

6. Válasz a Megbízó által feltett kérdésekre

ad 1. Állapítsa meg a Budapest VIII. kerület 36534 hrsz-ú, természetben a 1085 Budapest Trefort u. 3-5. alatti található ingatlanak, a bérleti szerződés megkötésekor műszaki állapot figyelembe vételével, annak piaci forgalmi értékét.

Válasz

A szakvélemény korábbi fejezeteiben részletezettek alapján a

Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlan

jelenlegi forgalmi értékét, a bérleti szerződés létrejöttének időpontjában érvényes műszaki állapot figyelembe vételével

538.000.000 Ft,

azaz ötszázharmincyolcmillió forint

összegben határoztam meg.

ad 2. Vizsgálja meg a bérlő által elvégzett javítási, karbantartási, illetve felújítási munkák műszaki értékét

Válasz

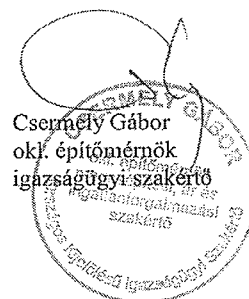
A Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlanon, a jelenlegi bérlő által elvégzett karbantartási, felújítási munkák becsült értéke, az 5.4. fejezetben részletezettek figyelembe vétele mellett

180.600.000 Ft,

azaz száznyolcvanmillió hatszázezer forint.

Mellékletek: helyszínrajz (1 oldal)
tulajdoni lap (2 oldal)
alaprajok (9 oldal)

Budapest, 2014. szeptember



TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Széki Földhivatal
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Pf. 415.

Céltel: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes művelet
Mégjelölés száma: 0000022591342014
2014.06.26

Érkező: 1

BUDAPEST VIII. KER.

Boltterület 36534 helyrajzi szám

1066 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 3.

H.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:	terület	hat. t. jog.	terület	hat. t. jog.
alérszám adatai	ha m ²	E. t. III	ha m ²	E. t. III
növelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	E. t. III	ha m ²	E. t. III
Kivett orvosa vendéglő	0	2709	0	0

1. bejegyző határozat: 51587/2/2006/06.01.30
Műemlék környezet

2. bejegyző határozat: 142012/1/2007/07.04.26
Műemlék
a 9/2007 (II.9) ÖK sz. rendelet alapján.

H.R.E.S.Z.

4. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 156278/3/1996/96.09.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 500006/3375997/97.09.07

jogaim: átvevő 3382/1966.02.18.

jogállás: tulajdonos
név: HEGYAS ALIÁN
cím: - - -

5. hányad: 0/0 tör. határozat: 156278/3/1996/96.09.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 500006/3375997/97.09.07

jogaim: átvevő 3382/1966.02.18.

jogállás: kezelet
név: FŐVÁROSI TUDÁSI BIZALTSÁG JÁRÓK SZÁZAD KÖZNEVELÉSI INTÉZET
cím: 1066 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 3.

6. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 183392/2/1998/98.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 156278/3/1996/96.09.21

jogaim: 1990. évi LMV

jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI KÖZNEVELÉSI INTÉZET
cím: 1061 BUDAPEST V. KER. Mátyás utca 9-11

7. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 183392/2/1998/98.09.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 183392/1/1998.09.16

jogaim: tulajdonos

jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. Eötvös utca 65-67.

H.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



A megrendelés előfizetési díja: 0 Ft

Szám

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest, I. Széchi Földhivatal Budapest, XI. Budaiórák út 59. 1519 TF 1413	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes társadalom Méggenlétszám: 66006072801360014 2014.06.26	BUDAPEST VIII. KER. Boltosulók: 36534 helyrajzi szám
		Bolygóúti az elvált lapról H.I.R.É.S.Z.
		1. bejegyzés határolat, érkezési idő: 140741/21/2002/17.07.11 Vezetéki jog 25 m ² nagyságú területre vonatkozóan, VEB-111/2002. Jogtulaj: név: BUDA BÜLLŐZÉSI KFT. cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.
		Et a tulajdoni lap közigazgatási eljárás során lezárult kiadása kizárólag bizonyíték.
		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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Földmérési és Földügyi Osztály
Budapest, XI. Budafoki út 59.

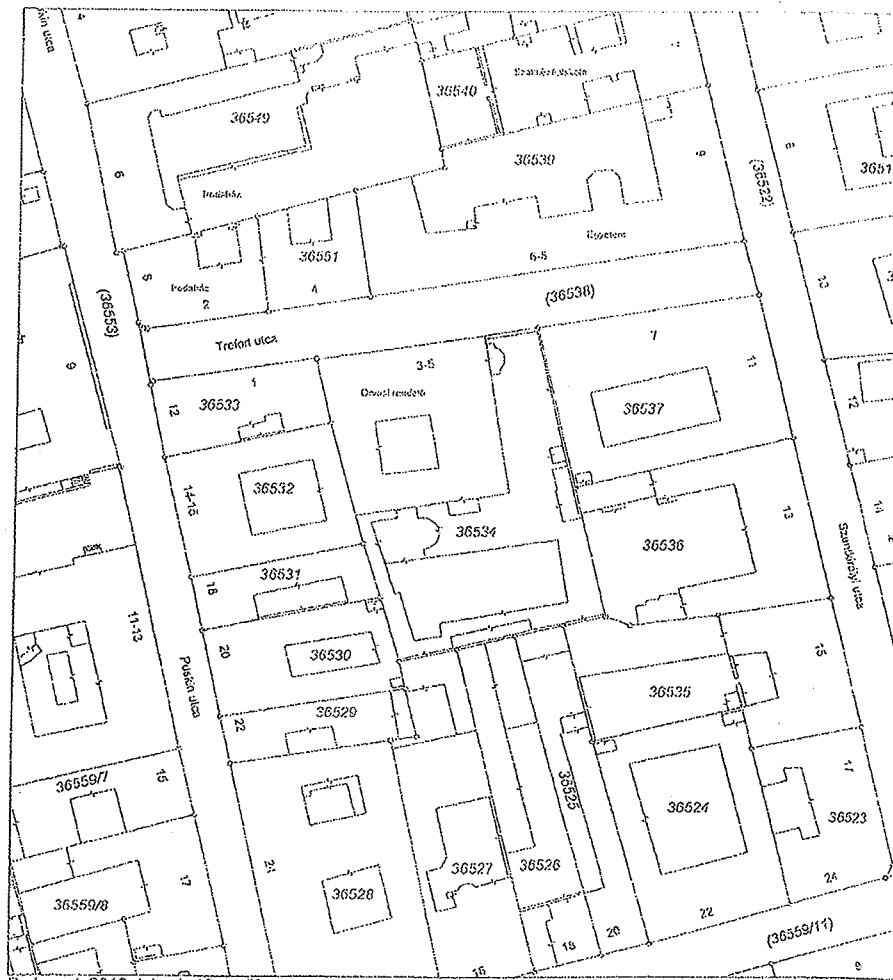
TÉRKÉPMÁSOLAT
Budapest VIII. kerület

Helyrajzszám: 36534
Terület: 2789 m²
Méretarány = 1:1000

Iktatószám: 7205/456/2013
Készítette: Herczeg Erka

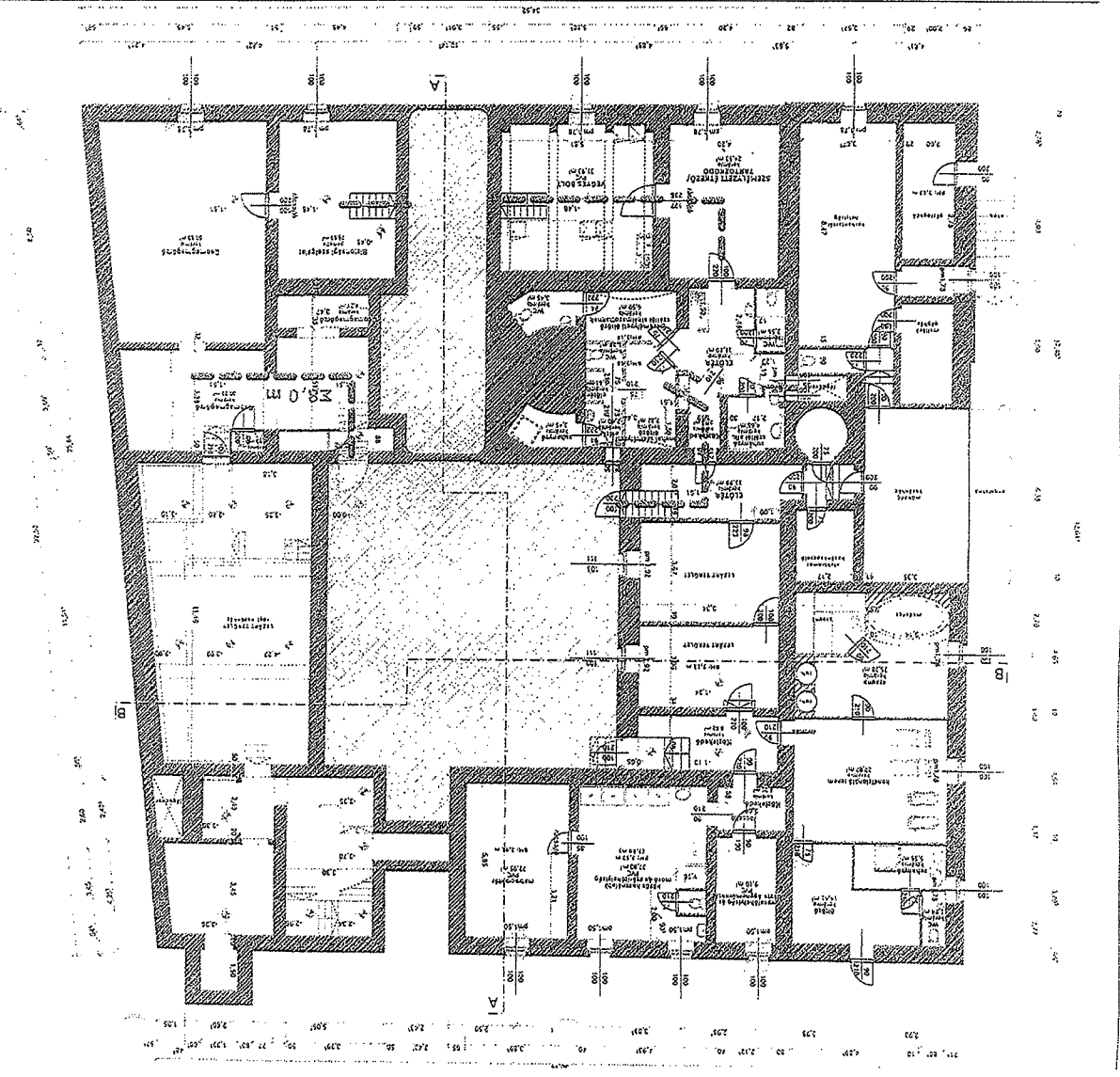


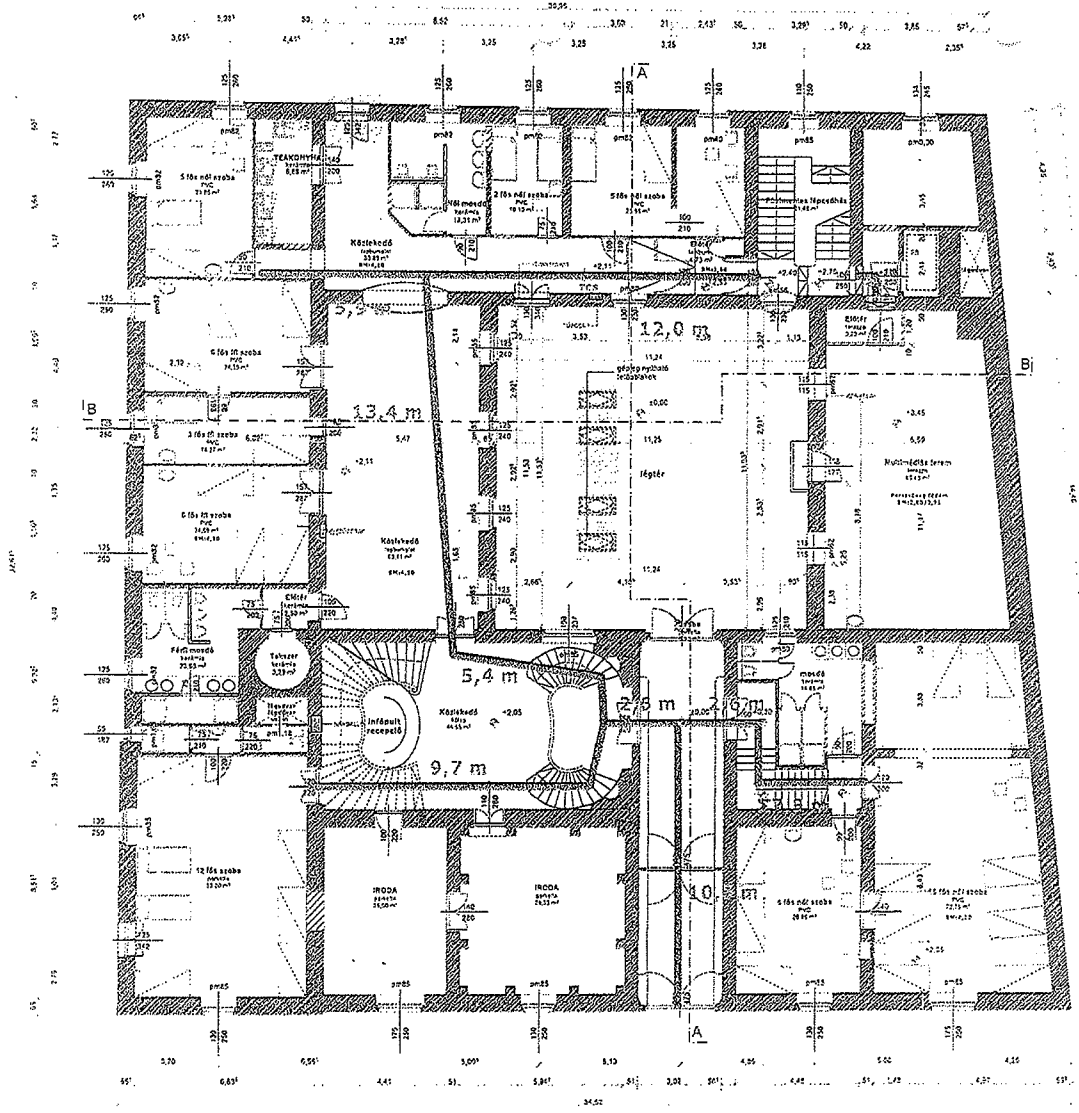
A térképmásolat tartalmát megőrzik a földmívelésről szóló 2003. évi LXXV. törvény 10. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint.



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

elektronische Anlagen





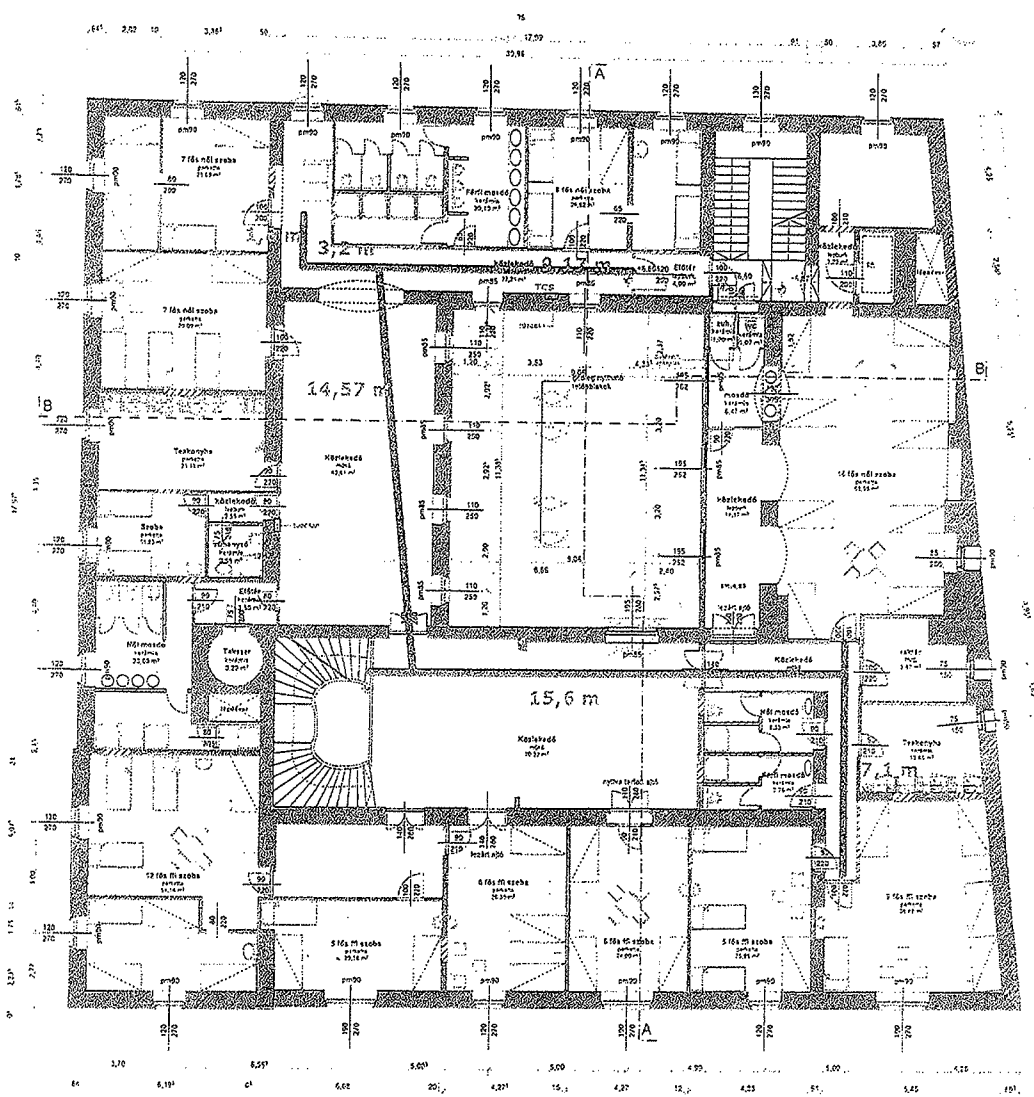
Agyak száma: 27 ffi/30 női
+ 2 db 2 ágyas szoba

Létesített: FFI	Wc	Zuhany	Mosdó
	2+3	4	4
Női	Wc	Zuhany	Mosdó
	4	4	6

Követelmény: Wc Zuhany Mosdó
10fő/1 15fő/1 10fő/1

DR. VILKÓ FERENC UTA 141. KÖZLEKEDŐ SZÁLLÁSÉRTÉK MŰALKOTÁSA 1977. ÉVI SZÁMÁRTERJELÉS 1978. ÉVI SZÁMÁRTERJELÉS	
FŐVIZSGÁZTATÓ MŰALKOTÁSI ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS	ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS
ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS	ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS
ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS	ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉS

lőszelző áttal vezérelt
elektromosan nyitó



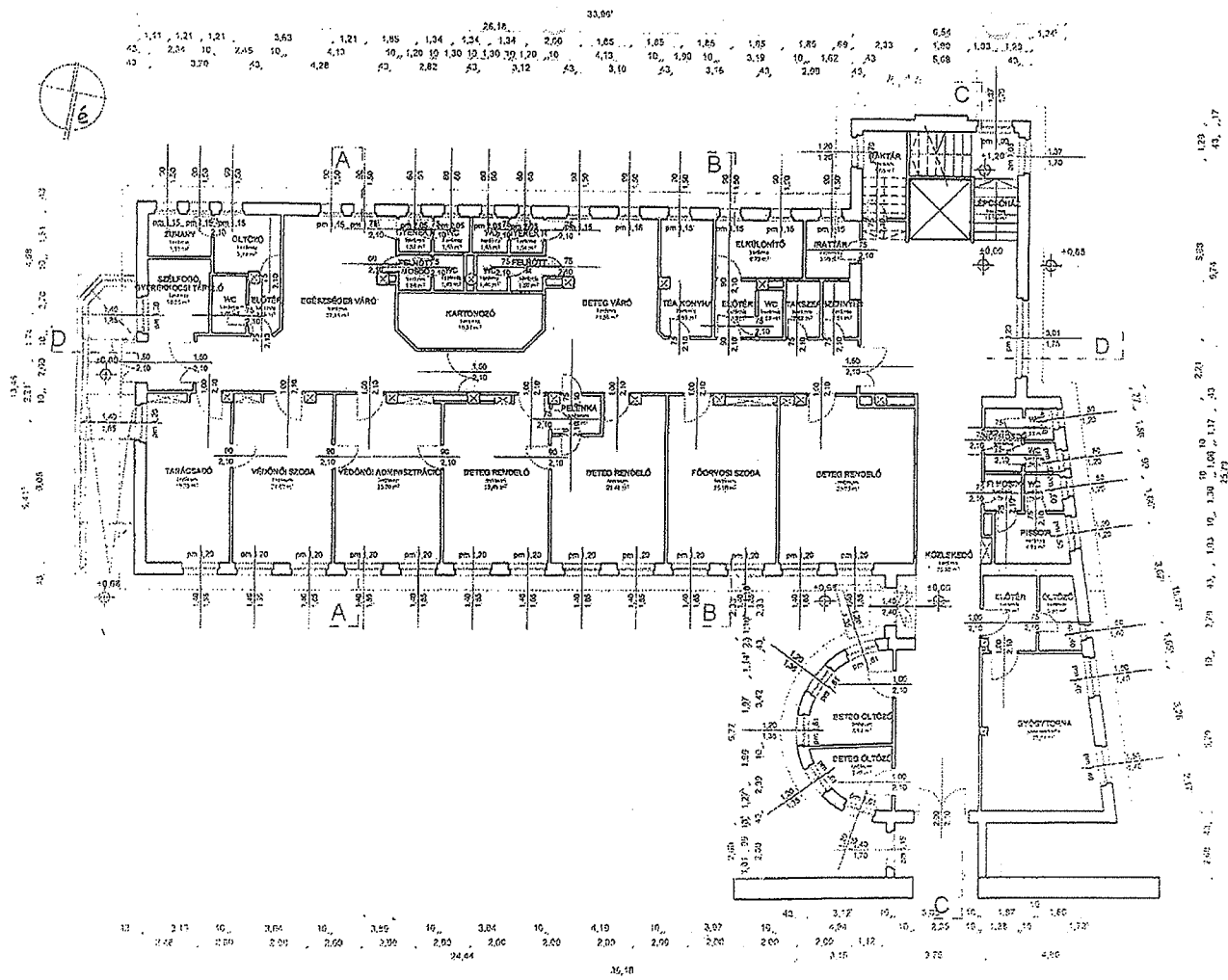
Ágyak száma: 43 ffi/35 női
+ 1 db 2 ágyas zuhanyzó szoba

Létesített:	FFI	Wc	Zuhany	Mosdó
		5+3	5	7
	Női	Wc	Zuhany	Mosdó
		5	6	8

Követelmény:	Wc	Zuhany	Mosdó
	10fő/1	15fő/1	10fő/1

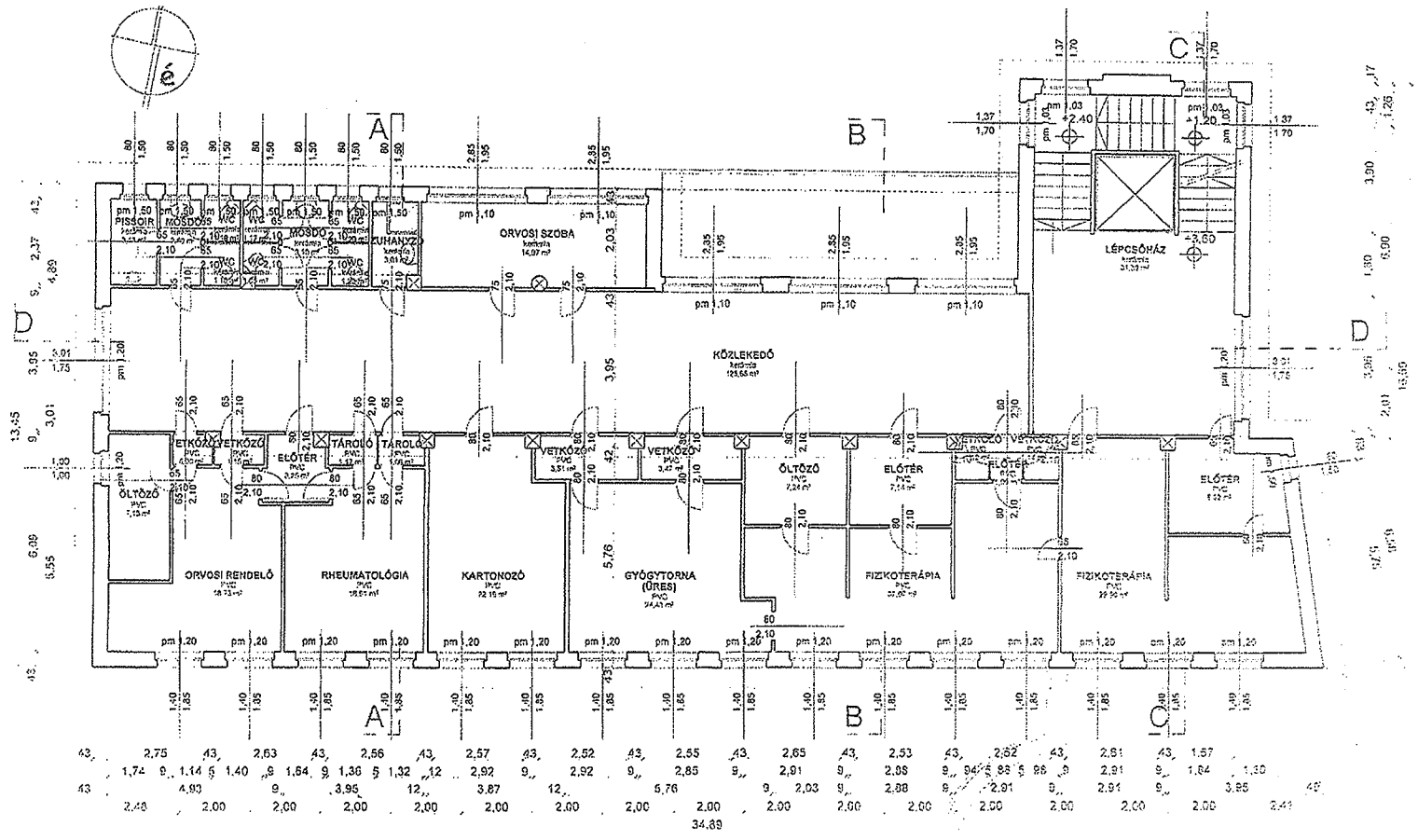
tűjelzés által vezérelt
elektromosan nyitó

Építési terv Működési terv Építési terv	
Működési terv Építési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv
Építési terv Működési terv	Építési terv Működési terv

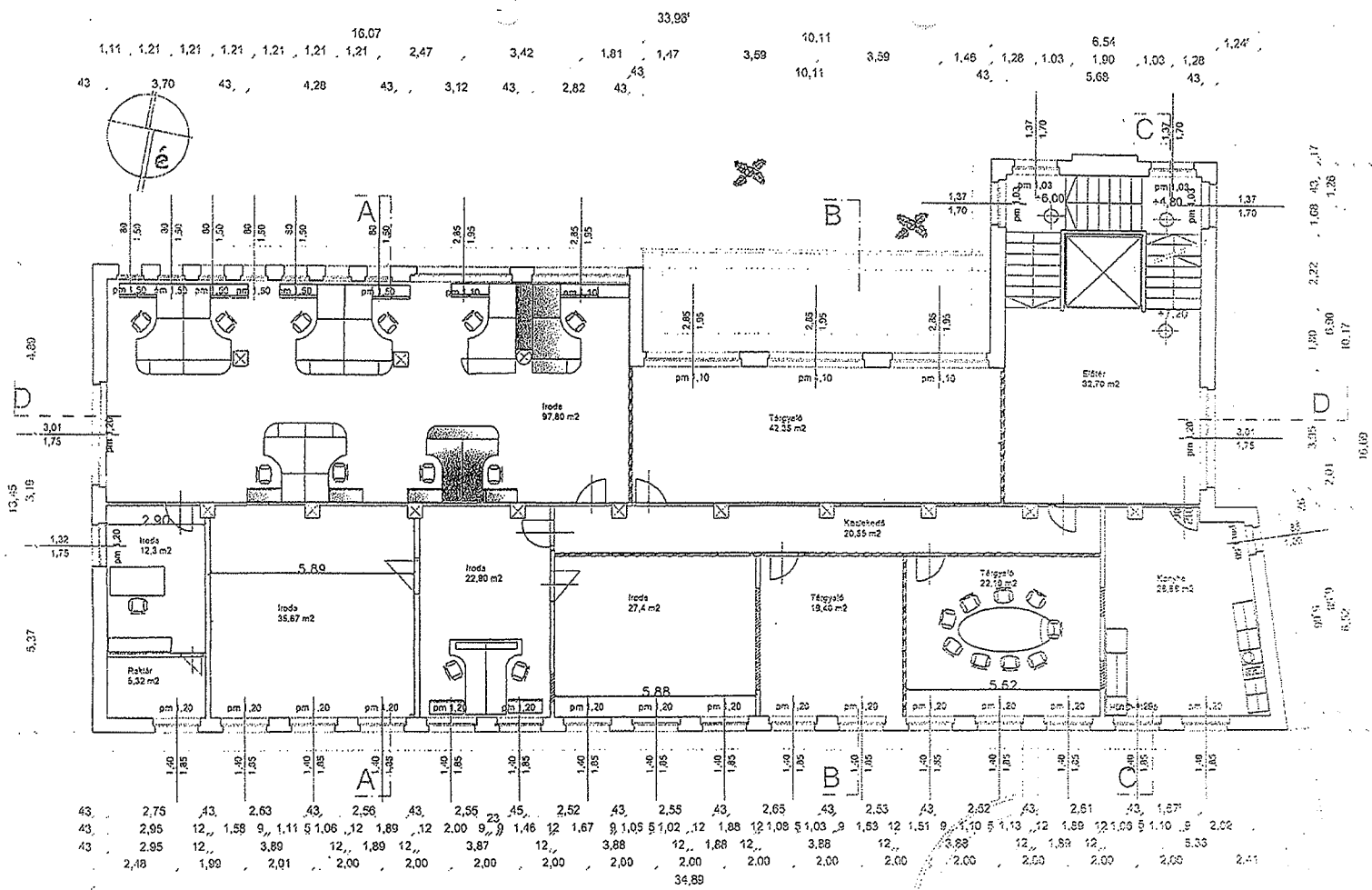


BP. VIII. TREFORT U. 3-5. - "B" épület
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

1,11, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 1,21, 2,47, 3,42, 1,81, 33,98
 43, 1,32, 1,18, 1,02, 1,01, 1,31, 1,05, 1,32, 9, 6,37, 1,47, 3,59, 3,59, 1,46, 1,26, 1,03, 1,90, 1,03, 1,28
 43, 2,70, 43, 4,28, 43, 3,12, 43, 2,82, 43, 10,11, 43, 5,69, 43

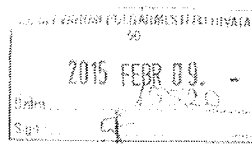


BP. VIII. TRÉFORT U. 3-5. - 'B' épület
 I. EMELET ALAPRAJZ

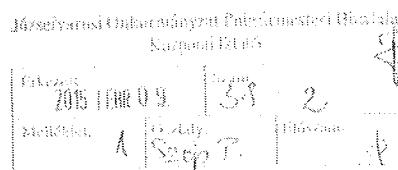


BP. VIII. TREFORT U. 3-5. - "B" épület
 II. EMELETI ALAPRAVZ

CSERMELY GÁBOR
okl. építőmérnök
okl. építésügyi igazságügyi szakértő szakmérnök



KIEGÉSZÍTŐ
IGAZSÁGÜGYI



MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

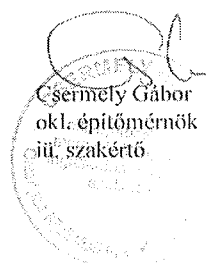
Budapest VIII. kerület Trefort u. 3-5. szám
alatti ingatlanról

Megbízó neve: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
címe: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Kapják: 4 pld. Megbízó
1 pld. szakértő

Budapest, 2015. január

Készítette:



A szakvélemény 15 számozott oldalt tartalmaz.

1. A szakértő megbízása

2014. szeptemberi keltessel a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából igazságügyi szakértői véleményt készítettem a **Budapest VIII. Trefort u. 3-5. szám** alatti ingatlan forgalmi értékének megállapításáról, valamint a jelenlegi bérlő (Georoseo Kereskedelmi és Vagyonhasznosítási Kft.) által elvégzett állagmegóvási, karbantartási, felújítási munkák értékeléséről.

A szakvéleményben részletezettek alapján a

Budapest VIII. ker. Trefort utca 3-5. szám alatti ingatlanok

az értékelés időpontjában érvényes piaci forgalmi értékét, a bérlői szerződés létrejöttének időpontjában érvényes műszaki állapotának figyelembe vételével

538.000.000 Ft,

azaz ötszázharminenyolemillió forint összegben,

a jelenlegi bérlő által elvégzett karbantartási, felújítási munkák becsült értékét, a szakvélemény 5.4. fejezetében részletezettek figyelembe vétele mellett

180.600.000 Ft,

azaz száznyolcvanmillió hatszázezer forint nettó értékben határoztam meg.

2014. decemberében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat külön megbízás keretében kérte a szakvélemény kiegészítését. Jelen dokumentum az alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

Az alapszakvélemény tartalmazza:

- az ingatlanok, és az egyes épületek leírását,
- a jelenlegi állapot bemutatását,
- a jelenlegi bérlő által elvégzett kivitelezési munkák figyelembe vétele nélkül, az ingatlan forgalmi értékének meghatározását,
- a bérlő által beadott számlák és költségvetések szakértői értékelését.