

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

...1.11.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. július 27-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. szám alatti, földszinti, 34776/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott üres raktárhelyiség 51/1057 tulajdoni hányadának - közfeladatok ellátására, a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére történő - elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. sz. melléklet: pince alaprajz
2. sz. melléklet: földszinti alaprajz
3. sz. melléklet: kérelem
4. sz. melléklet: adásvételi szerződés tervezet
5. sz. melléklet: használati megállapodás tervezet
6. sz. melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. szám alatti, 34776/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinten (191 m²) és pinceszinten (866 m²) elhelyezkedő 1057 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1.563/10.000 tulajdoni hányadú raktár helyiség.

Budapest Fővárosi Önkormányzata (továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) képviselőjében Kerpel-Fronius Gábor főpolgármester-helyettes 2022. június 1-jén kelt levelében kereste meg Pikó András polgármester urat azzal a kéréssel, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest VIII., Népszínház utca 31. szám alatti, 34776/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 1057 m² alapterületű, földszinten és pinceszinten elhelyezkedő ingatlan földszinti, eredetileg 91 m², az egyeztetéseket követően 51 m² alapterületű részét adja át a Fővárosi Önkormányzat részére közfeladatok ellátására, mivel a Budapesti Roma Önkormányzat székhelyeként szolgáló, és a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező, felújítás alatt álló 34776/0/A/6 helyrajzi számú ingatlan területét bővíteni kívánják.

A Fővárosi Önkormányzat fenntartásában működik a Romano Kher Budapesti Roma Művelődési Ház költségvetési szerv, amely alapító okirata szerinti feladata művelődő közösségek létrejöttének elősegítése, működésük támogatása, fejlődésük segítése, a közművelődési tevékenységek és a művelődő közösségek számára helyszín biztosítása; a közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése; a hagyományos közösségi kulturális értékek átörökítése feltételeinek biztosítása, illetve a tehetséggondozás- és fejlesztés feltételeinek biztosítása.

A Fővárosi Közgyűlés a 2022. február 23-i ülésén, a 117/2022. (II. 23.) Föv. Kgy. határozatával döntött arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat költségvetésének terhére, a Romano Kher Budapesti

Roma Művelődési Ház székhelyeként szolgáló, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a 1081 Budapest, Népszínház utca 31. szám alatti ingatlant (hrsz.: 34776/0/A/6) felújítja, megfelelő a művelődési háznak, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvényben és a közművelődési alapszolgáltatások, valamint a közművelődési intézmények és a közösségi szintek követelményeiről szóló 20/2018. (VII.9.) EMMI rendeletben foglalt kritériumainak. Az ingatlan fentiek szerinti felújítására készített koncepcióterv készítése során vált nyilvánvalóvá, hogy szükséges a terület bővítése a művelődési ház megfelelő működéséhez.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodájának tájékoztatása szerint a helyiség bérbérlésére nincs igény, 2013. szeptember 23. óta üres, így az 51 m² alapterületű rész elidegenítés érdekében zárolásra került.

Az ingatlan a Népszínház negyedben, egy az 1900-as évek elején épült ház alagsori szintjén helyezkedik el, megközelíteni a közös udvarból nyíló alagsoron keresztül lehet, bejárata közvetlenül a kapualj mellett helyezkedik el, nyílási magassága 165 cm. Az ingatlan eredetileg lakásként funkcionált, vizesblokkal rendelkezik, fűtés-, melegvíz nincs, villanyóra, gázóra leszerelve. Ajtóablak cserére szorul. Az ingatlan falazata jelentősen felvizesedett, salétromos, vakolata mállik. A helyiség felújítása jelentős anyagi beruházással valósítható meg.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2022. június 23. napján. Az albetét 51 m² alapterületű részének forgalmi értékét 21.210.000.- Ft (415.809 Ft/m²), összegben állapította meg, amelyet Bártfai László független szakértő 2022. június 23. napján jóváhagyott.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

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

A 60 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.679/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 148.660 Ft befizetést teljesít a társasház felé, az 51 m² alapterületű rész közös költsége: 7.740 Ft/hó.

Tekintettel arra, hogy a helyiség 2013. óta üres, jelen állapotában nem hasznosítható, az állaga folyamatosan romlik, a pincefödém aládúcolt, javasolt az ingatlan értékesítése.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanrészt a Fővárosi Önkormányzat közfeladat-ellátásra kívánja használni, a vételár a forgalmi érték 50 %-ban határozható meg, azaz Budapest VIII., Népszínház utca 31. szám alatti, 34776/0/A/1 hrsz. ingatlan 51/1057 tulajdoni hányadának vételára 10.605.000 Ft. A helyiségrész értékesítése miatt közös tulajdon jön létre, amelyre vonatkozóan a mellékletként csatolt használati megállapodás kerül aláírásra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Felek az adásvételi szerződést függőben tartással kötik meg, eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg bejegyzési engedélyt állít ki, amelyet ügyvédi letétbe helyez. Vevő a vételarat a szerződés hatályba lépését követően, azaz a Magyar Állam elővásárlásra jogosult elővásárlási jog gyakorlására fennálló határidő lejártát, vagy nemleges nyilatkozat átvételét követően fizeti meg. Vevő gondoskodik a meglévő közmű-ellátórendszerek leválasztásáról, az épületgépészeti és elektromos hálózatoknak a kerületi tulajdonban maradó ingatlanrész hálózatairól történő szakszerű leválasztásával. A későbbiekben a társasházi alapító okiratot módosítani szükséges. Tekintettel arra, hogy az ingatlan közfeladat-ellátásra kerül hasznosításra, így a versenyeztetés alól mentesül.

A Fővárosi Közgyűlés 2022. június 29-i ülésén megtárgyalta és elfogadta a Rhomano Kher Budapest Roma Művelődési Házműködésével összefüggő döntéseket.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. szám alatti, 34776/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 1057 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1.563/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség 51 m² alapterületű részének, 51/1057 tulajdoni hányadának

elidegenítését a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére 10.605.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, közfeladatok ellátására.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség 51/1057 tulajdoni hányadának közfeladatok ellátására céljából, a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére történő elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a helyiség elidegenítése közfeladatok ellátására kerül hasznosításra a Budapest Fővárosi Önkormányzat által.

Az ingatlanrész értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételekhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége részben csökken.

IV. Jogszabályi környezet

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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

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

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (VII.27.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. szám alatti, 34776/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott üres raktár helyiség 51/1057 tulajdoni hányadának – közfeladatok ellátására a Budapest Fővárosi Önkormányzat részére történő – elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1.) **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartásban a **34776/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. szám alatti, 51 m²** alapterületű,

51/1057 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség vonatkozásában közfeladatok ellátására tekintettel Budapest Fővárosi Önkormányzat részére történő értékesítéséhez, a forgalmi értékbecslésekben meghatározott összeg 50 %-ának megfelelő, azaz **10.605.000 Ft** összegű vételáron, a vételár egyösszegben történő megfizetése mellett.

- 2.) használati megállapodást köt a Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest Fővárosi Önkormányzattal az előterjesztés 5. számú mellékletében foglalt tartalommal.
- 3.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. szám alatti társasházi alapító okiratának módosításához, oly módon, hogy az átadott ingatlanrész külön helyrajzi számot kapjon. A társasházi alapító okirat módosítás költségeit a Fővárosi Önkormányzat viseli.
- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy az Önkormányzat 3. pont szerinti álláspontját a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. szám alatti társasház közgyűlésén képviselje.
- 5.) felkéri a polgármestert az 1. pont szerinti, az előterjesztés 4. számú mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.
- 6.) felkéri a polgármestert az 2. pont szerinti, az előterjesztés 5. számú mellékletét képező használati megállapodás aláírására.

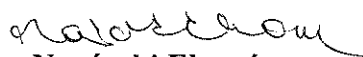
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-3. pontok esetében 2022. július 27., 4. pont esetében a társasház soron következő közgyűlése, a 5-6. pont esetében 2023. december 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. július 18.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

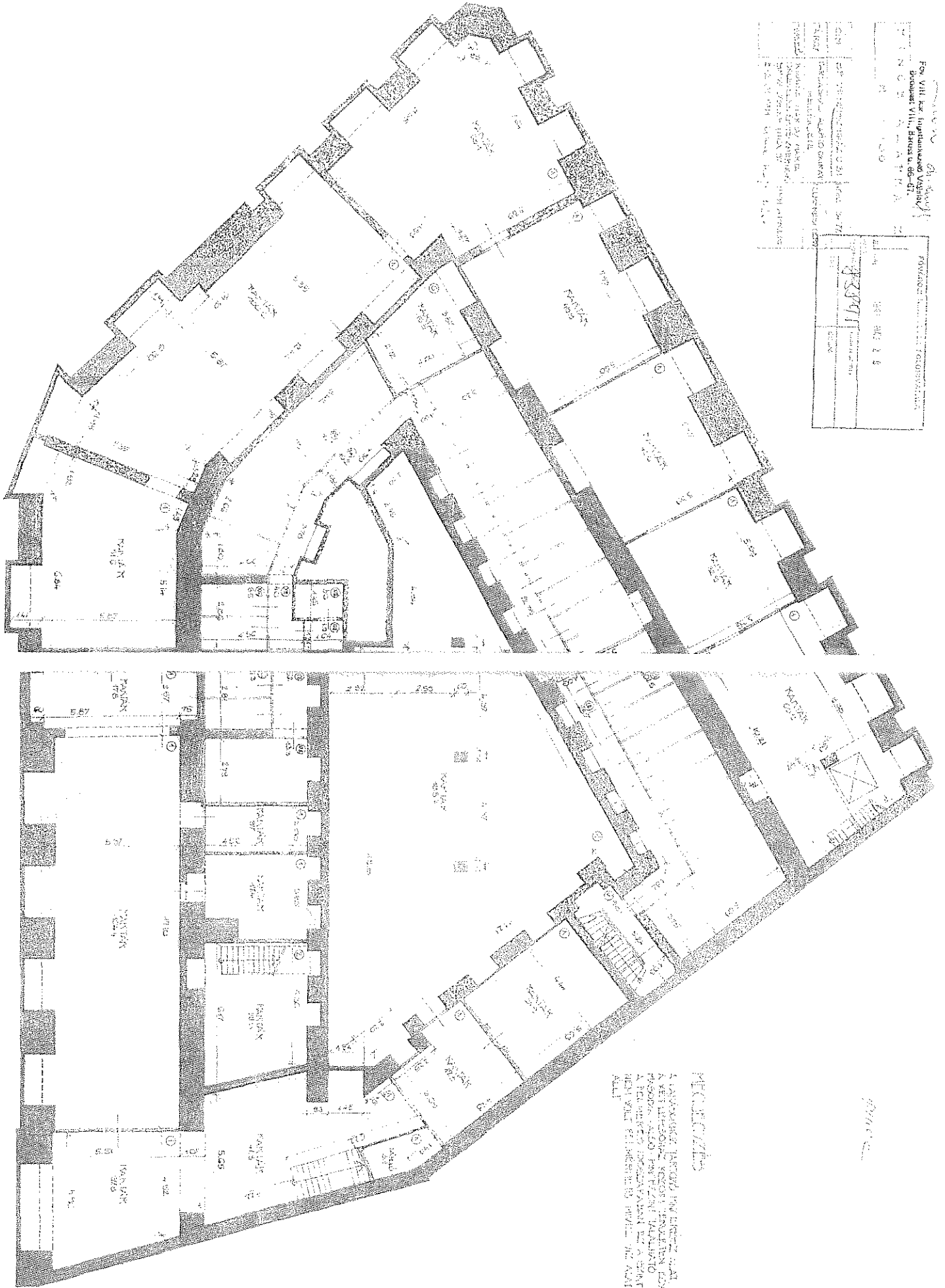

DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


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

Tervező: Dr. Sándor János
 Dokument: VIII. Építés u. 66-87.
 Munka: A. A. H. V. A.
 Tervezői iroda: Budapest, Erzsébet körút 15. sz. 1. emelet.
 Tervezési idő: 1953. évi május 1. napján.

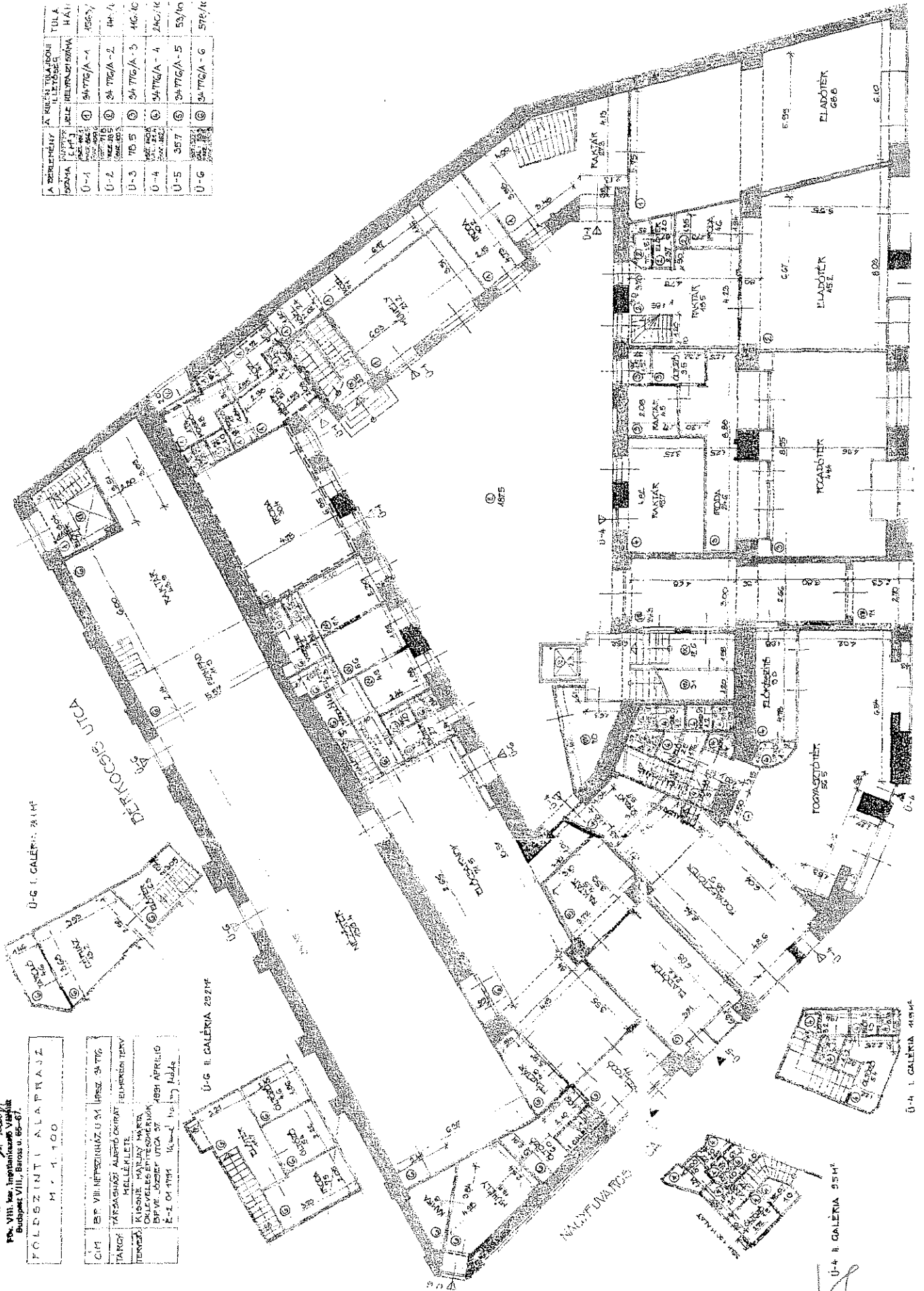
Építési engedély száma: 12345	Építési engedély dátuma: 1953. május 1.
Építési engedély típusa: A	Építési engedély területi hatálya: 1. sz. melléklet



A tervszerű tervezés mellett
 a helyiségek közötti átvilágítás
 a legelőnyösebb megoldást adja
 a természetes fényt használva
 nem kell elektromos energiát
 a világítás érdekében.

János
 vk
 5

A BÉRELTŐNY SZÁMA (L.M.)	A BÉRELTŐNY JELZÉSE	A BÉRELTŐNY TULAJDONOS NÉVÉNE	TULAJ HÁZI SZÁMA
U-1	94/TTC/A-1	94/TTC/A-1	956/1
U-2	94/TTC/A-2	94/TTC/A-2	447/1
U-3	94/TTC/A-3	94/TTC/A-3	416/10
U-4	94/TTC/A-4	94/TTC/A-4	240/10
U-5	94/TTC/A-5	94/TTC/A-5	53/10
U-6	94/TTC/A-6	94/TTC/A-6	576/10



Székely István

FD. VIII. ker. Impériális Várkapu
Budapest VIII., Brassó u. 65-67.

FŐLESZINTI ALAPRAJZ	
M. 1. 100	
C/14	B.P. VIII. INFÉREZSIKÖZLEM. IRSZ. 34. TTG.
TÁRSASÁGI	TÁRSASÁGI ALKOTÓ OKTAT. FEJLESZÉSI TERV
HELLÉKLETE	
KISSZÜ. HATÁRY. HATÁRY.	
OKLÉVELÉS ÉS TÖRZSÉGIK.	
B.P. VI. JÓZSEF UTCA 37. 1931. ÁPRILIS	
É-1. 01. 1931.	10. sz. 1. melléklet

U-4 II. GALÉRIA 357M²

U-4 I. GALÉRIA 413M²

Handwritten signature/initials

6

**BUDAPEST**2. sz. melléklet
K: FAK LHE
VIG

Sajó!

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Okosvárosért és Részvételségért Felelős Főpolgármester-helyettes
IrodájaJÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2022 JUN 08
Szám: 32 FOS
Sajó: 69

1000141439894

Pikó András polgármester részére
VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

1082 Budapest, Baross u 63-67.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2022 JUN 09	E-2022/534
iktatás dátuma:	iktatási szám:
2022 JUN 09	LHE/197-7/2022
ügyintéző:	
melléklet	

ügyintéző: Bándi Tamás dr.
 telefon: +36 1 999-9484
 email: Bandidr.Tamas@budapest.hu
 ikt. szám: FPH079 /1 - 25 /2022
 hiv. szám: -

tárgy: Kérelem a 34776/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan 91,6 négyzetméter területének térítésmentes átadásával kapcsolatban



JGK - 0000469170

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros Önkormányzata (továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) önként vállalt közfeladata a fővárosi romák esélyegyenlőségének, felzárkóztatásának segítése, kulturális értékeinek megőrzése az ezen feladatot ellátó intézmény fenntartásával. A Fővárosi Önkormányzat kiemelten fontosnak tartja, hogy fenti célkitűzések maradéktalanul teljesülhessenek, ennek érdekében úgy módosította a fenntartásában működő költségvetési szerv, a Romano Kher Budapesti Roma Művelődési Ház alapító okiratát, hogy közművelődési feladatellátásával a roma szellemi, kulturális örökség, a roma kulturális hagyományok fenntartását, bemutatását, a tehetséggondozás feltételeit szolgálja.

A költségvetési szerv szervezeti átalakítása annak jegyében valósult meg, hogy a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény szerinti művelődési ház működhesen a költségvetési szerv használatában álló ingatlanokban. A Fővárosi Közgyűlés a 2022. február 23-i ülésén döntött arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat költségvetésének terhére a Romano Kher Budapesti Roma Művelődési Ház székhelyként szolgáló, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a 1081 Budapest, Népszínház utca 31. sz. alatti ingatlant (hrsz.: 34776/0/A/6) felújítja, megfelelő a művelődési ház jogszabályban foglalt kritériumainak. Az ingatlan fentiek szerinti felújítására készített koncepcióterv készítése során vált nyilvánvalóvá, hogy szükséges a terület bővítése a művelődési ház megfelelő működéséhez. A Romano Kher Budapesti Roma Művelődési Ház álláspontja szerint, a művelődési ház teljes körű kialakítására, a 34776/0/A/1 helyrajzi számú, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan – számításaink szerinti – 91,6 négyzetméteres területének átadása és felújítása – egységet képezve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlannal –, megoldást képezhet. Az átadásra javasolt ingatlanrészt a mellékletben jelöljük.

Figyelemmel arra, hogy tárgyi ingatlan használaton kívüli, tisztelettel kérem Polgármester Úr támogatását azzal összefüggésben, hogy a Fővárosi Önkormányzat, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (4) bekezdés 16. pontjában foglalt, illetve Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 2.§ 5. pontja szerinti feladatának teljesítése érdekében, tárgyi ingatlannak, a jelen levélhez csatolt mellékletben jelölt része – térítésmentesen, közfeladat-ellátás céljából – a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerüljön.

Amennyiben Polgármester Úr támogatja kérésemet, kérem, hogy az ingatlanrész átadásával összefüggő, jogi természetű egyeztetéseket kezdjük meg annak érdekében, hogy a Fővárosi Közgyűlés a 2022. június 29-i

Vh
7

ülésén a megállapodás-tervezettel kapcsolatban döntést hozhasson, és a művelődési ház kialakítási munkálatai minél előbb megkezdődhessenek.

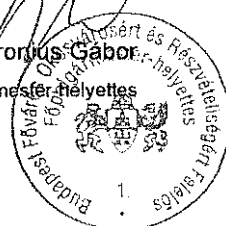
Kérem, hogy válaszában jelölje ki munkatársait, akivel kollégáim (Nagyné Varga Melinda főosztályvezető, Kulturális, Turisztikai, Sport és Ifjúságpolitikai Főosztály, elérhetőségei: +36-1-327-1287, nagynevm@budapest.hu) az ügyben felvehetik a kapcsolatot.

Bízva a sikeres együttműködésben, köszönöm segítségét.

Budapest, 2022. 06. 01.

Tisztelettel:


Kerpel-Fronius Gábor
főpolgármester-helyettes



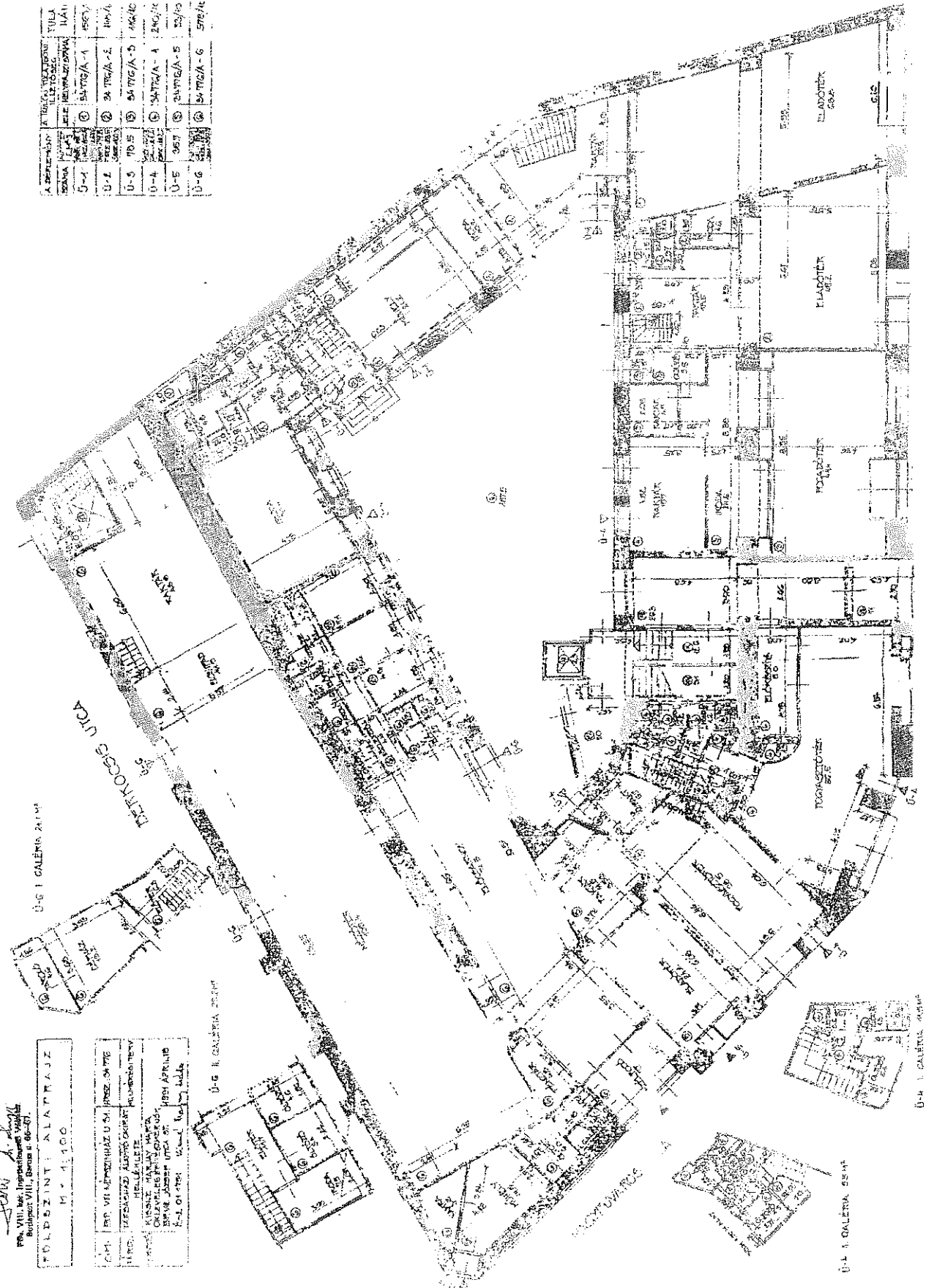
mellékletek:

1. Alaprajz

A TERVEZŐNYELV	A TERVEZŐNYELV	A TERVEZŐNYELV	A TERVEZŐNYELV
TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ
U-1	U-2	U-3	U-4
U-5	U-6	U-7	U-8
U-9	U-10	U-11	U-12
U-13	U-14	U-15	U-16
U-17	U-18	U-19	U-20
U-21	U-22	U-23	U-24
U-25	U-26	U-27	U-28
U-29	U-30	U-31	U-32
U-33	U-34	U-35	U-36
U-37	U-38	U-39	U-40
U-41	U-42	U-43	U-44
U-45	U-46	U-47	U-48
U-49	U-50	U-51	U-52
U-53	U-54	U-55	U-56
U-57	U-58	U-59	U-60
U-61	U-62	U-63	U-64
U-65	U-66	U-67	U-68
U-69	U-70	U-71	U-72
U-73	U-74	U-75	U-76
U-77	U-78	U-79	U-80
U-81	U-82	U-83	U-84
U-85	U-86	U-87	U-88
U-89	U-90	U-91	U-92
U-93	U-94	U-95	U-96
U-97	U-98	U-99	U-100

Fényes A.K.
 Főmérnök
 1989. évi október 10. napján

FÖLDÉSZINTI ALATRAJZ
 M: 1:100
 A TERVEZŐNYELV: U-1
 A TERVEZŐNYELV: U-2
 A TERVEZŐNYELV: U-3
 A TERVEZŐNYELV: U-4
 A TERVEZŐNYELV: U-5
 A TERVEZŐNYELV: U-6
 A TERVEZŐNYELV: U-7
 A TERVEZŐNYELV: U-8
 A TERVEZŐNYELV: U-9
 A TERVEZŐNYELV: U-10
 A TERVEZŐNYELV: U-11
 A TERVEZŐNYELV: U-12
 A TERVEZŐNYELV: U-13
 A TERVEZŐNYELV: U-14
 A TERVEZŐNYELV: U-15
 A TERVEZŐNYELV: U-16
 A TERVEZŐNYELV: U-17
 A TERVEZŐNYELV: U-18
 A TERVEZŐNYELV: U-19
 A TERVEZŐNYELV: U-20
 A TERVEZŐNYELV: U-21
 A TERVEZŐNYELV: U-22
 A TERVEZŐNYELV: U-23
 A TERVEZŐNYELV: U-24
 A TERVEZŐNYELV: U-25
 A TERVEZŐNYELV: U-26
 A TERVEZŐNYELV: U-27
 A TERVEZŐNYELV: U-28
 A TERVEZŐNYELV: U-29
 A TERVEZŐNYELV: U-30
 A TERVEZŐNYELV: U-31
 A TERVEZŐNYELV: U-32
 A TERVEZŐNYELV: U-33
 A TERVEZŐNYELV: U-34
 A TERVEZŐNYELV: U-35
 A TERVEZŐNYELV: U-36
 A TERVEZŐNYELV: U-37
 A TERVEZŐNYELV: U-38
 A TERVEZŐNYELV: U-39
 A TERVEZŐNYELV: U-40
 A TERVEZŐNYELV: U-41
 A TERVEZŐNYELV: U-42
 A TERVEZŐNYELV: U-43
 A TERVEZŐNYELV: U-44
 A TERVEZŐNYELV: U-45
 A TERVEZŐNYELV: U-46
 A TERVEZŐNYELV: U-47
 A TERVEZŐNYELV: U-48
 A TERVEZŐNYELV: U-49
 A TERVEZŐNYELV: U-50
 A TERVEZŐNYELV: U-51
 A TERVEZŐNYELV: U-52
 A TERVEZŐNYELV: U-53
 A TERVEZŐNYELV: U-54
 A TERVEZŐNYELV: U-55
 A TERVEZŐNYELV: U-56
 A TERVEZŐNYELV: U-57
 A TERVEZŐNYELV: U-58
 A TERVEZŐNYELV: U-59
 A TERVEZŐNYELV: U-60
 A TERVEZŐNYELV: U-61
 A TERVEZŐNYELV: U-62
 A TERVEZŐNYELV: U-63
 A TERVEZŐNYELV: U-64
 A TERVEZŐNYELV: U-65
 A TERVEZŐNYELV: U-66
 A TERVEZŐNYELV: U-67
 A TERVEZŐNYELV: U-68
 A TERVEZŐNYELV: U-69
 A TERVEZŐNYELV: U-70
 A TERVEZŐNYELV: U-71
 A TERVEZŐNYELV: U-72
 A TERVEZŐNYELV: U-73
 A TERVEZŐNYELV: U-74
 A TERVEZŐNYELV: U-75
 A TERVEZŐNYELV: U-76
 A TERVEZŐNYELV: U-77
 A TERVEZŐNYELV: U-78
 A TERVEZŐNYELV: U-79
 A TERVEZŐNYELV: U-80
 A TERVEZŐNYELV: U-81
 A TERVEZŐNYELV: U-82
 A TERVEZŐNYELV: U-83
 A TERVEZŐNYELV: U-84
 A TERVEZŐNYELV: U-85
 A TERVEZŐNYELV: U-86
 A TERVEZŐNYELV: U-87
 A TERVEZŐNYELV: U-88
 A TERVEZŐNYELV: U-89
 A TERVEZŐNYELV: U-90
 A TERVEZŐNYELV: U-91
 A TERVEZŐNYELV: U-92
 A TERVEZŐNYELV: U-93
 A TERVEZŐNYELV: U-94
 A TERVEZŐNYELV: U-95
 A TERVEZŐNYELV: U-96
 A TERVEZŐNYELV: U-97
 A TERVEZŐNYELV: U-98
 A TERVEZŐNYELV: U-99
 A TERVEZŐNYELV: U-100



[Vonalkód]

[Vonalkód]

ikt. szám: [Iktatószám]

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Megállapodás)

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; törzskönyvi azonosító: 735715; statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) a továbbiakban: **VIII. kerületi Önkormányzat** vagy **Eladó**

másrészről

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., adószám: 15735636-2-41; KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01; törzskönyvi azonosító száma: 735638; ÁHTI azonosító: 745192; képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester) a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat** vagy **Vevő**)

Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**, külön-külön a **Fél** között, alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek mellett.

I. Bevezető

1. A Fővárosi Önkormányzat kérelmet terjesztett elő a VIII. kerületi Önkormányzat részére, hogy a Budapest VIII. kerület belterület, 34776/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1081 Budapest VIII. ker. Népszínház utca 31. 1. szám alatt elhelyezkedő, a VIII. kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló raktár megnevezésű ingatlan 51 m² alapterületű része kerüljön a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet 2. § 5. pontja szerint, a Fővárosi Önkormányzat önként vállalt közfeladata a fővárosi romák esélyegyenlőségének, felzárkóztatásának segítése, kulturális értékeinek megőrzése az ezen feladatot ellátó intézmény fenntartásával. A Fővárosi Önkormányzat fenntartásában működik a Romano Kher Budapesti Roma Művelődési Ház költségvetési szerv, mely alapító okirata szerinti feladata művelődő közösségek létrejöttének elősegítése, működésük támogatása, fejlődésük segítése, a közművelődési tevékenységek és a művelődő közösségek számára helyszin biztosítása; a közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése; a hagyományos közösségi kulturális értékek átörökítése feltételeinek biztosítása, illetve a tehetséggondozás- és fejlesztés feltételeinek biztosítása.

A Fővárosi Közgyűlés a 2022. február 23-i ülésén, a 117/2022. (II. 23.) Főv. Kgy. határozatával döntött arról, hogy a Fővárosi Önkormányzat költségvetésének terhére, a Romano Kher Budapesti Roma Művelődési Ház székhelyeként szolgáló, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a 1081 Budapest, Népszínház utca 31. sz. alatti ingatlant (hrsz.: 34776/0/A/6) felújítja, megfigyelve a művelődési háznak, a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvényben és a közművelődési alapszolgáltatások, valamint a közművelődési intézmények és a közösségi színterek követelményeiről szóló 20/2018. (VII. 9.) EMMI rendeletben foglalt kritériumainak. A 34776/0/A/6 hrsz. alatt felvett ingatlan fentiek szerinti felújítására készített koncepcióterv készítése során vált nyilvánvalóvá, hogy szükséges a terület bővítése a művelődési ház megfelelő működéséhez, így fordult kérelemmel a Fővárosi Önkormányzat a VIII. kerületi Önkormányzathoz jelen Megállapodás I. 1. pont első bekezdésében jelölt ingatlan meghatározott tulajdoni hányadának (ingatlanrész) megszerzése érdekében.

Vh 10

2. Felek előzményként rögzítik, hogy Eladó megbízásából ingatlanvagyon-értékelés készült, amely jelen Megállapodás szerinti vételár alapját képezte. Felek rögzítik továbbá, hogy a BFVK Zrt. az ingatlanvagyon-értékelésben foglaltakra vonatkozóan 2022. június 24. napján szakértői nyilatkozatot állított ki, F22F114 azonosítószám alatt. Felek rögzítik, tekintettel arra, hogy jelen Megállapodás tárgyát képező ingatlanrész a Fővárosi Önkormányzat közfeladat-ellátásához kapcsolódik, az ingatlanvagyon-értékelésben jelölt vételárra 50%-os kedvezményt állapít meg a VIII. kerületi Önkormányzat.

II. Megállapodás tárgya

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: **Ingatlanügyi Hatóság**) által **Budapest, VIII. kerület, belterület 34776/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartásba vett, természetben 1081 Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 31. 1. ajtó alatt található, „raktár” megnevezésű, 1057 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan), a társasházi közös tulajdonból az Ingatlanhoz tartozó 1563/10000 tulajdoni illetőséggel és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem került felvezetésre.**
2. **Felek rögzítik, hogy Eladó a Vevő részére az Ingatlan 51 m² alapterületű részét eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban megveszi, a jelen Megállapodás II. 3. pontja szerinti vételáron, mely terület az Ingatlan 51/1057 tulajdoni hányadának felel meg (továbbiakban: Ingatlanrész).** A jelen Megállapodás szerinti, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges használati megosztásról szóló vázrajz jelen Megállapodás elválaszthatatlan mellékelete (2. számú melléklet).
3. Figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrészt a Fővárosi Önkormányzat közfeladat-ellátásra kívánja használni, Eladó a vételárat a jelen Megállapodás 3. mellékelete szerinti ingatlanvagyon-értékelés szerinti összeg 50%-ában határozza meg (a továbbiakban: Vételár): összesen **10.605.000,- Ft, azaz tízmillió-hatszázötezer Forint.**

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan(rész) értékesítése tekintetében nem választotta az általános szabályok szerinti adókötelezettséget, így jelen Szerződés szerinti Ingatlanrész értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében mentes az adó alól. Az Eladó által az Ingatlanrész értékesítéséről kiállítandó számlán adótartalom nem kerül feltüntetésre.

Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás hatályba lépését követően az Eladó által 15 napon belül kiállított előlegbekérő alapján, az abban jelölt határidőben, Vevő az Ingatlanrész vételárát, nettó 10.605.000,- Forintot, azaz tízmillió-hatszázötezer Forintot (Vételár) Eladónak megfizeti az Eladó _____ banknál vezetett _____ számú pénzforgalmi számlájára.

4. A Vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor az Ingatlanrész teljes vételárának összegét az Eladó bankja a bankszámlán jóváírja.
5. Eladó a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési időponttal az Ingatlanrésztől előlegszámlát állít ki Vevő részére.

Eladó a Bejegyzési engedély Vevő általi átvétele napjával, mint teljesítési időponttal az Ingatlanrész értékesítéséről számlát állít ki a vételár előleggel csökkentett összegéről, amely pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy a vételár teljes egészében előlegként megfizetésre került.

6. Eladó kijelenti, hogy a jelen megállapodással átruházott ingatlanhányad per,- teher,- és igénymentes, egyúttal kijelenti, hogy azon sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül harmadik személynek - jelen megállapodás IV. 12. pontja szerinti elővásárlási jogon kívül - nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő jelen Megállapodáson alapuló tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná.
7. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanrészt adó és adók módjára behajtható köztartozások, helyi adók nem terhelik, valamint a társasházi tulajdonközösség vagy tulajdonostársak felé tartozások sem terhelik. Szavatol továbbá azért is, hogy az Ingatlanban nem áll fenn az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz- és/vagy egyéb tartozás. Eladó szavatol, hogy az Ingatlanrészt jelen

Megállapodásnak az illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig, és azt követően, semmilyen újabb jogcímen nem terheli meg.

III. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

8. Eladó jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban (Bejegyzési Engedély) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy
- a) Budapest VIII. kerület, belterület 34776/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1081 Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 31. 1. szám alatt lévő, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat javára bejegyzett tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (törlési engedély), továbbá
 - b) Budapest VIII. kerület, belterület 34776/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1081 Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 31. 1. szám alatt lévő ingatlannak a 51/1057 tulajdoni hányadára Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonjogát adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, figyelemmel a jelen Megállapodás 2. melléklete szerinti használati megosztási vázrajzban foglaltakra (bejegyzési engedély), továbbá
 - c) Budapest VIII. kerület, belterület 34776/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1081 Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 31. 1. szám alatt lévő ingatlannak a 1006/1057 tulajdoni hányadára Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, figyelemmel a jelen Megállapodás 1. melléklete szerinti használati megosztási vázrajzban foglaltakra (bejegyzési engedély).
9. Felek jelen Megállapodás aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján, jelen Megállapodás II.1 pontjában meghatározott Ingatlanrész vonatkozásában a Vevő 51/1057 arányú tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó beadvány elintézését, a Bejegyzési Engedély benyújtásáig, legfeljebb azonban a jelen Megállapodásnak az ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig tartsa függőben.
10. Felek rögzítik, hogy a Bejegyzési Engedélyt Eladó jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg 10 (tíz) példányban aláírta, mely példányok Eladó jogi képviselőjénél, _____ ügyvédnél (cím: _____, kamarai azonosító szám: _____) letétbe helyezésre kerültek, az Eladó és az eljáró ügyvéd között létrejött letéti szerződés rendelkezéseinek megfelelően. A Vételár megfizetésének tényéről Eladó köteles a Vételár számláján történő jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül a letéteményes ügyvédet elektronikus úton (a letéteményes ügyvéd e-mail címére küldött elektronikus levélben) írásban értesíteni. Amennyiben Eladó a teljes Vételár megfizetését – legkésőbb a teljesítést követő 5. munkanapon – nem jelenti be letéteményes ügyvédek, úgy Vevő jogosult a Vételár teljesítését banki igazolással hitelt érdemlően igazolni jelen pontban foglalt e-mail címre küldött elektronikus levélben. Letéteményes ügyvéd a Vételár teljesítésének igazolását követően a letétbe vett tulajdonjog-bejegyzési engedélyt haladéktalanul köteles kiadni a Vevő eljáró jogi képviselőjére, aki azt a tulajdonjog-bejegyzési kérelem függőben tartásának megszüntetése iránti kérelemmel egyidejűleg jogosult az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani. A jelen pontban foglalt kötelezettség teljesítését letéteményes ügyvéd jelen Megállapodás aláírásával vállalja. Vevő jogosult elállni jelen Megállapodástól, amennyiben a jelen pontban rögzítetteknek megfelelően igazolt Vételár megfizetés ellenére a bejegyzési engedély kiadására legkésőbb 5 munkanapon belül nem kerül sor.

Vh^{3/8}

11. Jelen adásvétellel kapcsolatos tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt Vevő köteles eljárni az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt.

Vevő jelen Megállapodásba foglalt nyilatkozatát Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatalának kamarai jogtanácsosa, dr. Szepesi Andrea Éva (képviselet szerv székhelye: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., KASZ: 36074574), Eladó jelen Megállapodásba foglalt nyilatkozatát _____ ügyvéd (.....) látja el jogi ellenjegyzéssel.

Felek a jelen Megállapodás aláírásával meghatalmazzák a Fővárosi Önkormányzat képviseletében eljáró dr. Szepesi Andrea Éva kamarai jogtanácsost (cím: 1052 Budapest Városház utca 9-11. KASZ szám: 36074574) jelen Megállapodás készítésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy a Bejegyzési Engedély alapján történő átvezetéssel kapcsolatosan a Felek nevében az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt teljes jogkörrel eljárjon és a szükséges jognyilatkozatokat a nevükben megtegye, ideértve a szükséges NAV adatlap kitöltését és aláírását is, valamint ideértve valamennyi olyan eljárási cselekményt, melyre a jelen Megállapodásban foglaltak teljesedése és ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében szükségessé válik. A képviselet díját és esetleges költségét a Fővárosi Önkormányzat viseli. Dr. Szepesi Andrea Éva kamarai jogtanácsos a fentiek szerinti megbízást és meghatalmazást elfogadja.

Eladó jelen Megállapodás aláírásával megbízza _____ ügyvédet (cím: _____, kamarai azonosító szám: _____) a jelen Megállapodás szerinti Bejegyzési Engedély szerkesztésével és ellenjegyzésével, az okirat letéti kezelésére, valamint annak – jelen Megállapodásban foglalt feltételek bekövetkezése esetére történő – Vevő részére történő III. 10. pont szerinti kiadására. _____ ügyvéd a fentiek szerinti megbízást a jelen okirat aláírásával/ellenjegyzésével elfogadja.

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

IV. Hatálybalépés és birtokbaadás

12. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: MNV Zrt.) jogosult.
13. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítéstől számított 35 (harmincöt) nap. A határidő elmulasztása jogvesztő.
14. Jelen szerződés a Felek között – a IV. pontban írtakra figyelemmel – a Ptk. 6:116. § (1) bekezdésében foglaltak szerint – abban az esetben hatályosul, ha az MNV Zrt. a Magyar Állam elővásárlási jogát a jogvesztő határidő alatt nem gyakorolja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés egy eredeti példányát – mint az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében nevesített, az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlatot – az MNV Zrt. részére a jelen szerződés aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül megküldi. Amennyiben az MNV Zrt. a számára nyitva álló jogszabályi határidőn belül elővásárlási jogáról nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy a Magyar Állam a jelen adásvétel vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni.
15. Fentiekre figyelemmel a Megállapodás hatálybalépésének feltétele a Magyar Állam elővásárlási jogának nemleges gyakorlásáról szóló nyilatkozatának átvétele. Ennek hiányában a szerződés a jogvesztő határidő leteltét követő 5. napon lép hatályba.
16. Az Ingatlanrész tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat maradéktalanul megfizette, az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogáról lemondott, illetve a megszabott határidőn belül nem tett nyilatkozatot arról, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával és az erről

szóló igazolást az Eladó okirati módon igazolta, ezt a Vevő részére átadta, és a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanrészre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

17. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlanrészt a Bejegyzési Engedély Vevő általi átvételét követő 5 munkanapon belül – előre egyeztetett időpontban - Vevő birtokába adja a kölcsönösen felvett és képviselők által aláírt részletes birtokbaadási jegyzőkönyv mellett. A jegyzőkönyvben kerül feltüntetésre a fogyasztásmérők (víz, gáz, elektromos áram stb.) pontos állása. Felek a közüzemi díjakkal a jegyzőkönyv alapján elszámolnak egymással, az Eladó a birtokátruházásig öt terhelő közüzemi díjak kiegyenlítését köteles a Vevő felé számlákkal igazolni. A közüzemi fogyasztásmérők átíratásához szükséges bejelentéseket a Vevő köteles a birtokbavételét követő 15 napon belül megtenni. Eladó jelen Megállapodás megkötését követően, legkésőbb a birtokátruházási eljárás keretében átadja Vevő részére a könyvviteli nyilvántartásba vételhez az Ingatlanrészszel kapcsolatban rendelkezésére álló iratokat, dokumentációkat, információkat, szükséges nyilatkozatokat, adatokat, az Ingatlanrész értékesítéséről szóló, a tulajdonosként való rendelkezés napjával, mint teljesítési időponttal kiállított számviteli bizonylatot.
18. A birtokátruházás napjától kezdődően Vevő jogosult az Ingatlanrész hasznait szedni, valamint köteles az Ingatlanrész terheit és a kárveszélyt viselni.

V. Kapcsolattartás

19. Kapcsolattartó Eladó részéről:

Név: dr. Görcsös Mónika, divízióvezető,
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság,
Vagyonhasznosítási Divízió
Cím: 1084 Budapest, Ór u. 8.
Telefon: +36-1-216-6961/106 mellék
E-mail: gorcsosm@jgk.hu

Kapcsolattartó Vevő részéről:

Név: Nagyné Varga Melinda főosztályvezető;
Kulturális, Turisztikai, Sport és Ifjúságpolitikai Főosztály
Cím: 1052 Budapest Városház u. 9-11.
Telefon: +36 1 999 8130
E-mail: nagynevm@budapest.hu

20. Felek a Megállapodással kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Megállapodással kapcsolatban bármelyik Fél által a másik Félnek adandó bármely értesítés vagy dokumentum a másik Fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha elektronikus levél útján küldték, akkor az ahhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősül kézbesítettnek. A kapcsolattartók személyében, adataiban bekövetkezett változást Felek haladéktalanul kötelesek a másik Féllel tudatni.

VI. Egyéb rendelkezések

21. Felek nyilatkozzák, hogy ismeretes előttük az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló, 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet, az abban előírt kötelezettség. Ennek alapján nyilatkozzák, hogy az Ingatlanrész vonatkozásában energetikai tanúsítvány került kiállításra, melynek átvételét jelen okirat aláírásával Vevő nyilatkozta. Felek rögzítik, hogy az energetikai tanúsítvány kódszáma az alábbi: HET-01496368. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész Vevő általi birtokbavételét követően Vevő gondoskodik a meglévő közmű-ellátórendszerek leválasztásáról, az épületgépészeti és elektromos hálózatoknak a kerületi tulajdonban maradó ingatlanrész hálózatairól történő szakszerű leválasztásával.

22. A Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodással az Ingatlanon közös tulajdon keletkezik Eladó és Vevő között. Felek kötelezik magukat arra, hogy az Ingatlanrész tulajdonjogának Fővárosi Önkormányzat részére történő ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről szóló hatósági határozat Felekkel történő közlésétől számított 60 napon belül használati megállapodást kötnek egymással az osztatlan közös tulajdonból fakadó jogok és kötelezettségek teljesítése érdekében.
23. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint 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 Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.
- Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Megállapodásba foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Szerződő Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.
24. Felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírása során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdésének alkalmazásával a 43. § (2) bekezdésének b) pontja mellőzésre kerül.
25. Feleket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
26. Vevő kijelenti, hogy a jelen Megállapodás általa történő aláírásának időpontjában az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 260. § szerint köztartozásmentes adózónak minősül. Átvevő nyilatkozik arról, hogy szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban. Eladó ennek alapján megállapítja, hogy Vevő köztartozásmentes minősége hitelt érdemlően igazolt és az Átadóval szemben nincs lejárt tartozása.
27. Felek kijelentik, hogy jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzatok, szerződéskötési képességük jelen jogügylet tárgyában korlátozva nincs, és figyelemmel a Nvtv. 13. § (2) bekezdésére, valamint a Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjára, átlátható szervezetnek minősülnek.
28. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Megállapodással kapcsolatos esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége (30 napon túl) esetén, az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.
29. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), az Möt., az Nvtv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.
30. Jelen Megállapodás kizárólag írásban módosítható. A kapcsolattartók adataiban bekövetkezett változás nem minősül a megállapodás módosításának.
31. Felek jelen Megállapodást a Fővárosi Közgyűlés ___/2022. (.) Föv. Kgy. határozata, valamint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének bizottsága ___/2022. (.) számú határozata alapján kötik meg.

Vh^{6/8}
15

32. Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodás aláírásával hozzájárulnak a jelen Megállapodás főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerinti közzétételéhez.

33. Jelen Megállapodás példányban készült, melyből Feleket ...-..... példány illet meg.

Szerződő Felek jelen Megállapodást elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap
2. Használati vázrajz
3. Értébecslés
4. Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Kelt: Budapest, 2022. _____

Kelt: Budapest, 2022. _____

Budapest Főváros Önkormányzata

**Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat**

Karácsony Gergely főpolgármester
hatáskörében eljárva:

Kerpel-Fronius Gábor
főpolgármester-helyettes
Vevő

Pikó András
polgármester
Eladó

Jogi ellenjegyzés:

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budapest, 2022. _____

Budapest, 2022. _____

Berente Katalin
gazdasági igazgató

Hörich Szilvia
gazdasági vezető

Eladó részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Úttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Vevő vonatkozásában az Úttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki. A jognyilatkozat jogszabályoknak való megfelelőségéről meggyőződtem.

Budapest, 2022. hónapján

.....

.....
ügyvéd
kamarai azonosító szám:

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2022.hó.....napján, azzal, hogy az Eladó vonatkozásában az Úttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

.....
dr. Szepesi Andrea Éva
kamarai jogtanácsos
kamarai azonosító szám: 36074574

VH-8/8

12

[Vonalkód]
[Vonalkód]

ikt. szám: [Iktatószám]

5. sz. melléklet

MEGÁLLAPODÁS KÖZÖS TULAJDONBAN LÉVŐ INGATLAN HASZNÁLATÁRÓL

(a továbbiakban: *Megállapodás*)

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; törzskönyvi azonosító: 735715; statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester; a továbbiakban: **Tulajdonostárs1 vagy VIII. kerületi Önkormányzat**)

másrészről

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11., adószám: 15735636-2-41; KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01; törzskönyvi azonosító száma: 735638; ÁHTI azonosító: 745192; képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester; a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat vagy Tulajdonostárs2**)

(**Átadó** és **Átvevő** a továbbiakban együtt: **Felek**, külön-külön a **Fél**) között, alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek mellett.

BEVEZETŐ

A Fővárosi Közgyűlés ___/2022. (.) Főv. Kgy. határozata, valamint Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének ___/2022. (.) számú határozata alapján, Felek között 2022. ___ napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amely alapján a Fővárosi Önkormányzat a Budapest VIII. kerület, belterület 34776/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1081 Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 31. fsz. 1. szám alatt lévő (továbbiakban: *Ingatlan*), Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok az 51/1057 tulajdoni hányadát megszerezte. A Fővárosi Önkormányzat tulajdonszerzésével a 34776/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanon osztatlan közös tulajdon jött létre a Felek között.

Felek jelen Megállapodás alapján a külön használatú ingatlanrészek/helyiségek vonatkozásában kívánják a jogutódokra is kiterjedő hatállyal az Ingatlan birtok- és használati viszonyait rendezni. A Felek kizárólagos használatában álló helyiségekről készült vázrajz jelen Megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

1. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

- 1.1. Felek rögzítik, hogy Tulajdonostárs1 ingatlan-nyilvántartás szerinti 1006/1057 arányú tulajdoni hányada – amely természetben 1006 m² területet jelent –, szerkezetileg elkülönül a Fővárosi Önkormányzat által megszerzésre került tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrésztől. Tulajdonostárs1 a tulajdonában álló ingatlanrészt az 1. számú melléklet szerinti vázrajzban jelöltek alapján – elkülönítetten – kizárólagosan birtokolja és használja.
- 1.2. Felek kijelentik, hogy a Fővárosi Önkormányzat az Ingatlan 51/1057 tulajdoni hányadát megtestesítő helyiségeket az 1. számú melléklet szerinti vázrajzban jelöltek alapján kizárólagosan birtokolja és használja.

Vk 18

- 1.3. Felek az 1.1 és 1.2 pontokban leírt birtok- és használati állapotot a jelen Megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képező 1. számú melléklet szerinti vázrajz tartalmának alapulvételével a jelen Megállapodás aláírásával is véglegesnek elismerik.

2. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 2.1. Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodás 1.1. és 1.2. pontok szerinti kizárólagos használatban lévő helyiségek közműveit a Felek között szám alatt, napján létrejött adásvételi szerződés VI. 21. pontjában rögzítetteknek megfelelően elkülönítetten használják. Felek az általuk kizárólagosan használt ingatlanrész minden terhét és költségét maguk viselik, és kizárólagosan szedik annak hasznait. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a közmű hatóság részére a fogyasztás leolvasását biztosítják és annak díját saját fogyasztásuknak megfelelően megfizetik, azok karbantartásáról saját költségükön gondoskodnak.
- 2.2. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos használatához nem kapcsolódó – a teljes Ingatlant érintő – költségeket, kiadásokat, szükséges ráfordításokat közösen, a tulajdoni hányaduk arányában megosztva viselik. Amennyiben a Feleket az ellenőrzési körükön kívül eső okból éri kár, és a kár valamelyik Fél kizárólagos használatában álló ingatlanrészen keletkezik és az a Felek által kétséget kizáróan beazonosítható, – a Felek eltérő megállapodásának hiányában – a keletkezett kárt az ingatlanrész kizárólagos használója viseli.
- 2.3. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kizárólagos használatú ingatlanrészek használata során egymás szükségtelen zavarásától tartózkodnak.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy a kizárólagos használatukban álló ingatlanrész vonatkozásában, a birtoklás, használat és hasznosítás körében az adott ingatlanrész kizárólagos használatára jogosult Fél egyedül, a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül jogosult dönteni.
- 2.5. Felek a jelen birtok- és használati jog megosztást minden jogutódra kiterjedő hatállyal elfogadják. Felek kötelezik magukat, hogy csak jelen Megállapodás alapján, ennek kondíciós rendszere szerint kínálhatják eladásra vagy bérbeadásra az adott ingatlan-hányadot.
- 2.6. Felek a saját tulajdoni illetőségüket kizárólag a másik Fél igazolt írásbeli értesítése mellett terhelhetik meg.

3. MEGÁLLAPODÁS MEGSZŪNÉSE

- 3.1. A Felek jelen Megállapodást határozatlan időre kötik.
- 3.2. A Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodást bármelyik Fél indoklás nélkül legalább **90** napos felmondási idővel felmondhatja. Felek a jelen pontban rögzítettekre figyelemmel a megszüntetés esetére ugyanakkor vállalják, hogy a felmondási idő lejártát megelőzően kölcsönösen egyeztetnek a tulajdoni hányadukat megtestesítő ingatlanrészek további használati feltételeiről és a tárgyalások eredménye alapján szükség esetén külön megállapodást kötnek egymással.
- 3.3. A Felek a Megállapodást a másik fél súlyos szerződésszegése esetén, a másik félhez címzett egyoldalú jognyilatkozattal azonnali hatállyal megszüntethetik. Felek a jelen pontban rögzítettekre figyelemmel a megszüntetés esetére vállalják, hogy kölcsönösen egyeztetnek a tulajdoni hányadukat megtestesítő ingatlanrészek további használati feltételeiről.

4. KAPCSOLATTARTÁS

- 4.1. A VIII. kerületi Önkormányzat részéről kapcsolattartó:
Név:
Telefon:
E-mail:

VK₂₁₄

A Fővárosi Önkormányzat részéről kapcsolattartó:

Név: Nagyné Varga Melinda főosztályvezető;
Kulturális, Turisztikai, Sport és Ifjúságpolitikai Főosztály
Cím: 1052 Budapest Városház u. 9-11.
Telefon: +36 1 999 8130
E-mail: nagynevm@budapest.hu

- 4.2. A Felek kötelesek a kapcsolattartás adataiban bekövetkező változásokat a másik féllel haladéktalanul közölni.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 5.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 5.2. Tulajdonostárs1 és Tulajdonostárs2 magyarországi önkormányzatok, amelyek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősülő önkormányzatok, mely nevében eljáró képviselő önállóan jogosult szerződést kötni.
- 5.3. Jelen Megállapodást Felek 6 eredeti példányban, - melyből 3 példány Tulajdonostárs1-t, 3 példány Tulajdonostárs2-t illet meg -, mint akaratukkal és a tényleges helyzettel mindenben megegyező okiratot, átolvasás és megértés után helybenhagyólag aláírták.
- 5.4. Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás a Felek által történő kölcsönös aláírás napján lép hatályba.

Mellékletek:

1. Vázrajz

Kelt: Budapest, 2022. _____

Budapest Főváros Önkormányzata

Karácsony Gergely főpolgármester
hatáskörében eljárva:

Kerpel-Fronius Gábor
főpolgármester-helyettes
Tulajdonostárs2

Kelt: Budapest, 2022. _____

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat**

Pikó András
polgármester
Tulajdonostárs1

Vh
3/4
20

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

a gazdasági igazgató által átruházott
hatáskörben eljárva:

Antal Ilona
főosztályvezető
Pénzügyi, Számviteli és
Vagyonyilvántartási Főosztály

Budapest, 2022. _____

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2022. _____

Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

dr. Sajtos Csilla
jegyző

Vh^{4/4} 21

R

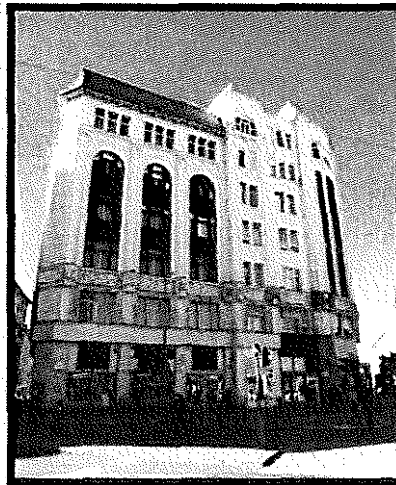
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-818/2

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Népszínház utca 31. fsz. 1.



szám alatti

34776/0/A/1 hrsz-ú

raktár (résztulajdon) ingatlanról

Budapest, 2022. június

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh 22

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-818/2
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 31. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 34776/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: raktár (résztulajdon)
Az értékelt ingatlanrész megnevezése	: 1 db iroda, 3 db wc, 2 db mosdó, 2 db előtér, 1 db közlekedő (az értékelt rész)
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 1057 m ²
Értékelt terület	: 51 m ² Fajlagos m2 ár: 415 809 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1364 m ²
Eszmei hányad*	: 75 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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: **21 210 000 Ft**
 azaz **Huszonegymillió-kettőszáztízezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 250 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kettőszázötvenezer- 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.

* Az eszmei hányad a teljes alapterületre 1563/10000-ed, a 50,9 m²-re (kerekítve 51 m²) 75/10000-ed tulajdoni részaránynak felel meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 51/1057 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2022. június 9.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes (használati megosztással)

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. június 23.

2022 JÚN 23.



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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: 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): 1081 Budapest, Népszínház utca 31. fsz. 1.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 1057,0 m²
 Helyrajzi száma: 34776/O/A/1
 Ingatlan megnevezése tulajdoni lap raktár (résztulajdon) szerint:
 Az értékelt ingatlanrész megnevezése: 1 db iroda, 3 db wc, 2 db mosdó, 2 db előtér, 1 db közlekedő (az értékelt rész)
 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 Csarnok negyed kerületrészében, a Nagy Fuvaros és az Auróra utca közötti szakaszon fekszik, a Népszínház utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-5 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A Népszínház-, a Bérkocsis-, és a Nagy Fuvaros utca sarkán álló épületet Révész Sámuel és Kollár József tervezte 1912-ben.

Értékbecslésünk tárgya a 34776/0/A/1 helyrajzi számú albetét 9 db helyisége, amely áll 1 db iroda, 3 db wc, 2 db mosdó, 2 db előtér és 1 db közlekedő helyiségből.

Az alaprajzon megjelölt albetétrészek képezik az értékbecslés tárgyát. A vizsgált ingatlanrészeket a társasházi közös udvar felől lehet megközelíteni. A földszinti bejárat ráccsal védett, fémszerkezetű nyílászárókkal, az ablakok fa szerkezetűek, melyek belső udvarra néznek. Belmagassága 4,95 m, műszaki állapota gyenge, jelenleg nem hasznosított. Melegvíz ellátására a kézmosó fölött elhelyezett átfolyós vízmelegítő szőigál, de feltételezhetően nem működik. A hátsó lépcső mögött öltöző/wc kialakított, itt radiátoros hőleadók láthatók, mettlachi burkolatokkal, de a kazán feltételezhetően egy másik albetétben lehet. Az iroda helyiség szintén az udvarról nyílik, melyhez tartozik egy wc és kézmosó, ez a rész gázkonvektoros fűtésű, teljesen lelakott állapotú. Vízőra, villanyóra és gázóra kiépített, a gázórán piros jogi zár van és nem a vizsgált területen helyezkedik el.

Össességében az ingatlan gyenge műszaki állapotú, teljes körű felújítást és korszerűsítést igényel.

Épület:

Épület építési éve:	1912	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 5 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: raktár (résztulajdon)

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	simított beton, mettlachi	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,50 m	normál
Átlagos belmagassága:	4,95 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű helyi vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízőra, villanyóra, gázóra (utóbbin piros jogi zár van és nem az értékelt részen található)	felújítandó
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
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 leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület átlagos műszaki állapotú, a kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdiszkek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol. A lépcsőház és a belső udvar rendezett.

Albetét:

Az ingatlan erőteljesen erodált állapotban van, több helyen beázás tapasztalható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, a mérőórán piros jogi zár van
- Hőleadó berendezés – gázkonvektor, öntöttvas radiátor
- Melegvíz-ellátás – felső szerelésű helyi vízmelegítővel megoldott, valószínűleg nem működik
- Gyengeáramú berendezések – riasztórendszer kiépített, működőképessége nem tesztelt a szemle során

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
köziokedő	sim. beton	festett	4,10 m ²	100%	4,10 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,10 m ²	100%	1,10 m ²
mosdó	mettlachi	festett+csempe	4,80 m ²	100%	4,80 m ²
előtér	sim. beton	festett	1,20 m ²	100%	1,20 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	1,00 m ²	100%	1,00 m ²
mosdó	mettlachi	festett+csempe	1,70 m ²	100%	1,70 m ²
előtér	sim. beton	festett	5,80 m ²	100%	5,80 m ²
wc	mettlachi	festett+csempe	0,80 m ²	100%	0,80 m ²
iroda	sim. beton	festett	30,40 m ²	100%	30,40 m ²
mérési korrekció			0,10 m ²	100%	0,10 m ²
Összesen:			51,00 m²		51,00 m²
Összesen, kerekítve:			51 m²		51 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 sorolhatók.

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: (2022 Q2)

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-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\% \text{ , egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből 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 Költségbeadási Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	1364 m ²
Eszmei hányad:	75 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,23 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 250 000 Ft , Kettőmillió-kettőszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 31. fsz. 1.	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. kerület, Hungária krt.	VIII. kerület, József krt.	VIII. kerület, Práter utca	VIII. ker., Békkocsis utca
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	iroda	iroda	iroda/üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	51	84	71	78	74	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		47 900 000	39 900 000	39 500 000	38 500 000	29 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		513 214	505 775	455 769	468 243	448 500
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	1%	1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	5%	5%	10%	10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-18%	-14%	-14%	-14%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		419 039	434 966	393 557	403 392	428 093
Fajlagos átlagár:		415 809 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		21 206 259 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		21 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti bejáratos, jó állapotú vendéglátóipari hasznosítású ingatlan, ingatlan.com/31964743
2. adat: Hungária körúton, belső udvari, központi fűtéssel ellátot iroda, jó műszaki állapotban, ingatlan.com/26228005
3. adat: József körúton, belső udvari, központi fűtéssel ellátot iroda, jó műszaki állapotban, ingatlan.com/32420039
4. adat: Belső 3 szintes, jó állapotú, utcafronti bejáratos iroda/üzlet, ingatlan.com/32094653
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, átlagos állapotú, vendéglátóipari egységnek kialakított ingatlan, ingatlan.com/32183335

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

21 210 000 Ft

azaz Huszonegymillió-kettőszáztízezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 31. fsz. 1.	VIII. kerület, Népszínház utca	VIII. kerület, Baross utca	VIII. kerület, Nap utca 41.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlethelyiség	iroda/üzlet	iroda/üzlet
hasznosítható terület (m ²):	51	52	60	54
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		149 000	180 000	145 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 579	2 700	2 417
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	1%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		2 581 Ft/m ² /hó	2 724 Ft/m ² /hó	2 424 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 577 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: jó állapotú, vizes blokkal ellátott utcafronti bejáratos helyiség, ingatlan.com/32515616
2. adat: Kálvária tér környékén található, földszinti, jó állapotú helyiségcsoport, ingatlan.com/32459674
3. adat: Corvinnegyed, jó állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/32626150

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		2 577 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 340 555 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	40 217 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 811 Ft
Egyéb költségek:	5%	67 028 Ft
Költségek összesen:		134 056 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 206 500 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		20 110 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

20 110 000 Ft

azaz Húszmillió-egyszáztízezer- 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 hozamalappon 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:	21 210 000 Ft	100%	21 210 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	20 110 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			21 210 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

21 210 000 Ft

azaz, Huszonegymillió-kettőszáztízezer 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 bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe eső 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, amennyiben működőképes épületgépészettel nem rendelkezik a becsült forgalmi érték azt tükrözi;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Népszínház utca 31. fsz. 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **21 210 000 Ft**
 azaz **Huszonegymillió-kettőszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. június 9.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes (használati megosztással)

Budapest, 2022. június 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 6099004/276622/2022

2022.06.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34776/0/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 31. ajtó:1

H I R E S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	1149	0 0	1563/10000	állami
Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.07.12				törölő határozat: 188333/1/1999/99.07.12
raktár	1149	0 0	1563/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 188333/1/1999/99.07.12				törölő határozat: 163891/1/2005/05.05.03
raktár	1249	0 0	1563/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 163891/1/2005/05.05.03				törölő határozat: 100551/1/2022/22.05.06
raktár	1057	0 0	1563/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 100551/1/2022/22.05.06				

2. bejegyző határozat: 83895/1991/1991.05.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek:

H I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 188333/1/1999/99.07.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 83895/1991/1991.05.20

torlő határozat: 188333/1/1999/99.07.12
jogcím: átzállás 18090/1963/1963.11.22
jogcím: eredeti felvétel 83895/1991/1991.05.20
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR RULAK
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 188333/1/1999/99.07.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 18090/1963/1963.11.22

torlő határozat: 188333/1/1999/99.07.12
jogcím: -
jogállás: kezelő
név: VIII. KERULETI INGATLONKEZELŐ VÁLLALAT
cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Bajoros utca 65-67

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 188333/1/1999/99.07.12

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Bajoros utca 65-67

H I R E S Z

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh 33

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelési szám: 8900094/276622/2022
2022.06.09

BUDAPEST VIII. KER.
Boltterület 34776/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

Bejegyző határozat, érhelyezési idő: 222178/1/2002/02.08.16

törli határozat: 226415/1/2008/08.11.05

Jelzálogjog: 12 000 000 Ft, azaz tizenkettes millió Ft

jogosult:

nev: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERI HIVATALA törzesszám: 10820911

cím: 1052 BUDAPEST V KER. Városház utca 9-11.

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

VK
34

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest VIII. ker. Sároca u. 31-37./ a 32/1969. /III. sz./ Korm. sz. rendelet 2. §. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. tulajdon: lap és a 1364 négyzetméter kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, részben a Budapest, VIII. Népszínház u. 31. sz. alatti ingatlan a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakóit és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökösöknek és helyiségeknek természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának céljával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonba adja át ezzel, hogy a mindenkori tulajdonos társak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirattal foglaltak az alábbiak szerint szabályozták.

II.

KÖZÖS ÉS KÖZÖS TULAJDON

A. Közös tulajdon

Összítlen közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felépítései és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 1364 négyzetméter
- II. Belső udvar
- III. Alap és felmenőfalak, kőművek, pillérek, szellőző
- IV. Helyiség földemlak, párkányok, csatlakozó és kárpokok
- V. Világítótestek
- VI. Belső csatlakozások, lámpa csatlakozások
- VII. Belső csatlakozások és lámpák
- VIII. Bejárati kapuk és ajtók
- IX. Lépcsőházak, ajtófalak, ablakok
- X. Belső folyosók
- XI. Belső falak: kőzetek
- XII. Belső falak: gipsz

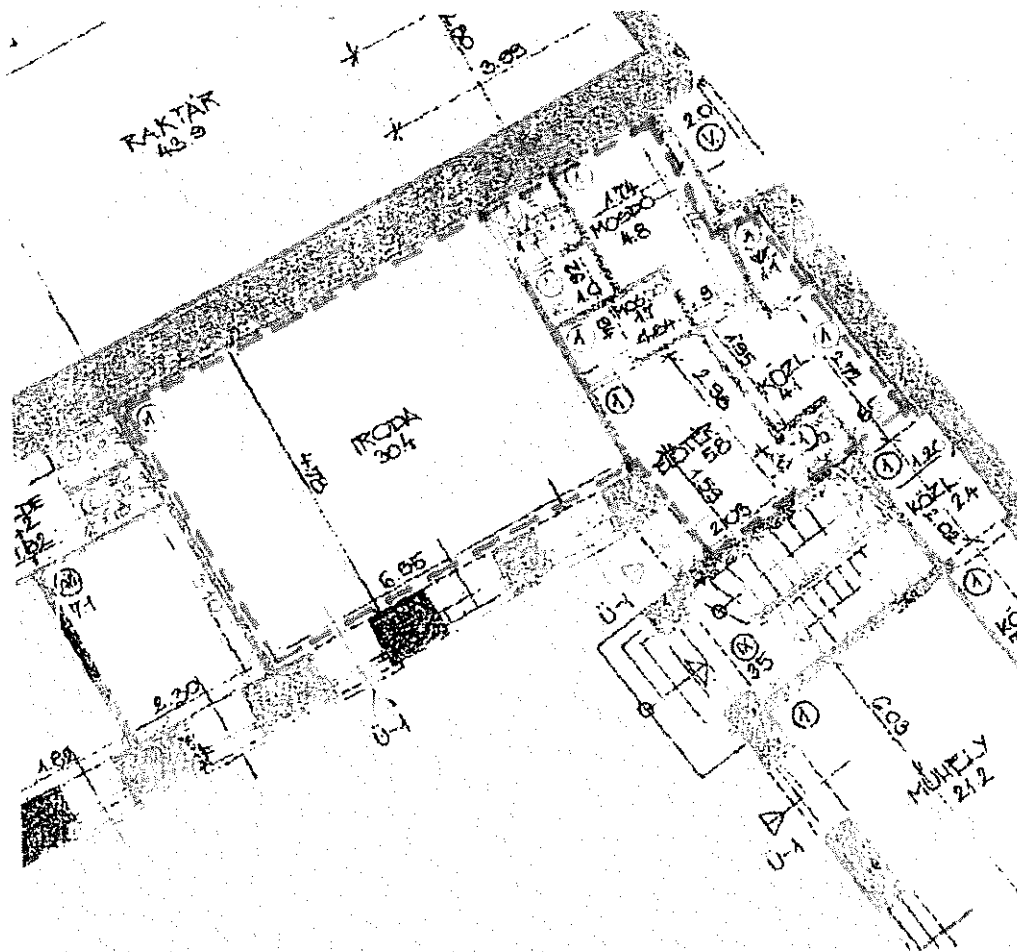
Vh 25

2.1. Tulajdoni illetőségek

2.1.1. A 34776/0-A/1 Hrsz. alatt: az alapító okiratban és a Területi rend 1. számú melléklet 0.1. jelű Üzletfelfutás amely az utcáról és az udvarról nyilván helyezkedik el és amely a következő helyiségekből áll:

feldszint	
eladóter	86.20m ²
iroda	30.40m ²
iroda	10.20m ²
műhely	21.20m ²
raktár	27.30m ²
előtér	5.80m ²
előtér	3.20m ²
előtér	1.20m ²
mosdó	4.80m ²
mosdó	1.70m ²
WC	1.10m ²
WC	1.80m ²
WC	0.80m ²
Közlekedő	4.10m ²
Közlekedő	7.10m ²
Közlekedő	2.40m ²

ALAPRAJZ (a pirossal jelölt az értékelt rész)

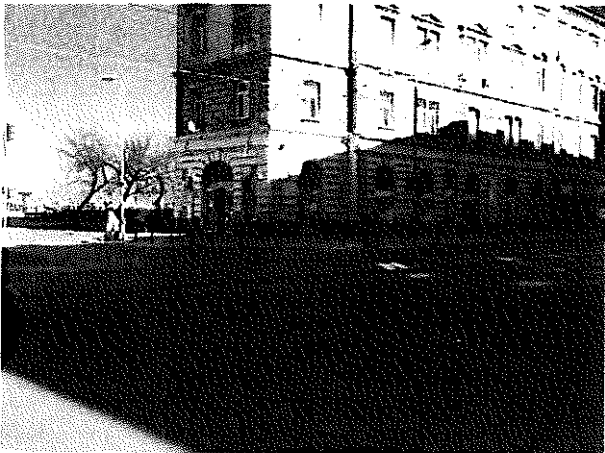


Vh 76

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



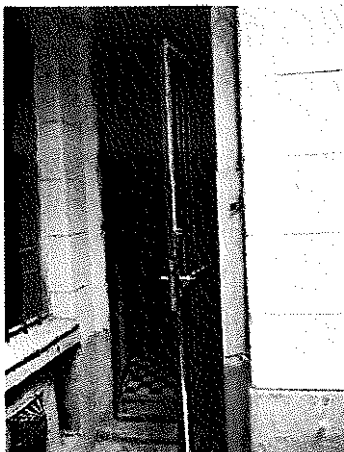
03. homlokzat



04. kapubejárat



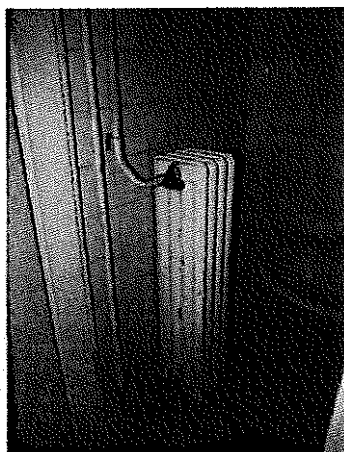
05. kapualj



06. bejárat 1.



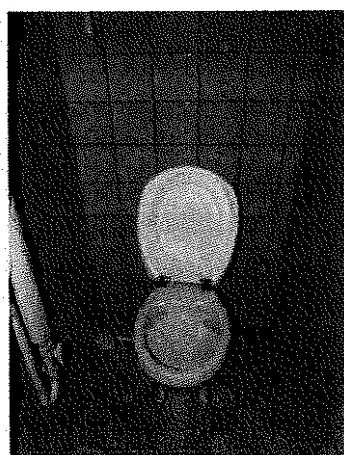
07. mosdó



08. radiátor



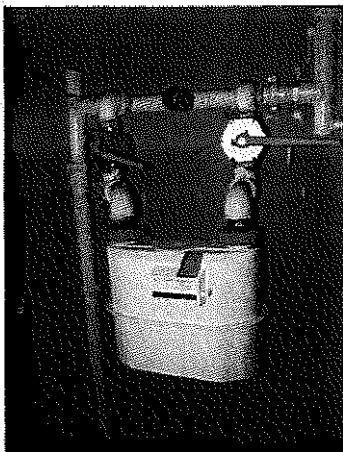
09. mennyezet



10. wc



11. bejárat 2. (iroda)



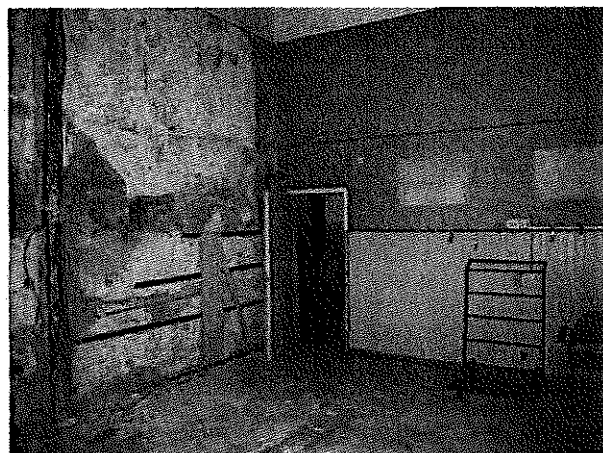
12. jogi zár a gázórán
(nem az értékelt részen van)



13. villanyóra



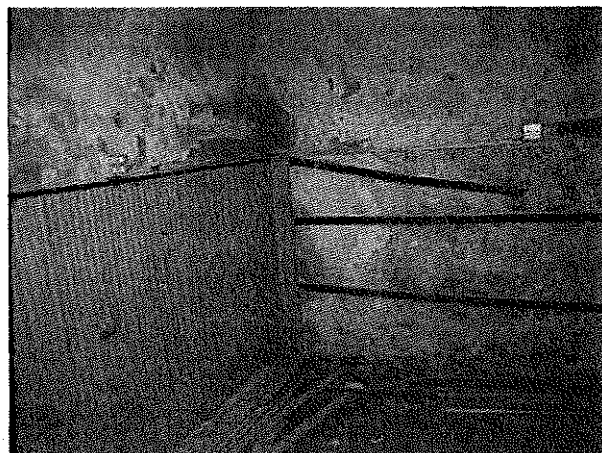
14. belső tér iroda



15. belső tér iroda



16. armatúra



17. belső tér



18. villanykapcsolók



19. gázkonvektor



20. vízeshelyiség



21. előtér-mosdó



22. közművezeték



23. közművezeték

