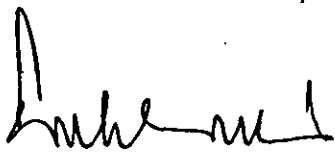
	<h1>Előterjesztés</h1> <p>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára</p>
---	--

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására	
Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:	IGEN/NEM
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK. PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: <i>T. Ajánd</i> JOGI KONTROLL: <i>LH</i> BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEGYZŐ	
A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik: Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság	
Az SZMSZ szerint véleményezi: -	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest 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 m² alapterületű, türes, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

Az ingatlan közvetlen utcai bejáratral rendelkezik. A belső helyiségekhez meredek fémlépcsőn lehet lejutni. A bérlemény természetben három helyiségből áll. A burkolatuk hajúpadozó és szőnyeg, a vizesblokkban törött kerámia a padozat. A helyiség oldalfalai vakolathianyosak, az utcafront felől ázás nyomai láthatóak. Az ingatlan fűtése gázkazánról történt egykor, a kazán azonban kikötésre került, nem működőképes. Az ingatlan jelenleg csak villanyórával rendelkezik, a gázóra leszerelésre került. Összességében felújítást igénylő helyiség, de jó elhelyezkedésű.

A fenti helyiség 2009. november 24. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

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

Sp

nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az önkormányzat tulajdoni hányada 306/10000.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 26.193,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT III területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

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) 2020. november 18. napján közös bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **műhely (hangszerjavítás) és közösségi tér** céljára. A kérelmezők **bérleti díj ajánlatot tettek 60.000,- Ft /hó+ ÁFA** összegben, bérbeszámítási kérelemmel kiegészítve. Kérelmüket 2021. március 10. napján megerősítették, egyben bérbeszámítási kérelmüket visszavonták. Bérbevételi kérelmükben a tulajdonos engedélyét kérték, mi szerint vakolatot a bérlemény falairól – a jelenlegi vakolathányt megszüntetve – eltávolíthassák. **Javasoljuk** a helyiségben a vakolat eltávolításához a tulajdonosi hozzájárulás megadását.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. január 21. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. január 26. napján jóváhagyott értékebecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 17.930.000,- Ft (167.549,- Ft/m²)**.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. Az **műhely (hangszerjavítás) és közösségi tér** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi nettó bérleti díj **89.650,- Ft/hó + ÁFA**.

A Kt. határozat 8. a) pontja alapján az üres, **legalább 24 hónapja nem hasznosított** nettó 25M Ft forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 50%-ának figyelembevételével az **műhely (hangszerjavítás) és közösségi tér** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva havi **44.825,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk a fenti helyiség bérbeadását **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, a kérelmezők által ajánlott összegben, azaz, **60.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és költszolgáltatási díjak összegben.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány (a továbbiakban: koronavírus világiárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

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

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 218/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, műhely esetében 6%.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléletek:

1. sz. melléklet: értékbecslés
2. sz. melléklet: hozzájáruló nyilatkozat

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének

.../2021. (V. ...) számú határozata

A Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti utcai bejárátú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

A képviselő-testület

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti, 36542/0/A/3 helyrajzi számú 107 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, 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 + AFA bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén;**
- 2.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti, 36542/0/A/3 helyrajzi számú 107 m² alapterületű, üres, utcai bejárátú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben a vakolat bérlői költségen történő eltávolításához;**
- 3.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő;**
- 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, a vakolat bérlői költségen történő eltávolítására jogosító nyilatkozatot a 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 3.) és 4.) pontok esetében 2021. június 30.

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

Budapest, 2021. április 26.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Szentkirályi utca 3. pinceszint



sám alatti

36542/0/A/3 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2021. január

5. Sz

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-650
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 3. pincszint
Helyrajzi száma	: 36542/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 107 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 107 m ² Fajlagos m ² ár: 167 549 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1224 m ²
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 mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

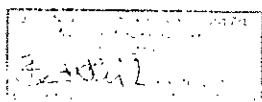
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

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.



PR-Vagy. onertokalo...
 Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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 értékbecsítő 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. pincszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	107,0 m ²
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 mindenkorli 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 kerület részében, a József körút és a Múzeum körút közötti részen található, utcafronti zártosú 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 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:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A vizsgált ingatlant magába foglaló épület 1887-ben épült, hagyományos téglá 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 balusztrádós 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 vízőrával 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:	acéllemez 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.o.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

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 leirtuk, 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 ereszcatorna rendszerrel, amely a felszíni vízelvezetést biztosítja. A lábuzatnál 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 vízesedik, a falak salétromosak, melyek az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhattak ki.

- Elektromos áram - kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízelvezeték – 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 m ²	100%	44,66 m ²
raktár II.	szőnyeg	vakolt	40,02 m ²	100%	40,02 m ²
raktár III.	kerámia	vakolt+csempe	21,37 m ²	100%	21,37 m ²
mérési korrekció			0,95 m ²	100%	0,95 m ²
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 becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. 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 újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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-kinálat 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelent. 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 m ²	
Eszmei hányad:	306	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	37,45 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	10 490 000 Ft	, Tízmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

SM

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: vízesedés)		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/m ²):		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, vízesedési hibákkal, vízesblokkal, 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 .

12. 5

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. pincszint	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/m ² /hó	1 598 Ft/m ² /hó	1 257 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 460 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, pincszinten található, utcal bejárátú, jó állapotú vendéglátóipari egység, ingatlan.com/31766075
2. adat: Corvinnegyed, teljeskörűen felújított, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő üzlet, ingatlan.com/31603834
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten elhelyezkedő, beton padozatos raktár, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 460 Ft/m ² /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 mérsékelt, 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 ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 3. pinceszint

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafok utca 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés: szám:8000054/20298/2021

2021.01.14

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36542/0/A/3 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Szentkirályi utca 3. pincszint. "felújításmunkálat alatt"
LRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m ²	szobák száma	vezeték hálózata	területi szám	területi szám
üzlethelyiség	107	0	0	379/10000	önkormányzati
Béregyűző határozat: 999998/1999/				16x16 határozat: 273481/1/2005/05.08.29	
üzlethelyiség	107	0	0	379/10000	magán
Béregyűző határozat: 273481/1/2005/05.08.29				törzsi határozat: 291209/1/2005/05.09.15	
üzlethelyiség	107	0	0	379/10000	magán
Béregyűző határozat: 291209/1/2005/05.09.15				törzsi határozat: 99972/1/2006/05.11.21	
üzlethelyiség	107	0	0	306/10000	társasházi
Béregyűző határozat: 99972/1/2006/05.11.21				törzsi határozat: 249743/1/2006/08.12.18	
üzlethelyiség	107	0	0	306/10000	önkormányzati
Béregyűző határozat: 249743/1/2006/08.12.18					

2. béregyűző határozat: 217635/1993/1993.11.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott helyiségek

LRESZ

területi szám: 1/1 törzsi határozat: 273481/1/2005/05.08.29

béregyűző határozat, érvényes idő: 217635/1993/1993.11.15

törzsi határozat: 273481/1/2005/05.08.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 165332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvetel 217635/1993/1993.11.15

jogállás: tulajdonos

név: VIII KER. CARGOLÁNYZAT

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

területi szám: 1/1 törzsi határozat: 291209/1/2005/05.09.15

béregyűző határozat, érvényes idő: 273481/1/2005/05.08.29

törzsi határozat: 291209/1/2005/05.09.15

jogcím: adásvételi

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

Nem hiteles tulajdoni lap

116.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Kadjafeta út 59 1519 Budapest, H 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégnevelés szám: 8060004/20996/2021
2021.01.14

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36542/0/A/3 helyrajzi szám

Bejegyzés előző sorszáma
H.É.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 249743/1/2006/09.12.10
bejegyző határozat, érvényes idő: 291209/1/2005/05.09.15

törzsi határozat: 249743/1/2006/09.12.10

jogaim: elővásárlás
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: LIGETECHE LÉVÉRTUDOMÁNYI KFT.
cím: 2120 ÖRMESESI Hegyrajzi utca 1.

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 249743/1/2006/09.12.10
jogaim: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § 217695/1993.11.15

jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67.
törzsszám: 10926367

H.É.S.Z.

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 120767/1/2005/05.10.25

törzsi határozat: 107477/1/2006/05.10.25

Társasház megalakítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1098 BUDAPEST VIII. KER. Szentkirályi utca 3

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 070777/1/2006/05.11.21

törzsi 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 tulajdonosa javára.
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1098 BUDAPEST VIII. KER. Szentkirályi utca 3.

5. bejegyző határozat, érvényes idő: 107477/2/2006/05.10.25

Elővásárlási jog
A 36542/0/A/1-36542/0/A/3 és a 36542/0/A/4-36542/0/A/40 helyrajzi számú ingatlanok mindenkori tulajdonosa javára.
jogosult:
név: TÁRSASHÁZ
cím: 1098 BUDAPEST VIII. KER. Szentkirályi utca 3

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

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZOMNYOS ÉRTELMEZEM RENDELKEZÉSEK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

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

Figyelembe véve a társasházra vonatkozó hatályos jogszabályokra (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXVIII. törvény) a VIII. ker. Szentkirályi u. 3. számú Társasház tulajdonosai a társasház 2005. május 15-én tartott közgyűlés és az ezen hozott, jegyzőkönyvben hozott közgyűlési határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasház-tulajdoni Alapító Okiratukat az alábbiak szerint módosítják és hatályosítják oly módon, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a korábbi okirat helyébe lép.

1.

**A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANKÉSZÉK ELHATÁROLÁSA ÉS
MEGHATÁROZÁSA, VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA NÉZVE
ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA**

A közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdonosrészek összetételén közös tulajdonban állnak

I. A telék teljes területe (1 724 m²) az azon lévő kimenő és kapukkal, továbbá a belsőutakon részben lényegesen lakó- és irodahelyekkel.

II. Az alapozás, födém- és válszerkezetek a külső falakkal, valamint azok a helyre való felújítás és bontások, amelyek lényegesen tulajdonban lévő helyiségekben vannak.

Födémek, valamint a földmunkán lévő felület és aljzatbeton. Tetőszerkezet, tetőcserépes és az azokon lévő összes felszerelés, szellőztetőrendszer, a kimenőre, a függőleges hang- és hőszigetelés, továbbá valamennyi víz elleni szigetelés.

Az épületen található összes kádógómszifonok, a csatornák, lefolyószegély, szellőzők, ablakdísz felrakás, III. sz. szellőztetőrendszer és lámpák

IV. Az épületben lévő valamennyi közös vezeték, mégpedig

a) az egyes épületrészekkel összerendezésben:

• elektromos- és gázvezeték-hálózat esetében a közvezeték tápkötéstől a fogyasztásmérőig,

• közös televízió vezeték;

• vízvezeték hálózat esetében az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok felszállóvezetékeig.

b) az egyes épületrészekkel összerendezésben

• közös fogyasztó vezeték-hálózat is;

• az elektromos alapfelszerelések, lámpák és égők, amelyek a közös tulajdonú helyiségekben és területeken vannak,

• a hőhálózat rendszere;

V. Fűtés és melegvíz szállításra szolgáló helyiségek (tárolók 140 m³-ig, tárolók 140 m³-ig, közlekedők 140 m³-ig)

VI. az épületen található minden lényeges kivételével

VII. lépcsők, lépcsőházi és lépcsőházi, lépcsőházak lépcsőzetes és pihenőkellékei

VIII. tetőszelvények felülete és egyéb károsodó folyamatok

VIII

IX. egyéb közös helyiségek földszint: WC (2., 3., 4., 6. és 9. albtérlet is megilletve a szennyvízgyűjtő) II. emelet: WC (11, 13 m²), II. emelet: WC (11, 13 m²), III. emelet: WC (136 és 140 albtérlet is megilletve)

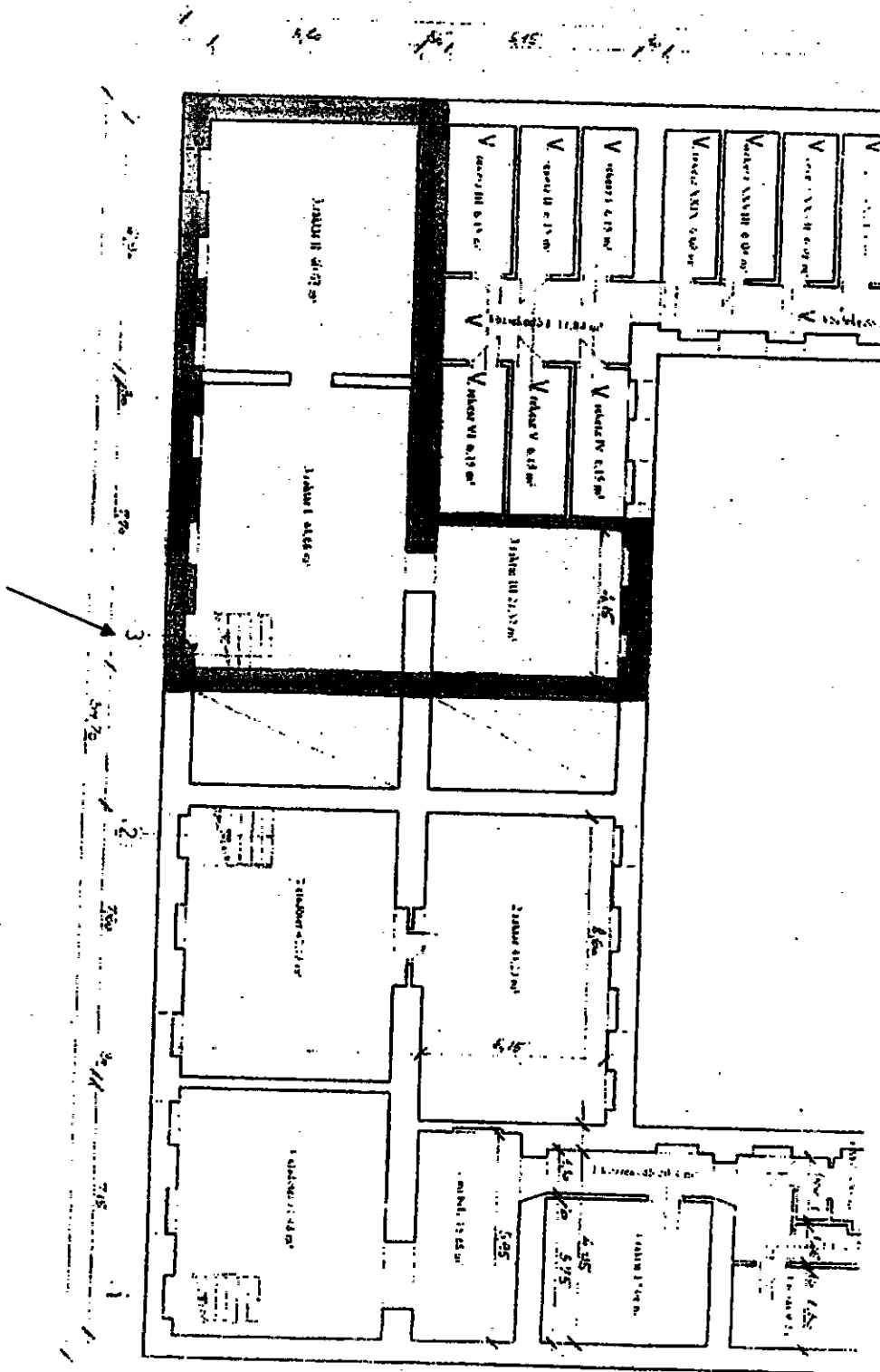
IX. szennyvízgyűjtő (11, 13 m²)

X. Lift- és vízellátó alrendszer

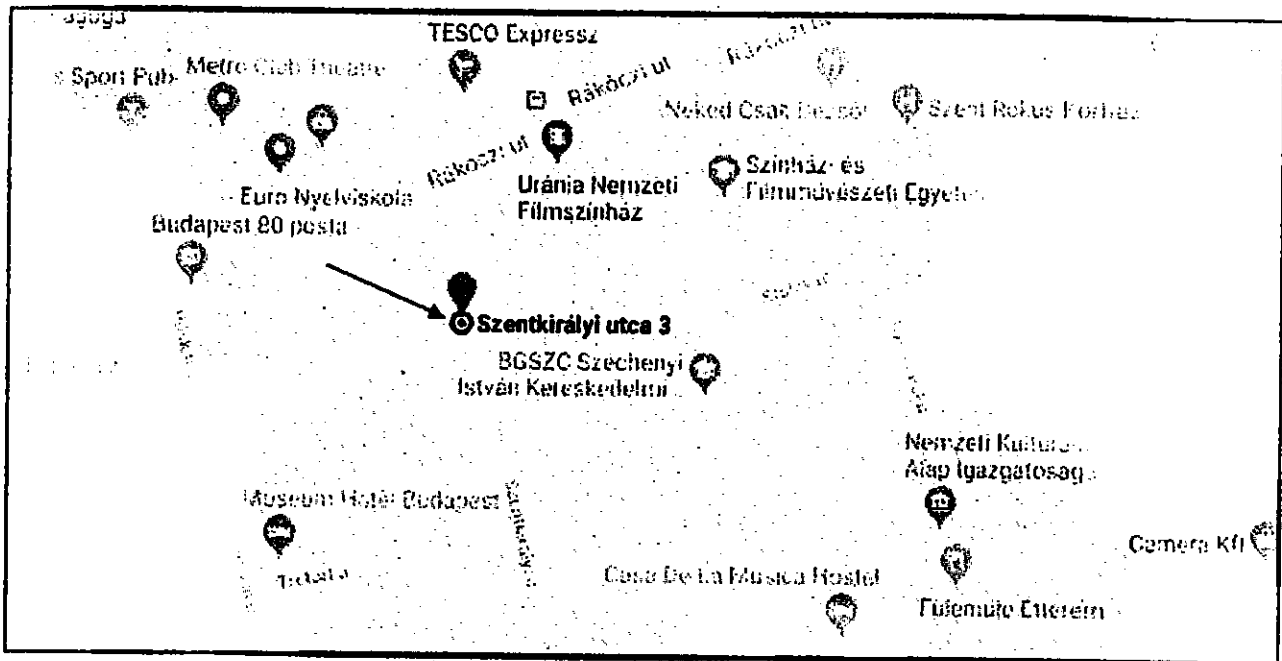
XI. A közös tulajdonban lévő helyiségek nyitászárny szerkezetei és szerelvényei

XII. Végül mindazon tárgyak, berendezések a fenti pontokban felsorolt épületrészek, szerkezetek, berendezések, amelyek a helyiségekben vagy egyéb közös helyiségekben vannak és amelyek a helyiségek közös használatára szolgálnak, vagy a jövőben használatukra várhatóak.

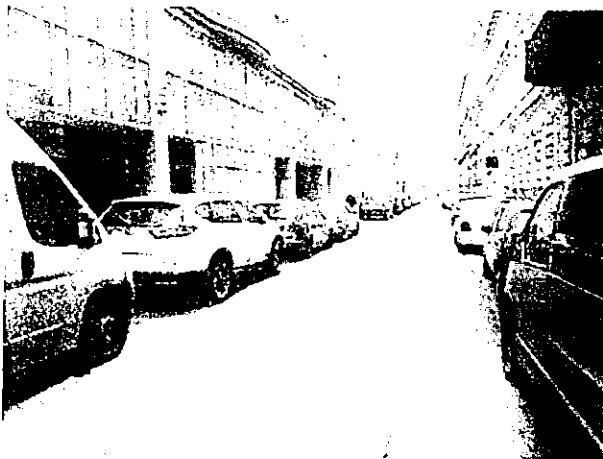
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



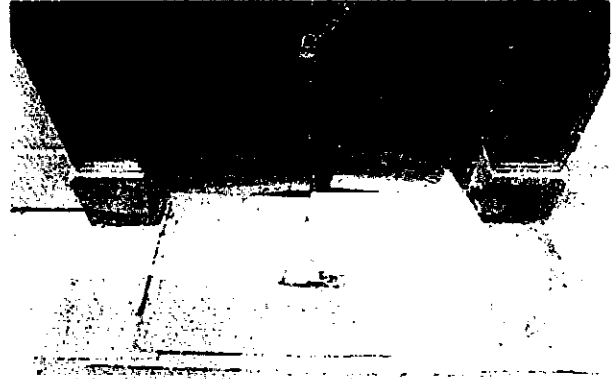
04. felújított homlokzat



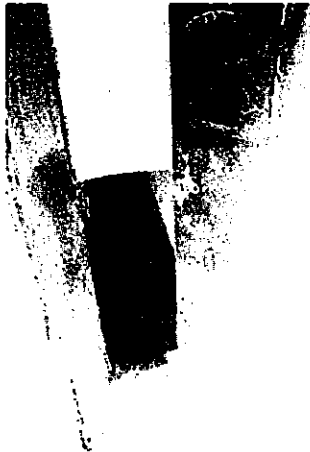
05. kapubejárat



06. pince bejárata



07. lépcső fölötti aknaajtó



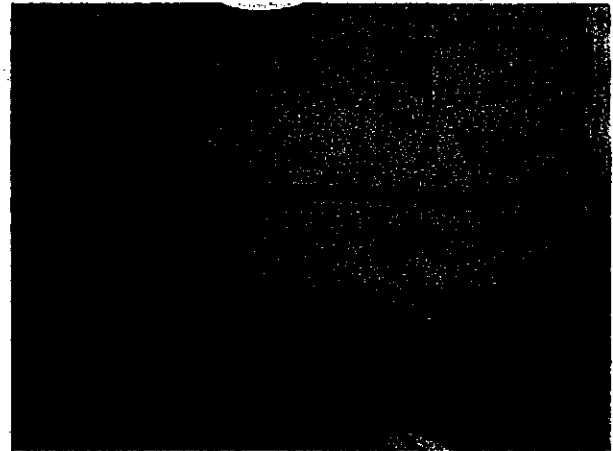
08. bejárat



09. fémszerkezetű lépcső

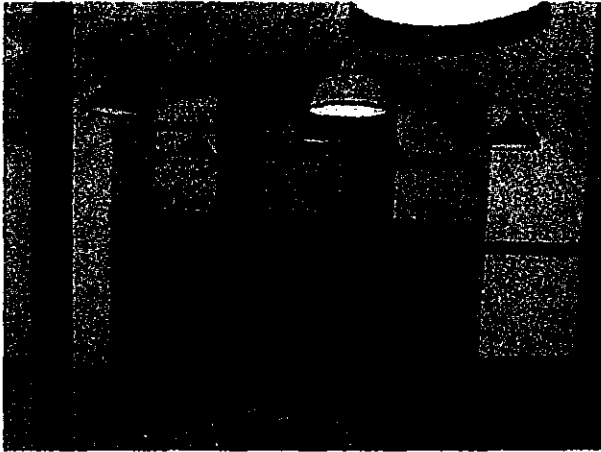


10. előtér

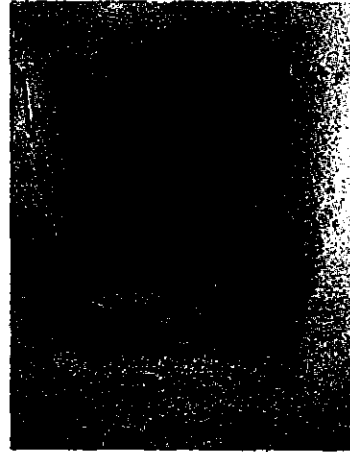


11. belső tér

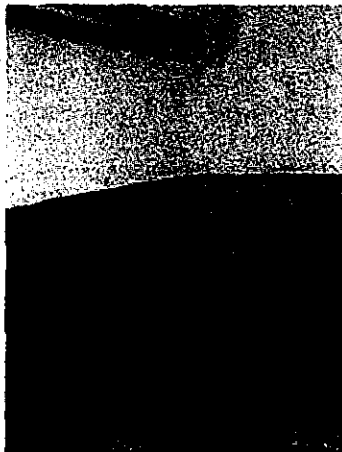
18. oldal
22. 8



12. belső tér



13. fémszerkezetű nyílászáró



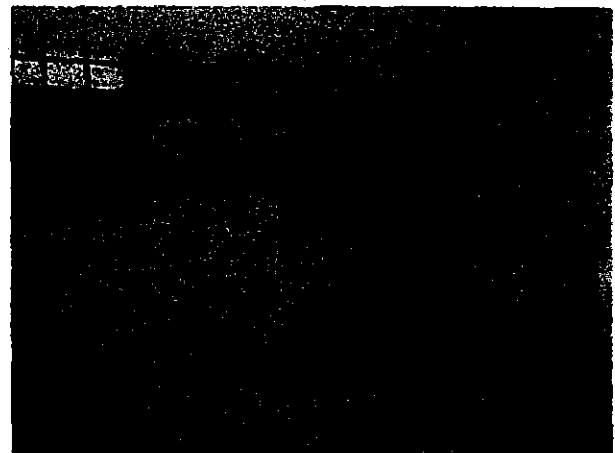
14. belső tér



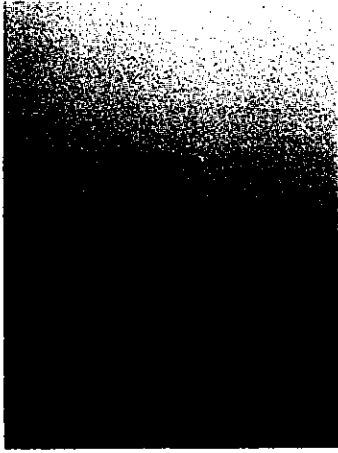
15. gázcső



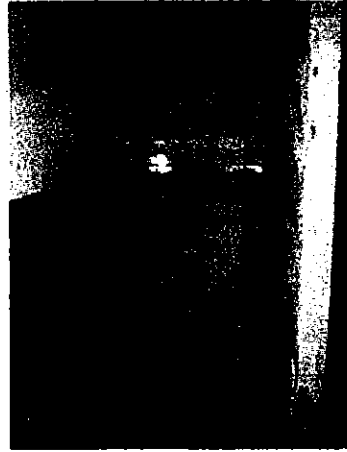
16. csőregiszter fűtőtest



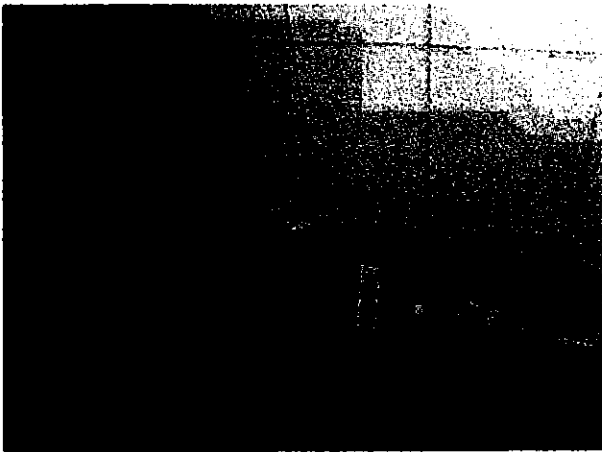
17. belső tér



18. mennyezeti világítás



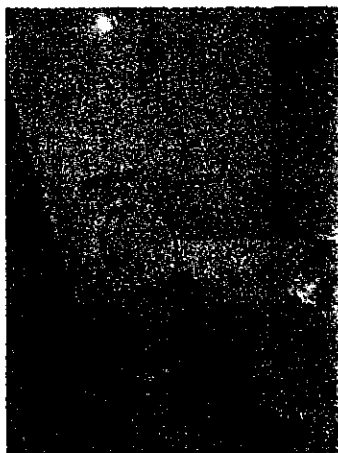
19. vizeshelyiség



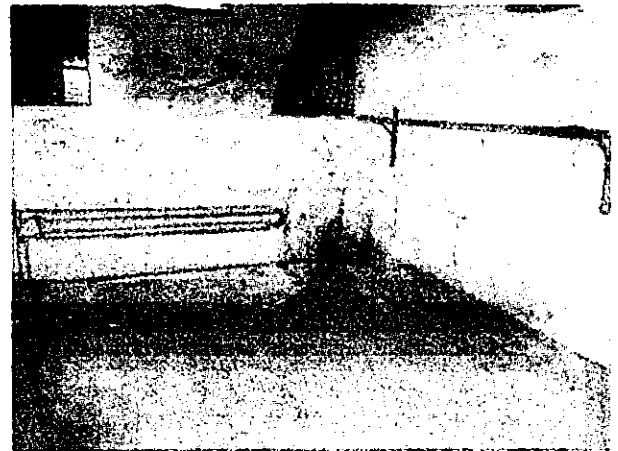
20. a társasház fővízmérője



21. vakolathullás



22. wc



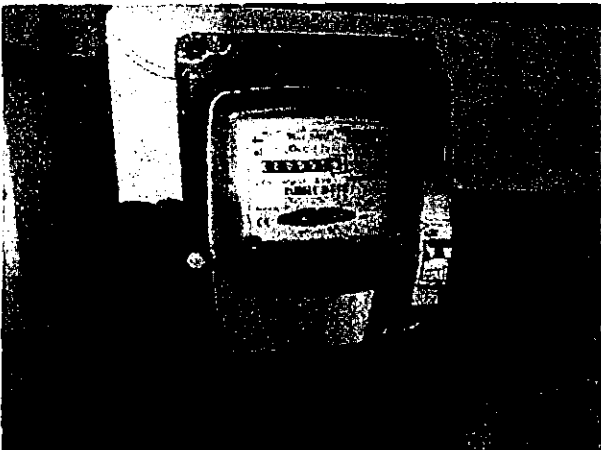
23. hajópadló padozat



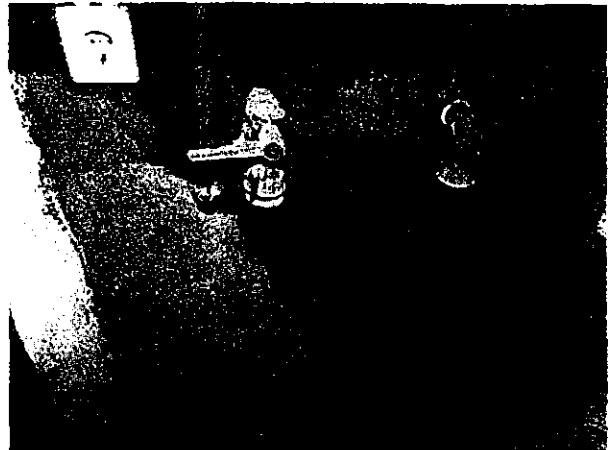
24. vizes, salétromos falazat



25. leszerelt gázkazán



26. villanyóra



27. gázóra helye

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 Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakoroló Pikó András polgármester .../2021. (V.) számú határozata alapján

hozzájárulok

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Szentkirályi u. 3. szám alatti, 36542/0/A/3 helyrajzi számú 107 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 helyiségbérleti szerződés hatályba lépését, valamint a birtokba lépést követően a helyiség vakolatának bérlői költségen történő eltávolításához.

Budapest,

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

98 26.