

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

29. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 5-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, pinceszinti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Hajnal Krisztina referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, pinceszinti, 216 m² alapterületű, 940/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. december 9. napján bérleti szerződést kötött az Art's Harmony Szabad Művészeti Társasággal (székhely: 1029 Budapest, Csongor utca 39.; adószám: 18083024-2-41; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; képviseli: Bartha Katalin) határozott időre szólóan, 2020. december 31. napjáig. Bérlo a helyiséget próbat terem, klubhelyiség céljára vette bérb e.

Bérlo képviseletében Bartha Katalin 2018. május 28. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlo a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota negyedben található. A pinceszintből álló irodahelyiség a Röck Szilárd utcából önállóan közelíthető meg. Az ingatlan több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott, a helyiségek belmagassága 3,1 méter. A padozat beton, járólappal burkolt, jó állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak, azonban vizesedés miatt salétromosak. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. Légtechnikai berendezés biztosítja a hűtést, fűtést. A használati meleg vizet villanybojler adja. Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2018. július 4-én. Az ingatlan forgalmi értékét 54.100.000 Ft összegben (250.463 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Bártfai László) 2018. október 26. napján az ingatlan forgalmi értékét jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **54.100.000 Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT III. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.



A Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti 29 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van. Az önkormányzati tulajdonú albetéthez tartozó tulajdoni hányad 940/10.000.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződés megkötésének napján a közös költség összegével megegyező összegben - 47.520 Ft + ÁFA - került meghatározásra a bérleti jogviszony első 12 hónapjában. Ezt követően a 13. hónaptól a 248/2013. (VI. 19.) számú Képviselő-testületi határozat 28. pontjának megfelelően a bérleti díj módosításra került, 89.750 Ft + ÁFA/hó összegre.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	89.750 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	47.000 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4 % inflációval számolva):	9.375.546 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 2,4 % inflációval számolva):	4.909.757 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	4.465.789 Ft
Forgalmi érték:	54.100.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5. § (5) bekezdésének a) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 11. szám alatti, pinceszinti, 216 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 54.100.000 Ft összegben történő közzlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján nem idegeníthető el a helyiség, amíg határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig van bérbe adva. Az 5. § (3) bekezdése alapján: Az (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5%, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- d) a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján a vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján, ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megköthető.

Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontja alapján: „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Lakástörvény 58. § (2) bekezdése alapján: „Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.”

A Lakástörvény 60. § szerint, ha a helyiséget elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

Az irányadó Legf. Bír. 1747/2007. számú közigazgatási elvi határozat értelmében azzal, hogy a Lakástörvény a vételár mértékére rendelkezést tartalmaz a bérlő esetében, kizárja a versenytárgyalás lefolytatását. Ezen közigazgatási elvi határozat alapján: „Értelmetlen ugyanis a forgalmi értéknél magasabb – vagy akár alacsonyabb – vételár elérése versenytárgyalás útján, amikor az elővásárlási jogosult az Lakástörvény 60. §-a alapján a helyi forgalmi értéken vásárolhatja meg a bérleményét.”

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2018. (XI.05.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, **Rökk Szilárd utca 11.** szám alatti, pinceszinti, 216 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 5.

- 2.) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a 36677/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Rökk Szilárd utca 11.** szám alatti, pinceszinti, 216 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat Art's Harmony Szabad Művészeti Társaság (székhely: 1029 Budapest, Csongor utca 39.; adószám: 18083024-2-41; nyilvántartási szám: 01-02-0007192; képviseli: Bartha Katalin) részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 54.100.000 Ft összegben történő közlése mellett.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 5.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.-2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. december 21.

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, 2018. október 30.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *2. és 3. pont*

JOGI KONTROLL: *A. M. M. L.*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



2018 SZEPT 2 0.

R



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rökk Szilárd utca 11. pince iroda (Hrsz.: 36677/0/A/29)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd utca 11. szám (hrsz.:36677/0/A/29) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince iroda forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. június 04.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Art's Harmony Rendezőiroda Bt.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Rókk Szilárd utca 11. pince
Hrsz. : 36677/0/A/29

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Ker. Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : van (Art's Harmony Rendezőiroda Bt.)
A tulajdoni helyzete/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 216 m²
Belmagasság : 3.1 m
Bejárati ajtó magassága : 2.0 m
Eszmei hányad : 940/10.000
Kömfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 906 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. július 04.

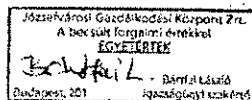
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos érték : 250.463.-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **54.100.000,- Ft**
azaz Ötvennégy millió-egyszázezer forint
Az ing-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 21.300.000.- Ft
azaz Huszonegy millió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **39.000.000**
azaz Harminckilenc millió forint

Budapest, 2018. július 04.

Készítette:

2018 OKT 26.



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 52343902

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. szám alatti, 36674/0/A/29 hrsz-ú pince üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. július 04.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. június 06.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Jr

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Rökk Szilárd utca 11.
Helyrajzi szám	: 36677/0/A/29
Megnevezése	: iroda
Terület	: 216 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Rökk Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a József körút között lévő társasházban található. Környezetében régebbi építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és az az értékelte ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Gutenberg tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek elején
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, megfelelő állapotú
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, jó állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és fa szerkezetű befalazott ablakok, jó állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, jó állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap, jó állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	légttechnikai berendezés, villanybojler

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Rökk Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a Krúdy utca között lévő társasház pincéjében helyezkedik el, a Rökk Szilárd utcából önállóan megközelíthető. Az ingatlan több helyiségre, valamint vizesblokkra osztott, a helyiségek belmagassága 3,1 m. A gáz kivételével minden közmű adott. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 2,0 m.

A bejárati ajtó fémszerkezetű az ablakok befalazottak faszerkezetűek, jó állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt jó állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. A falak vízesedés miatt salétromosak.

Légtechnikai berendezés biztosítja a hűtést, fűtést. A használati meleg vizet villanybojler adja.

Az ingatlant a szemle során a Art's Harmony Rendezőiroda Bt. hasznosította.

Össességében az ingatlan jó műszaki állapotú.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján valamint a tulajdoni lap szerint, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Egyéb helyiség	92,10	100%	92,10
Tároló	18,90	100%	18,90
Iroda	21,50	100%	21,50
Egyéb helyiség	78,00	100%	78,00
Vizesblokk	5,70	100%	5,70
Ingatlan összesen	216,20		216,20
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	216		216
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	216,00		216,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 216,0 m².

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzletelműt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Rökk Szilárd utca 11.	Baross utca		József krt.		Gyulai Pál u.		Rökk Szilárd utca		Van utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	pince	sz+pince		pince		pince		pince		alagsor	
Ingatlan hasznos ösztérülete	216	111		102		69		120		56	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900-as évek eleje	1915		1890		1890		1920		1917	
Szerkezet, állapot	Tégla, jó áll.	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, jó állapot		tégla, jó állapot		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		33 000 000		28 800 000		20 700 000		34 600 000		18 600 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		297 297		282 353		300 000		288 333		332 143	
Korrelációs tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-10%	kisebb	-10%	kisebb	-15%	kisebb	-10%	kisebb	-15%
használatosság (3)		jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közelművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%		-15%		-15%		-5%		-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		237 838		240 000		255 000		273 917		282 321	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		257 815									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		55 700 000								azaz Ötvenötmillió-hétszázezer forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		39 000 000								azaz Harminckilencmillió forint	

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.890 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Feljogos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Kőfaragó utca	37	44 000	1 189
2. Üzlet, fsz+pince, József krt.	100	240 000	2 400
3. Üzlet, pince, Szentkirályi utca	40	68 000	1 700
4. Üzlet, pince, Somogyi utca	33	46 000	1 394
5. Üzlet, pince, Rákóczi út	101	280 000	2 772
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			1 890
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			1 890
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			216
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			408 240
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			4 898 880
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Folyamlatba vehető bevétel, Ft			3 674 160
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			110 225
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			110 225
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			146 966
Kalkulálható költségek összesen, Ft			367 416
Éves üzemi eredmény, Ft			3 306 744
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésítési érték Ft			50 872 985
Befektetési kiadások			400 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			50 472 985
Hozadéki érték kerekítve, Ft			50 500 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,9		

Handwritten signature and number 12

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	906	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	940	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	85	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	21 300 000	<i>azaz Huszonegymillió-háromszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbé adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	55 700 000	50 500 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	54 100 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. szám alatti 36677/0/A/29 hrsz-ú pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

54.100.000 Ft-ban,

azaz

Ötvennégy millió-egyszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2018. július 04.

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő

névjegyzék szám: 52343902

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő

névjegyzék szám: 52343902

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2018. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

14



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

JW

18

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8008004/271004/2018

2018.06.08

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36677/0/A/29 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Rósk Sándor utca 11. "Felülvaságlát alatt"

ILRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./fői	személyi hányad	tulajdoni forma
iroda	216	0 0	980/10000	Állam
Bejegyző határozat: 999985/1999/				tör. határozat: 42849/1/1998/97.11.10
iroda	216	0 0	980/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 42849/1/1998/1997.11.10				

2. bejegyző határozat: 111395/1990/1990.10.10

Társaság

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiak okiratban meghatározott helyiségek.

ILRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 42849/1/1998/97.11.10
 bejegyző határozat, árkeresési idő: 4741/1952/1952.03.28

2. tulajdoni hányad: 0/1 tör. határozat: 42849/1/1998/97.11.10
 bejegyző határozat, árkeresési idő: 10085/1974/1974.01.18

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, árkeresési idő: 111395/1/1990/97.11.10
 jogcím: kezelt
 név: FŐV. VIII. KER. IKV.
 cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Rósk Sándor utca 65-67.

4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, árkeresési idő: 111395/1/1990/97.11.10
 jogcím: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Rósk Sándor utca 65-67.

ILRÉSZ

NEV TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

16

ALAPÍTÓ OKIRAT

Figyelemmel a társasházakra vonatkozó hatályos jogszabályokra (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény) a VIII. ker. Rökk Szilárd u. 11. számú Társasház tulajdonosai a társasház 2004. szeptember 2-án tartott közgyűlés és az ezen hozott, jegyzőkönyvben rögzített közgyűlési határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasháztulajdon Alapító Okiratukat az alábbiak szerint módosítják, és hatályosítják oly módon, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a korábbi okirat helyébe lép:

I.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 906 m²
- II. Alap- és felmenőfalak. Pillérek, kémények, oszlopok. Pince és padlástéri, tűzfalak, lépcsőházi és bejárati falak. Légudvari falak.
- III. Födémek: közbensők burkolat nélkül, zárófödém burkolattal.
- IV. Függefolyosók és erkélyek épületszerkezeti /az egyes külön tulajdoni illetőségeknél a burkolatok kivételével/.
- V. Oszlopokkal gyámoltott nyitott közlekedő folyosók.
- VI. Főlépcsőház háromkarú egyenes lépcsőfalakkal, korlátokkal, burkolatokkal, nyílászárókkal.
- VII. A főlépcsőház orsóterében lévő felvonóakna és gépészeti berendezései.
- VIII. Padlástéri felvonó gépház, a hozzávezető vaslépcsővel.
- IX. A melléklépcsőház íves lépcsőkarokkal, korlátokkal, burkolatokkal.
- X. Homlokzatok, a lábazattal.
- XI. Kapubejárat, bejárati előtér, lengőajtóval, előlépcsőkkel.
- XII. Az udvar térburkolata, az udvari előlépcsőkkel.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- XIII. Pincei előtér.
- XIV. Pincei közlekedő folyosók és 2 db pincetér.
- XV. Tárolók: 22 db.
- XVI. Kapubejárat alatti pince folyosó /közmű alagút/,
- XVII. benne a ház vízmérő órájával.
- XVIII. Padlástér.
- XIX. Tető ácsszerkezete /nyereg, illetve félnyereg tetőidomú/ a cserépfedéssel, utcai traktusban egy rész bádoglemez borítású, - kéményseprő járdákkal.
- XX. Légudvarok: 7 db.
- XXI. Bádogos és lakatosszerkezetek.
- XXII. A III. emeleti függőfolyosó és közlekedő feletti poliészter lemezborítású előtető.
- XXIII. Víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- XXIV. Csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- XXV. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni. Illetőségek árammérő órájáig.
- XXVI. Gáz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órákáig.

B./ KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei az I-XXVI. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt természetben megosztva, az egyes építményrészek, azok tartozékai, és felszerelése, az alábbiak szerint:

- 1.) Az alapító okiratban és tervrajzon 1. számmal jelölt, 36677/0/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. földszint 1. ajtószámú, két- és félszoba, hall, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra és lomkamrából álló, 126 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyónrészekből 549/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2.) Az alapító okiratban és tervrajzon 2. számmal jelölt, 36677/0/A/2 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. földszint 1/a. ajtószámú, három szoba, hálófülke, hall, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, étkező, mosdó, közlekedő, kamra és gardróból álló, 180 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyónrészekből 784/10.000 rész tulajdoni. illetőség tartozik.
- 3.) Az alapító okiratban és tervrajzon 3. számmal jelölt, 36677/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. földszint 1/b. ajtószámú, szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló,

2,00 m² alapterületű terasszal, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 567/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

23.) Az alapító okiratban és tervrajzon 23. számmal jelölt, 36677/0/A/23 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 21. ajtószámú, szoba, ékező, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 50 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 218/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

24.) Az alapító okiratban és tervrajzon 24. számmal jelölt, 36677/0/A/24 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 22. ajtószámú, két- és félszoba, főzőfülke, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 61 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 266/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

25.) Az alapító okiratban és tervrajzon 25. számmal jelölt, 36677/0/A/25 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 23. ajtószámú, egy- és félszoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba és kamrából álló, 63 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 275/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

26.) Az alapító okiratban és tervrajzon 26. számmal jelölt, 36677/0/A/26 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. III. emelet 24. ajtószámú, szoba, főzőelőtér, mosdófülkéből álló, 40 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 174/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

27.) Az alapító okiratban és tervrajzon 27. számmal jelölt, 36677/0/A/27 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. IV. emelet 25. ajtószámú, szoba, konyha, WC, mosdó és előszobából álló 39 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 170/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

28.) Az alapító okiratban és tervrajzon 28. számmal jelölt, 36677/0/A/28 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. IV. emelet 26. ajtószámú, három szoba, konyha, fürdőszoba és előtérből álló, 65 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 283/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

29.) Az alapító okiratban és tervrajzon 29. számmal jelölt, 36677/0/A/29 hrsz. alatt nyilvántartott, Röck Szilárd u. 11. U-1. ajtójelű iroda, tároló, előtér és 2 egyéb helyiségből álló, 216 m² alapterületű irodacsoport, önálló bejárati lépcsővel, amelyhez a közösségben álló vagyonrészekből 940/10.000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

II.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

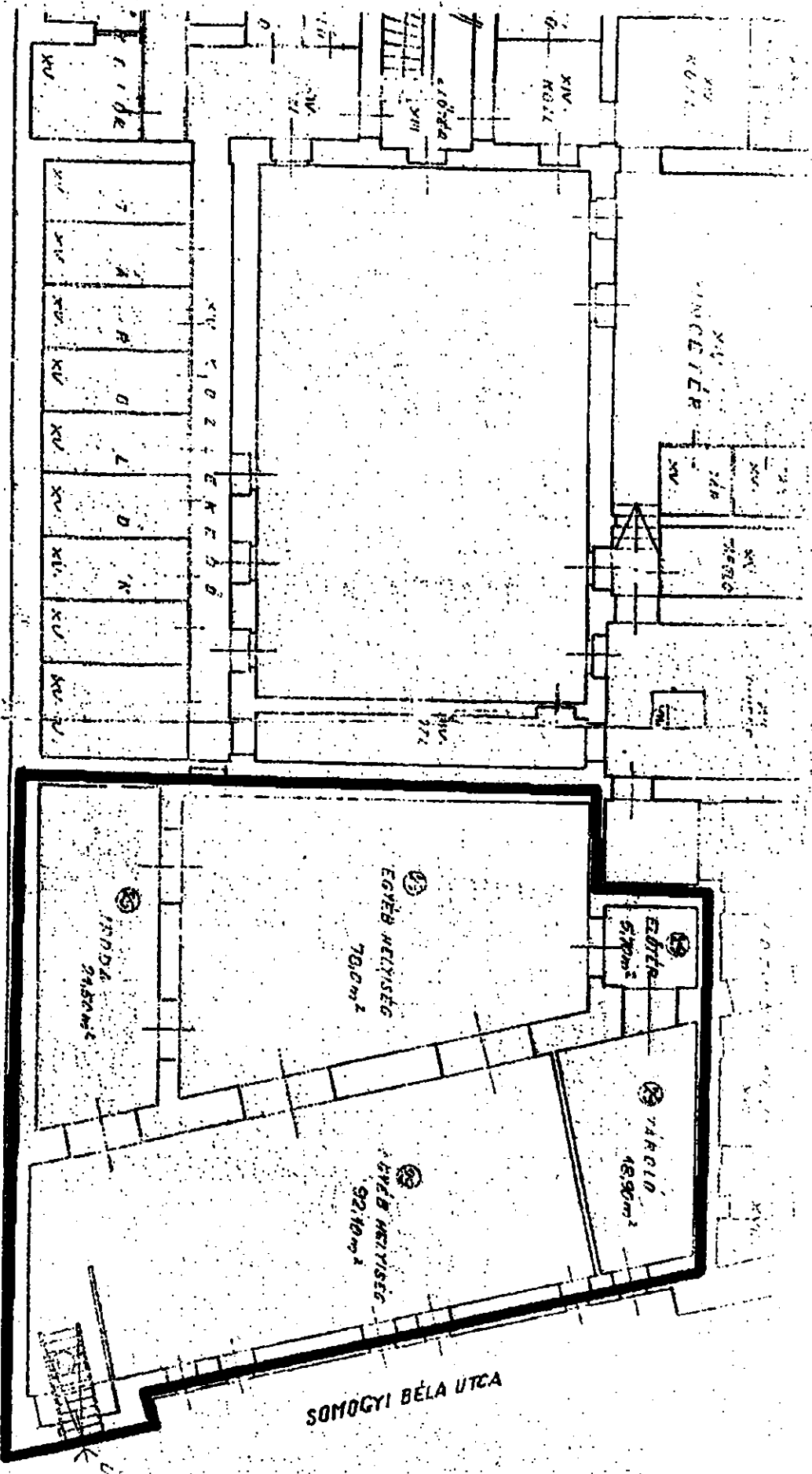
Az ingatlan-nyilvántartásban a társasháztulajdon alapítása bejegyzésre került az 1990. szeptember 1. napján kelt Alapító Okirat alapján, ennek során a I. fejezet A./ pontjában foglaltaknak megfelelően a társasházközösségben maradó építmény részeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel 10000/10000 eszmei hányadba egyesítette, míg a I. fejezet B./ pontjában felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni egységként külön tulajdoni lapokra jegyezte be.

5
P

Papné

Sz. J. U. E.

Handwritten signature



BE VII SOMOGYI BÉLA U. 37. 4RSZ. 36677

TERVEZŐ: ALAPRISZ

TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ
TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ
TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ
TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ	TERVEZŐ

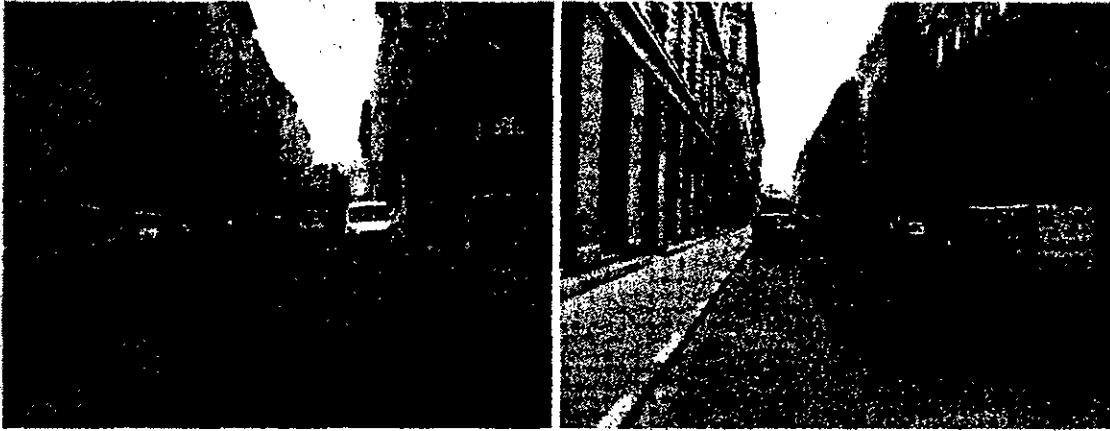
TERVEZŐ: ALAPRISZ

TERVEZŐ: ALAPRISZ

TERVEZŐ: ALAPRISZ

TERVEZŐ: ALAPRISZ

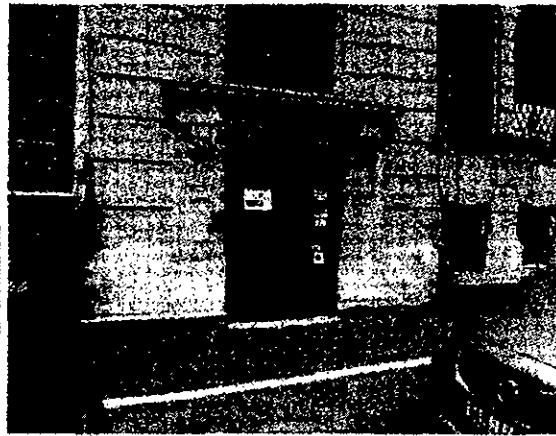
1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. üzlet/iroda (Hrsz.: 36677/0/A/29)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



Az ingatlan bejárata

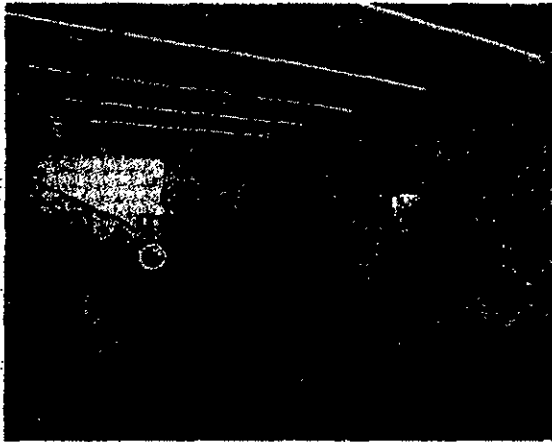


2018. június 04.

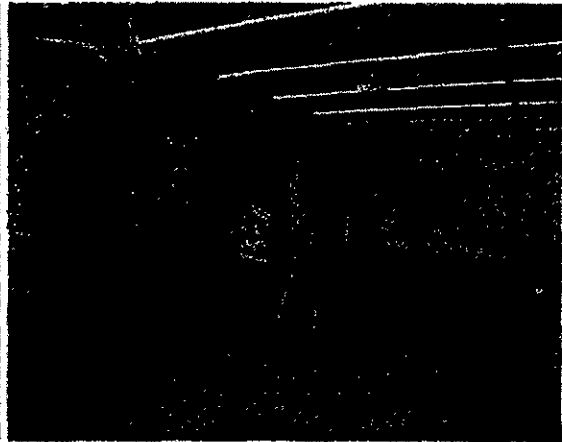
Handwritten signature

21

1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. üzlet/iroda (Hrsz.: 36677/0/A/29)



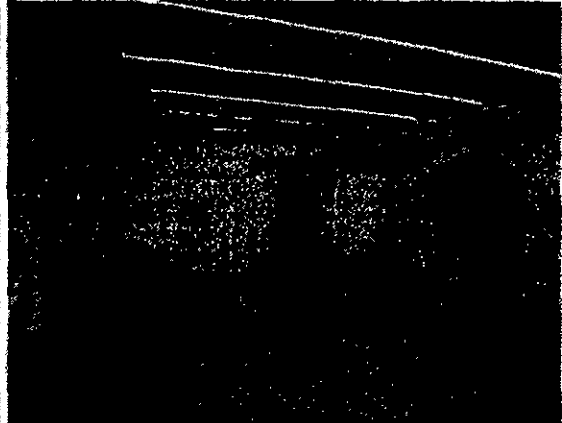
Utcafronti helyiség



Utcafronti helyiség



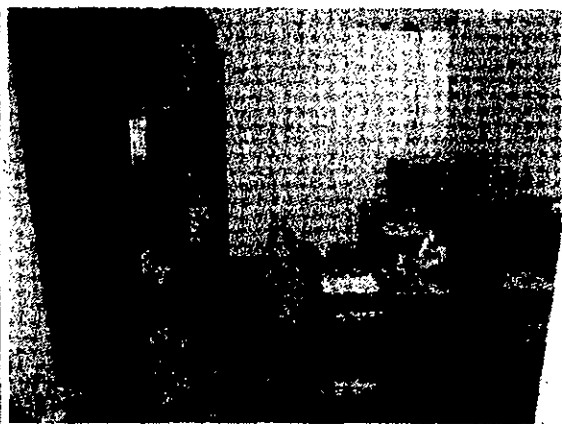
Belső helyiség



Belső helyiség



Légtechnika



Iroda

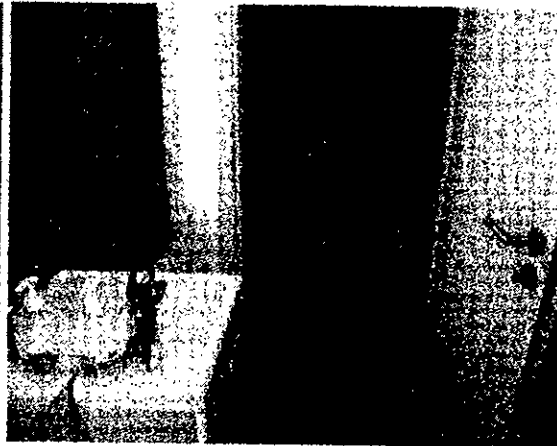
2018. július 04.

Jw
22

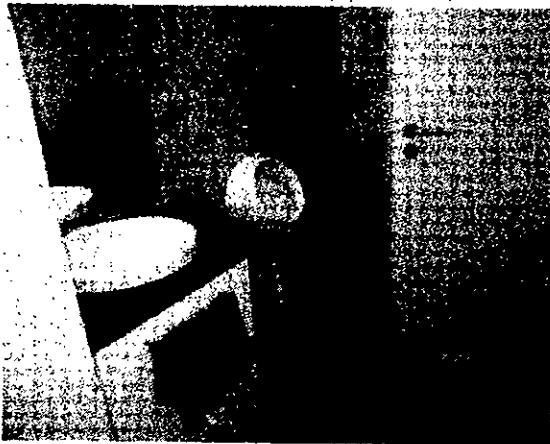
1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. pince üzlet/iroda (Hrsz.: 36677/0/A/29)



Wc, zuhanyzó, mosdó



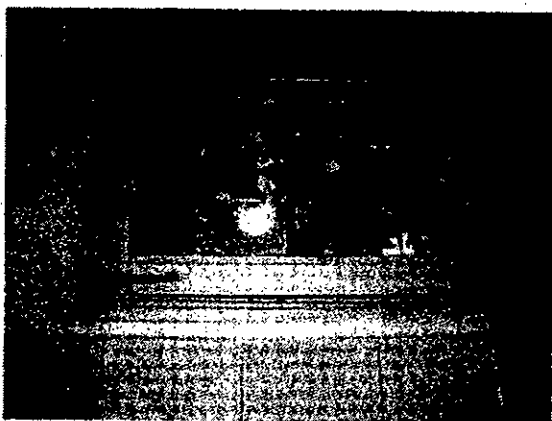
Wc



Wc



Öltöző



Kívülről befalazott ablak

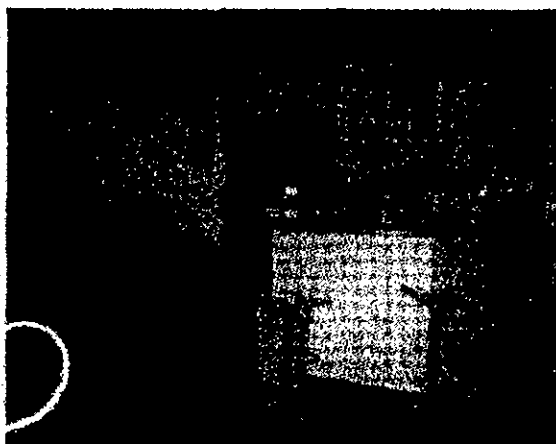


Előtér

2018. július 04.

Handwritten signature

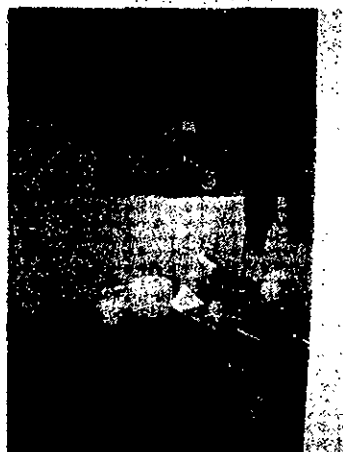
1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. üzlet/pince iroda (Hrsz.: 36677/0/A/29)



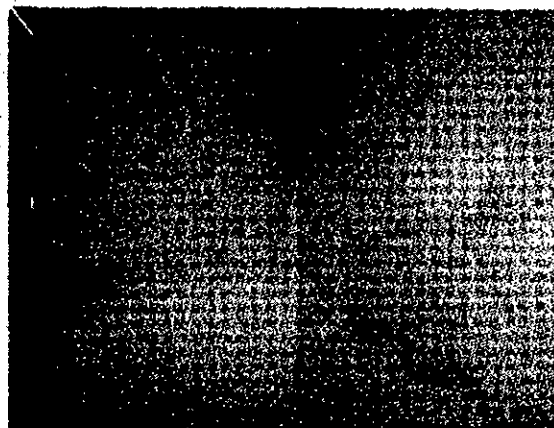
Előtér



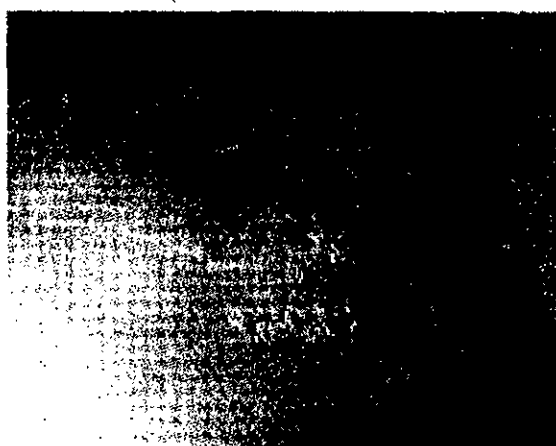
Konyha



Konyha



Vizes, salétromos fal



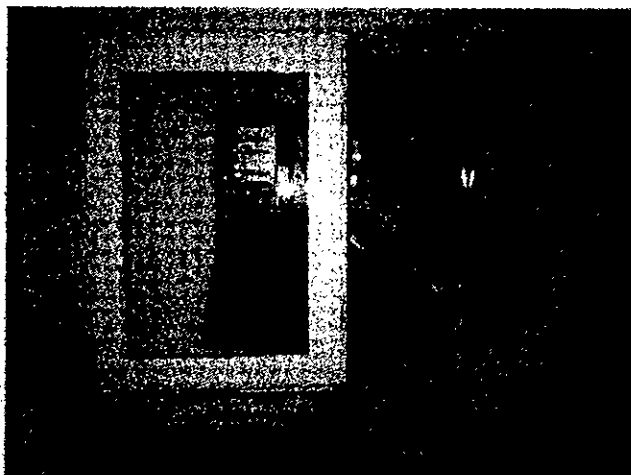
Vizes, salétromos fal



2018. július 04.

JW
24

1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 11. pince üzlet/iroda (Hrsz.: 36677/0/A/29)



Villanyóra

2018. július 04.

JW

25

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Rökk Szilárd utca 11.



Handwritten signature
26

