



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének a tevékenység módosítására irányuló kérelmével 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: *Wanda Szűcs*

JOGI KONTROLL: *M. M.*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36.** szám alatti, **35475/0/A/2** helyrajzi számú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 47 db albetét található, amelyből 4 db önkormányzati tulajdonú: 2 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület HVT II. és HVT V. területre esik.

Az albetét közvetlen utcafronti bejáratral rendelkezik. A bejárati ajtó és a rács biztonságtechnikailag megfelelőnek mondható. A falak festettek, a padozat kerámialappal burkolt, felvizesedésből adódó szerkezeti hibára utaló jel nem látható. A bejárati ajtó magassága 215 cm, a galéria alatti részen a

*Sp*

1

belmagasság 260 cm, felette 240 cm. Közműrendszerek közül 1 víz-, és villanyóra megtalálható. Fűtésrendszer nincs kiépítve. Az ingatlan műszaki állapota közepesnek mondható.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 273/2017. (IV.10.) számú határozata alapján **Patály Miklósné egyéni vállalkozóval** (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17. 3. em. 26.; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060-1-42) **kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélküli tevékenység** céljára 2017. április 21. napján határozatlan idejű bérleti szerződés került megkötésre a fenti helyiségre vonatkozóan.

**Patály Miklósné egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17. 3. em. 26.; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060-1-42) tevékenységi kör módosítását kérelmezte, a jelenlegi tevékenységi kört **szeszárusítással szeretné bővíteni**. A bérlő jelenleg **33.851,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjat fizet. Kérelmében leírja, hogy a helyiség és környéke tisztaságát továbbra is biztosítani fogja. A bérlő bérbeadóval szemben fennálló tartozása 2020. november 30. napjáig nem mutatkozik.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. október 13. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. október 15. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 10.860.000,- Ft** (493.411,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100%-ának figyelembevételével, a szeszárusítással történő kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó 10%-os szorzóval **számított havi nettó 90.500,- Ft**.

**Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatti, 35475/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés tevékenységi körének módosításához való hozzájárulás megadását élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással tevékenységre, azzal hogy a bérlőnek a tevékenység módosításával a bérleti díja 90.500,- Ft/hó + ÁFA összegre módosul. A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a megemelt összegű bérleti díjhoz kapcsolódó óvadékfeltöltést a bérlő teljesítse, valamint a szerződés mellett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tegyen, továbbá a bérleti szerződés megkötésekor a bérlőnek nem lehet a bérbeadóval szemben fennálló tartozása.**

## **II. A betérjesztés indoka**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségben végzett tevékenységi kör módosításához történő hozzájárulás tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Képviselő-testület jogosult.

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

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös, továbbá a helyiséget a bérlő továbbra is bérlő és karbantartja. Az Önkormányzat érdekét szolgálja, hogy megtartsa a rendszeresen és határidőben fizető bérlőket, sőt adott esetben magasabb összegű bérleti díjat érhet el. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj bevételét. A bérleti szerződés módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szerveit 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 478/2020. (XI. 3.) 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.

A Rendelet 14. § (7) bekezdés alapján amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj (2) bekezdés szerint számított összegére, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, szeszárúsítással történő élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással tevékenységhez tartozó bérleti díj szorzó 10%.

Fentiek alapján javaslom a határozat meghozatalát.

Melléklet: értékbecslés

### Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2020. (XII.17.) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének a tevékenység módosítására irányuló kérelméhez történő hozzájárulásról**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 36. szám alatti, 35475/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 22 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai, földszinti bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés tevékenységi körének módosításához Patály Miklósné egyéni vállalkozóval** (székhely: 1086 Budapest, Dankó u. 17. 3. em. 26.; nyilvántartási szám: 51202468; adószám: 68086060-1-42) **élelmiszer kiskereskedelem szeszárúsítással** tevékenységre, **90.500,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási összegben, a bérleti szerződés rendelkezéseinek hatályosítása, de az egyéb rendelkezések változatlanul hagyása mellett.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosítás megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése alapján a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő (226.315,-Ft összegű) óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a bérlőnek nem lehet a bérbeadóval szemben fennálló tartozása a szerződés megkötésekor.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2020. december 31.

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

Budapest, 2020. december 8.

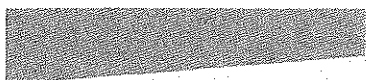
Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök *o.k.*

*90*

3

R



1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000  
1000

CPR-Vagyonértékelő Kft.

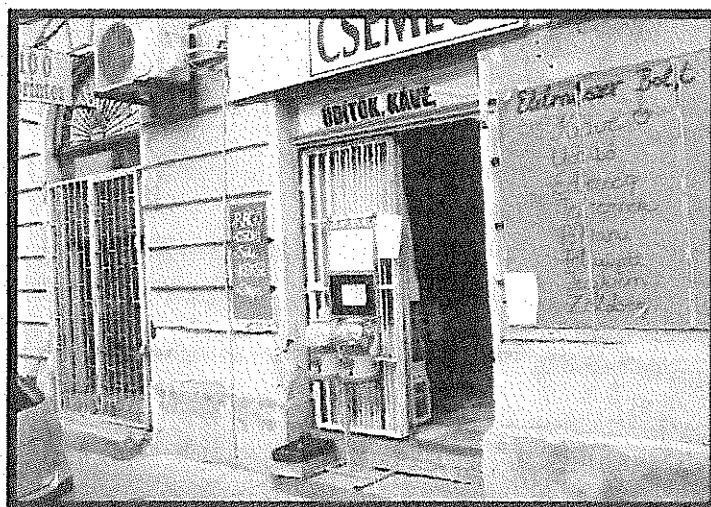
H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjksz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-601

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1086 Budapest, Dankó utca 36. földszint.



szám alatti

35475/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

---

Budapest, 2020. október

---

Független | Megbízható | Értékmérő

Sp  
4

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

|  |   |
|--|---|
| Megrendelő azonosító                     | : JGK-601   |
| Kerületen belüli elhelyezkedése          | : Magdolna negyed   |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint)          | : 1086 Budapest, Dankó utca 36. földszint.                                |
| Helyrajzi száma                          | : 35475/0/A/2   |
| Ingtalan megnevezése                     | : üzlethelyiség   |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása          | : üzlethelyiség   |
| Szobák száma                             | : -   |
| Komfortfokozat                           | : -   |
| Az értékelés célja                       | : Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz                           |
| Tulajdoni lap szerinti méret             | : 22 m <sup>2</sup>   |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete    | : 22 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 493 411 Ft/m <sup>2</sup> |
| Társasház telek területe                 | : 931 m <sup>2</sup>  |
| Eszmei hányad (a tároló teljes területe) | : 134 / 10000   |
| Belső műszaki állapot                    | : közepes   |
| Megközelíthetősége                       | : utcai 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:                           | <b>10 860 000 Ft</b>                             |
|  | azaz <b>Tízmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .</b>  |
| melyből a telek eszmei értéke:             | <b>2 740 000 Ft</b>                              |
|  | azaz <b>Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .</b> |
| likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: | <b>8 150 000 Ft</b>                              |
|  | azaz <b>Nyolcmillió-egyszázötvenezer- Ft .</b>   |

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

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

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

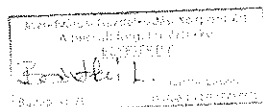
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja   | : 2020. október 2.  |
| Szakvélemény érvényessége               | : 180 nap           |
| Forgalomképesség értékelése             | : forgalomképes     |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. október 13.

2020 OKT 15.



CPR-Vagyontértékelő Kft  
1021 Budapest József utca 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.vagyontekicslosek.com

*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyontértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés  
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Dankó utca 36. földszint.  
 Tulajdoni lap szerinti területe: 22,0 m<sup>2</sup>  
 Helyrajzi száma: 35475/0/A/2  
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség  
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: üzlethelyiség  
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

*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 Magdolnanegyed kerületrészben, a Kálvária tér és a Mátyás tér között, szilárd burkolattal ellátott utcában található, utcafronti zártosuló beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. A parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

90

6

#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

A dél-nyugati utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház a XIX.-XX. század fordulója környékén épült, téglá hosszfalas, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzata kőporos vakolattal ellátott, a földszinten és az első emeleten kváderezett, az ablakok környékén díszítőelemekkel. A lábazaton jelentős mértékű a talaj felől érkező felázás okozta vakolathiba. Az emeleti szinteken a kőporos vakolat lokálisan – felszíni csapadék okozta - felületi hiányosságokkal, hibákkal rendelkezik. Felújítás az elmúlt évtizedekben nem történt. Az ereszcsonna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízelvezetést. A belső homlokzat szemrevételezésére nem volt lehetőség.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcafronti bejáratral rendelkezik, a 215 cm bejárati magasságú, fa tok- és szárnyszerkezettel készített, üvegezett ajtó előtt oldalra nyíló, fémszerkezetű rács található, amely a bejáratral együttesen biztonságtechnikailag megfelelőnek mondhatók. Az ajtón belépve közvetlen a 390 cm belmagasságú üzlethelyiségbe jutunk, melynek bejáratral szembeni jobb oldalán található, egy könnyűszerkezetes elemekkel le választott kis mosdó és WC. A falszerkezet jelentős része előtt az eladásra szánt árukészlet tárolására szolgáló polcrendszer található, az alatta található falszerkezet szemrevételezése nem volt lehetséges. A szemle során, a nem takart falszerkezeten egységes, diszperziós festékekkel festett részek láthatók, melyek mentesek a szerkezeti hibáktól. A padozat egységes, megfelelő állapotú kerámialappal burkolt. Az albetét kiépített víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, víz- és villanyóra megtalálható. Víztételi lehetőség a vizes blokkban és az eladótérben is lehetséges. Fűtést az egyedi légkondicionáló biztosíthat, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített.

#### Épület:

|                                  |  |                 |
|----------------------------------|--|-----------------|
| Épület építési éve:              | ~1900-as évek eleje                              | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása:    | pince + földszint + 3 emelet                     |                 |
| Alapozás, szigetelés:            | tégla sávalapozás, nincs szigetelés              | felújítandó     |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla szerkezet                  | közepes         |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendás poroszúveg földem                   | közepes         |
| Tetőszerkezete:                  | fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel      | közepes         |
| Épület homlokzata:               | kőporos vakolattal ellátott, részben kváderezett | felújítandó     |

#### Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

|  |   |         |
|--|---|---------|
| Belső terek felülete:                    | festett   | közepes |
| Belső terek burkolata:                   | kerámialap  | közepes |
| Vizes helyiség(ek) felülete:             | festett, részben csempézett   | közepes |
| Vizes helyiség(ek) burkolata:            | kerámialap  | közepes |
| Külső nyílászárók:                       | üvegezett, fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó, előtte fém ráccsal    | közepes |
| Bejárati nyílás magassága:               | 215 cm  | átlagos |
| Átlagos belmagassága:                    | 390 cm  | magas   |
| Belső nyílászárók:                       | nincs   |         |
| Fűtési rendszer:                         | egyedi légkondicionáló (1 db)   | közepes |
| Melegvíz biztosítása:                    | nincs   |         |
| Meglévő közmű-kiállások:                 | villany, víz, közcsatorna   |         |
| Meglévő közmű mérőórák:                  | villanyóra, vízóra  |         |
| Felújítás éve:                           | 2015 környéke   |         |
| Felújítás tárgya:                        | kerámia burkolat lerakása, festés, elektromos rendszer vezetékeinek cseréje |         |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: |   | közepes |

#### Megjegyzés:

A padló- és falburkolatokat, valamint az elektromos rendszer falban futó vezetékeit, valamint az egyedi légkondicionálót és kamerarendszert a bérlő építette be, cserélte/újította fel saját pénzeszköz bevonásával 2015-16 között.

### 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 utcafronti lábazatán erőteljes a vizesedés okozta vakolathiányosság, a homlokzat kőporos vakolata lokálisan vakolathibákkal rendelkezik, melyeket néhol szakszerűtlenül javítottak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer együttesen biztosítja a felszíni vízvezetést.

#### Albetét:

Az albetét belső falfelületének jelentős része értékesítésre szánt áruval takart, az alatta található falfelület nem szemrevételezhető, a látható felületeken nem tapasztalható szerkezeti/esztétikai hibára utaló jel. Az utcafronti bejárati ajtó és kirakat előtt fémroló található, amely biztonságtechnikailag megfelelő. Közműrendszerek - vezetékes gáz kivételével - kiépítettek, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített, fűtést az egyedi légkondicionáló biztosíthat. Összességben közepes műszaki és esztétikai állapotban van.

#### Bérlői megjegyzés:

A padló- és falburkolatokat, valamint az elektromos rendszer falban futó vezetékeit, valamint az egyedi légkondicionálót és kamerarendszert a bérlő építette be, cserélte/újította fel saját pénzeszköz bevonásával 2015-16 között.

### 4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek           | Padozat    | Falazat          | Nettó                | Korrekción | Hasznos              |
|----------------------|------------|------------------|----------------------|------------|----------------------|
| üzlethelyiség        | kerámialap | festett + csempe | 21,66 m <sup>2</sup> | 100%       | 21,66 m <sup>2</sup> |
| mérési korrekció     |            |                  | 0,34 m <sup>2</sup>  | 100%       | 0,34 m <sup>2</sup>  |
| Összesen:            |            |                  | 22,00 m <sup>2</sup> |            | 22,00 m <sup>2</sup> |
| Összesen, kerekítve: |            |                  | 22 m <sup>2</sup>    |            | 22 m <sup>2</sup>    |

#### 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
  2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
  3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
  4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. 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.

**Költségalapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás 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 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 javíthatóak 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:       | Magdolna negyed           |   |
| Társasház telek területe:              | 931 m <sup>2</sup>        |   |
| Eszmei hányad:                         | 134                       | / 10000                                       |
| Albetétre jutó telek terület:          | 12,48 m <sup>2</sup>      |   |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m <sup>2</sup> |   |
| Diszkontálási tényező:                 | 1,0                       |   |
| <b>Telek eszmei értéke:</b>            | <b>2 740 000 Ft</b>       | <b>, Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .</b> |

## 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:                        | 1086 Budapest,<br>Dankó utca 36.<br>földszint. | VIII. ker.,<br>Rákóczi út       | VIII. ker., Vig<br>utca | VIII. ker.,<br>Koszorú utca | VIII. ker.,<br>Baross utca | VIII. ker., II.<br>Baross utca |
| megnevezése:                                    | üzlethelyiség                                  | üzlet/iroda                     | üzlet                   | üzlet                       | iroda/üzlet                | üzlet                          |
| alapterület (m <sup>2</sup> ):                  | 22   | 23                              | 33                      | 20                          | 20                         | 16                             |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                   |  | K                               | K                       | K                           | K                          | K                              |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft):               |  | 9 900 000                       | 19 400 000              | 12 400 000                  | 14 500 000                 | 10 900 000                     |
| kínálat /adásvétel ideje (év):                  |  | 2020                            | 2020                    | 2020                        | 2020                       | 2020                           |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:            |  | -10%                            | -10%                    | -10%                        | -10%                       | -10%                           |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):           |  | 387 391                         | 529 091                 | 558 000                     | 652 500                    | 613 125                        |
| <b>KORREKCIÓK</b>                               |  |                                 |                         |                             |                            |                                |
| eltérő alapterület                              |  | 1%                              | 6%                      | -1%                         | -1%                        | -3%                            |
| kerületen belüli elhelyezkedés                  |  | -10%                            | -10%                    | -5%                         | -5%                        | -10%                           |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése    |  | 20%                             | 0%                      | 0%                          | 0%                         | 0%                             |
| általános műszaki állapot                       |  | 0%                              | -5%                     | 5%                          | -10%                       | 0%                             |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)        |  | 5%                              | 0%                      | 0%                          | 0%                         | 0%                             |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)          |  | 0%                              | 0%                      | 0%                          | 0%                         | 0%                             |
| kiépített galéria, galériázhatóság              |  | 0%                              | 0%                      | 0%                          | 0%                         | 0%                             |
| ház kora és műszaki állapota                    |  | 0%                              | 0%                      | -5%                         | -10%                       | 0%                             |
| <b>Összes korrekció:</b>                        |  | <b>16%</b>                      | <b>-10%</b>             | <b>-6%</b>                  | <b>-26%</b>                | <b>-13%</b>                    |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ): |  | 447 437                         | 478 827                 | 524 520                     | 482 850                    | 533 419                        |
| <b>Fajlagos átlagár:</b>                        |  | <b>493 411 Ft/m<sup>2</sup></b> |                         |                             |                            |                                |
| <b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>           |  | <b>10 855 042 Ft</b>            |                         |                             |                            |                                |
| <b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>               |  | <b>10 860 000 Ft</b>            |                         |                             |                            |                                |

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, belső udvar felől megközelíthető, pincészínten elhelyezkedő helyiség, elektromos rendszerrel, ingatlan.com/29658803
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti utcai, felújított üzlethelyiség, 2016-ban cirkófűtés, galéria, wc, zuhanyzó. Ingatlan.com/26902704
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratú, felújítandó állapotú helyiség, víz, közcsonna és villany közművel, ingatlan.com/31801576
4. adat: Orczynegyed, 2001-2010 között épült társasház földszinjén található, iroda/üzlet helyiség, ingatlan.com/31648221
5. adat: Csarnoknegyed, utcafronti elhelyezkedésű, közepes állapotú, 3,8 méteres belmagasságú üzlethelyiség, ingatlan.com/31800796

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

10 860 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

| Adatok                                     | értékelt ingatlan                        | összehasonlító adat 1.           | összehasonlító adat 2.      | összehasonlító adat 3.      |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése:                   | 1086 Budapest, Dankó utca 36. földszint. | VIII. ker., Krúdy utca 4.        | VIII. ker., Német utca      | VIII. ker., Üllői út 1.     |
| ingatlan megnevezése:                      | üzlethelyiség                            | üzlet                            | üzlet                       | üzlet                       |
| hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):   | 22                                       | 42                               | 31                          | 48                          |
| kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó): |  | 300 000                          | 100 000                     | 350 000                     |
| kínálat / szerződés ideje (év, hó):        |  | 2020                             | 2020                        | 2020                        |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció:       |  | -10%                             | -10%                        | -10%                        |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):   |  | 6 429                            | 2 903                       | 6 563                       |
| <b>KORREKCIÓK</b>                          |  |                                  |                             |                             |
| eltérő alapterület                         |  | 2%                               | 1%                          | 3%                          |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség      |  | -20%                             | 0%                          | -15%                        |
| kerületen belüli elhelyezkedés             |  | -10%                             | 5%                          | -10%                        |
| épületen belüli elhelyezkedés              |  | 0%                               | 0%                          | 0%                          |
| <b>Összes korrekció:</b>                   |  | <b>-28%</b>                      | <b>6%</b>                   | <b>-22%</b>                 |
| Korrigált fajlagos alapár:                 |  | 4 629 Ft/m <sup>2</sup> /hó      | 3 075 Ft/m <sup>2</sup> /hó | 5 093 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| <b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>    |  | <b>4 265 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b> |                             |                             |

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m<sup>2</sup>-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                          |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Bevételek:</b>                      |                             |
| piaci adatok szerint bevételek :       | 4 265 Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| Kihasználtság:                         | 80%                         |
| <b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b> | <b>900 768 Ft</b>           |
| <b>Költségek:</b>                      |                             |
| Felújítási alap:                       | 5% 45 038 Ft                |
| Igazgatási költségek:                  | 2% 18 015 Ft                |
| Egyéb költségek:                       | 5% 45 038 Ft                |
| <b>Költségek összesen:</b>             | <b>108 092 Ft</b>           |
| <b>Eredmény:</b>                       |                             |
| Éves üzemi eredmény:                   | 792 676 Ft                  |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):    | 7,5%                        |
| <b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>    | <b>10 570 000 Ft</b>        |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**10 570 000 Ft**

azaz Tízmillió-ötszázhetvenezer- Ft .

*Handwritten signature and number 12*

## 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 bérbé 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<br>[Ft] | Súly<br>[%] | Súlyozott érték<br>[Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 10 860 000 Ft           | 100%        | 10 860 000 Ft           |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:         | 0 Ft                    | 0%          | 0 Ft                    |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:           | 10 570 000 Ft           | 0%          | 0 Ft                    |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>           |                         |             | <b>10 860 000 Ft</b>    |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 860 000 Ft

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Dankó utca 36. földszint.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 860 000 Ft  
azaz Tízmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. október 2.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. október 13.

## 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"/> |

GP

14

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest közeli - Kétszobás magánékház, földszint

Budapest, XI. kerület, utca 39-35/B, Budapest, 114 40

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés

Munkafüzetelek: 81 700 34 396 571 2 2 28

2023.10.01

BUDAPEST VIII. KER.

Bérlés: 2024/2/2022 az egy. sz. sz. az

1086 BUDAPEST VIII. KER. DANKÓ UTCA 36. Földszint, "Földszinti lakás"

---

II RÉSZ

1. Az egyik önálló ingatlan részét (tárgy) a tulajdonosi hányad (tulajdonosi hányad) az alábbiak szerint:

ingatlan (közvetlen) tulajdonos: 100% (100%)

előzetes hányad: 100% (100%)

2. A tulajdoni hányad az alábbiak szerint: az alábbi ingatlanok és az ezekhez tartozó ingatlanok:

ingatlan: 1086 BUDAPEST VIII. KER. DANKÓ UTCA 36. Földszint, "Földszinti lakás"

---

III RÉSZ

1. tulajdoni hányad: az alábbiak szerint: az alábbi ingatlanok és az ezekhez tartozó ingatlanok:

ingatlan: 1086 BUDAPEST VIII. KER. DANKÓ UTCA 36. Földszint, "Földszinti lakás"

---

IV RÉSZ

1. tulajdoni hányad: az alábbiak szerint: az alábbi ingatlanok és az ezekhez tartozó ingatlanok:

ingatlan: 1086 BUDAPEST VIII. KER. DANKÓ UTCA 36. Földszint, "Földszinti lakás"

---

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Handwritten marks and signature.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város FM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Társasház tulajdonosi  
Alapító okirat

**Budapest, VIII.ker. Dankó u. 36.**  
(Hrsz.:35475, tul.lapsz.:887)

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLAN-ELIDEGENÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM ERKEZÉS. 1996-07-04

ELINTÉZÉSI  
HATÁRIDŐ

MELLÉKLET

ELŐADÓ

1996.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat



**Társasháztulajdoni alapító okirat****Budapest, VIII. ker., Dankó utca 36.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Gy. VI. ker. Ö. u. 33/A), mint az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker. 807. számú tulajdoni lapon, 35475 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. szám alatti és a helyi önkormányzat kezelt ingatlan tulajdoni hányaját, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete előzetesen kéri a 1993. évi XXVII. sz. t. évi t. t. azt módosító 1994. évi XVII. sz. t. és a 4.1995. j. 28. i. önkormányzat rendelet alapján a jelen alapító okiratban továbbá az 1977. évi 11. sz. törvény és a mellékelt elvárásokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítsa át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utaló ingatlanrészekből állnak. E közös tulajdonú ingatlanokkal együtt a szerzőkkel megjelölt területi adás vételi szerződések letétbevétele önkormányzati tulajdonú ingatlanok.

**II. A közös és külön tulajdon**

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása a jelen alapító okiratban megjelölt közös tulajdonú ingatlanok, ingatlanrészek, ingatlanrészek elhatárolására szolgáló alapító okirat alapján.

**A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:****I. A tulajdonosi hány közös tulajdonában maradnak:**

Az alábbi táblában megjelölt és a társasház felépítésénél megjelölt

|       |         |                       |
|-------|---------|-----------------------|
| I.    | Rövidsz | 196,15 m <sup>2</sup> |
| II.   | Ködsz   | 97,86 m <sup>2</sup>  |
| III.  | Rövidsz | 100,94 m <sup>2</sup> |
| IV.   | Rövidsz | 15,48 m <sup>2</sup>  |
| V.    | Rövidsz | 16,52 m <sup>2</sup>  |
| VI.   | Rövidsz | 21,02 m <sup>2</sup>  |
| VII.  | Rövidsz | 66,19 m <sup>2</sup>  |
| VIII. | Rövidsz | 66,19 m <sup>2</sup>  |
| IX.   | Rövidsz | 26,19 m <sup>2</sup>  |
| X.    | Rövidsz | 1,81 m <sup>2</sup>   |

Budapest VIII. ker., Dankó u. 36.



## Város JM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

## Józsefvárosi Önkormányzat

|        |   |  |
|--------|---|--|
| XI.    | Hátó lépcső:  | 57,60 m <sup>2</sup> ✓   |
| XII.   | Függőfolyosó  | 143,40 m <sup>2</sup> ✓  |
| XIII.  | Földléc:  | teljes:<br>hasznos: 687,70 m <sup>2</sup> ✓<br>496,53 m <sup>2</sup> ✓ |
| XIV.   | Telék   | 931,00 m <sup>2</sup> ✓  |
| XV.    | Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pilterek és kéménypillérek.   |  |
| XVI.   | Födém szerkezetek, átnyúlások kvéhsók, erkélyemerek, burkolat nélküli függőfolyosó répeszszerkezettel;  |  |
| XVII.  | Az épület fedélszerkezete tetőhőszigeteléssel, kapcsolódó épületbelső szerkezetekkel;   |  |
| XVIII. | Hémszövetek lábazat képzéssel, kapcsolódó épületbelső szerkezetekkel;   |  |
| XIX.   | Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, falatos és -bádogos szerkezetek;   |  |
| XX.    | Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fa- és padlóburkolatok;  |  |
| XXI.   | Vízvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vízvezeték, felszerelési tárgya, és szerelvényei;                |  |
| XXII.  | Sennyvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek szennyvezeték, felszerelési tárgya, és szerelvényei;           |  |
| XXIII. | Elektromos vezetékhalozat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek elektromos vezeték, felszerelési tárgya, és szerelvényei; |  |
| XXIV.  | Gázvezeték hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig;   |  |

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

A társasházhoz összesen 47 db külön tulajdoni ingatlan tartozik.

## B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonosoknak külön tulajdonú ingatlanaik a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékival, továbbá a közös tulajdoni ingatlanrészlethez hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/1 számú tulajdoni lapon 35475/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. sz. alatti 1. szobás, 23 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó melléképítményekkel és a közös tulajdonból 140/10000 hányaddal.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/2 számú tulajdoni lapon 35475/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. sz. alatti, 22 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség (szűz 1) és a közös tulajdonból 134/10000 hányaddal.

Budapest VIII. ker. Dankó u. 36.

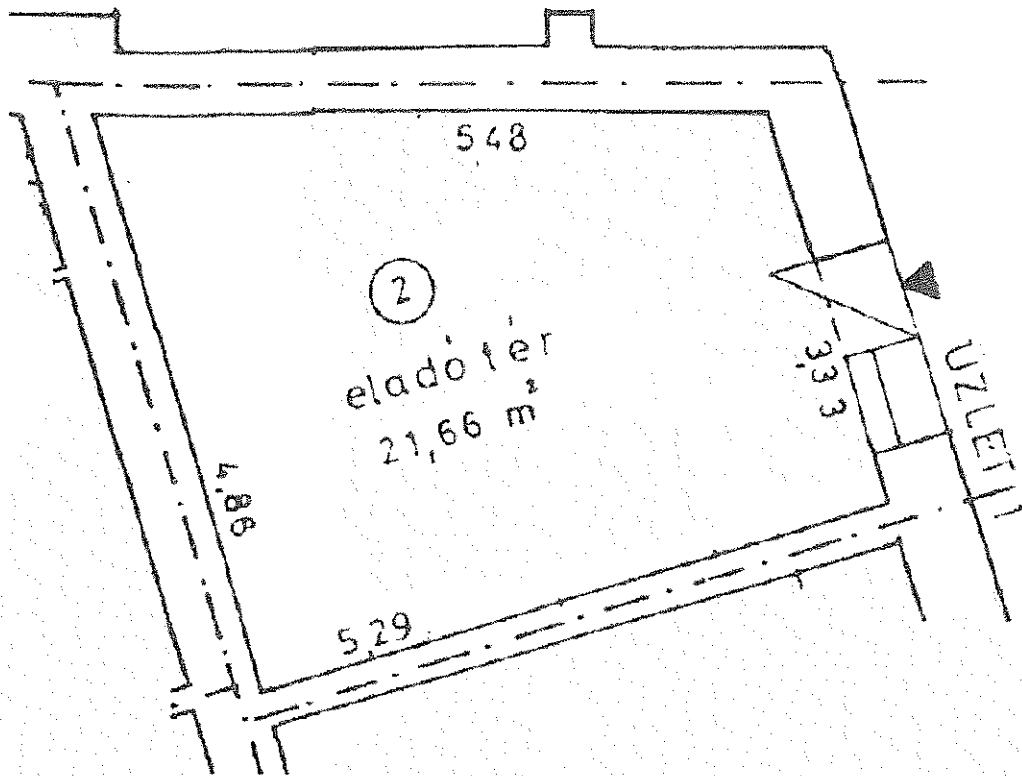
## Város fM Kft. Lakásellátogatási Dokumentációs Rendszer

## Józsefvárosi Önkormányzat

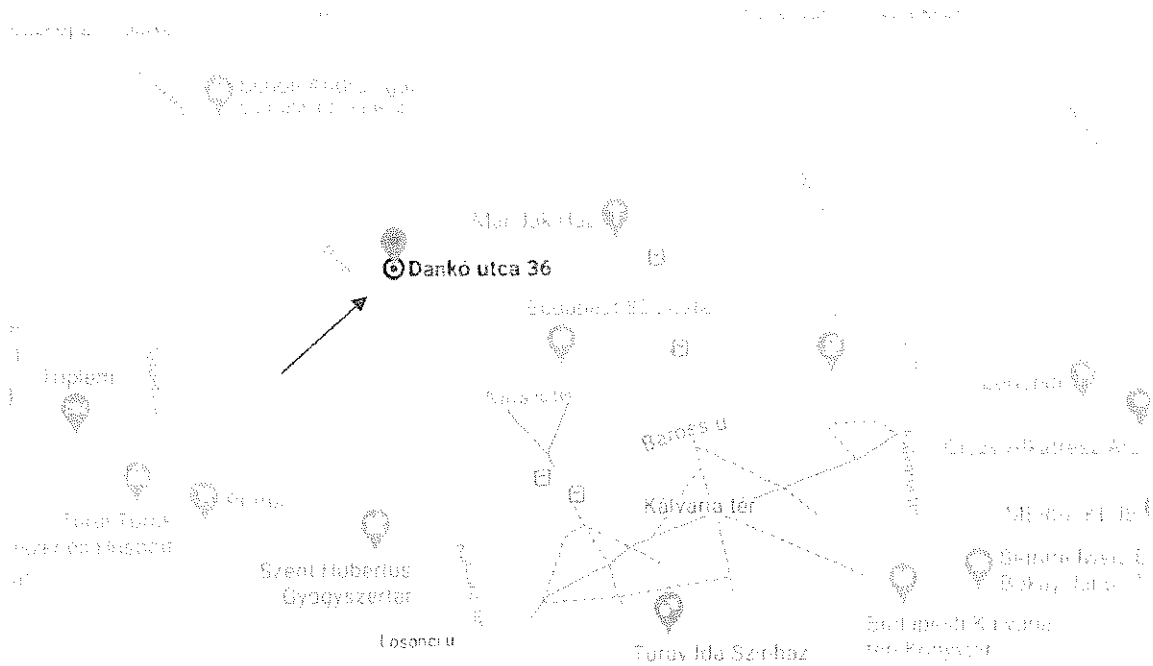
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/3 számú tulajdoni lapon 35475/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 1. sz. alatti 15 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár 2) és a közös tulajdonból 94/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/4 számú tulajdoni lapon 35475/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 4. sz. alatti 48 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (raktár 3) és a közös tulajdonból 296/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/5 számú tulajdoni lapon 35475/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 2-3. sz. alatti 2 szobás, 58 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 359/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/6 számú tulajdoni lapon 35475/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 19 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás és a közös tulajdonból 119/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/7 számú tulajdoni lapon 35475/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 23 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/8 számú tulajdoni lapon 35475/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 6. sz. alatti 1 + 1,2 szobás, 33 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 205/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/9 számú tulajdoni lapon 35475/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 8. sz. alatti 1 szobás, 18 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 235/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/10 számú tulajdoni lapon 35475/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 9. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 37 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 231/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/11 számú tulajdoni lapon 35475/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 10. sz. alatti 1 szobás, 32 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 189/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/12 számú tulajdoni lapon 35475/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 11. sz. alatti 1 szobás, 26 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/13 számú tulajdoni lapon 35475/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 12. sz. alatti 1 + 1,2 szobás, 41 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 257/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/14 számú tulajdoni lapon 35475/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 14. sz. alatti 1 szobás, 28 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 171/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illető a tervekben 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 887/15 számú tulajdoni lapon 35475/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó u. 36. fszt. 15. sz. alatti 1 szobás, 28 m<sup>2</sup> alapterületű örökös lakás a hozzá tartozó mellékkeliségekkel és a közös tulajdonból 175/10000 hányad.

Budapest VIII. ker. Dankó u. 36.

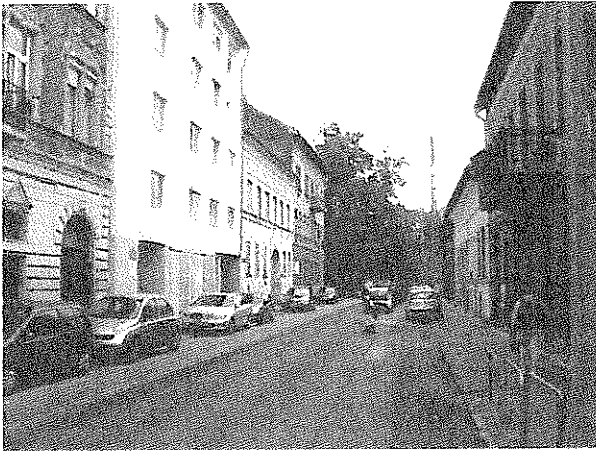
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



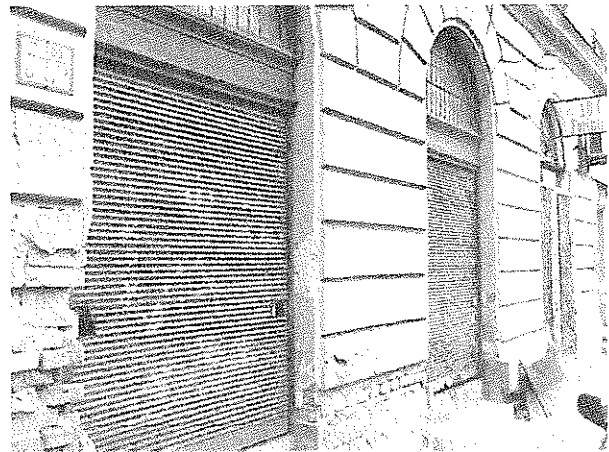
01. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti lábazat

CR  
21



06. ingatlan bejárata az utcáfronton



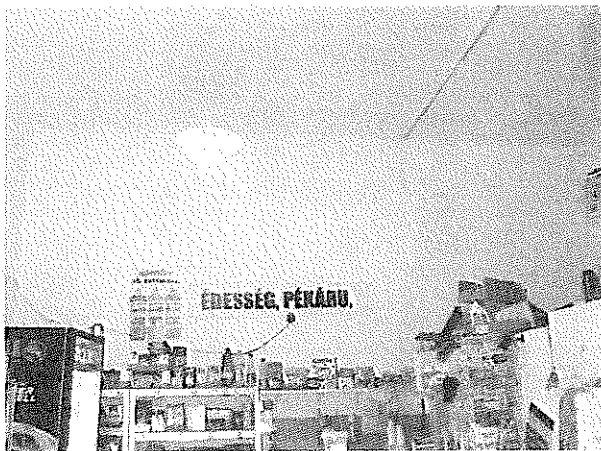
07. ingatlan bejártának környéke



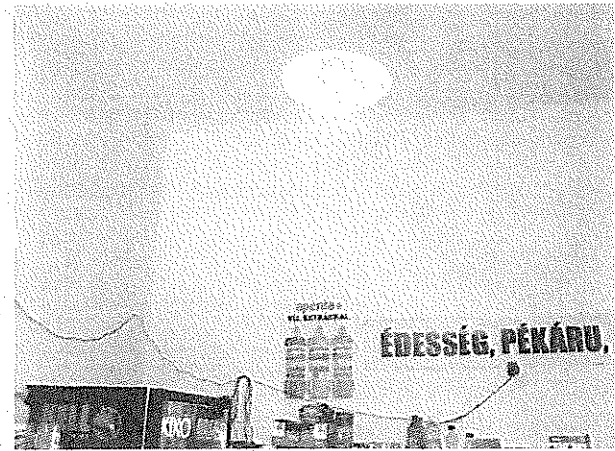
08. ingatlan bejártának környéke



09. padozat



10. falszerkezet



11. falszerkezet

