

	Előterjesztés Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere számára
---	---

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.	
Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Krúdy Gyula u. 4. fsz. 1. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára	
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>igényel</i>	
JOGI KONTROLL:	<i>1 m. n. g.</i>
BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET JEJYZÓ <i>ll.</i>	
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, Krúdy Gyula u. 4. fsz. 1. szám alatti 36606/0/A/1 helyrajzi számú 32 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 38 db albetét található, amelyből 2 db albetét van önkormányzati tulajdonban, mely 2 db nem lakás célú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórák helyiségre vonatkozóan 9.792,- Ft/hó.

A Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A helyiség az utca felől önállóan megközelíthető. A közművek kiépítettek, de csak villanyórával felszerelt. A fűtést elektromos padlófűtés biztosítja, a melegvíz-ellátásról villanybojler gondoskodik. Az üzlet térben egy fém szerkezetű galéria került kialakításra. A helyiséget a bérlő 2017-ben teljes egészében felújította, burkolatokat és vezetéket cserélt és vizesblokkot alakított ki.

1. Vh

A helyiség bérlője **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna), aki a fenti helyiséget a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 916/2017. (X.16.) számú határozata alapján vette át a Sami Info Trade Kft.-től. A bérlő a bérleményt melegkonyhas vendéglátás szeszárosítással tevékenység céljára használja. **A bérlő 2021. évre vonatkozó bérleti díj előírása eredetileg 218.781,- Ft/hó + ÁFA.** A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester **452/2020. (XII. 17.)** számú határozatában hozzájárult a bérleti díj 50%-kal történő csökkentéséhez 2020. február 28. és 2021. március 1. között, mely alapján a bérleti díj fizetési kötelezettsége **109.391,- Ft/hó + ÁFA.** A szemétszállítás díja 2.091,- Ft/hó + ÁFA. Bérlőnek a 2021. április 30-ai fordulónapra vonatkozóan tartozása nem mutatkozik.

A helyiségre az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) és a **BORÓKA DELI Kft.** (székhely: 1134 Budapest, Dévai utca 20/A.; cégjegyzékszám: 01 09 382729; adószám: 29188477-2-41; képviseli: Dernei Hajnalka) 2021. április 26. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet** nyújtottak be **melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) tevékenység céljára.** A **BORÓKA DELI Kft.** vállalja a szerződéskötési díj megfizetését, összegszerű bérleti díj ajánlatot nem tett, ajánlata „változatlan bérleti díj” megjelölésével történt, mely **218.781,- Ft/hó + ÁFA.**

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján meghosszabbításra került.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2020. szeptember 22. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. szeptember 29. napján jóváhagyott és 2021. május 4. napján aktualizált értékebecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **19.490.000,- Ft** (fajlagosan: 609.162,-Ft/m²) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével az élelmiszer kiskereskedelem szeszárosítással tevékenységhez kapcsolódó 12%-os szorzóval számítva **194.900,- Ft/hó + ÁFA.**

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Krúdy Gyula u. 4. fsz. 1. szám alatti 36606/0/A/1 helyrajzi számú utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházását, valamint az új bérleti szerződés megkötését határozott 5 éves időtartamra a **BORÓKA DELI Kft.-vel** (székhely: 1134 Budapest, Dévai utca 20/A.; cégjegyzékszám: 01 09 382729; adószám: 29188477-2-41; képviseli: Dernei Hajnalka) **melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) tevékenység céljára** az általa ajánlott **218.781,- Ft/hó + ÁFA,** valamint bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összesen, 3 havi óvadék és a hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével. A hat havi bruttó bérleti díj összege 1.667.111,- Ft.

A kérelemmel kapcsolatban a döntést 2021. június 25-ig szükséges meghozni, ellenkező esetben a bérleti jog átruházás a tulajdonos döntése nélkül hatályba lép, és az Önkormányzatnak nem áll jogában a bérleti jog átruházást feltételekhez kötni, az a jelenleg hatályos bérleti szerződéssel megegyező tartalommal jön létre.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

2 

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó magasabb bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül folyamatos bérleti díjbevétele is jelentene. A helyiség bérleti jogának átruházása 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 világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett

harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján a melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) tevékenységhez 12 %-os szorzót kell alkalmazni.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet:

- 1.) sz. melléklet: értébecslés
- 2.) sz. melléklet: értébecslés aktualizálása
- 3.) BORÓKA DELI Kft. cégkivonata

Határozati javaslat

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

a Budapest VIII. kerület, Krúdy Gyula u. 4. fsz. 1. szám alatti helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul az IGUANA IT Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) által bérelt Budapest VIII. kerület, Krúdy Gyula u. 4. fsz. 1. szám alatti 36606/0/A/1 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához, valamint az új bérleti szerződés megkötéséhez a BORÓKA DELI Kft.-vel (székhely: 1134 Budapest, Dévai utca 20/A.; cégjegyzékszám: 01 09 382729; adószám: 29188477-2-41; képviseli: Dernei Hajnalka) határozott 5 éves**

4. Vh

időtartamra **melegkonyhas vendéglátás (szeszárosítással) tevékenység céljára 218.781,- Ft/hó + ÁFA + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összesen.

- 2.) A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a **BORÓKA DELI Kft.** (székhely: 1134 Budapest, Dévai utca 20/A.; cégjegyzékszám: 01 09 382729; adószám: 29188477-2-41; képviseli: Dernei Hajnalka) hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **1.667.112,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.
- 4.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2) 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 megfizetését, a 21. § (1) bekezdése szerinti hat havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.
- 5.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **BORÓKA DELI Kft.** (székhely: 1134 Budapest, Dévai utca 20/A.; cégjegyzékszám: 01 09 382729; adószám: 29188477-2-41; képviseli: Dernei Hajnalka) a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Amennyiben a **BORÓKA DELI Kft.** (székhely: 1134 Budapest, Dévai utca 20/A.; cégjegyzékszám: 01 09 382729; adószám: 29188477-2-41; képviseli: Dernei Hajnalka) a **Budapest VIII. kerület, Krúdy Gyula u. 4. fsz. 1. szám alatti 36606/0/A/1 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre** vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban, a bérlő továbbra is az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy Gyula utca 9.; cégjegyzékszám: 01 09 277811; adószám: 25484159-2-42; képviseli: Klein Anna) **marad.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 4.) pont esetében 2021. augusztus 31.

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

Budapest, 2021. május 25.

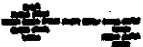
Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

5 VtL

1. melléklet

R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.



sám alatti

36606/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2020. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

6 Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

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

forgalmi értéke: **19 490 000 Ft**
azaz **Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 870 000 Ft**
azaz **Hárommillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a 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 : 2020. szeptember 16.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. szeptember 22.

2020. SZEP. 29.



Dr. Lakatos Ferenc

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

7 *[Handwritten mark]*

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel (1084 Budapest, Őr utca 8.) érvényben lévő szerződés szerint, a Bérlo mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlo 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) irányelvel és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlo, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	32,0 m ²
Helyrajzi száma:	36606/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Palotanegyed kerület részében, a Horánszky utca és a Szentkirályi utca közötti részen fekszik, a Krúdy Gyula utcában. Az utca ezen része sétálóutca, így gépkocsival nem lehet megközelíteni, parkolni a szomszédos Horánszky utcában lehetséges.

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

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

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

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

Összességében igényes, szép állapotú, rendezett albetét.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

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

Megjegyzés:

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

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

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

Albetét:

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

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját pénzeszköz bevonásával.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
üzlet	kerámia	festett	22,32 m ²	100%	22,32 m ²
raktár	kerámia	festett+csempe	3,30 m ²	100%	3,30 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,00 m ²	100%	1,00 m ²
közlekedő	kerámia	festett	1,60 m ²	100%	1,60 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	2,00 m ²	100%	2,00 m ²
wc	kerámia	festett+csempe	1,90 m ²	100%	1,90 m ²
galéria	kerámia	festett	17,00 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,12 m ²	100%	-0,12 m ²
Összesen:			49,00 m ²		32,00 m ²
Összesen, kerekítve:			49 m ²		32 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 kívüli 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 cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,5-7,5\%, \text{ egyéb: } 7,5-9,5\%. (2020. III. n.év)$
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	1190 m ²
Eszmei hányad:	116 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,80 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 870 000 Ft , Hárommillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

12 Vh

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Vig utca	VIII. ker., Csarnoknegyed	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet/iroda	üzlet/vendég látóhely
alapterület (m ²):	32	44	33	59	32	59
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		28 000 000	19 400 000	26 900 000	29 990 000	32 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		572 727	529 091	410 339	843 469	501 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	0%	5%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	10%	-10%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	10%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	0%	-5%	5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	0%	5%	-5%	5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		17%	15%	30%	-20%	10%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		672 382	609 513	535 082	674 775	554 058
Fajlagos átlagár:		609 162 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		19 493 184 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		19 490 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, nagy belmagasságú, utcafronti bejáratos, földszinti üzlet, felújítandó belső térrel, cserélt nyílászárókkal, ingatlan.com/30728383
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Csarnoknegyed, teljes felújításon átesett, jelenleg iroda és raktár, felszuterén. ingatlan.com/ 31608619
4. adat: Népszínháznegyed, felújított állapotú, teljesen galériázott üzlethelyiség/iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/29766089
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti és udvari bejárattal is rendelkező, jelenleg vendéglátóhelyként üzemelő helyiség, ingatlan.com/30228296

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

19 490 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m²-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos, klímás üzlet, berendezési tárgyakkal, ingatlan.com/30702553

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		5 017 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 541 222 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	46 237 Ft
Igazgatási költségek:	2%	30 824 Ft
Egyéb költségek:	5%	77 061 Ft
Költségek összesen:		154 122 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 387 100 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		19 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 820 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-nyolcszázhuszezer- Ft.

14

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

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

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

19 490 000 Ft

azaz, Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1088 Budapest, Krúdy utca 4. fsz. 1.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 19 490 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-négyszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. szeptember 16.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. szeptember 22.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: AG00004763656/2020

2020.09.14

BUDAPEST VIII. KER.

Szalterület 36606/0/A/1 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	32	0 0	127/10000	állami
bejegyző határozat: 990967/1999/1999.03.17.			teljes határozat: 18586/1/1997/97.11.10	
üzlethelyiség	32	0 0	117/10000	önkormányzati
bejegyző határozat: 18586/1/1997/1997.11.10			teljes határozat: 18586/1/1999/99.05.26	
üzlethelyiség	32	0 0	116/10000	önkormányzati
bejegyző határozat: 144959/1/1999/99.05.26				

2. bejegyző határozat: 72578/1999/1999.05.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirattal meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 teljes határozat: 18586/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat: érkezési idő: 72578/1999/1999.05.30

teljes határozat: 18586/1/1997/97.11.10

jegyző államosítás: 4741-1952/1952.03.28

jegyző adatai felvétel: 72578/1999/1999.05.30

teljes határozat: 18586/1/1997/97.11.10

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

2. tulajdoni hányad: 1/1 teljes határozat: 18586/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat: érkezési idő: 10005/1999/1999.01.15

teljes határozat: 18586/1/1997/97.11.10

jegyző

jegyző adatai felvétel

név: MÁV VIII. KER. I. sz.

cím: 1081 BUDAPEST, VIII. KER. Krúdy utca 4. ajtó.1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat: érkezési idő: 18586/1/1997/97.11.10

jegyző 1991. évi XLVII. tv. 1. §

jegyző adatai felvétel

név: MÁV VIII. KER. I. sz.

cím: 1081 BUDAPEST, VIII. KER. Krúdy utca 4. ajtó.1.

III. RÉSZ

NEK TARTALMAZ: SZERZŐDÉS

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni

17

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZI TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1931. Budapest VIII., Baross u. 63/67./ a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2. /1/ bekezdése alapján, a házingatlanok ellátogatása érdekében, a Budapest VIII. kerület 1895. tulajdoni lapon nyilvántartott, 36606 helyrajzi számú 1190 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben budapesti VIII., Krúdy u. 4. sz. alatti ház- ingatlanok a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakószait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint ársklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telkek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt ellátogatási szerv útján értékesítve, a vevők szándéki tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr., és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozza.

II.

ÉRTELMEZŐ MEGNEVEZÉSEK

A / közös tulajdon

Csatoltan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon az ársklakási leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

A közös tulajdon 10000/10000 ezres hányadosból áll.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telkek és házszáma: 1190 m² 2000 m² 2000 m²
- II. Alap- és felmenőfalak, lépcsőfal, pillérak, tetőfalak, pincetéri falak, pincetéri, társasházi falak
- III. Fedmenek közbeneszl. burkolat nélkül, - sárga és barna burkolattal.

- VI. Konténerok, léberzetek
- VII. Pad/Asztali járó lépcsők, a "B" lépcsőházból
- VIII. Teljes padlástér 617 m², - padlástéri korlátok (aróda) lal
- IX. A tető szerkezetek, a szereléssel
- X. Pincelejárók és előtér, a nyílászárókkal
- XI. Pincetér tárolók: 25 db.
- XII. Kádnyos és lakatos szerkezetek
- XIII. Az épület kapubejárata és kapubejárat előtere, kapubejárati előlépcsők
- XIV. Fűggetolyszék épületszerkezetek a burkolatokkal és korlátokkal az egyes emeleti szinteken
- XV. Az erkélyek épületszerkezetek az egyes földszint tulajdoni részekkel a burkolatok és korlátok kivételével
- XVI. Légudvarok: 6 db
- XVII. Beépített előterek: az I. emeleti és III. emeleti fűggetolyszékkel nyílászáró
- XVIII. Lépcsőházak: /"A" és "B"/ a lépcsőházakkal, pihenővel, burkolatokkal, korlátokkal és nyílászárókkal
- XIX. Felvonó és felvonógepház, - az összes szerkezetével és berendezésével
- XX. Fűtőház, az udvar fűtőházával, - hőszigetelő épület melletti részével
- XXI. Víz alap és felszálkővezeték a földszint tulajdoni részekkel átvételéig és a vízvezeték a vízszintig
- XXII. Fűtővezeték és vízvezeték a földszint tulajdoni részekkel átvételéig és a vízszintig
- XXIII. Fűtővezeték és vízvezeték a földszint tulajdoni részekkel átvételéig és a vízszintig
- XXIV. Fűtővezeték és vízvezeték a földszint tulajdoni részekkel átvételéig és a vízszintig

TULAJDONALAJZOM

A tulajdonostársak közösen tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei az I.-XXVIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonba maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt természetesen megosztva, az egyes építésztervezetek, azok tartozékai és felzáróelvései, az alábbiak szerint:

"A" Társasház:

1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 1. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/1. alléjárú üzlet és raktárból álló 32 m² alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közességben álló vagyónrészekből 117/10000-ed tulajdoni illetőség tartozik.

2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 2. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/2. alléjárú 22 m² alapterületű, belső galériával ellátott üzlethelyiség, amelyhez a közességben álló vagyónrészekből 80/10000-ed tulajdoni illetőség tartozik.

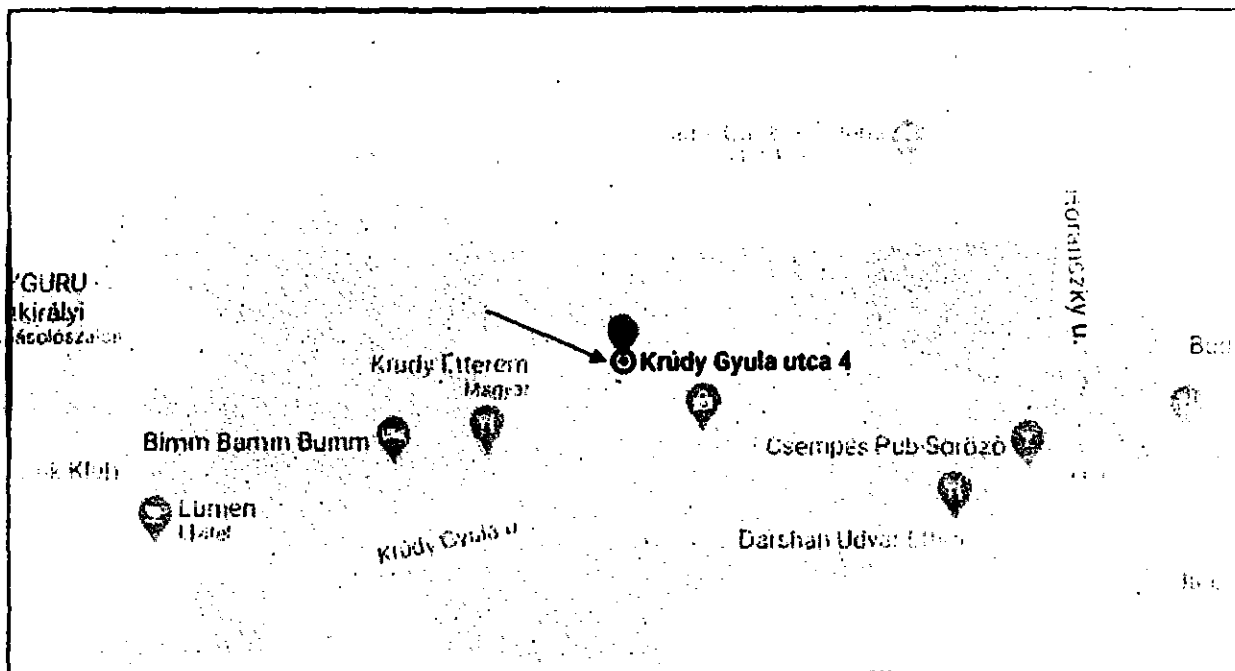
3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 3. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/3. alléjárú üzlet, raktár és WC-ből álló, 32 m² alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közességben álló vagyónrészekből 170/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 4. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/4. alléjárú üzlet és raktárból álló, 31 m² alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közességben álló vagyónrészekből 113/10000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 5. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 5. számmal jelölt, Krúdy u. 4. U/5. alléjárú 3 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 1. lépcső, garázs, tároló és garázstérletről álló 120 m² alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közességben álló vagyónrészekből 6072/100000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



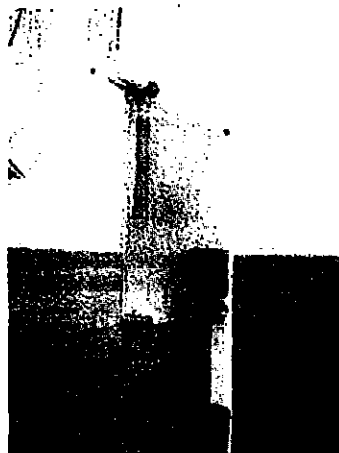
04. felső szintek



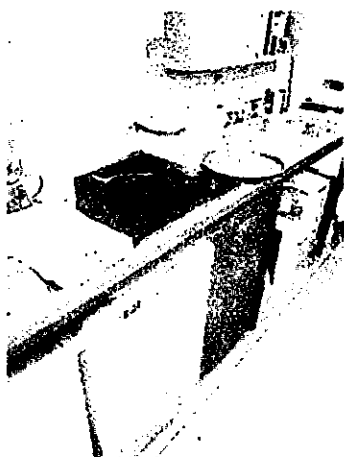
05. utcafront



06. ingatlan bejárata



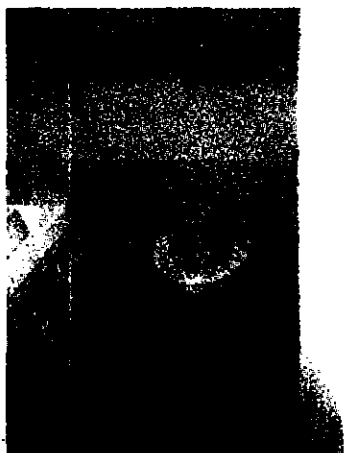
07. villanyóra



08. üzlettér



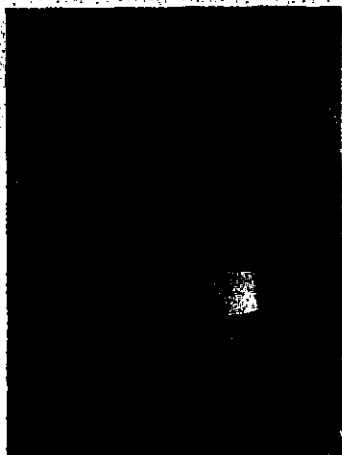
09. üzlettér



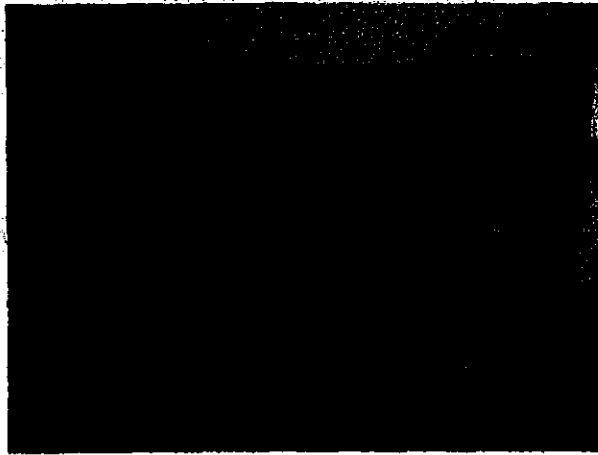
10. vizeshelyiség



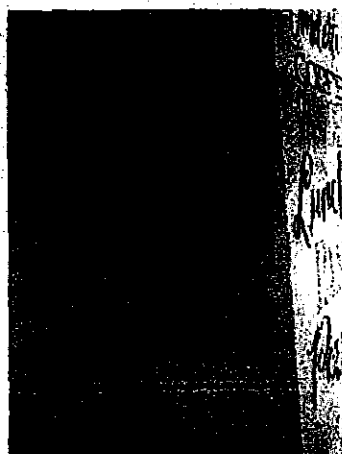
11. vizeshelyiség



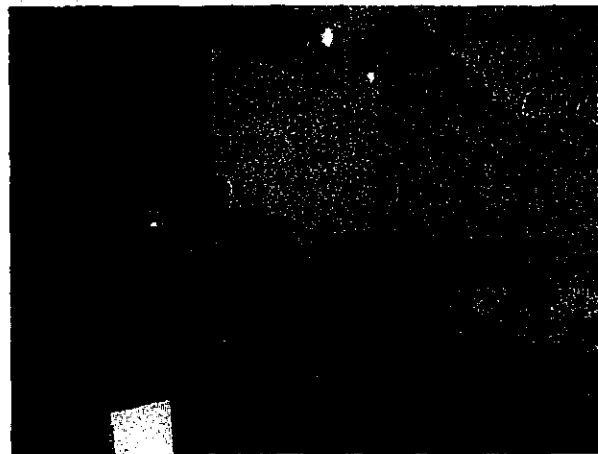
12. Ariston villanybojler



13. padlófűtés szabályozó



14. kapcsolók



15. galéria



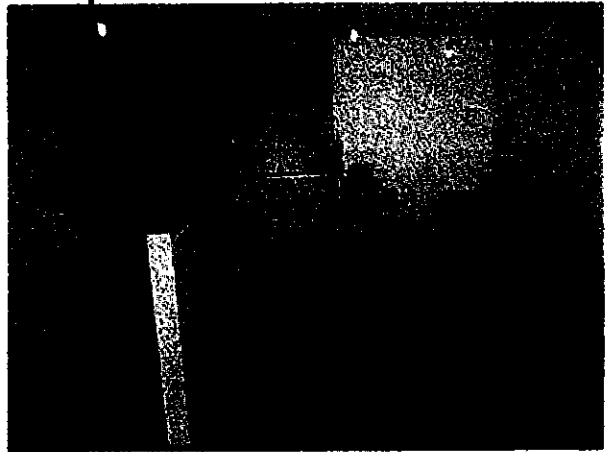
16. galéria



17. galéria



18. thermo üvegezésű nyílászáró



19. galéria

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

Iroda

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Krúdy u. 4. 1. alb. 32 m²

HRSZ:

36606/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyonerőtelő Kft

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

609.162 Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

19.490.000,-Ft

Dátuma:

2020. szeptember 22.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Iguana IT Kft.

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:

609.162,- Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke:

19.490.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2021 2021 MÁJ 04

Bátfai László
Bátfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

OPTEN

BORÓKA DELI Korlátolt Felelősségű Társaság

1134 Budapest, Dévai utca 20/A

Cégjegyzékszám: 01 09 382729

Adószám: 29188477-2-41

Cégkivonat 2021. 06. 01-i hatállyal

1. Általános adatok

Cégjegyzékszám: 01 09 382729 (Hatályos)

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Alakulás dátuma: 2021.03.23.

Bejegyzés dátuma: 2021.03.26.

2. A cég elnevezése**2/1 BORÓKA DELI Korlátolt Felelősségű Társaság**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

3. A cég rövidített elnevezése**3/1 BORÓKA DELI Kft.**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

5. A cég székhelye**5/1 1134 Budapest, Dévai utca 20/A**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

8. A társasági szerződés (alapszabály, alapító okirat, létesítő okirat) kelte**8/1 2021.03.23.**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

9/1 **5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás** Főtevékenység

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

9/2 **5630'08 Italszolgáltatás**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

9/3 **5629'08 Egyéb vendéglátás**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

9/4 **4725'08 Ital-kiskereskedelem**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1 Összesen: 3 000 000 HUF

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

13/1 **Dernei Hajnalka** (an:) ügyvezető (vezető tisztségviselő) 1041 Budapest, Károlyi István utca

Születés ideje:

Adóazonosító jel:

A képviselet módja: önálló.

A jogviszony kezdete: 2021.03.23.

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

20. A cég statisztikai számjele

20/1 **29188477-5610-113-01.**

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

21. A cég adószáma

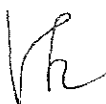
21/1 **29188477-2-41.**

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2021.03.25.

Bejegyzés kelte: 2021.03.26.

Hatályos: 2021.03.26. - ...

29 

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/1 **11702005-21462717-00000000**
OTP Budapesti r., II. Margit krt. (1027 Budapest, Margit körút 8-10.; 01 10 041585)
A számla nyitási dátuma: 2021.04.07.
Cégjegyzékszám: 01 10 041585
Bejegyzés kelte: 2021.04.12.
Hatályos: 2021.04.12. - ...

45. A cég elektronikus elérhetősége

45/1 **A cég kézbesítési címe: borokadeli2021@gmail.com**
Bejegyzés kelte: 2021.03.26.
Hatályos: 2021.03.26. - ...

49. A cég cégjegyzékszámai

49/1 **01 09 382729**
Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2021.03.26.
Hatályos: 2021.03.26. - ...

59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

59/1 **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 29188477#cegkapu**
Változás időpontja: 2021.03.30.
Bejegyzés kelte: 2021.03.30.
Hatályos: 2021.03.30. - ...

60. Európai Egyedi Azonosító

60/1 **Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-382729**
Bejegyzés kelte: 2021.03.26.
Hatályos: 2021.03.26. - ...

Cégformától függő adatok

1(09). A társaság tagjainak adatai

1(09)/1 **Dernei Hajnalka** 041 Budapest, Károlyi István utca
Születés ideje:
A tagsági jogviszony kezdete: 2021.03.23.
Bejegyzés kelte: 2021.03.26.
Hatályos: 2021.03.26. - ...

Az adatok az OPTEN Kft. Cégtár rendszeréből származnak, amely cégek esetén a Cégléletrőlben megjelent hivatalos adatokat tartalmazza, más szervezetek esetén egyéb forrásból származó hivatalos és gyűjtött információk láthatók.

Lekérdezés időpontja: 2021.06.01 10:38

Utolsó feldolgozott Cégléletről megjelenési dátuma: 2021.05.29.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2021.06.01 10:14

29 *lh*

OPTEN Kr.©

Vh