kettőszázharmincezer- 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, Rákóczi út 51. fsz.	VIII. kerület, József utca	VIII. kerület, József körút	VIII. kerület, Józsefváros – Csarnok- negyed	VIII. kerület, Józsefváros – Palotanegyed	VIII. kerület, Kálvin tér környéke
megnevezése:	Fogászati Rendelő	üzlet	üzlet	vegyes funkció	panzió	üzlet
alapterület (m ²):	246	346	202	710	503	257
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		195 000 000	150 000 000	350 000 000	265 000 000	159 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		507 225	668 317	443 662	474 155	556 809
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	-1%	9%	5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	10%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	5%	5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-10%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		2%	-21%	19%	15%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		517 370	528 772	529 200	545 942	558 034
Fajlagos átlagár:		535 864 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		131 822 544 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		131 820 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, felújított állapotú, utcai bejáratos nagy egybefüggő termekből álló üzlethelyiség, ingatlan.com/32375964
2. adat: Palotanegyed, belső kétszintes, (földszint 107 m², a szuterén 95 m²), 30 m²-es galériával rendelkező, felújított állapotú, nagy üvegportállal rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/32228883
3. adat: Csarnoknegyed, jó műszaki állapotú, belső 3 szintes, utcafronti bejárátú, vegyes funkcióval rendelkező ingatlan, vizesblokkal, ingatlan.com/32383198
4. adat: Palotanegyed, sétálóutcában elhelyezkedő, szuterén szinten található, utcafronti, átlagos állapotú, jelenleg fizető-vendéglátásra hasznosított ingatlan, vizesblokkal, ingatlan.com/31460131
5. adat: Palotanegyed, belső kétszintes, (földszinti 177 m², pince 80 m²), nagy belmagasságú, jelentős utcafronti portállal rendelkező üzlethelyiség, ingatlan.com/32228883

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

131 820 000 Ft

azaz Egyszázharmincegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Rákóczi út 51. fsz.	VIII. kerület, Üllői út 14.	VIII. kerület, József körút 64.	VIII. kerület, József körút
ingatlan megnevezése:	Fogászati Rendelő	üzlethelyiség	üzlethelyiség	üzlethelyiség
hasznosítható terület (m ²):	246	296	202	360
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		1 100 000	700 000	1 500 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		202	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 345	3 119	3 750
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	-1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		1%	-1%	2%
Korrigált fajlagos alapár:		3 378 Ft/m ² /hó	3 091 Ft/m ² /hó	3 836 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 435 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, belső 2 szintes, felújított műszaki állapotú, 2 bejáratral (utcafront + belső udvar) rendelkező üzlet, ingatlan.com/32262047
2. adat: Palotanegyed, utcafronti földszinti, nagy üvegportállal rendelkező, nagy belmagasságú, karbantartott üzlethelyiség, ingatlan.com/31859295
3. adat: Palotanegyed, belső kétszintes, felújított állapotú, utcafronti bejáratos, nagy üvegportálokkal rendelkező üzlet, ingatlan.com/30446977

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 435 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		8 619 102 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	258 573 Ft
Igazgatási költségek:	2%	172 382 Ft
Egyéb költségek:	5%	430 955 Ft
Költségek összesen:		861 910 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		7 757 192 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		110 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

110 820 000 Ft

azaz Egyszázötzmillió-nyolcszázhuszezer- Ft .



13

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 hozamalapú 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:	131 820 000 Ft	100%	131 820 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	110 820 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	131 820 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

131 820 000 Ft

azaz, Egyszázharmincegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1088 Budapest, Rákóczi út 51. fsz.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **131 820 000 Ft**
azaz **Egyszázharmincegymillió-nyolcszázhuszezer- Ft .**

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

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

Budapest, 2021. október 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan 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, F1 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/432109/2021

2021.09.13

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34641/0/A/3 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 51. földszint, "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	246	0 0	419/10000	önkormányzat
---------------	-----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999994/1999/

2. bejegyző határozat: 500008/19/1997/1997.03.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221679/1993/1993.11.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 133120/1995/1995.07.07

jogcím: eredeti felvétel 221679/1993/1993.11.25

jogállás: tulajdonos

nev: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Baross út 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 lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasházalapítói alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Rákóczi út 51.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kérelő Vállalat (1082. Epr. VIII. ker. Őr u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyelvántartásban Budapest VIII. ker. 161. számú tulajdoni lapon, 34641 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Rákóczi út 51. szám alatti és a helyi önkormányzat (az 1. albetét kivételével) és a TEXÓ Kaleidoszkóp Játékautómata Üzemeltető Kft. (1. albetét) tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 480/1993 (X.12.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.5 (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása, valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülrít

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| I. | Telék: | 1544 m ² |
| II. | Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek; | |
| III. | Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemez burkolat nélkül, függőfolyosók, lépcsőszerkezetek; | |
| IV. | Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel; | |
| V. | Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel; | |
| VI. | Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületnizáló, épületűskatos és épületbádogos szerkezetek; | |
| VII. | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetek, fal- és padlóburkolatok; | |
| VIII. | Előlépcsők, járdák; | |
| IX. | Vízvezeték hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai, szerelvényei; | |

Városi Kft. Lakásfelújítási és Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Az alábbi táblázat a felújított épület részleteit tartalmazza, a felújított épület
területének, a felújított épület területének, a felújított épület területének

XI	Építési engedélyeztetés, az építési engedélyeztetés során megvalósuló felújítások, a felújítások elektronikus foglalkoztatásának módja, a közös használatú helyiségek elektronikus foglalkoztatásának felújításának tárgyi szerkezetének	
XII	Gázvezeték hálózati az épületbe való bekötéstől a közös tulajdoni felújítások gázfogyasztásának módja	
XIII	Lépcsőházak	41,39 m ²
XIV	Udvar	498,19 m ²
XV	Kénelvő	570,18 m ²
XVI	Közös WC	4,46 m ²
XVII	Tárolók	439,69 m ²
XVIII	Lépcsőházak	70,03 m ²
XIX	Szerelődnak	1,38 m ²
XX	Függőfolyosó	442,44 m ²
XXI	Mosakonyha	11,03 m ²
XXII	Padlástér	638,83 m ²
XXIII	Felvonógépház	19,50 m ²

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 71 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott
helyiségegyüttesek azok tarterékekkel, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó
tulajdoni illetőséggyel együtt.

1. A TEXO Képzőszék Játékauszona Üzemeltető KFT-t illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest
VIII. ker. 161/1 számú tulajdoni lapon 34641/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker.
Rákóczi u. 51. pincsi és 499 m² alapterületű üzlethelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel
és a közös tulajdonból 851/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker.
161/2 számú tulajdoni lapon 34641/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Rákóczi u.
51. fszt-i és félémeleti 197 m² alapterületű üzlethelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a
közös tulajdonból 336/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker.
161/3 számú tulajdoni lapon 34641/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Rákóczi u.
51. fszt-i és félémeleti 246 m² alapterületű üzlethelyiség a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a
közös tulajdonból 419/10000 hányad.

HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

V. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám:	BP-05/07/03686-11/2016.	Tárgy:	Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 34641 helyrajzi számú ingatlan.
ÉTDR azonosító:	201600068992		
ÉTDR iratazonosító:	IR-000592482/2016		
Ügyintéző:	Wolné Trombitás Klára		A meglévő társasházi lakóépületben a 34641/0/A/3 helyrajzi számon felvett földszinti üzlethelyiségben megvalósított új, közbelső fűdémszerkezetre vonatkozó használatbavételi engedély iránti kérelem ügye.
Telefon:	06-1-485-6986		
E-mail:	epitesugy-pest@05kh.bfk.gov.hu		

Ügyfél neve:	Dentist Travel Kft.	Melléklet:	–
Ügyfél címe:	1162 Budapest, Istráng utca 92.	Hív. szám:	–

Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala (a továbbiakban BFKH V. Kerületi Hivatala) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben az alábbi döntést hozom.

H A T Á R O Z A T

A Dentist Travel Kft. (1162 Budapest, Istráng utca 92. szám, a továbbiakban Építető) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban ÉTDR) előterjesztett kérelmére, Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 34641 helyrajzi számú – társasházi közös tulajdonban lévő – ingatlanon meglévő társasházi lakóépületben a 34641/0/A/3 helyrajzi számon felvett – Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) külön tulajdonában lévő – 246 m² területű, földszinti üzlethelyiségben BFKH V. Kerületi Hivatala által kiadott, 2016. január 28-án kelt (jogerős 2016. február 19.), BP-05/07/00084-11/2016. számú építési engedély (a továbbiakban építési engedély) határozatban, valamint az ahhoz tartozó záradékolt építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak alapján megvalósított, új, közbelső fűdémszerkezetre vonatkozóan

a használatbavételi engedélyt megadom.

Tájékoztatom, hogy a 2016. szeptember 19-én kelt, BP-05/07/03686-2/2016. számú függő hatályú döntésemhez joghatások nem kapcsolódnak, mivel a tárgyi ügyben az érdemi döntést 60 napon belül, 2016. év november hó 18. napjáig meghoztam, valamint az eljárást nem szüntettem meg.

Jelen használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Jelen engedélyem a következőkre vonatkozik:

Az új, közbelső fűdémszerkezet nettó (és egyben hasznos) alapterülete: 114,67 m².

A földszinti üzlethelyiség összes nettó (és egyben hasznos) alapterülete: 238,12 m².

Jelen építésügyi hatósági engedélyezési eljárásba BFKH V. Kerületi Hivatala által bevont Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége a 2016. november 17-én kelt, 35150/182-10/2016. ált. számú szakhatósági állásfoglalásában a használatbavételi engedély kiadásához kikötés nélkül hozzájárult, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A Dentist Travel Kft. (1162 Budapest, Istráng u. 92.) kérelmére a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (1052 Budapest, Városház u. 7.) megkeresése alapján a Budapest, VIII. kerület Rákóczi út 51. (hrsz.: 34641/0/A/3) földszinti üzlethelyiségben megvalósított

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

cím: 1052 Budapest, Városház u. 7. szám - 1051 Budapest, Sas u. 19. szám

Ir. vezetési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - posta cím: 1368 Bp. Pf. 205. - Telefon: +36 (1) 485-6906

E-mail: epitesugy-pest@05kh.bfk.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

szempontból hozzájárulok.

A szakhatósági állásfoglalás ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni fellebbezésben támadható meg.

Az építésügyi hatósági engedély feltételei, figyelemfelhívással és tájékoztatással a következők:

1. Az épített környezet elemeit (építményeket, építményrészeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.
2. A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyágát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkákat elvégeztetni.
3. Felhívom az Építettő figyelmét, hogy az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, jelen használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül - jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, melyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály) kell benyújtania.

Döntésem ellen a jogorvoslati kérelem előterjesztésére jogosult ügyfél a fellebbezését, a 30.000.- Ft fellebbezési illeték előzetes megfizetését követően - Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályához címzett (1056 Budapest, Váci u. 62-64. szám), és BFKH V. Kerületi Hivatalának ügyfélszolgálati irodáján (1051 Budapest, Sas u. 19. II. em.), az integrált ügyfélszolgálaton papír alapon, vagy közvetlen feltöltéssel az ÉTDR rendszeren keresztül - a döntés közzétételétől számított 15 napon belül nyújthatja be.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

Ha a fellebbező jogorvoslati kérelmének benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor a fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez, amelyhez hozzáférést kell biztosítani BFKH V. Kerületi Hivatalának és a másodfokon eljáró hatóságnak (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály).

A fellebbezés és mellékletei beérkezését követően elektronikus mappába kerülnek.

Az elektronikus tárhelyen lévő dokumentumoknak a fellebbezés benyújtása előtt a fellebbező a gazdája, a fellebbezés benyújtását követően az elektronikus mappa gazdája az eljáró első fokú hatóság, mely a mappához és tartalmához csak a külön jogszabályban meghatározottak szerint biztosít hozzáférést és betekintést.

Az illetékfizetés módja a következő:

A fellebbezés papír alapon történő benyújtás esetén az illetéket készpénz-átutalási megbízással Budapest Főváros Kormányhivatalának 10023002-00299592-00000000 eljárási illeték bevételi számlaszámára kell megfizetni. Készpénz-átutalási megbízással történő fizetés esetén az eljárási illeték előzetes megfizetését az eljárás megindításakor a feladóvevénynek a kérelemhez csatolásával kell igazolni. Átutalás esetén a közlemény rovatban fel kell tüntetni az érintett ügyirat számát.

A fellebbezés ÉTDR rendszerben történő előterjesztése esetén az illetéket az eljárás megindítását megelőzően Budapest Főváros Kormányhivatalának 10023002-00299592-00000000 eljárási illeték bevételi számlaszámára történő átutalási megbízással kell megfizetni. Az eljárási illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni, amely igazolást a jogorvoslati kérelemhez csatolni kell.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az illeték az Építésügyi Fizetési Portálon (a továbbiakban ÉFP) keresztül is megfizethető (készpénz-átutalási megbízással, bankkártyás utalással, elektronikus fizetési

rendszerrel) a Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01012107-00000000 eljárási illeték bevételi számlaszámra.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nem jogosult ügyfél jelen építésügyi hatósági eljárásban elmulasztott nyilatkozatára vonatkozóan igazolási kérelmet terjeszthet elő az előzőekben ismertetettek szerint BFKH V. Kerületi Hivatalánál, amelynek illetéke 3.000.- Ft.

A határidő elmulasztása esetén az igazolási kérelemmel egyidejűleg pótolni kell az elmulasztott cselekményt is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezés papíralapon és elektronikus úton is benyújtható.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

Az Építető által az ÉTDR rendszerben Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Jegyzője (1082 Budapest, Baross u. 63-67. szám, a továbbiakban: Jegyző) előtt 2016. szeptember 07-én előterjesztett kérelmére, Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 51. szám alatti, 34641 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő társasházi lakóépületben a 34641/0/A/3 helyrajzi számon felvett földszinti üzlethelyiségben megvalósított új, közbenső fűdém szerkezetre vonatkozóan használatbavételi engedélyezési eljárás indult.

A Jegyző a tárgyban megjelölt építésügyi hatósági ügyben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXI. törvény (a továbbiakban: Kt.) 42. § (5) bekezdése értelmében megállapította, hogy vele szemben a tárgyi ügyben kizárási ok áll fenn.

Az építési és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (2) bekezdés f) pontja alapján a Jegyző a 2016. szeptember 12-én kelt, 08-165/4/2016 számú végzésével 2016. szeptember 16-án az eljárást az ÉTDR rendszerben BFKH V. Kerületi Hivatalához áttette.

BFKH V. Kerületi Hivatala előtt a tárgyi használatbavételi engedélyezési eljárás 2016. szeptember 19-én indult.

Előzmények:

BFKH V. Kerületi Hivatala a 2016. január 28-án kelt, BP-05/07/00084-11/2016. számú határozatával a tárgyi ingatlanon a 34641/0/A/3 helyrajzi számon felvett földszinti üzlethelyiség közbenső fűdémének cseréjére vonatkozóan építési engedélyt adott, amely engedély 2016. február 19-én jogerőre emelkedett.

Az Építető által előterjesztett használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálásakor a következőket állapítottam meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 44. § (1) bekezdése a következőképpen szabályoz:

„44. § (1) Az építetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt - az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - használatbavételi engedélyt kell kérnie, vagy az építmény elkészültét be kell jelentenie.”

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) 39. § (1)-(2) bekezdései szerint:

„39. § (1) Használatbavételi engedély alapján vehető használatba a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel érintett építmény, építményrész, ha

- a) műemlék,*
 - b) annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni, vagy*
 - c) a 11/A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott, vagy ha az építési tevékenységgel az engedélyezett tervekől eltértek és az eltérés a vizsgált szakkérdést érinti.*
- (2) Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési*

tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állásfoglalásának tartalmát érinti."

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége a 2016. január 12-én kelt, 35150/182-1/2016.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában a tárgyi ügyben lefolytatott építési engedélyezési eljárásban az építési engedély kiadásához kikötésekkel járult hozzá.

A fentiek alapján az Építetőnek a megvalósított építési munkákra vonatkozóan használatbavételi engedélyt kell kérnie.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban a Ket. 44. § (1) bekezdése, a 312/2012 R. 12. § (1) bekezdése és ugyanezen rendelet 6. melléklet II. táblázata alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

Jelen építésügyi hatósági engedélyezési eljárásba BFKH V. Kerületi Hivatala által bevont Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége a 2016. november 17-én kelt, 35150/182-10/2016.ált. számú szakhatósági állásfoglalásának indokolási része szerint:

"A Dentis Travel Kft. kérelmére indult használatbavételi engedélyezési eljárás ügyben a Budapest Fővárosi Közművelődési és Köztudományi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, mint engedélyező hatóság megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltséget, mint első fokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A hiánypótlási határidő leteltét követően az ügyfél elektronikusan beküldött hiánypótlásként iratok, nyilatkozatok alapján a használatbavételi engedély megadásához hozzájárultam. Az illetékes építésügyi hatóság tájékoztatása szerint tárgyi ügygel kapcsolatban határozat nem került kiadásra.

Szakhatósági állásfoglalásom a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 44. § (1) bekezdésén alapul. Hatáskörömet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése, a tűzvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervezetekről, a tűzvédelmi bírságról és a tűzvédelemmel foglalkozók kötelező élet- és balesetbiztosításáról szóló 259/2011. (XII. 7.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló fellebbezés lehetőségét a Ket. 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki."

Az Étv 44. § (2)-(3) bekezdései alapján:

"44. § (2) A használatbavételi engedélyt meg kell adni, ha az építményt vagy egy részét - építési engedélyhez kötött építési munka esetén - az engedélynek megfelelően, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas módon építették meg."

(3) A használatbavételi engedély megadása feltételekhez köthető, az engedélyben kikötések tehetők."

A 312/2012. R. 40. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy a használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során, helyszíni szemle megtartása mellett az építésügyi hatóságnak miről kell meggyőződnie.

BFKH V. Kerületi Hivatalának építéshatósági szakügyintézője 2016. év október hónap 06. napján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartott, ahol megállapította és jegyzőkönyvben rögzítette, hogy az elkészült fűdémszerkezet - az eljárásba bevont szakhatóság állásfoglalásában és a felelős műszaki vezető nyilatkozatában foglaltak figyelembevételével - a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, a használatbavételi engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak.

Eljárásom során a vonatkozó elektronikus nyilvántartás (OÉNY) e-építési napló alkalmazását megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a 2016/2540/11 számú elektronikus építési naplóban rendelkezésre áll a felelős műszaki vezetőnek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 14. §-a szerinti nyilatkozata, valamint az a jegyzőkönyv, amely szerint a fővállalkozó kivitelező az építési munkaterületet 2016. augusztus 30-án átadta az Építetőnek.

A fent idézett jogszabályokban foglaltaknak az elvégzett építési munkák során a fűdémszerkezet a határozatom rendelkező részében meghatározott feltételek figyelembevételével teljes körűen megfelel.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanon engedélyezett építési tevékenység az építési engedélyben foglaltak szerint elkészült, valamint az a biztonságos és rendeltetészerű használatra alkalmas, ezért az előzőekben rögzített tényállást figyelembe véve a használatbavételi engedély megadásához szükséges, a 312/2012. R. 39. §-ban rögzített feltételek fenti részletezés szerint teljesültek.

Jelen döntésem rendelkező részében ismertetettek szerint az Étv. 44. § (2) bekezdésében és a 312/2012. R. 40. § (3) bekezdésében előírtak alapján a használatbavételi engedélyt megadtam.

Jelen döntésem rendelkező részében tett figyelemfelhívásokat és tájékoztatásokat a következő jogszabályi előírások alapján tettem:

1-2. Az Étv. alábbiakban hivatkozott jogszabályhelye szerint:

„54. § (1) Az épített környezet elemeit (a közlekedési, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyágát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.”

3. A 312/2012. R. alábbiakban hivatkozott jogszabályhelye szerint:

„40. § (8) A határozat tájékoztatást tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az építető az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül (de legkésőbb a kikötések teljesítésekor) - jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladékok keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.”

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban 176/2008. R.) 1. § (1) és (3) bekezdései, valamint a 12. § (1) bekezdése a következőképpen rendelkeznek:

„1. § (1) E rendeletet a (3) bekezdésben meghatározott esetekben - a (2) bekezdés szerinti kivételekkel - épületek és az épület önálló rendeltetési egységei energetikai jellemzőinek tanúsítási eljárására kell alkalmazni.

(3) Az épület energetikai jellemzőit e rendelet előírásai szerint - amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal - tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó

a) új épület építése;

b) meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység

ba) ellenérték fejében történő tulajdon-átvétel, vagy

bb) bérbeadása;

c) 250 m², vagy ennél nagyobb hasznos alapterületű hatósági rendeltetésű, állami tulajdonú közhasználatú épület esetén.”

A megvalósított földemlékezet építése nem tartozik a 176/2008. R. 1. §-ban meghatározott esetkörökbe.

A 312/2012. R. alábbi jogszabályhelyei a következőképpen szabályoznak:

„39. § (5) Új épület építése vagy meglévő épület - az ingatlan-nyilvántartásban változást eredményező - bővítése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésével egyidőben a földhivatal által hatályos záradékkal ellátott, a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez külön jogszabályban előírt változási vázrajzot az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) elektronikusan fel kell tölteni.

A megvalósított földemlékezet építése nem tartozik a 312/2012. R. 39. § (5) bekezdésében meghatározott esetkörökbe.

A használatbavételi engedély hatályosságára vonatkozó tájékoztatást a 312/2012. R. alábbiakban hivatkozott rendelkezése alapján adtam:

„41. § (6) A használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.”

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 29. § (1) bekezdésében és a XV. Cím 1. d) da) és 9. pontjaiban foglaltak figyelembevételével jelen építésügyi hatósági eljárásban az Építető az eljárásért járó illetéket megfizette. Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről a Ket. 158. § (1) – (3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

A fellebbezéssel megtámadott döntésben foglalt jogok gyakorolhatóságára vonatkozó tájékoztatás a Ket. 101. § (1) bekezdése szerint tettem.

A fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) és (4) bekezdése értelmében biztosítottam.

A fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt a Ket. 99. § (1) bekezdése határozza meg.

A fellebbezési illeték mértékét az Itv. 29. § (1) bekezdése, és ugyanezen jogszabály mellékletének XV. cím III. pontja szabályozza.

A fellebbezési illetékének megfizetési módját az Itv. 73. § (2) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint az (5) bekezdése határozzák meg.

A fellebbezés indokolási kötelezettségéről az Étv. 53/C. § (12) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Az elmulasztott nyilatkozat tekintetében az igazolási kérelem benyújtásának lehetőségéről a Ket. 66. §-a alapján adtam tájékoztatást.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésének módjára vonatkozó tájékoztatást a 312/2012. R. 70. §-ban előírtak alapján tettem.

A 312/2012. R. 40. § (6) bekezdése a következőképpen szabályoz:

„40. § (6) A használatbavételi engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő tizenöt nap.”

Az ügyintézési határidő 15 nap, amely határidőbe nem számítanak be a Ket. 33. § (3) bekezdésében meghatározott időtartamok.

Jelen eljárásban a szakhatósági állásfoglalás 2016. november 18-án érkezett.

A fentiek alapján a tárgyi ügy tekintetében az ügyintézési határidő 2016. december 08-án jár le.

Jelen döntésem az előzőekben hivatkozott jogszabályokban előírt ügyintézési határidőn (szubjektív – 15 napon és objektív – 60 napon) belül hoztam meg.

A Ket. 71/A. § (4) bekezdésben a következőképpen szabályoz:

„71/A. § (4) Az (1) bekezdésben meghatározott döntéshez akkor kapcsolódnak joghatások, ha a kérelem beérkezését követő két hónap elteltével a hatóság a hatósági ügy érdemében nem döntött és az eljárást nem szüntette meg.”

Jelen döntésem rendelkező részében a 2016. szeptember 19-én kelt, BP-05/07/03686-2/2016. számon kiadott függő hatályú döntésemmel összefüggésben a joggyakorlásra vonatkozóan az előzőekben idézett jogszabályi rendelkezések alapján az Építetőt tájékoztattam.

BFKH V. Kerületi Hivatalának döntési hatásköre és illetékessége a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, a 343/2006. R. 1. § (2) bekezdés f) pontján, valamint az I. melléklet II. rész 20. során, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésén, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, valamint 13. § b) pontján alapul.

Budapest, 2016. november 18.

Az ÉTDR rendszerben rögzített irattal mindenben megegyező hiteles másola

Budapest, 2016. 11. 18.

Wolke
Wolfné Trombitás Klára
építésügyi szakügyintéző

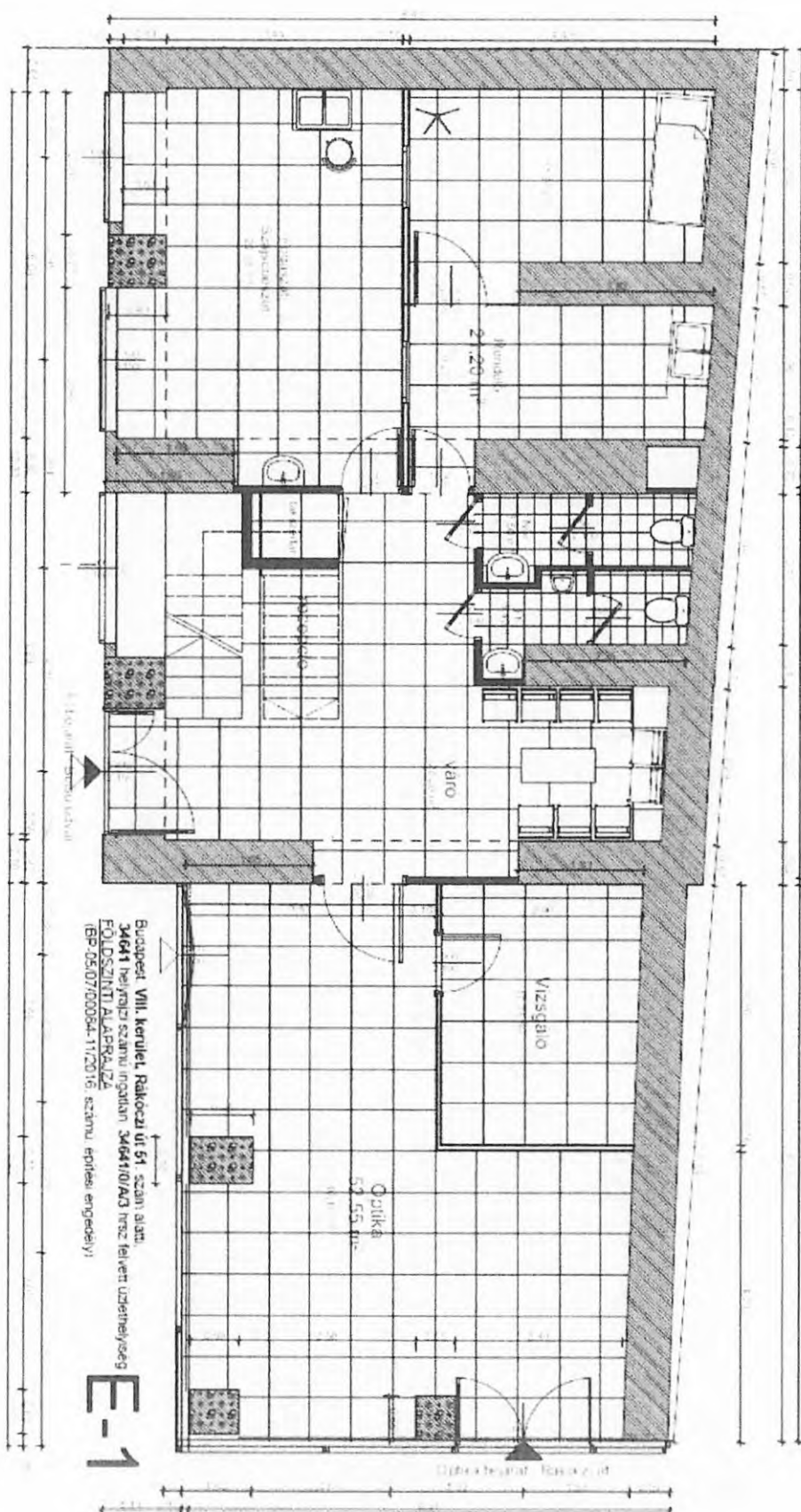


dr. Nagy Júlia hivatalvezető
nevében és megbízásából eljárva:

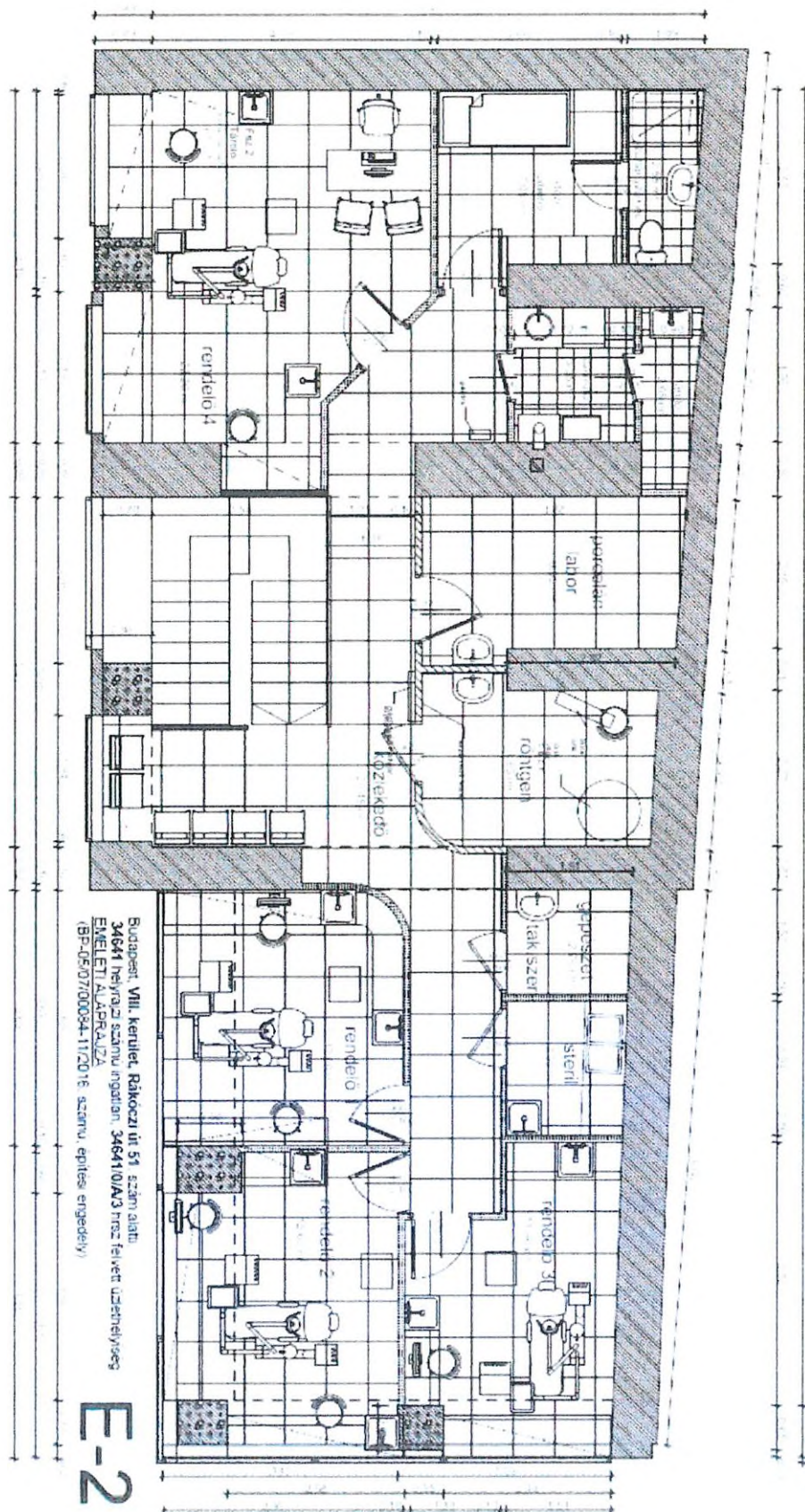
Kosztzu Anikó
osztályvezető

7. melléklet a BP-05/07/03686-11/2016. számú határozatom érten: feltett tartalmához

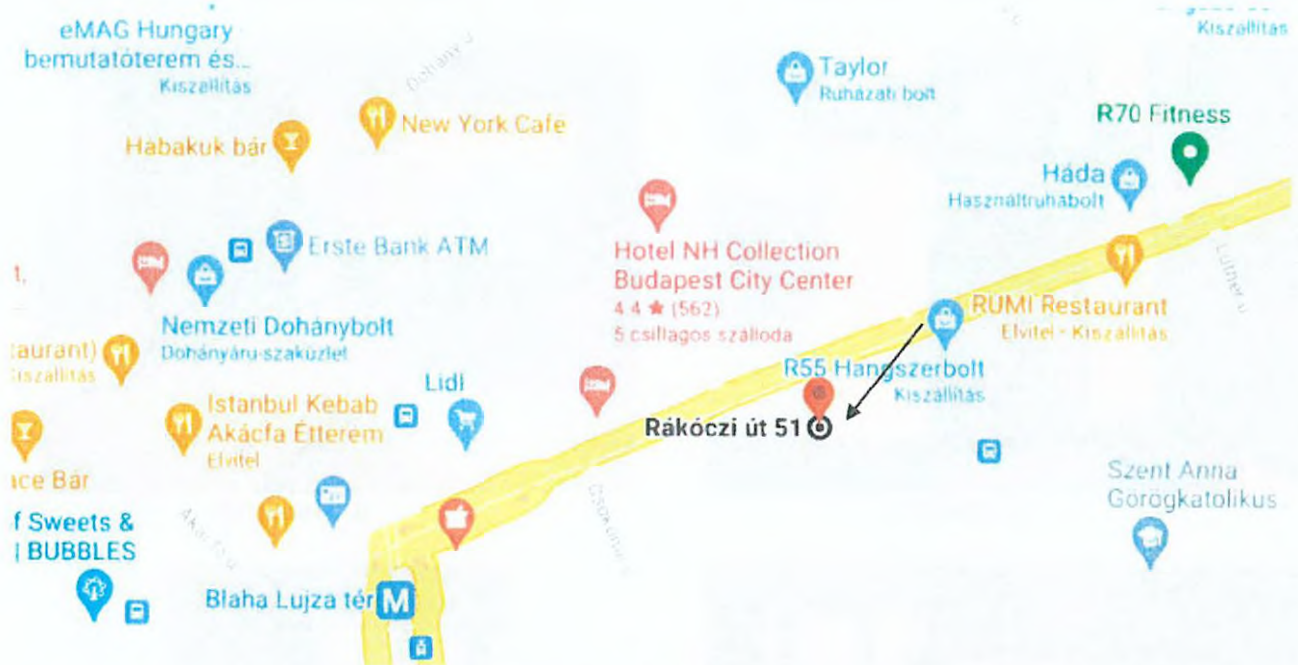
ALAPRAJZ (Földszint)



ALAPRAJZ (Emelet)



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. belső udvar



06. főbejárat



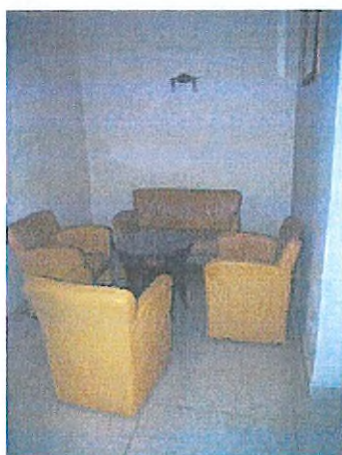
07. repció



08. váró



09. lépcsőfeljáró



10. váró



11. tak. szertár



12. klíma



13. wc/mosdó



14. rendelő



15. rendelő



16. villanyóra



17. lépcsőtér



18. lépcsőtér



19. rendelő



20. teakonyha



21. kisebb beázás



22. villanybojler



23. gépészet (vízlágyító)



24. gépészet



25. vízóra



26. kombi cirkó/gázóra



27. gépészet



28. váró



29. wc



30. mosdó



31. rendelő



32. röntgen



33. porcelán labor, gépészet



34. rendelő



35. rendelő



36. rendelő



37. rendelő



38. rendelő



39. rendelő

