

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

1.20

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2021. december 1.-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

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, Stáhly utca 1.** szám alatti 36438/0/A/46 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban raktár megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 46 db albetét található, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 6.083,- Ft/hó.

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

A bejáraton belépve beton lépcsősor vezet az egy légterű helyiségbe, mely az alagsorban található. A boltozaton a falszerkezet jellemzően meszelt, a lábazati részen lokálisan talaj menti vizesedés okozta vakolathibákkal rendelkezik, a bejáratú ajtó környékén jelentős mértékű a vakolatomlás, salétromosodás. Közműrendszerek közül csak az elektromos hálózat kiépített.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Vagyongazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 973/2011. (VI.15.) számú határozatában hozzájárult a **Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 1.** szám alatti 36438/0/A/46 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához **NAGYGÁBOR Cipésműhelye Kft.** (székhely 1088, Budapest Vas utca 3.; cégjegyzékszám:01-09-892856.; adószám:14187793-2-42.; képviselője: dr. Számadó Krisztina ügyvezető) részére kaptafák



raktározására. A bérleti szerződés 2011. június 27. napján megkötésre került 2016. december 31. napjáig. A szerződő felek 8.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat határoztak meg.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a Bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a Bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt, nincs tartozása, a bérleti jogviszony meghosszabbításra került 2021. december 31. napjáig. Az infláció miatt a bérelő jelenlegi bérleti díja 10.046,- Ft/hó + ÁFA.

**NAGYGÁBOR Cipésműhelye Kft.** (székhely 1088, Budapest Vas utca 3.; cégjegyzékszám: 01-09-892856.; adószám: 14187793-2-42.; képviselője: Dr. Számadó Krisztina ügyvezető) 2021. október 19. napján kérelmezte a szerződés meghosszabbítását újabb 5 évre, kaptafák raktározására. A kérelmező 10.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj ajánlatot tett.

A CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2021. augusztus 26. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. szeptember 2. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke 4.070.000,- Ft (156.538,- Ft/m<sup>2</sup>). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a raktározási tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj 20.350,- Ft.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 1. szám alatti 36438/0/A/46 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához NAGYGÁBOR Cipésműhelye Kft. (székhely 1088 Budapest, Vas utca 3.; cégjegyzékszám: 01-09-892856.; adószám: 14187793-2-42.; képviselője: Dr. Számadó Krisztina ügyvezető) -vel 2026. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, kaptafák raktározására a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 10.046,-Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően a számított 20.350,-Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben, 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltésének és az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérelő általi elkészítésének kötelezettsége mellett.

A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

## II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bevételt is jelentene.

Amennyiben a helyiségbérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, az Önkormányzatot kiadásként közös költség fizetési kötelezettség terhelné, valamint a helyiség állaga romolhat.



A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Bizottságot jogosítja fel.

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

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

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

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. Raktározási tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó 6 %.

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



A 609/2020. (XII.18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Fentiekre tekintettel a bérleti szerződés csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérleti díj a veszélyhelyzet megszűnésétől számított 90 napig a jelenlegi bérleti díjon kerül megállapításra.

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyronról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2021. (XII.01.) számú határozata

#### **Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításáról**

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

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 1. szám alatti 36438/0/A/46 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 26 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre szóló bérleti szerződés meghosszabbításához NAGYGÁBOR Cipésműhelye Kft-vel** (székhely 1088 Budapest, Vas utca 3.; cégjegyzékszám: 01-09-892856.; adószám: 14187793-2-42.; képviselője: Dr. Szamadó Krisztina ügyvezető) 2026. december 31-ig szóló határozott időre, 30 napos felmondási idő kikötésével raktározás céljára **a veszélyhelyzet megszűnését követő 90. napig bezárólag a jelenleg fizetett 10.046,- Ft/hó + ÁFA összegben, a veszélyhelyzet megszűnését követő 91. naptól kezdődően a számított 20.350,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**
2. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék feltöltését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2.) pont esetében 2021. 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, 2021. november 25.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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



HG  
R



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2021-09-06	HG/589-2/2021
ügyintéző	
melléklet	

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégsz.: 01-09-942852  
Adósz.: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-761

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Stáhly utca 1.



sám alatti

36438/0/A/46 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2021. augusztus

Független | Megbízható | Értékmérő

6

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-761
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Stáhly utca 1.
Helyrajzi száma	: 36438/0/A/46
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 26 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 156 499 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 871 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 79 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai
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: **4 070 000 Ft**  
azaz **Négymillió-hetvenezer- Ft .**  
melyből a telek eszmei értéke: **1 930 000 Ft**  
azaz **Egymillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

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

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

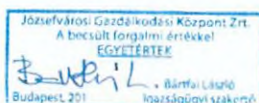
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. augusztus 11.  
Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. augusztus 26.

2021 SZEPT 02.



CPR-Vagyonértékelő Kft.  
1085 Budapest, József krt. 69  
Adószám: 22771393-2-42  
www.cprkezesek.com

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

2. oldal

7

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők:                      Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

*I. rész:*

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, Stáhly utca 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36438/0/A/46
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	raktár
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

*II. rész:*

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

*III. rész:*

Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

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

## 4. INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Palotanegyed kerületrészeiben, a Rákóczi úttal párhuzamos Stáhly utca és az arra merőleges Vas utca által határolt saroktelken elhelyezkedő társasház Vas utcai, nyugati oldalának utcafronti pinceszintjén érhető el. Az ingatlan környéki utcákban a parkolás hétköznaponként napközben csak parkolási díj megfizetése mellett. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos       Autóbusz       Trolibusz       Metro/Földalatti       Vasút



#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti beépítésű, pince + fsz. + 4 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű falazótégla teherhordó falazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel. Utcafronti homlokzata felújítandó állapotban van, a vakolat nem egységes, az értékelt ingatlan bejárata melletti kváderezés folytonossági hiányokkal rendelkezik. A belső homlokzat a szemle időpontjában nem szemrevételezhető. A fa ácsszerkezetű magastető cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen megfelelően biztosítja a felszíni csapadékelvezetést.

Az értékelt albetét közvetlen utcafronti bejáráttal rendelkezik. A fém tok- és szárnyszerkezettel készített, kétszárnyú, 170 cm bejárati magasságú ajtó biztonságtechnikailag megfelelő állapotú, esztétikailag felújítandó. A bejáraton belépve beton lépcsősor vezet az egy légtérű helyiségbe. A boltozatos falszerkezet jellemzően meszelt, a lábazati részen lokálisan talaj menti vizesedés okozta vakolathibákkal rendelkezik, a bejárati ajtó környékén jelentős mértékű a vakolatomlás, salétromosodás. A simított beton padozat egységes, repedések, egyéb szerkezeti hiba nincs a látható felületeken. Közműrendszerek közül csak az elektromos hálózat kiépített, villanyóra albetétben belül megtalálható, víz, közcatorna és gázszolgáltatás társasházon belül elérhető. A belmagasság a legmagasabb ponton mérve cca. 290 cm, amely a boltozat mentén folyamatosan csökken. Megközelíthetősége miatt korlátozottan hasznosítható ingatlan.

#### Épület:

Épület építési éve:	cca 1880/1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, kváderezett, nem egységes	felújítandó

#### Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	meszelt	közepes
Belső terek burkolata:	simított beton	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kiépítve	
Külső nyílászárók:	fém tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó, és ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,70 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,90 m (legmagasabb ponton mérve)	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	nincs adat	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota		felújítandó

Megjegyzés:

4. oldal

### 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 a Stáhlly és a Vas utca sarkán található telekterületen helyezkedik el, utcafronti zártosított beépítéssel. Az utcafronti homlokzaton jelentős állagmegóvási munkák nem történtek, a vakolat nem egységes. A közös használatban lévő egyéb helyiségek szemrevételezésére a szemle során nem volt lehetőség.

#### Albetét:

Az albetét funkcióinak megfelelő műszaki tartalommal rendelkezik. A lábazati részen – jellemzően az utcafronti oldalon – talaj menti felázás okozta vakolathibák láthatók, egyebekben a tartószerkezeti elemek egységesek. Az alacsony bejárati magasságú ajtó miatt a hasznosíthatóság behatárolt. Közműrendszerek közül csak elektromos áram elérhető, a szemle időpontjában közüzemi rendszerre csatlakozik. Közepes, részben felújítandó esztétikai állapotú ingatlan.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – nincs kiépítve, épületen belül elérhető
- Közcsonatorna – nincs kiépítve, épületen belül elérhető
- Gázvezeték – nincs kiépítve, épületen belül elérhető
- Hőleadó berendezés – nincs kiépítve
- Melegvíz-ellátás – nincs kiépítve
- Gyengeáramú berendezések – nincs kiépítve

#### Bérlői megjegyzés:

A z esetleges felújításokról nem kaptunk információt. Szemrevételezés alapján jelentősebb anyagi beruházást igénylő munkálatok nem folytak ingatlanon belül az elmúlt időszakban.

### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	simított beton	meszelt	26,22 m <sup>2</sup>	100%	26,22 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
					0,00 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,22 m <sup>2</sup>	100%	-0,22 m <sup>2</sup>
Összesen:			26,00 m <sup>2</sup>		26,00 m <sup>2</sup>
Összesen, kerekítve:			26 m <sup>2</sup>		26 m <sup>2</sup>

#### Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. oldal

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 értékebecslésénél 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 tisza 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%. (2021. III. n.év)
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

**Költség alapú számítási módszere**

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2020. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	871 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	79	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	6,88 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 930 000 Ft	, Egymillió-kilencszázharmincezer- 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:	1085 Budapest, Stáhly utca 1.	VIII. ker., Vay Ádám utca	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Salétrom utca 10.	VIII. ker., Mária	VIII. ker., Homok utca
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár-üzlet	raktár
alapterület (m <sup>2</sup> ):	26	80	52	67	210	71
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 790 000	10 900 000	9 200 000	32 000 000	7 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		177 638	188 654	123 582	137 143	101 282
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		3%	1%	2%	9%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	5%	0%	15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	3%	0%	0%	3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kialakított galéria, annak mérete		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>8%</b>	<b>-1%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>20%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		191 316	187 333	132 295	149 760	121 791
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>156 499 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>4 068 974 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>4 070 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, utcafronti ablakkal rendelkező, beton padozatú, boltíves, közepes állapotú raktár, villany közművel,
2. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, beton padozatú, leromlott állapotú, utca felől megközelíthető, ingatlan.com/31907113
3. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, utcára néző ablakkal rendelkező 67 nm-es félszuterén, ingatlan.com/31755923
4. adat: Palotanegyed, utcafronti szuterén, felújítandó műszaki állapotban lévő raktár, korábban üzlethelyiség, ingatlan.com/28013399
5. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, erőteljesen amortizált, vizesedett falszerkezetű, boltozatos raktár, ingatlan.com/29942210

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

4 070 000 Ft

azaz Négymillió-hetvenezer- Ft .

**5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel**

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Stáhly utca 1.	VIII. ker., Horváth Mihály tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 14.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	26	45	65	70
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	100 000	120 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		1 200	1 385	1 543
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		2%	4%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, hasznosíthatóság		0%	0%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>4%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		1 283 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 508 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 611 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>1 467 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

*Összehasonlító adatok leírása:*

1. adat: Corvinnegyed, pincszinten található, beton padozatú, száraz raktár, ingatlan.com/31245547
2. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, száraz raktár, beton padozattal, ingatlan.com/21751561
3. adat: Orczynegyed, földszinti, különálló épületben található felújítandó, egy légtérű raktár, ingatlan.com/31896746

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	1 467 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	70%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>320 393 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 16 020 Ft
Igazgatási költségek:	2% 6 408 Ft
Egyéb költségek:	5% 16 020 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>38 447 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	281 946 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>4 030 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 030 000 Ft

azaz Négymillió-harmincezer- Ft .

9. oldal



14

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 070 000 Ft	100%	4 070 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 030 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>4 070 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 070 000 Ft

azaz, Négymillió-hetvenezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, Stáhly utca 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 070 000 Ft**  
azaz **Négymillió-hetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. augusztus 11.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. augusztus 26.

## 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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
 Budapest XI. Budafok ut 59. 1519 Budapest. Ft 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégyszerűsített szám: 8000004/374699/2021

2021.08.09

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 36438/0/A/46 helyrajzi szám

1095 BUDAPEST VIII. KER. Stáhlly utca 1. "Földhivatal alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m <sup>2</sup>	egész/fél		
lakóter	26	0/0	79/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/				

2. bejegyző határozat: 143797/2/1995/1993.06.14

Tartalmaz

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljogosít

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 143797/2/1995/1993.06.14  
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1 § 112/94/1993/1993.11.03.  
 jogcím eredeti felvétel: 143797/2/1995/1993.06.14  
 jogállás: tulajdonos  
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

Általános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata /Bp., VIII., Ór u. 8./ a Bp. VIII. 1740 sz. tulajdoni lapon, 36438 hrsz. alatt felvett, természetben a Bp., VIII. Stáhly u. 1. sz. alatt, 871 m<sup>2</sup> területű Főv. VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz. rendelet 2. § /2/ bek. alapján a mellékelt alaprajzok szerint

## T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületszemek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz. rendelet 5. §-a, és a Budapest Főv. VIII. ker. Önkormányzatának 17/1997. /VI.30./ kelt határozata alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

./.

- 3 -

11.

Rözs és külön tulajdonA./ Rözs tulajdon

Rözs tulajdonban marad a telek, egyes építmények és berendezések az alábbiak szerint:

- I. Telek: 871 m<sup>2</sup>.
- II. Az épület alapjai és a függőlegesen teherhordó szerkezetek, kémények épületen belül és kívül.
- III. Az épület homlokzatai, a lábazatokkal, külső nyílászárókkal, függőfolyosókkal és erkélyekkel együtt.
- IV. A közbenső szilárd födémek burkolat nélküli és záró talpfém szerkezetek burkolatukkal együtt.
- V. A fűtédszerkezetek, a tetőrajalattal, kiegészítő ládcos szerkezetekkel.
- VI. Az épületben és a telken lévő víz alaphálózat és a felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig.
- VII. Az épületben és a telken lévő csatorna alaphálózat és elvezetékek a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozásáig.
- VIII. Az elektromos fővezeték és a hálózat a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségek mérőszáráig, valamint a ház közhasznági területnek világítás hálózata.
- IX. A gáz alap és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztás mérőszáráig.
- X. Az épület lépcsőházában üzemelő felsőgépház és 4 szelvényes, kulcsos vezérlésű személyfelvonó, szerkezetekkel és biztonsági berendezéseivel együtt.
- XI. Fűtőtest 171,8 m<sup>2</sup> burkolattal, terr. sz. és nyílászárókkal együtt (a pilastri csatlakozás és falakait használati joggal)
- XII. Lépcsőház: 8,34 m<sup>2</sup>.
- XIII. Kapualj: 11,83 m<sup>2</sup>.

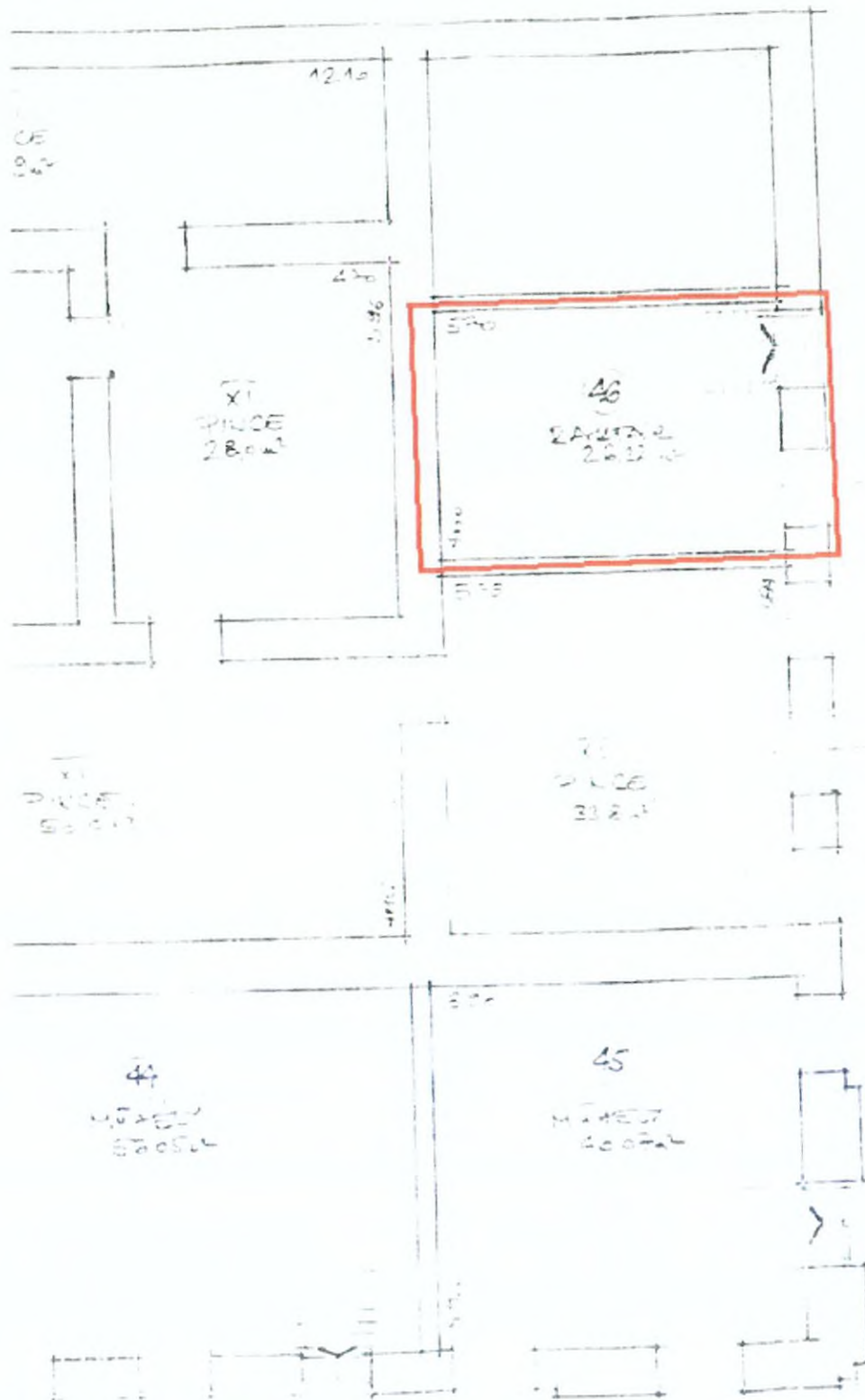
11.

- 43. A VIII. ker. Közgazdasági Iskolai Intézmény felújítására felkötött pályázati dokumentáció 2011. é. 11. sz. alaptérképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel.
- 44. A VIII. ker. Közgazdasági Iskolai Intézmény felújítására felkötött pályázati dokumentáció 2011. é. 11. sz. alaptérképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel.
- 45. A VIII. ker. Közgazdasági Iskolai Intézmény felújítására felkötött pályázati dokumentáció 2011. é. 11. sz. alaptérképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel.
- 46. A VIII. ker. Közgazdasági Iskolai Intézmény felújítására felkötött pályázati dokumentáció 2011. é. 11. sz. alaptérképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel.
- 47. A VIII. ker. Közgazdasági Iskolai Intézmény felújítására felkötött pályázati dokumentáció 2011. é. 11. sz. alaptérképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel.

48. A VIII. ker. Közgazdasági Iskolai Intézmény felújítására felkötött pályázati dokumentáció 2011. é. 11. sz. alaptérképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel.

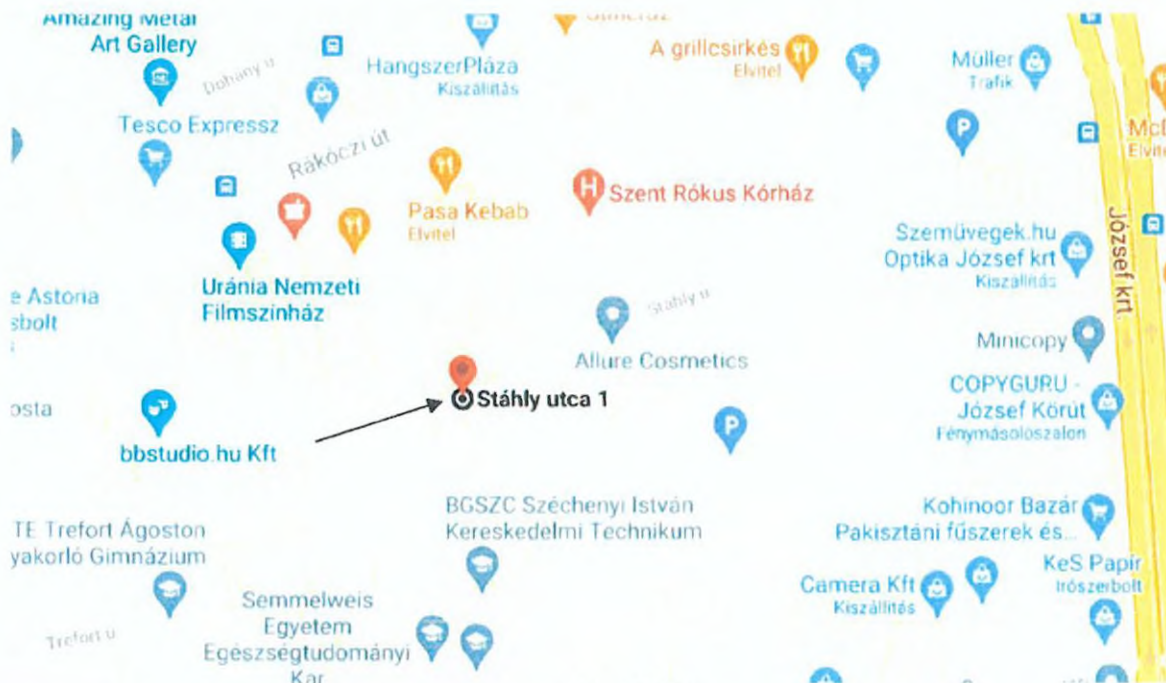
49. A VIII. ker. Közgazdasági Iskolai Intézmény felújítására felkötött pályázati dokumentáció 2011. é. 11. sz. alaptérképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel, a hozzá tartozó 1:200 méretű földrajzi térképpel.

ALAPRAJZ



18. oldal 

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. ingatlan környezete (Vas utca)



02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat



02. utcafronti homlokzat

*[Handwritten signature]*  
19. oldal



04. utcafronti homlokzat (Vas utca)



05. utcafronti lábazat (Vas utca)



06. ingatlan bejárata (Vas utca)



07. lépcsősor az ingatlan belső terébe



08. bejárati ajtó környéke



09. bejárati ajtó környéke



10. falszerkezet, fődémszerkezet



11. falszerkezet, fődémszerkezet



12. falszerkezet



13. falszerkezet



14. padozat



15. villanyóra