

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

2.7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

2020. szeptember 10-ei ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, József utca 38. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló bizottsági döntés módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: Értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület József utca 38. 1. emelet 7/A.** szám alatti 34973/0/A/9 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 19 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 33 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

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.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.807,- Ft/hó.

A tárgyi helyiséget a Raxiona Kft. bérlő a Budapesten, 2017. január 18-án kelt szerződés módosításra tekintettel. A Raxiona Kft. (székhely: 1084 Budapest József u. 38. 1. em. 7/A.; cégjegyzékszám: 01-09-290561; adószáma: 25813359-2-42) képviselője Hódi Lajos 2020. február 3. napján kérelmet nyújtott be. A bérlő kérelme bérleti jog átruházására irányult, melyben a BORTAXIN Kft. nevére kérte átírni a bérleti szerződést. A kérelmező nettó 12.127,- Ft + ÁFA + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén tett bérleti díj ajánlatot.

A Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **245/2020. (VIII. 05.) számú határozatában** úgy döntött, hogy **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület József utca 38. 1. emelet 7/A. szám alatti 34973/0/A/9 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 19 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérleti jogának átruházásához a BORTAXIN Kft.** (székhely: 1084 Budapest József u. 38. 1. em. 7/A.; cégjegyzékszám: 01-09-353515; adószáma: 27314519-2-41; képviseli: Hódi Lajos ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára **az ajánlott 12.127,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

9/1

Ezzel egyidejűleg **hozzájárult** a Budapest VIII. kerület József utca 38. 1. emelet 7/A. szám alatti 34973/0/A/9 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 19 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **BORTAXIN Kft.** (székhely: 1084 Budapest József u. 38. 1. em. 7/A.; cégjegyzékszám: 01-09-353515; adószáma: 27314519-2-41; képviseli: Hódi Lajos ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára a számított 27.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

Hódi Lajos 2020. augusztus 17. napján bérleti díj csökkentés iránti kérelmet nyújtott be. Kérelmében kérte a korábbi bérleti díj 18.057,-Ft (12.127,-Ft /hó + ÁFA, szemét szállítási díj 2.656,- Ft/hó) visszaállítását. A kérelmet megvizsgálva a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megállapította, hogy az a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 245/2020. (VIII.05.) számú határozatának módosítására irányul, akként, hogy a bérleti szerződés átruházásához való hozzájárulás megadását a jelenlegi szerződés szerinti változatlan feltételek mellett kéri a bérelő. Kérelmét azzal indokolta, hogy a bérlemény közel 40 éve a használatában van, a tulajdonos semmilyen összeget nem költött sem az állagmegóvásra, sem karbantartásra, sem felújításra. Romos nem karbantartott állapotú helyiséget vett birtokba. Kicserélésre került a teljes elektromos vezetékrendszer villanyórával, vízőrával szereltetett fel. Teljes ablaksere volt, új hidegburkolatot rakott le, a falak újra lettek vakolva és festve.

A bérelő a bérleményben csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is. A bérbeadó a bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban a felek írásban megállapodtak.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **nem javasolja** a tisztelt Bizottság 245/2020. (VIII. 05.) számú határozatának módosítását akként, hogy a Bizottság hozzájárul a **Budapest VIII. kerület József utca 38. 1. emelet 7/A.** szám alatti 34973/0/A/9 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 19 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a **BORTAXIN Kft.** (székhely: 1084 Budapest József u. 38. 1. em. 7/A.; cégjegyzékszám: 01-09-353515; adószáma: 27314519-2-41; képviseli: Hódi Lajos ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára az ajánlott **12.127,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon**, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

II. A beterjesztés indoka

A Bizottság határozatának megváltoztatásáról szóló kérelem elbírálásához bizottsági döntés szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a Bizottság korábbi határozatának módosítása iránti kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételeit, pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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 bérbeadási döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadási hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet a rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadási hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerinti óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadási hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadási hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadási nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadási hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 14. § (2) bekezdés 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 közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

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.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált bekölthető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembe vételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai tevékenységhez 6 %-os szorzót kell alkalmazni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozat módosításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2020. (IX.10.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József utca 38. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló bizottsági döntés módosításával kapcsolatos döntés meghozataláról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy a 245/2020. (VIII. 05.) számú határozatát fenntartja és nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület József utca 38. I. emelet 7/A. szám alatti 34973/0/A/9 hrsz.-ú, tulajdoni lapon, 19 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a BORTAXIN Kft. (székhely: 1084 Budapest József u. 38. I. em. 7/A.; cégjegyzékszáma: 01-09-353515; adószáma: 27314519-2-41; képviseli: Hódi Lajos ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével irodai tevékenység céljára az ajánlott 12.127,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettsége mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő 2020. szeptember 10

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

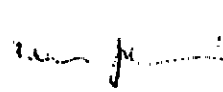
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

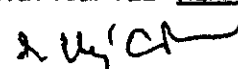
Budapest, 2020. augusztus 31.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

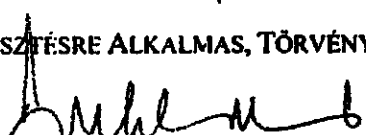
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

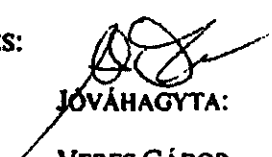
PENZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS. 

JOGI KONTROLL: 

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

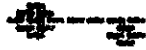
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tartL.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-513

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, József utca 38. 1. emelet 7/A.



sám alatti

34973/0/A/9 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2020. április

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature or mark.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-513
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, József utca 38. 1. emelet 7/A.
Helyrajzi száma	: 34973/0/A/9
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: iroda
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékes célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 19 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 19 m ² Fajlagos m2 ár: 555 072 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 746 m ²
Eszmei hányad	: 96 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: emeleti
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: 10 550 000 Ft
azaz Tízmillió-ötszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke: 1 580 000 Ft
azaz Egymillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

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

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

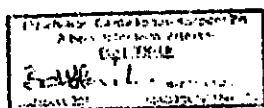
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. március 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. április 6.

2020 APR 21



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1085 Budapest József köz 60
Adószám 22771393-2-42
www.erlektuszesek.hu

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. (VII. 1.) PM-rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan 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):	1084 Budapest, József utca 38. 1. emelet 7/A
Tulajdoni lap szerinti területe:	19,0 m ²
Helyrajzi száma:	34973/0/A/9
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	iroda
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, Népszínháznegyed kerületrésében, a Nagykörútra merőleges József utca és a Fecske utca által határolt saroktelken található társasház első emeletének utcafronti részén érhető el, bejárata a lépcsőházból nyílik.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A sarkok telekterületre épített, utcáfronti zárt sorú beépítésű, pince + földszint + 3 emelet szintosztású társasház a XIX. XX. század fordulójának környékén épült kisméretű falazótégla függőleges teherhordó szerkezettel, acélgerendas poroszszűveg fedéssel. Az épület utcáfronti homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a kváderezett lábazati részen laaj manu felazásból adódó vakolathibák (foltosodás, vakolatomlás) láthatók, az emeleti szintek vakolattal ellátott részemek állapota megfelelő, csak a sarkok első és harmadik emelete közötti szalagján látható enyhe vakolatomlás, hiányosság, a szilkkertégia burkolattal ellátott részek jó állapotúak. A belső homlokzat részben felújítandó állapotú, a korlátok vasszerkezettel erősödöttak, a tartószerkezetet a sarkokon utólagosan vasidom elemekkel erősítették meg.

A csapadékvíz bejárata az épület lépcsőházából nyílik, egyetlen ablaka a József utca felé tájolt. Ingatlan-nyilvántartás szerint egyéni helyiség, a szemle időpontjában irodaként hasznosított. A bejárati ajtó kazettás tokszerkezetbe épített, előtte fa ajtócsal, melynek egyéni biztonságtechnikailag megfelelőek. A belső tér fal- és padlóburkolattal egységesek, szerkezeti és esztétikai hibáktól mentesek. Az utolsó jelentősebb felújítás – a bérkő szóbeli információja alapján – kb. 10 éve történt, érintette a burkolatokat, a közműhálózatokat, a homlokzati nyílászáró cseréjét. Közműrendszerek közül a gáz kivételével az összes rendszer kiépített, hitelesített villany- és vízóra megtalálható. Fűtési rendszer nem kiépített, meleg-víz ellátás a fal hőszigetelt elhelyezett, felső szerelésű elektromos vízmelegítővel megoldott. Az ablak ragasztott fa tok- és szárny szerkezettel készített, hőszigetelő üvegezéssel ellátott. A padlózat csiszolt vágott téglaburkolat, a falak és a mennyezet diszperznős festékekkel festettek, a mosdó környékén részben csempézett. Szóbeli tájékoztatás alapján a lakáshoz tartozik a földszinten található társasházi közös helyiségben található WC használati joga, melyről az alapító okirat nem rendelkezik.

Csiszolásigényben jó műszaki állapotú, elhelyezkedését, méretét is figyelembe véve leginkább irodaként hasznosítható ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbell kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendas, tégla bélésteles poroszszűveg	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéses	közepes
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	közepes

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Első terek felülete:	festett, részben csempézett	jó
Első terek burkolata:	csiszolt vágott tégl	jó
Vízes helyiség(ek) felülete:	részben csempézett (mosdó környéke)	jó
Vízes helyiség(ek) burkolata:	csiszolt vágott tégl	jó
Külső nyílászárók:	Fa tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő üvegezéssel ellátott ablak (1 db)	közepes
Bejárati nyílás magassága:	300 cm	magas
Átlagos belmagassága:	380 cm	magas
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	felső szerelésű elektromos vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kialakítások:	víz, villany, közcsatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	víz-, villanyóra	
Felújítás éve:	cca. 2010	
Felújítás tárgya:	teljeskörű műszaki és esztétikai	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

A felújítást a bérlo saját költségén végezte, tulajdonosi hozzájárulás nem áll rendelkezésre.

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 homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt időszakban, a lábazati részen vizesedésből adódó vakolathibák, hiányosságok láthatók, az emeleti szintek lokálisan vakolatmállással rendelkeznek, a klinkerrégia burkolat egységes. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni vízelvezetést. A belső homlokzat, közepes, részben felújítandó állapotú.

Albetét:

A helyiség padló- és falburkolata szerkezetileg egységes, a belső tér műszakilag és esztétikailag összességében jó állapotú. A falszerkezeten nem láthatók vizesedésre utaló nyomok. Fűtést biztosító rendszer nincs, a meleg víz ellátást felső szerelésű, elektromos vízmelegítő biztosítja.

Bérlői megjegyzés:

A felújítások 2010 környékén történtek, melynek során új padló- és falburkolatokat helyeztek el, felújították a közműrendszereket, cserélték a homlokzati nyílászárót.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
iroda	tégla	festett, csempe	19,17 m ²	100%	19,17 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,17 m ²	100%	-0,17 m ²
Összesen:			19,00 m ²		19,00 m ²
Összesen, kerekítve:			19 m ²		19 m ²

Megjegyzés:

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

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 rendelethez 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 sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné 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 korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Péld: családi házak, lakások, telek, 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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások beclése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítású használati módonként.
 4. A tőkeártsítás, kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azonos befektetési kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $1,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\%$ - lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5% (2020. II. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszerrel általában a jövedelentermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újrakezelési költsége alapján adja meg. Az újrakezelési 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 jelezni, 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 vizsgált tárgyat 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 újrakezelési költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újrakezelési értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnökiroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési 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 javíthatóak 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 mérlegelni 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:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	746 m ²
Eszmei hanyad:	96 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,16 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diskontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 580 000 Ft . Egymillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

50
19

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:	1084 Budapest, József utca 38. 1. emelet 7/A.	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca 16.	VIII., ker., Körs utca	VIII., ker., Diószegi Sámuel utca	VIII., ker., Fuvészkei utca	VIII., ker., Szerdahelyi utca
megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	19	25	24	24	24	24
Ár: ártat K / tényl. adásvétel: T		K	K	K	K	K
Ár: ártat / adásvételi ár (Ft):		16 500 000	13 900 000	14 500 000	14 900 000	14 900 000
Ár: ártat / adásvétel ideje (év):		2019	2020	2020	2020	2020
Ár: ártat / eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		594 000	521 250	543 750	558 750	558 750
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	3%	3%	3%	3%
területen belüli elhelyezkedés		3%	3%	3%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		3%	3%	3%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	3%	3%	3%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc. blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szervezeti károsodások (pl. vízszedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
láz műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-1%	2%	2%	1%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		588 060	529 069	551 906	561 544	544 781
Fajlagos átlagár:		555 072 Ft/m ²				
Ingatlan helysült piaci értéke:		10 546 368 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 550 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, 1 szobás, komfortos lakás, vizes blokkal, galériával, saját adatbázis (2019.02.22.)
2. adat:	Orczynegyed, földszinti, komfortos (gázkonvektor), zuhanyzóval és wc-vel rendelkező közepes állapotú, galériás lakás, ingatlan.com/31040998
3. adat:	Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos (gázkonvektor), zuhanyzóval és wc-vel rendelkező közepes állapotú, galériás lakás, ingatlan.com/30171059
4. adat:	Losoncinegyed, közepes állapotú, lakásként hasznosított, földszinti ingatlan, elektromos fűtéssel, vizesblokkal, ingatlan.com/29663237
5. adat:	Magdolnanegeted, 2. emeleti, elektromos fűtéses, 1 szobás lakás, zuhanyzóval és wc-vel, ingatlan.com/28797674

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

10 550 000 Ft

azaz Tízmillió-ötszázötvenezer - Ft.

42

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, József utca 38. 1. emelet 7/A	VIII. ker., Vizi Imre utca	VIII. ker., Puskin utca	VIII. ker., Corvinus köz
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	lakás	lakás	iroda
hasznosítható terület (m ²):	19	24	24	26
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		99 000	110 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 919	4 354	3 654
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	3%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-6%	-3%	0%
területen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-4%	-11%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		3 782 Ft/m ² /hó	3 897 Ft/m ² /hó	3 782 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 820 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, elektromos fűtéssel rendelkező, felújított állapotú, első emeleti lakás, ingatlan.com/26122896
2. adat: Palotanegyed, földszinti, konvektoros fűtésű, galériázott, jó állapotú lakás, ingatlan.com/27543666
3. adat: Corvinnegyed, belső udvari bejáratos, földszinti, jó állapotú iroda, vizes blokkal, ingatlan.com/31370908

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		3 820 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		783 864 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	23 516 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 677 Ft
Egyéb költségek:	5%	39 193 Ft
Költségek összesen:		78 386 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		705 478 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 080 000 Ft

ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 080 000 Ft

azaz Tízmillió-nyolcvanezer- Ft.

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 merőlegesebb, 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:	10 550 000 Ft	100%	10 550 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 080 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 550 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 550 000 Ft

azaz, Tízmillió-ötszázötvenezer - Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjoga kerül értékelésre,

az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;

az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő befolyásoló tényezőkért (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 értékelő befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;

nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használatosságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy a Megrendelő nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;

az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis a jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek

10

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1084 Budapest, József utca 38. 1. emelet 7/A.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 10 550 000 Ft
azaz Tízmillió-ötszázötvenezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. március 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. április 6.

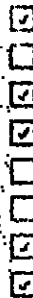
TARTALOMJEGYZÉK

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
Arajz
Társasház alapító okirat (részlet)
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)
Adásvételi szerződés
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép
Fényképfelvételek



9/15

TULAJDONLAP

Nem írtetes tulajdoni lap

Nem írtetes tulajdoni lap

Nem írtetes tulajdoni lap

Nem írtetes tulajdoni lap

Központi Nyomtatás és Fényképező Rt.

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

1923

Nem írtetes tulajdoni lap - Törzsi nyilvánt.

Helyettesítés: Városi 100.000.000.000

1923

Központi Nyomtatás Rt.

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

1923

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Központi Nyomtatás Rt. Budapest 1143

Nem írtetes tulajdoni lap

Nem írtetes tulajdoni lap

Nem írtetes tulajdoni lap

Nem írtetes tulajdoni lap

ALBETÉTEK

8	1. EMELET	7 SZ. LAKÁS	BÉRLO : AT 72,12 m ²
9	1. EMELET	7/A SZ. LAKÁS	BÉRLO : KFT AT 19,17 m ²
10	1. EMELET	8 SZ. LAKÁS	BÉRLO : AT 93,96 m ²
11	1. EMELET	9 SZ. LAKÁS	BÉRLO : AT 56,44 m ²
12	1. EMELET	10 SZ. LAKÁS	BÉRLO : AT 56,34 m ²
13	1. EMELET	11 SZ. LAKÁS	BÉRLO : AT 86,96 m ²
14	1. EMELET	12 SZ. LAKÁS	BÉRLO : AT 27,73 m ²
15	1. EMELET	13 SZ. LAKÁS	BÉRLO : AT 47,12 m ²

KÖZÖS TULAJDONBAN

16	KÖZÖS HASZNÁLAT	AT 25,68 m ²
17	ÉRTÉK	AT 2,55 m ²
18	ÉRTÉK	AT 40,44 m ²

JÓZSEFVÁROSI INGATLANOK
ÖNKORMÁNYZATI KEZELŐ
VÁLLALATA
Budapest, VIII. Óra 8.
6.

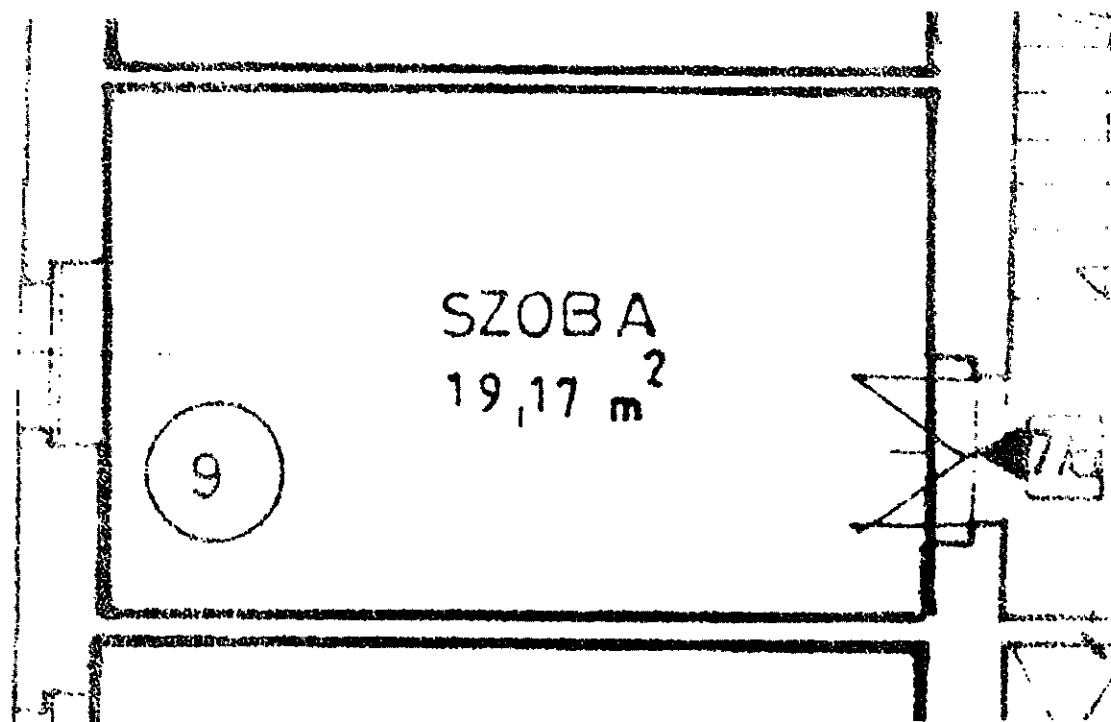
HRSZ: 34973
TULAJDONI LAPSON

ALAPRAJZ

8

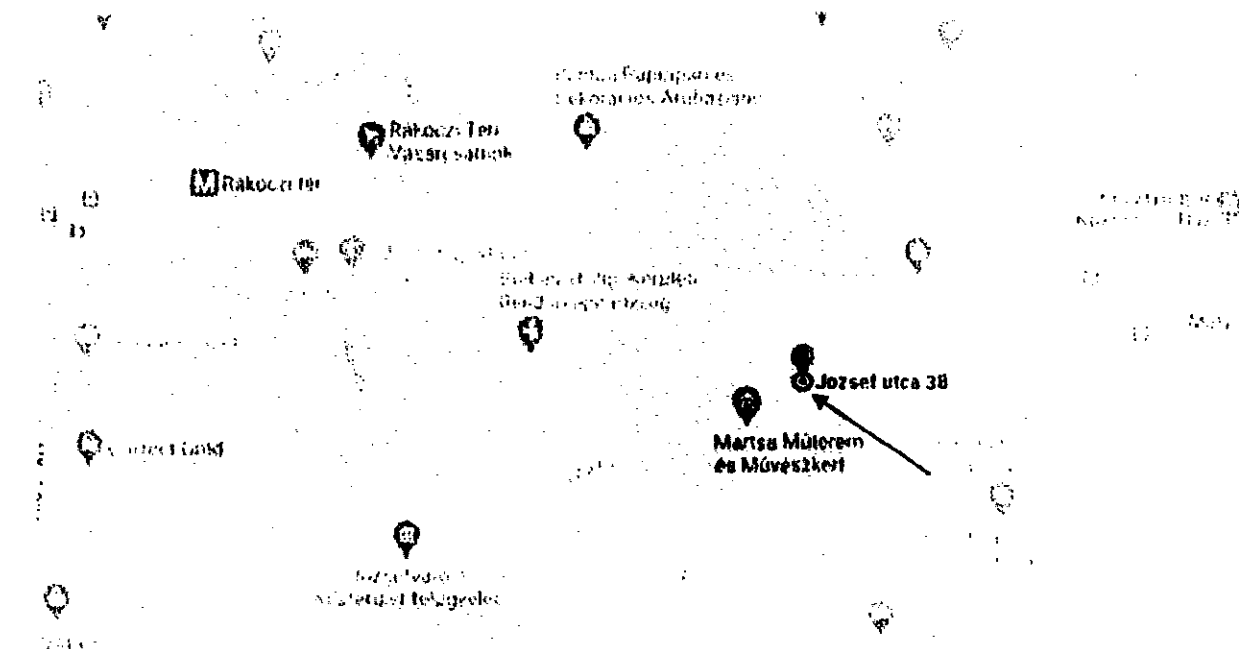
49

ALAPRAJZ



4.
20

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan környezete



03. homlokzat



04. homlokzat



05. tetőszerkezet, ereszcsonna



06. belső homlokzat



07. ingatlan bejárata



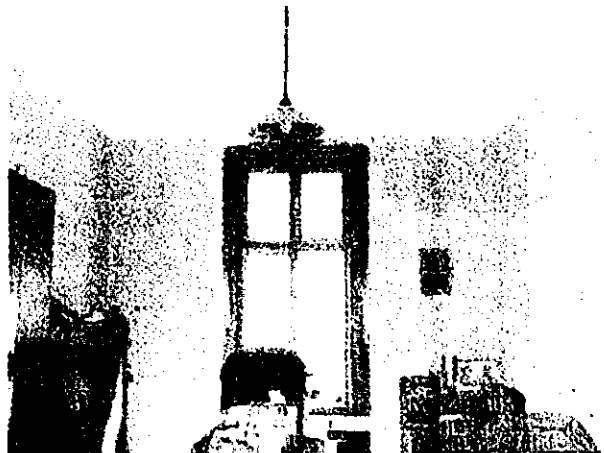
08. ingatlan bejárati ajtajának környéke



09. belső tér

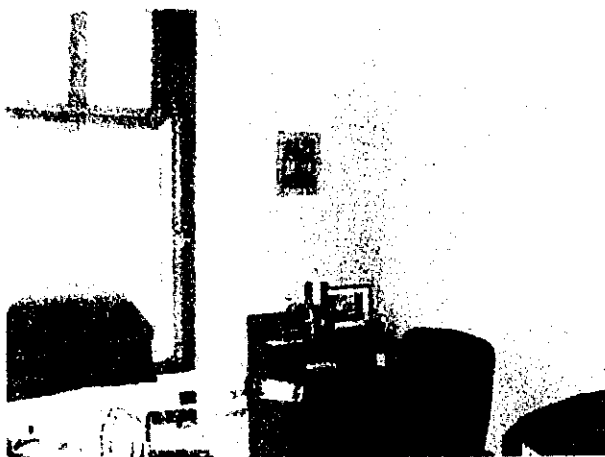


10. padozat



11. falszerkezet, mennyezet

22



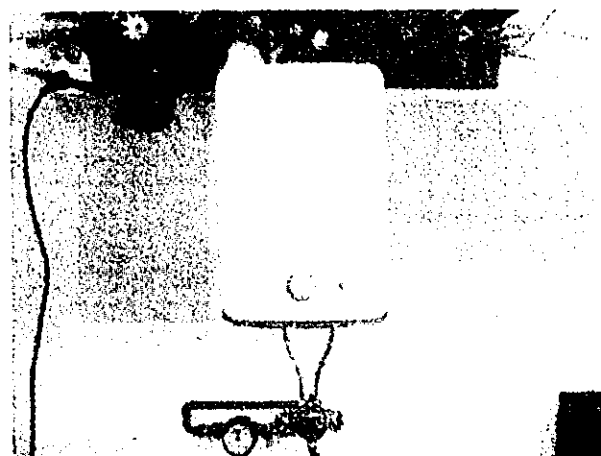
12. mennyezet, falszerkezet



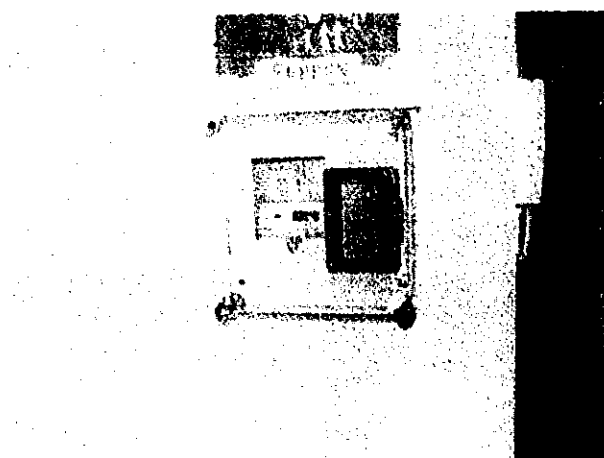
13. különálló wc a földszinten



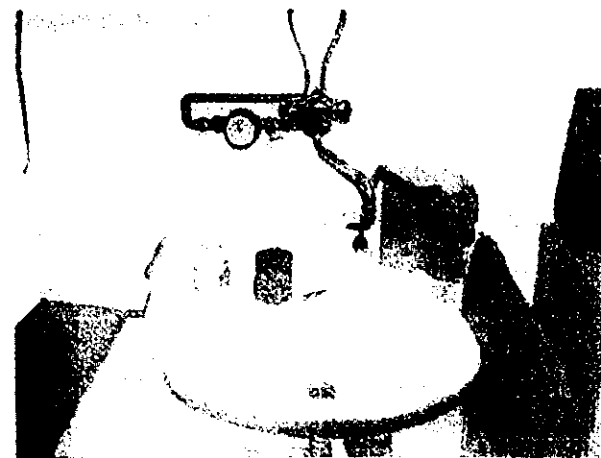
14. ablakszerkezet



15. felső szerelésű elektromos vízmelegítő



16. villanyóra



17. mosdó, vízóra

