

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.9.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. december 14-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 10. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú 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, Szentkirályi utca 10. szám alatti 36513/0/A/43 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 159 m² alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlethelyiség** megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 43 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre 57.138,- Ft/hó.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 176/2012.(II.15.) számú határozatában döntött a bérleménynek a Webmaster Consulting Kft részére, üres helyiségként történő bérbeadásáról, sport és jóga klub céljára határozott időre, 2022. december 31. napjáig. A bérleti szerződés 2012. február 29. napján került aláírásra. A bérleti szerződés 2013. július 1. napján módosításra került tekintettel arra, hogy a cég adataiban (társaság cégjegyzékszáma, székhelye, adószáma, valamint ügyvezető lakcímében) változás történt. A bérleti szerződés 2017. július 5. napján ismét módosításra került a bérlő cég nevének, székhelyének és ügyvezető személyének változása miatt. Ezzel a módosítással lett a fenti helyiség bérlője a Redmaster Funkcional Kft. (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi u. 10., cégjegyzékszám: 01-09-997842, adószám: 12458819-2-44.; képviseli: Csürke Csaba ügyvezető). A bérlő jelenlegi bérleti díj előírása 51.931,- Ft/hó + ÁFA.

A **Redmaster Funkcional Kft. 2022. november 20. napján a bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmet nyújtott be.** A helyiséget továbbra is sport és jóga tevékenység céljára szeretné használni. A kérelmező **85.000,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.**

A bérlő a hosszabbítás során tájékoztatta a bérbeadót, hogy a cégnyilvántartásba bejegyzésre került a cég tagjának – Csürke Csaba – vagyoni részesedésének lefoglalása négy külön végrehajtási ügyszámmal. A lefoglalások időpontja 2021. október 20., a végrehajtó Dr. Petris Csaba. A bérlő elmondta, hogy bankkártya tartozás miatt került a lefoglalás bejegyzésre, a fennálló tartozás kiegyenlítése pár hónapon belül megtörténik.

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** (Lakatos Ferenc) által 2022. október 25. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. november 8. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 30.270.000,- Ft** (190.377,- Ft/m²) A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **sport** tevékenységhez kapcsolódó 4 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 100.900,- Ft.**

A bérlő által ajánlott bérleti díj elmarad a számított bérleti díj összegétől. A jelenlegi gazdasági helyzetre való tekintettel fontos szempont, a régi bérlők megtartása. A bérlő teljeskörűen felújította a helyiséget saját pénzén. Javasoljuk a bérlő által ajánlott bérleti díj elfogadását.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 10. szám alatti 36513/0/A/43 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 159 m² alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött bérleti szerződés meghosszabbításához a Redmaster Funkcional Kft. (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi u. 10., cégjegyzékszám: 01-09-997842, adószám: 12458819-2-44.; képviseli: Csürke Csaba ügyvezető) bérlővel 2027. december 31. napjáig szóló határozott időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – sport és jóga tevékenység céljára a kedvezményes 85.000,- Ft bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, az óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre történő feltöltésének kötelezettsége mellett.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérleti szerződés meghosszabbításából befolyó bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is jelentene. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023-2027. közötti évi bérleti díj bevételeit.

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 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 meghosszabbító 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 szolgát.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. A sport tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó mértéke 4 %.

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 Bizottsága .../2022. (XII.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Szentkirályi utca 10. 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, Szentkirályi utca 10. szám alatti 36513/0/A/43 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 159 m² alapterületű, utcai bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló helyiségre kötött bérleti szerződés meghosszabbításához a Redmaster Funkcional Kft. bérlővel** (székhely: 1088 Budapest, Szentkirályi u. 10., cégjegyzékszám: 01-09-997842, adószám: 12458819-2-44.; képviselője: Csürke Csaba ügyvezető) **2027. december 31. napjáig szóló határozott időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – sport és jóga tevékenység céljára a kedvezményes 85.000.-Ft bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegen, az óvadék 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre történő feltöltésének kötelezettsége mellett.**
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés

megkötésére, amelynek feltétele, hogy a bérlő 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 teljesítse, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően, közjegyző előtt az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírja.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.) pont esetében: 2022. december 14.

2.) pont esetében: 2023. január 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

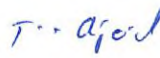
Budapest, 2022. december 7.



dr. Szirti Tibor
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:

JÓVÁHAGYTA:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

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

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-919

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Szentkirályi utca 10. alagsor



sám alatti

36513/0/A/43 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2022-11-08	HG/338-9/2022
Ügyintéző:	
Műfélék:	

Budapest, 2022. október

Független | Megbízható | Értékmérő



JGK-0000588359

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-919
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 10. alagsor
Helyrajzi száma	: 36513/0/A/43
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: edzőterem
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 159 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 130 m ² Fajlagos m2 ár: 232 873 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1369 m ²
Eszmei hányad	: 534 / 10000
Belső műszaki állapot	: közepes
Megközelíthetősége	: utcai pince
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*: **30 270 000 Ft**
azaz **Harmincmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **20 470 000 Ft**
azaz **Húszmillió-négyszázhetvenezer- Ft .**

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

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

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

* A megállapított érték a mellékletben szereplő feljegyzés feltételeivel került jóváhagyásra!

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2022. szeptember 30.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2022. október 25.

2022 NOV 08.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.cprkezesek.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 ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1088 Budapest, Szentkirályi utca 10. alagsor
Tulajdoni lap szerinti területe:	159,0 m ²
Helyrajzi száma:	36513/0/A/43
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	edzőterem
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek; A Fővárosi Közgyűlés 54/1993.(1994.II.1) rendelete alapján védett települési érték

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 Palotanegyed kerületrészében, a József körút és a Múzeum körút közötti részen található, a Szentkirályi utcában. A parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős, vagy szintén fizetős fedett parkolás elérhető el a Pollack Mihály téren.

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:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + 3 emelet szintosztású, neoreneszánsz stílusjegyeket magánviselő bérpalota A Fővárosi Közgyűlés 54/1993.(1994.II.1) rendelete alapján védett települési érték. Az eredetileg bérpalotának épített társasház Szentkirályi Móric megrendelésére épült 1894-97 között, hagyományos építési rendszerben, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás, téglaboltozatos födémrel. Utcafronti homlokzata 2015-16 között felújításban részesült. Az emeleti szintek kőporos vakolata, valamint klinkertégla burkolata egységes, a felsőbb szinteket választó díszítőelemek jó állapotúak, a tetőszerkezet és az ereszsatorna együttesen biztosítja a felszíni vízelvezetést.

A vizsgált ingatlanba az épülettel szemben állva a jobb oldalon helyezkedő ajtó vezet, amely fémszerkezetes, átlagos állapotú. A homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók szintén fémszerkezetek, ráccsal védettek, gyenge állapotúak. Szemlénk időpontjában az ingatlan edzőteremként funkcionált. Az albetétbe 7 lépcső vezet, valamint az edzőterembe további 3 lépcsőfok visz. A beltér boltíves, a fal- és padlóburkolatai elhasználódtak, jelentős mértékű talajmenti vizesedés okozta vakolat hibákkal, hiányosságokkal. A burkolatok vegyesek, járólap, gumiörlemény lapok, PVC, cementlap vegyesen találhatók a helyiségekben. A fűtés és melegvíz-ellátás központi gáz cirkóról megoldott, de elmondás alapján a készülék jelenleg nem működik. Belmagassága 3,80 m, bejárat nyílás magassága 1,85 m, legkisebb belmagasság a lépcsőn 1,70 m.

A bérlő által használt albetét, alaprajzi elrendezésében eltér a biztosított alaprajztól, a változtatásokat és az elhatároló falakat, nem a bérlő alakította ki, azok jellemzően gipszkarton és OSB lapok, valamint hevenyészett téglafalak. A változásokat az alaprajzon jelöltük. A vizsgált albetétbe tartozó 29,15 m² alapterületű raktárba nincs átjárást biztosító nyílászáró, az alaprajzon jelölt átjáró nem létezik, így bérlő nem tudja használni az albetétbe tartozó teljes 159 m² területet, csak mindösszesen 129,75 m²-t. Az elszeparált rész az alaprajzon jelölve, amely a társasház közös pincerésze felől közelíthető meg. Itt található a társasház fővízórája is és kb. 160-170 cm a belmagasság. Az ingatlanrész hasznosíthatatlan, a közös pince részét képezi. Ezért az értékbecslésben csak a 129,75 m²-es részt értékeltük.

Az alapterületi eltérés miatt az ingatlan jelenleg jogilag rendezetlennek minősül, javasolt az alapító okiratot és az ingatlan-nyilvántartást a jelenlegi állapotnak megfelelően módosítani. Összességében közepes műszaki állapotú, utcafronti alagsorban elhelyezkedő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	1894-97	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	téglaboltozatos (pince)	felújítandó
Tetőszerkezete:	nyereg és félnyereg tetőszerkezet kialakítású	felújított
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett + klinkertégla burkolat	felújított

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	festett, csempézett, gipszkartonnal pótol, nyers falfelület	felújítandó
Belső terek burkolata:	járólap, gumiörlemény lapok, PVC, cement lap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetek	felújítandó
Bejárat nyílás magassága:	1,85 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,80 m; lépcsőn 1,70 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	közepes
Fűtési rendszer:	központi gázcirkó (nem működik) öntöttvas radiátor hőleadókkal	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	központi gázcirkó (nem működik)	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra	közepes
Ingatlan műszaki állapota összességében:		közepes

Megjegyzés:

Az alaprajzon szereplő 44-es alaprajzi számmal jelölt helyiségcsoport, a természetben a 43-as albetét.

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 része karbantartott homlokzattal rendelkezik, a kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

Albetét:

A lábazati részen több helyen salétromosodás és penészedés látható, valamint a levegőben is érezhető a dohos szag. A belső falazat több helyen vakolat hiányos, mivel a vízesedés a vakolatot jellemzően ledobálja, ezért helyenként gipszkartonnal pótolták. Így a belső falszerkezet nem egységes, helyenként gipszkartonnal, helyenként csempével burkolt vagy vakolt/festett, de sok helyen nyers falfelület látható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vívezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Fűtés – központi gázcirkó (nem működik)
- Hőleadó berendezés – öntöttvas radiátor
- Melegvíz-ellátás – központi gázcirkó (nem működik)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

A belső felújításokat a bérlő végezte, saját költségén.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
belső helyiségek (öltözők, zuhanyzó, raktár, wc, raktár)	járólap, gumiörlemény lapok, PVC, cement lap	festett, csempézett, gipszkartonnal pótol, nyers falfelület	129,75 m ²	100%	129,75 m ²
raktár (elszeparált rész)			29,15 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			158,90 m ²		129,75 m ²
Összesen, kerekítve:			159 m ²		130 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értébecslések 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 környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értébecslésénél 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: (2022 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
 $3,5\%+2,5-8,5\%+1,5\%+1,5\%-5\% = \text{lakások: } 4,0-6,0\%, \text{ egyéb: } 6,0-10,0\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási 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) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	1369 m ²
Eszmei hányad:	534 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	73,10 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	20 470 000 Ft , Húszmillió-négyszázhetvenezer- 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:	1088 Budapest, Szentkirályi utca 10. alagsor	VIII. kerület, II. János Pál pápa tér	VIII. kerület, Mária	VIII. kerület, Kőrös	VIII. kerület, Karácsony Sándor utca	VIII. kerület, Csarnok-negyed
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	raktár	raktár
alapterület (m ²):	130	95	143	110	125	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		26 900 000	54 000 000	25 900 000	25 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		254 842	339 860	211 909	180 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-7%	3%	-4%	-1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	10%	10%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		5%	-15%	0%	10%	10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	-5%	0%	0%	0%
alacsony bejárati nyílás		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
eltérő funkció		0%	0%	0%	5%	5%
Összes korrekció:		-7%	-27%	6%	19%	24%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		237 003	246 738	224 624	214 200	241 800
Fajlagos átlagár:		232 873 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		30 273 490 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		30 270 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Téglá épület pinceszintjén lévő vízesblokkal rendelkező, cirkó fűtéssel ellátott felújítandó üzlethelyiség. ingatlan.com/32781355
2. adat: Palotanegyed, teljesen felújított műszaki állapotú, utcafronti pinceszinten elhelyezkedő üzlet, ingatlan.com/33114959
3. adat: utcafronti pinceszinten található, kerámia padozatú, átlagos állapotú üzlet, központi fűtéssel. ingatlan.com/32690148
4. adat: két bejáratral (utcafront és udvar) rendelkező, szuterénszinten elhelyezkedő raktár, ingatlan.com/32900740
5. adat: utcafronti pinceszinten található, beton padozatú, vízesedett falszerkezetű raktár Rákóczi tér mellett, ingatlan.com/32402469

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

30 270 000 Ft

azaz Harmincmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1088 Budapest, Szentkirályi utca 10. alagsor	VIII. kerület, Mária	VIII. kerület, Mátyás tér	VIII. kerület, Bacsó Béla
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	130	143	153	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		250 000	180 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 573	1 059	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	-7%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	5%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%
eltérő funkció		0%	10%	10%
Összes korrekció:		-9%	22%	19%
Korrigált fajlagos alapár:		1 437 Ft/m ² /hó	1 295 Ft/m ² /hó	1 641 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 457 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, teljesen felújított műszaki állapotú, utcafronti pincszinten elhelyezkedő üzlet, ingatlan.com/33114959
2. adat: Hang- és hőszigeteléssel, utcai bejárattal rendelkező, jó állapotú, szuterénszinten található száraz raktár, ingatlan.com/32418588
3. adat: Raktározásra alkalmas, szárazpince, a Blaha Lujza tér közelében, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 457 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 045 628 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	61 369 Ft
Igazgatási költségek:	2%	40 913 Ft
Egyéb költségek:	5%	102 281 Ft
Költségek összesen:		204 563 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 841 065 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		26 300 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 300 000 Ft

azaz Huszonhatmillió-háromszázezer- Ft .

Vh 13

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 hozamalapú 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:	30 270 000 Ft	100%	30 270 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	30 270 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

30 270 000 Ft

azaz, Harmincmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (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 rendeltetészerű 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.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1088 Budapest, Szentkirályi utca 10. alagsor

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 30 270 000 Ft
azaz Harmincmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2022. szeptember 30.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2022. október 25.

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	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/457607/2022

2022.09.29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36513/0/A/43 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Szentkirályi utca 10. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemes hányad	tulajdoni forma
Orléthyújság	159	0 0	534/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1999/
Társasház

2. bejegyző határozat: 185516/1994/1993.06.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 71335/1/2007/07.05.07. törölő határozat: 71335/2/2007/07.05.22.
Védett terület

4. bejegyző határozat: 71335/2/2007/07.05.22

A Fővárosi Kormányhivatal 54/1993. (1994. II. 1.) rendelete alapján védett települési érték.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 185516/1994/1993.06.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 212784/1993/1993.12.01

jogcím eredeti felvétel: 185516/1994/1993.06.14

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 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

Vh
16

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. Szentkirályi utca 10.

M Ű S Z A K I L E Í R Á S

az 1806 tulajdonlapon 36 513 hrsz. alatt felvett
házas ingatlan alapító okiratához

I. Á L T A L Á N O S I S M E R T E T É S

Az épület Budapest VIII. kerületében a Szentkirályi utcában helyezkedik el, sorházas keretes beépítési jelleggel.

Az alapincézett, földszint és három emeletes épületet magastető fedí le. A főfalak égetett agyagtéglából készültek. A földékek a pince felett dongaboltozatos szerkezetűek, a többi szinten acélgerendák közötti laposívfű téglaboltozatos kialakítással épültek. A zárófödém csapos fagerendás rendszerű.

A függőfolyosók kölemezés szerkezetűek, melyek alulról I acél konzolos szerkezettel megerősítettek, egy részen vasbeton lemez található. A loggiák öntöttvas oszlopokra támaszkodó acélgerendák közötti téglaboltozatok készültek.

A lépcsők egyoldalt befogott kőszerkezetűek.

A tetőzet a földémtől független állószerkesz faszerkezetű, melyen cserépfedés található.

Az utcai homlokzat részben vakolt, részben téglaburkolatú.

Az udvari részen szintén vakolt felületek vannak enyhe diszítéssel.

Az épület a városi víze, csatorna-, elektromos és gázhálózatba bekapcsolt.

II. KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ VAGYONRÉSZEK

- I. Telek: 1369 m².
- II. Az épület alapjai és függőleges teherhordó szerkezetei, kémény - pillérekkel együtt.
- III. A küzbelső szilárd födémek, a záró falfödém burkolattal együtt.
- IV. Az épület homlokzatai, lázbatokkal, nyílászárókkal együtt.
- V. A fafedélszerkezetek, tetőhéjalással, kiegészítő bádacos szerkezetekkel.
- VI. Az épületben és a telken lévő víz alaphálózat és a felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig.
- VII. Az épületben lévő csatorna alaphálózat és az ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozásáig.
- VIII. Az elektromos fővezeték és a hálózat a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig, valamint a ház terveihez világítási hálózata.
- IX. A gáz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- X. Pinceterek 460,12 m². burkolattal, tárolókkal és nyílászárókkal együtt.
(A pincei tárolók saját használatuak)
- XI. Pincei lépcső 11,25 m².
- XII. Kapualja 34,13 m².
- XIII. Loggia 11,66 m².
- XIV. Loggia 11,04 m².
- XV. Főlépcsőház 11,93 m².
- XVI. Közlekedő 26,32 m².
- XVII. Lépcsőház 16,63 m².
- XVIII. Légudvar 6,19 m².
- XIX. Légudvar 7,05 m².
- XX. Lépcsőház 33,13 m².
- XXI. Loggia 36,39 m².
- XXII. Független folyosó 34,51 m².
- XXIII. Lépcsőház 16,63 m².
- XXIV. Légudvar 6,19 m².
- XXV. Légudvar 7,05 m².
- XXVI. Légudvar 2,44 m².
- XXVII. Főlépcsőház 33,13 m².
- XXVIII. Loggia 36,39 m².
- XXIX. Független folyosó 34,51 m².
- XXX. Lépcsőház 16,63 m².
- XXXI. Légudvar 6,19 m².

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT - HELYES

41./ 36513/0-A/43.

az alapító okiratban és a tervezáson 41. számú földi alagsor. raktár

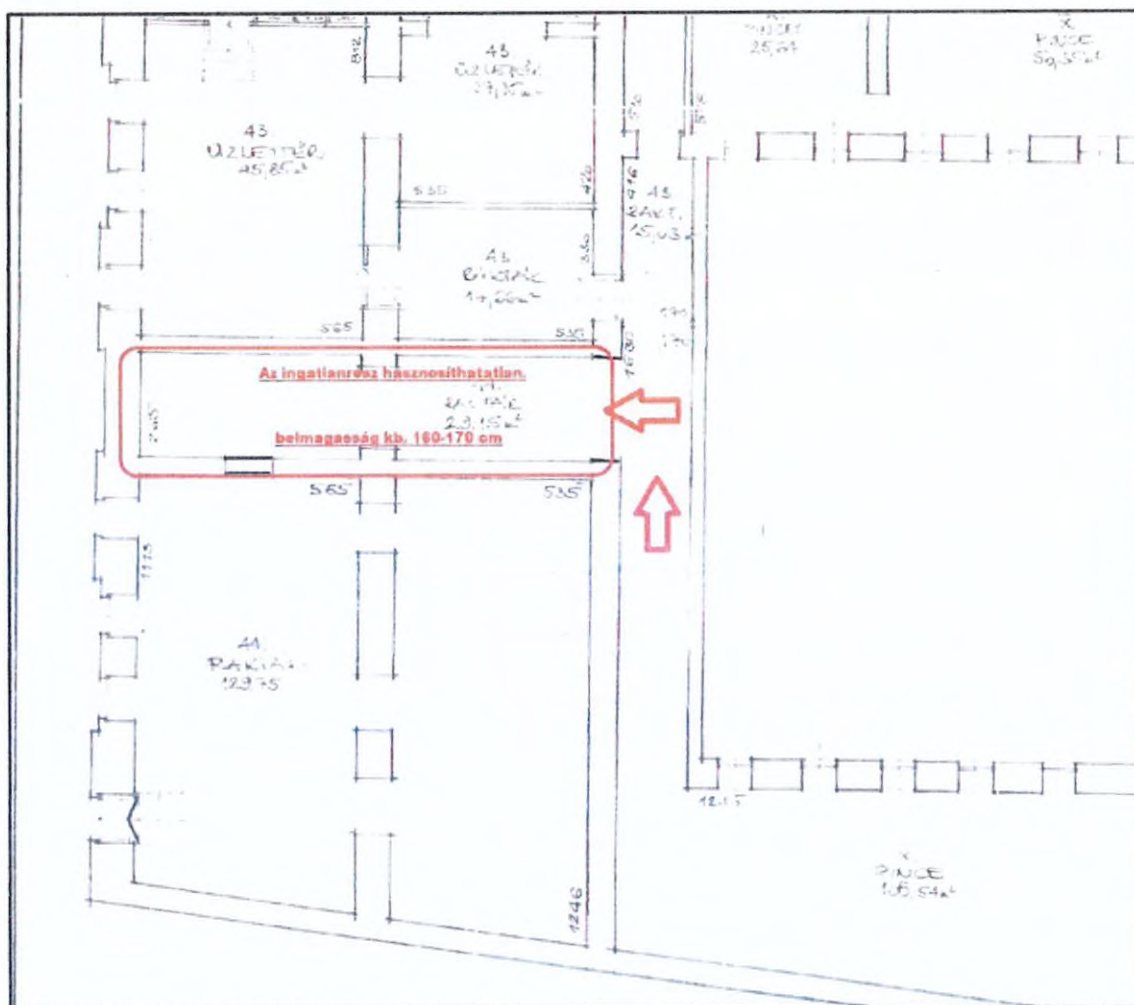
Raktár tér 129,75 m².

Raktár 29,15 m².

Összesen 158,90 m². alapterülettel,

valamint a közös tulajdonban lévő 5,2/10000 rész.

ELSZEPARÁLT INGATLANRÉSZ MEGKÖZELÍTÉSE



FELJEGYZÉS

Feljegyzés

Tárgy: 1088 Budapest, Szentkirályi u. 10. alagsor, 36513/0/A/43 hrsz helyiség értékecslés felülvizsgálata

A tárgyi helyiség értékecsléset 2022. október 20-i kelezéssel a CPR-Vagyonértékelő Kft. Lakatos Ferenc ingatlanvagyon-értékelő készítette

Az értékecslést 2022. október 21-én felülvizsgáltam. Az értékecslés és a tulajdoni lap a 36513/0/A/43 hrsz 159 m²-es alagsori üzlethelyiségre vonatkozik. A mellékelt alaprajz és a fényképek szerint a tárgyi helyiség az alaprajzon és a társasházi alapító okirathban a 36513/0/A/44 hrsz raktárhelyiséggel azonos.

A 36513/0/A/43 hrsz ingatlan eszmei hányada a tulajdoni lapon 534/10000, a társasházi alapító okirat szerint 532/10000.

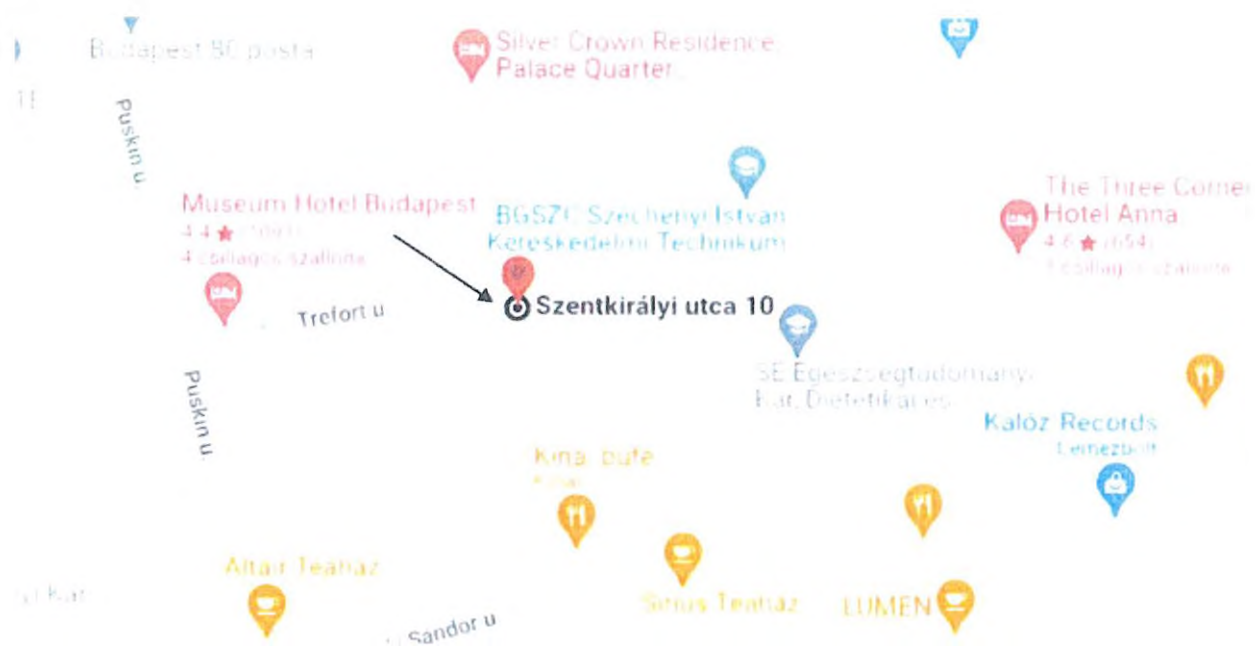
Az eltérés okának tisztázása szükséges.

Amennyiben a vizsgálat megállapítja, hogy a 36513/0/A/43 hrsz 159 m-es helyiség a 36513/0/A/44 hrsz-ú raktárnak felel meg, az értékecslésben megállapított forgalmi értéket jóváhagyom.

Budapest, 2022. október 24.

Bártfai László
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



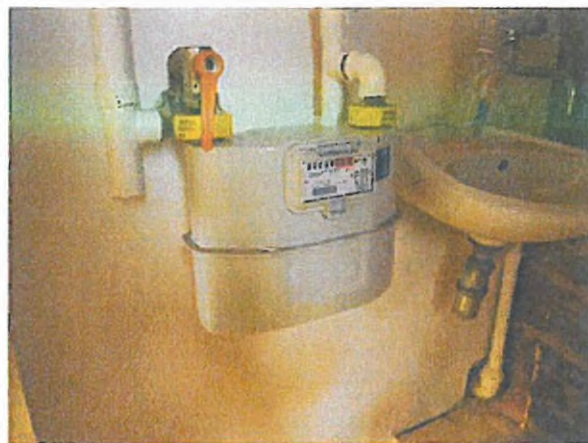
04. utcafront



05. bejárat



06. lépcső



07. gázóra



08. wc



09. raktár



10. konyha



11. penészes mennyezet



12. lépcső



13. zuhanyzó



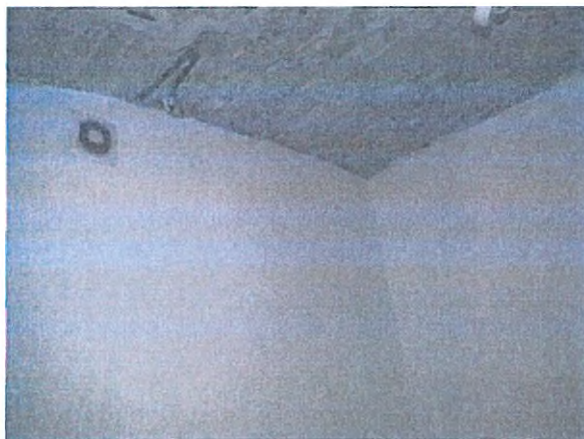
14. téglafalazat



15. társasházi csövek



16. öltöző



17. válaszfalazat



18. padozat



19. repedezett mennyezet



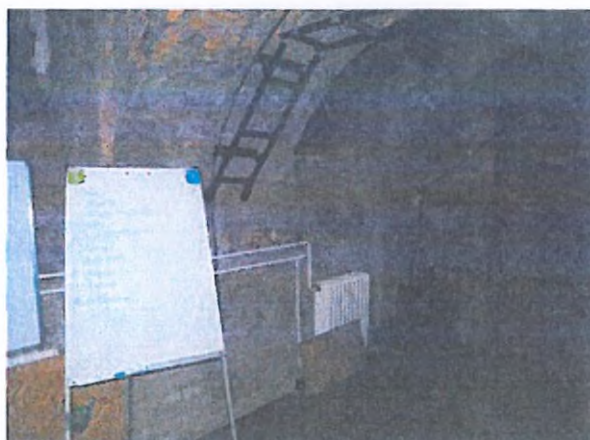
20. padozat



21. előtér



22. padozat



23. edzőterem



24. edzoterem



25. gázcirkó (nem működik)



26. villanyóra



27. edzoterem



28. mennyezet



29. falazat állapota



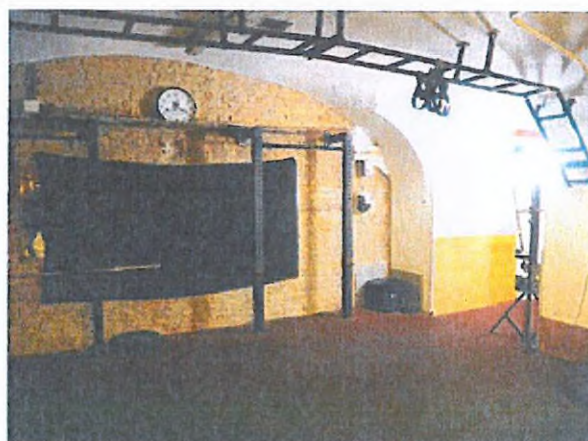
30. edzőterem



31. lépcső



32. nyílászáró



33. edzőterem



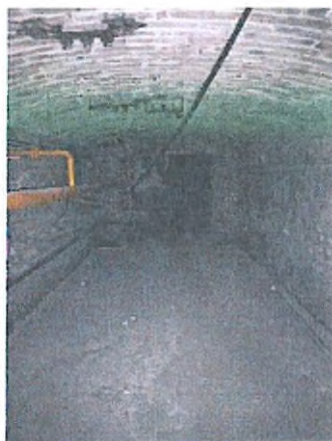
34. társasházi vízóra



35. hasznosíthatatlan ingatlanrész



36. hasznosíthatatlan ingatlanrész



37. hasznosíthatatlan ingatlanrész



38. hasznosíthatatlan ingatlanrész



39. hasznosíthatatlan ingatlanrész