

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

1. 6.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. február 16-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszinti utcai bejárátú,  
nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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

Készítette: Nagy László 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, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszinti 35975/0/A/1** helyrajzi számú tulajdoni lapon, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárátú, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

Az ingatlan közvetlen utcai bejárátú. A helyiség eladótérből, raktárból, előtérből, hűtő-helyiségből és egy WC-ből áll. A helyiségben fűtésrendszer nincs kiépítve, a melegvíz-előállítás hőtárolós villanybojler biztosítja. A falak 220 centiméter magasságig csempézettek. A padozat mozaiklappal és kerámialappal burkolt. A helyiségben az összes közmű kiépített, vízóra és gázóra megtalálható. Közepes műszaki és esztétikai állapotú.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 28 db albetét található, önkormányzati tulajdonú 5 db lakás és 2 db nem lakáscélú helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2019. augusztus 14. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 14.175,- 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 magában foglaló épület nem esik HVT területre, a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A **TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42, képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül)** tevékenység céljára. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 120.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2020. október 13. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2020. október 15. napján jóváhagyott és 2021. november 30. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 22.010.000,- Ft** (489.084,- Ft/m<sup>2</sup>).

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül)** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi **bérleti díj 110.050,- Ft/hó + ÁFA**.

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszinti 35975/0/A/1 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárattú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a TAMAV IYRINI Kft. (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42, képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) részére **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott **120.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

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

A bérbeadásból befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül plusz bérleti díj bevételt is jelentene. A helyiség mielőbbi bérbeadásával a bérlő gondoskodna a helyiség állagának javításáról, illetve szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terhelik a fenntartás költségei, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2022. évi bérleti díj előirányzatát. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadásával az Önkormányzat éves bérleti díj bevétele 1.440.000,- Ft + ÁFA összeggel emelkedhet.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban 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 Képviselő-testület 218/2013. (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, élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) tevékenység esetén 6%..

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

## Határozati javaslat

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2022. (.....) számú határozata**

**a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszinti utcai bejárattú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról**

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszinti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejárattú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a TAMAV IYRINI Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Orczy út 29. fszt. 14.; cégjegyzékszám: 01 09 171430; adószám: 24312422-2-42, képviseli: Abdelmassih Gaballa Rezkalla) részére **élelmiszer kiskereskedelem (szeszárusítás nélkül) céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, **120.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.
- 2.) **felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró 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 megfizetése, 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 2022. március 31.

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

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

Budapest, 2022. február 10.

**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTÓ CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: **üzlet****Az ingatlan címe, azonosítási adatai:**

Település:	<b>Budapest, VIII. kerület</b>
Utca, házszám, emelet, ajtó:	<b>Diószegi S. u. 10/B. földszint</b>
HRSZ:	<b>35975/0/A/1 45 m<sup>2</sup></b>

**Az eredeti értékbecslés adatai:**

Készítette:	<b>CPR Kft.</b>
Értékbecslő:	<b>Lakatos Ferenc</b>
Fajlagos forgalmi érték:	<b>465.794,- Ft/m<sup>2</sup></b>
Az ingatlan forgalmi értéke:	<b>20.960.000,- Ft</b>
Dátuma:	<b>2020. október 13.</b>

**Utolsó aktualizálás adatai:**

Fajlagos forgalmi érték:	
Az ingatlan forgalmi értéke:	
Dátuma:	

**Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:**

Tulajdonos:	<b>Józsefvárosi Önkormányzat</b>
Bérlő:	<b>üres</b>

Értékelési forma:	<b>Tulajdonjog forgalmi érték</b>
-------------------	-----------------------------------

Aktualizálás érvényessége:	<b>6 hónap</b>
----------------------------	----------------

**\*Aktualizálás:**

Forgalmi érték + 5%


**\*Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	..... <b>489.084,-</b> Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	..... <b>22.010.000,-</b> Ft

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

2021 NOV 30.

Budapest, .....

  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

  
4

HB-713/2020

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.		
érkezési dátum:	2020-10-21	III:
érkezési szám:		
iktató szám:	HB-713/21/2020	
ügyintéző:		
meléklet:	lap	1:

H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjzs: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-602

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B.  
földszint.



sám alatti

35975/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. október

Független | Megbízható | Értékmérő

5

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-602
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint.
Helyrajzi száma	: 35975/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 45 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 45 m <sup>2</sup> Fajlagos m <sup>2</sup> ár: 465 794 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 460 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad (a tároló teljes területe)	: 45 / 1000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr 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>20 960 000 Ft</b>
	azaz <b>Húszmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>4 140 000 Ft</b>
	azaz <b>Négymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	<b>16 770 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenhatmillió-hétszázhetvenezer- 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 80%-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.**  
1085 Budapest, József krt. 69.  
Adószám: 22771393-2-42  
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő 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: 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): 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint.  
Tulajdoni lap szerinti területe: 45,0 m<sup>2</sup>  
Helyrajzi száma: 35975/0/A/1  
Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség  
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított  
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 Orczynegyed kerületrészben, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő, szilárd burkolattal ellátott utcában található, utcafronti zártosított 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"/> Troliibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	--	---	--------------------------------

## 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártsorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata a földszinten kváderezett, felette az emeleti szinteken egységes, karbantartott állapotú klinkertégla burkolattal ellátott. Az ablakok környékén vakolt díszítőelemekkel. Talajmenti felvizesedés miatt a kváderezés alsó részén vakolathiányosság látható. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízvezetést. A belső udvari rész homlokzata felújítandó, a mettlachival burkolt közlekedőfolyosók fém tartószerkezete rozsdás, de szerkezetileg megfelelő állapotú.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, a 195 cm bejárati magasságú, fa tok- és szárnyszerkezettel készített, üvegezett ajtó előtt fémroló található, amely a bejárattal együttesen biztonságtechnikailag megfelelőnek mondhatók. Az ajtón belépve közvetlen a 355 cm belmagasságú eladótérbe jutunk, melynek bejárattal szembeni jobb oldalán a raktárból nyílik a hűtő, illetve a kiegészítő szociális helyiség (WC). A falszerkezet szinte teljes egészében csempeburkolattal ellátott mintegy 220 cm magasságban. Az alatta található tartószerkezet műszaki állapota emiatt nem szemrevételezhető, a csempeburkolat feletti falszerkezet az eladótérben egységes diszperziós festéssel ellátott. A raktár falszerkezetén és mennyezeti részén vizesedés miatti, jelentős mértékű vakolatmálás, foltosodás és salétromosodás tapasztalható. A padozat egységes, megfelelő állapotú mozaiklappal (eladótér) és kerámialappal (egyéb helyiségek) burkolt. Közműhálózatok közül az összes rendszer kiépített, a szemle során víz- és gázóra megtalálható, villanyóra elhelyezkedéséről I nincs információ. Fűtési rendszer nem kiépített, a meleg-víz ellátást hőtárolós villanybojler biztosítja.

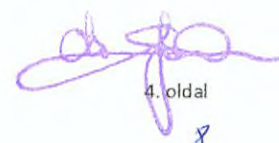
## Épület:

Épület építési éve:	~1900	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 poroszszüveg födém		közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel		közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott + klinker burkolat		felújítandó

## Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett	közepes
Belső terek burkolata:	kerámialap, mozaiklap	közepes
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	közepes
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	közepes
Külső nyílászárók:	üvegezett, fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó + üvegezett kirakat, előtte fém rolóval	közepes
Bejárati nyílás magassága:	195 cm	alacsony
Átlagos belmagassága:	355 cm	magas
Belső nyílászárók:	egyszerű, fa típusajtók	
Fűtési rendszer:	nem kiépített	közepes
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós villanybojler	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, vízóra	
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:





#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

##### Ház:

Az épület utcafronti lábuzatán erőteljes a vizesedés okozta vakolathiányosság, a homlokzat emeleti részén a klinkerburkolat egységes, megfelelő állapotú. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer együttesen biztosítja a felszíni vízvezetést.

##### Albetét:

Az albetét belső falfelülete mintegy 220 cm magasságban csempeburkolattal ellátott, az alatta található tartószerkezet 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 hiánytalanul kiépítettek, fűtési rendszer nincs, meleg-víz ellátást hőtárolós villanybojler biztosíthat. Összességben közepes műszaki és esztétikai állapotban van.

##### Bérlői megjegyzés:

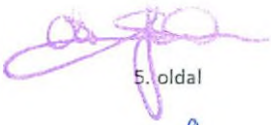
-

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
eladótér	mozaiklap	festett + csempe	32,07 m <sup>2</sup>	100%	32,07 m <sup>2</sup>
raktár	kerámialap	festett + csempe	8,40 m <sup>2</sup>	100%	8,40 m <sup>2</sup>
előtér	kerámialap	festett + csempe	0,68 m <sup>2</sup>	100%	0,68 m <sup>2</sup>
WC	kerámialap	festett + csempe	0,72 m <sup>2</sup>	100%	0,72 m <sup>2</sup>
hűtő	kerámialap	festett + csempe	2,87 m <sup>2</sup>	100%	2,87 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			0,26 m <sup>2</sup>	100%	0,26 m <sup>2</sup>
<i>Összesen:</i>			45,00 m <sup>2</sup>		45,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>45 m<sup>2</sup></b>		<b>45 m<sup>2</sup></b>

##### Megjegyzés:

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

  
5. oldal  
9

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

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

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

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

  
 6. oldal  
 10

### Költségalapú 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 Költségbeadási Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő 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:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	460 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	45	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	20,70 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 140 000 Ft	, Négymillió-egyszáznegyvenezer- 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:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint.	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Üllői út	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Futó utca
megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	iroda/üzlet	iroda/üzlet	üzlet	iroda/üzlet
alapterület (m <sup>2</sup> ):	45	45	34	36	44	37
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		22 100 000	20 400 000	24 000 000	28 000 000	28 000 000
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> ):		442 000	540 000	600 000	572 727	681 081
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		0%	-6%	-5%	-1%	-4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		10%	0%	-5%	5%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		5%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
kiépített galéria, galériázhatóság		-5%	0%	-5%	-5%	0%
ház kora és műszaki állapota		0%	0%	0%	-5%	-10%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>10%</b>	<b>-16%</b>	<b>-25%</b>	<b>-16%</b>	<b>-34%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		486 200	456 300	453 000	483 955	449 514
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>465 794 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>20 960 730 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>20 960 000 Ft</b>				

## Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, földszinti, utcafronti bejáratos, felújítandó üzlethelyiség, 5 méteres belmagassággal, ingatlan.com/31560698
- adat: Corvinnegyed, utcai bejáráttal rendelkező, jelenleg irodaként funkcionáló, közepes állapotú helyiségcsoport, vizes blokkal, ingatlan.com/31759747
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejárattal, galériázott, jó műszaki állapotú üzlethelyiség, ingatlan.com/31711346
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, részben felújított (új nyílászárók, padozat) földszinti üzlethelyiség, ingatlan.com/30728383
- adat: Corvinnegyed, vizes blokkal rendelkező, utcafronti bejáratos üzlethelyiség, újszerű állapotú társasház földszintjén, ingatlan.com/30792838

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

20 960 000 Ft

azaz Húszmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .



8. oldal  
12

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint.	VIII. ker., Krúdy utca 4.	VIII. ker., Német utca	VIII. ker., Üllői út 1.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	45	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		0%	-1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-10%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-30%	-21%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:		4 481 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 282 Ft/m <sup>2</sup> /hó	4 613 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 792 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

## Összehasonlító adatok leírása:

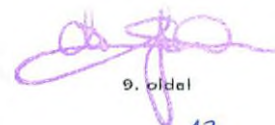
1. adat: Palotanegyed, felújított, kávézóként üzemelő, 22 + 20 m<sup>2</sup>-es galériás üzlet, ingatlan.com/27216974
2. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. ingatlan.com/31408141
3. adat: Corvinnegyed, jelenleg fagyizóként, kávézóként üzemelő, utcafronti bejáratos,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

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 792 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	80%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>1 638 144 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 81 907 Ft
Igazgatási költségek:	2% 32 763 Ft
Egyéb költségek:	5% 81 907 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>196 577 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	1 441 567 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>19 220 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

19 220 000 Ft

azaz Tizenkilencmillió-kettőszázhuszezer- Ft .



9. oldal

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	20 960 000 Ft	100%	20 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	19 220 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>20 960 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

20 960 000 Ft

azaz, Húszmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **20 960 000 Ft**  
 azaz **Húszmillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. október 2.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

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"/>

  
 11. oldal  
 15

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatal, Földtáji  
 Budapest, XI. kerület, Irattér 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000064039656042070

2020. 10. 01

BUDAPEST VIII. KER.

Birtoklás: 35975/0/A/1 helységi azár.

1089 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 10/B. földszint. \*Belvárosi terület elnevezése

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szintes hányad	tulajdoni forma
megnevezés	m <sup>2</sup>	egység/től		

egyéb helyiség	4 <sup>m</sup> 0	0	45/1000	okmányozás
Bejegyző határozat: 593/97/1999				

2. bejegyző határozat: 171309/1996/1996.09.24

Tervezés:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okmányban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, eszterlási adó: 171309/1996/1996.09.24
jelölés: eredeti felvétel:
jelölés: tulajdonos:
nev: VIII. KER. ÖRÖRMONTAI
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67

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



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

IRATANYAG

a

Bp.VIII., Diószeghy S. u. 10/B - sz. lakóépület

TÁRSASHÁZZA ALAPÍTÁSÁHOZ

Budapest, 1996 július



13. oldal

17

- 2 -

### Műszaki leírás

#### 1. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

A lakóépület a 35795 hrsz - ú telken elhelyezkedő, az 1.342 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott, hat szintből (pince, földsz + 3 emelet, padlás) álló zárt sorú beépítésű.

Az ingatlan 460 m<sup>2</sup> alapterületű, szabálytalan 'U' alakú.

Az épület hagyományos szerkezetű és építésű, mely 1900 - ban épült, teljes felújításban nem részesült.

Az épület vízszintes és függőleges teherhordó szerkezete égetett téglából készült.

A pincefödém dongaboltozott, poroszüveg födém, a közbenső födémek 3/4 - ed része téglabe-  
títés, 1/4 - ed része salakbeton - betéttetes ( Remy) födém.

Tetőszerkezete fa szerkezetű, az utcai fronton nyereg -, a két udvari szármayon felnyereg tetővel,  
hónyolt cserépfedéssel.

Az épület közlekedési rendszerét a Diószeghy S. u. - i kapu, a bejárat, a közlekedő, a földszinten  
a zárt udvar, az emeleteken a lépcsőházból megközelíthető függőfolyosók alkotják, melyek szint-  
tén 'U' alakban épültek.

A pincében a lakók lomtárolói, valamint raktárak vannak.

A földszinten 3 db nemlakás berlemény van, melyek közvetlen utcai bejáratral bírnak.

Az épületen belül csak lakásberlemények vannak, összesen 25 db.

A padlástérben külön bejáratral a lépcsőházból, egy mosókonyha van, mely jelenleg használaton  
kívül van.

Az épületben felyonó nincs.

Az épület összközműves, a gáz vízont nincs minden lakásba bevezetve ( a gázszerelés önerős kivi-  
telezésben történt).

A lakások komfortfokozata vegyes: komfort nélküli, félkomfortos, komfortos.

Szintenként 1 - 1 WC csoport van.

Az épület belső homlokzata vakolt, festett, külső emeleti rész dísztéglá burkolatú.

A bejárat, közlekedő, zárt udvar, függőfolyosók burkolt felületűek.

Fenti leírás szemrevételezéssel, valamint a rendelkezésre álló adatok alapján készült.

- 3 -

## 2. KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉGEK

I. Telkek 460 m<sup>2</sup>pincszinti közös területek

II.	Tárolók	91,15 m <sup>2</sup>
III.	Közlekedők	47,63
IV.	Raktárak	87,84
V.	Lépcsőház	16,88
	Összesen:	243,50 m <sup>2</sup>

földszinti közös területek

V.	Lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
VI.	Bejárat	16,44
VII.	Közlekedő	18,69
VIII.	Közös WC	4,65
IX.	Zárt udvar	77,08
	Összesen:	133,74 m <sup>2</sup>

I. emeleti közös területek

V.	Lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
X.	Közlekedő	2,33
XI.	Közös WC	4,65
XII.	Függőfolyosó	22,00
	Összesen:	45,86 m <sup>2</sup>

II. emeleti közös területek

V.	Lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
XIII.	Közös WC	5,77
XIV.	Függőfolyosó	22,00
	Összesen:	44,65 m <sup>2</sup>

III. emeleti közös területek

V.	Lépcsőház	16,88 m <sup>2</sup>
XV.	Közös WC	8,58
XVI.	Függőfolyosó	22,00
XVII.	Udvar	6,22
	Összesen:	53,68 m <sup>2</sup>

Padlásszinti közös területek

V.	Lépcsőház	4,81 m <sup>2</sup>
XVIII.	Mosókonyha	14,70
XIX.	Padlaster	231,20
	Összesen:	250,71 m <sup>2</sup>

- 4 -

További közös tulajdonban maradó vagyontárgyak

- XX. Alap és felmenő falak, kéménypillérek. A közösségben maradó helyiségek, külső falak vakolattal és burkolattal.
- XXI. Födémek burkolat nélkül, pince és padlásfödém burkolattal.
- XXII. Fedélszék, héjalás, kéményseprő járdák.
- XXIII. Külső és belső lépcsők burkolattal, korlátokkal, függőfolyosók burkolattal, korláttal.
- XXIV. Épületlakatos és bádogos szerkezetek, berendezések, parkányok, falfedések, csatornák, kéményszegélyek, postaládák.
- XXV. Közösségben maradó helyiségek nyílászárói, burkolatai.
- XXVI. Téglakerítés 8,40 fm
- XXVII. Víz nyomó alap - és felszálló vezetékek a központi mérőórától a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékeig vagy a külön tulajdoni illetőségek mellékvizmérőjéig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ejtővezetékeig.
- XXVIII. Elektromos vezetékek a főbiztosítéktól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig. Gáz alap - és felszálló vezetékek a főelzárótól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig.

5.

## 3. KÜTÖN TULAJDONHULLÁSOK

1. A 35975 A - 1 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 1 sz. jelölt albetét, ténylegesen a földszinten elhelyezkedő nemlakás bérlemény, utcai bejárattal a köv. helyiségekből áll.

eladótér	42,07 m <sup>2</sup>
raktár	8,40
hűtő	2,87
előtér	0,68
WC	<u>0,72</u>
összesen:	44,74 m <sup>2</sup>

2. A 35975 A - 2 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 2 sz. Jelölt albetét, ténylegesen a földszinten elhelyezkedő nemlakás bérlemény, utcai bejárattal a köv. helyiségekből áll.

raktár	10,40 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

3. A 35975 A - 3 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 3 sz. Jelölt albetét ténylegesen a földszinten elhelyezkedő nemlakás bérlemény, utcai bejárattal a köv. helyiségekből áll.

raktár	12,67 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

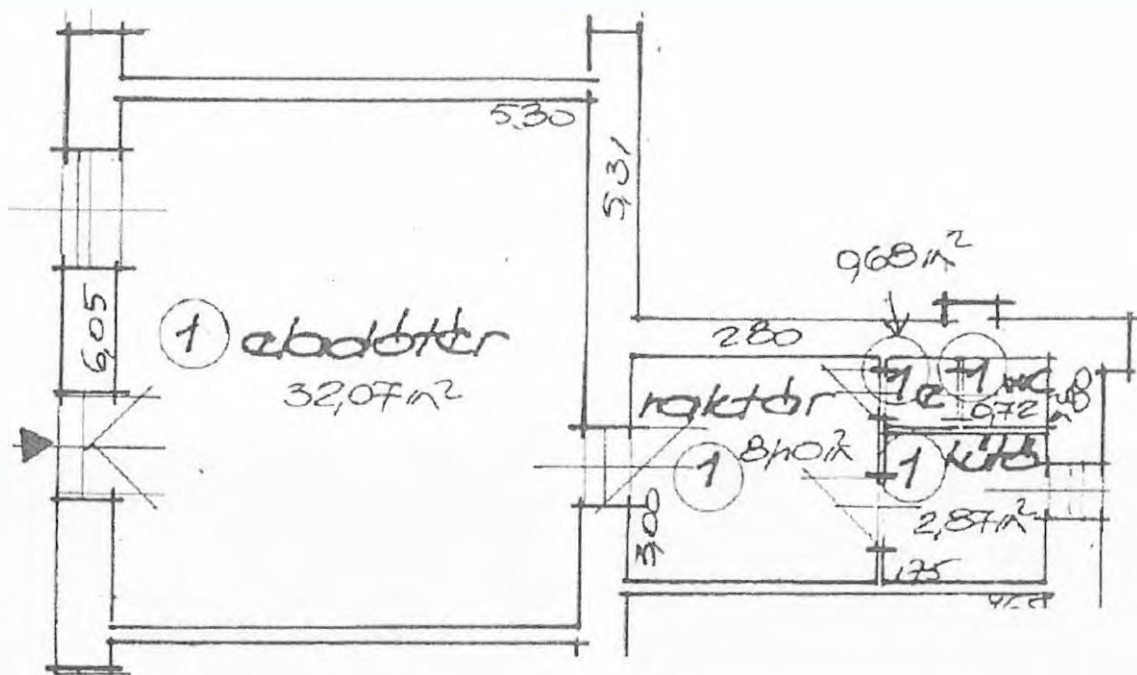
4. A 35975 A - 4 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 4 sz. Jelölt albetét ténylegesen a f.szt. 3 ajtószámu lakás a köv. helyiségekből áll.

szoba	10,23 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

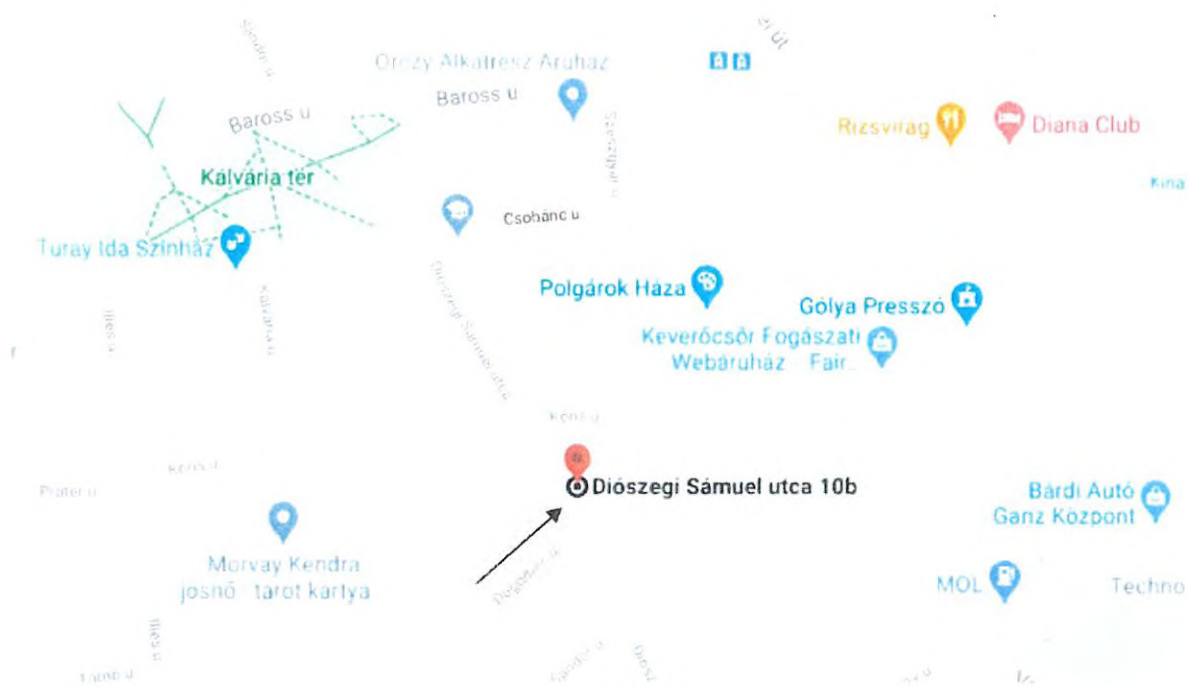
5. A 35975 A - 5 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 5 sz. jelölt albetét ténylegesen a f.szt. 4 ajtószámu lakás a köv. helyiségekből áll.

szoba	29,57 m <sup>2</sup>
hall	11,57
alkov	9,44
előszoba	1,56
konyha	6,02
kamra	1,19
fürdőszoba	<u>2,26</u>
összesen	61,61 m <sup>2</sup>

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



01. ingatlan környezete



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti lábázat



06. ingatlan bejárata az utcáfronton



07. ingatlan bejárata



08. üzlettér



09. üzlettér



10. üzlettér



11. hűtő





12. előtér



13. WC



14. falszerkezet, padozat, gázvezeték



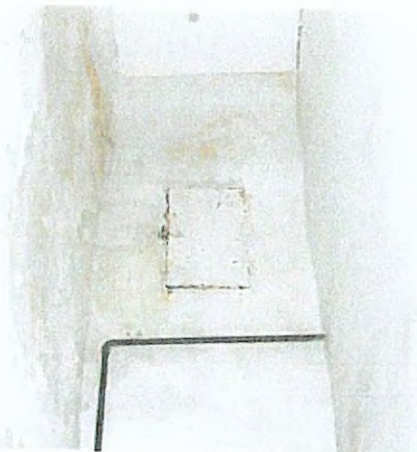
15. mosogató a raktárban



16. mennyezet, villanybojler



17. mennyezet



18. vizesedési nyomok a falszerkezeten



19. vizesedési nyomok a falszerkezeten



20. bejárati ajtó



21. kapcsolószekrény



22. vízóra



23. gázóra