

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

1. 11.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. március 23-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására**

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: értébecslés

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 Somogyi Béla utca 19. szám** alatti 36467/0/A/30 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A fenti helyiség 2021. február 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 4.290,- Ft/hó.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 30 db albetét található, amelyből 9 db önkormányzati tulajdonú, 5 db lakás és 4 db 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 magába foglaló épület HVT III területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint az ingatlan bérbeadása vagy a bérbeadás időtartamának kérdése nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségeit.

A vizsgált ingatlan utcai és udvari bejáratokkal is rendelkezik, az utcai bejárat ráccsal védett. A falak festettek, a burkolatok kerámia és laminált parketta. Az albetét önálló vízórával és villanyórával rendelkezik, a villanyóra az albetéten kívül helyezkedik el, amely a lépcsőházban található jobbra. Az iroda helyiség felett egy fémszerkezetes galéria került kiépítésre, belmagassága 1,70 m, alatta a belmagasság 2,48 m.

**Bézi Lilla egyéni vállalkozó** (székhely: 2040 Budaörs, Rezeda utca 76.; nyilvántartási szám: 56111543; adószám: 57480051-1-33) 2022. március 2. napján **bérbevételi kérelmet nyújtott** be a fent ismertetett helyiségre, **divatékszer gyártása tevékenység céljára**. A kérelmező **44.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj ajánlatot tett.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. április 8. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2021. április 13. napján jóváhagyott, majd 2022. március 8. napján aktualizált értébecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.650.000,- Ft** (632.500,- Ft/m<sup>2</sup>) A rendeletben nem nevesített tevékenység esetén a bérleti díj 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 63.250,- Ft**.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 8. a) pontja alapján üres, legalább 12 hónapja, de legfeljebb 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft



1

forgalmi érték alatti helyiség esetén a Kt. határozatban meghatározott szorzók érvényesítendők azzal, hogy a bérleti díj önkormányzati érdekből legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. Az így csökkentett bérleti díj összege 44.275,- Ft/hó.

**Javasoljuk, hogy a Bizottság a járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület Somogyi Béla utca 19 szám alatti 36467/0/A/30 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bézi Lilla egyéni vállalkozó (székhely:2040 Budaörs, Rezeda utca 76. nyilvántartási szám:56111543 ; adószám:57480051-1-33) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével divatékszer gyártása tevékenység céljára a kedvezményes 44.275,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.**

## **II.A betérjesztés indoka**

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

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

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

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is közös költség fizetési kötelezettség terheli, a helyiség állaga tovább romlik.

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát 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 Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a rendeletben nem nevesített tevékenység esetén a bérleti díj szorzó 6 %.

A Kt. határozat 8. a) alpontja alapján a kedvezmény megállapításánál nem lehet figyelembe venni azt az időtartamot, ameddig a helyiség nem szerepelt a bérbe adható helyiségek listáján.

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

## Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ...../2022. (III.23.) számú határozata

### a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla utca 19. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület Somogyi Béla utca 19. szám alatti 36467/0/A/30 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához Bézi Lilla egyéni vállalkozó (székhely: 2040 Budaörs, Rezeda utca 76.; nyilvántartási szám: 56111543; adószám: 57480051-1-33) részére határozatlan időre 30 napos felmondási idő kikötésével **divatékszer gyártása tevékenység céljára 44.275,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2022. április 30.

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

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

Budapest, 2022. március 18.



**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAITOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



3



## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Helyiséggazdálkodási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:

iroda

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:

Budapest, VIII. kerület

Utca, házszám, emelet, ajtó:

Somogyi Béla utca 19. fsz. 20 m2

HRSZ:

36467/0/A/30

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:

CPR-Vagyonértékelő Kft.

Értékbecslő:

Lakatos Ferenc

Fajlagos forgalmi érték:

632.302-Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan forgalmi értéke:

12.650.000 Ft

Dátuma:

2021. április 8

### Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Dátuma:

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:

Józsefvárosi Önkormányzat

Bérlő:

Értékelési forma:

Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:

6 hónap

### \*Aktualizálás:

### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:


632.302,- Ft/m<sup>2</sup>

Az ingatlan forgalmi értéke:

12.650.000,- Ft

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

Budapest 2022..... 2022 MÁRC 08.

  
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

  
4

2021/04/14

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2021-04-14	iktatás szám: HG/G-16/252/
ügyintéző:	
melléklet:	

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-693



# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.



szám alatti

36467/0/A/30 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2021. április

*[Handwritten signature]*

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

Megrendelő azonosító	: JGK-693
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.
Helyrajzi száma	: 36467/0/A/30
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 20 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 20 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 632 302 Ft/m <sup>2</sup>
Társasház telek területe	: 831 m <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 110 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **12 650 000 Ft**  
 azaz **Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer- Ft .**  
 melyből a telek eszmei értéke: **2 560 000 Ft**  
 azaz **Kettőmillió-ötszázhatvenezer- Ft .**  
 likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a\*: **10 750 000 Ft**  
 azaz **Tízmillió-hétszázötvenezer- 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.

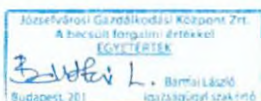
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog  
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2021. március 31.  
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap  
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2021. április 8.

2021 ÁPR 13.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.  
 1085 Budapest József krt. 69  
 Adószám: 22771393-2-42  
 www.ertekbecselek.com

*Lakatos Ferenc*

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

*[Handwritten signature]*

## 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:                      Ingatlanvagyon-értékelő

## 3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

### I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.
Tulajdoni lap szerinti területe:	20,0 m <sup>2</sup>
Helyrajzi száma:	36467/0/A/30
Ingatlan megnevezése:	iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

### 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 Palota negyed kerületrészében, a Stáhly és Kőfaragó utca közötti szakaszon között fekszik, párhuzamosan a József körúttal, a Somogyi Béla utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

### Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
----------------------------------------------	----------------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------





#### 4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épületet Schmits Erzsébet építtette 1898-1899-ben Hudetz Antal építész tervei alapján, eklektikus stílusban. A homlokzat földszinti sávjában vakolt kváderezés van kialakítva, ez a rész felújított. A felmenő szinteken nagy felületekről hiányzik a vakolat. A homlokzati díszítés igen gazdag és változatos, jellemzőek a szoborfejdíszek, címerpajzsok és virágfüzérek, azonban a díszítések egy része hiányzik, vagy sérült.

A vizsgált ingatlan utcai és udvari bejárattal is rendelkezik, az utcai bejárat ráccsal védett. Az ingatlan eredetileg két helyiségből áll, de az iroda helyiség hátsó részében gipszkarton falazattal egy 1,2 m<sup>2</sup>-es mosó-wc helyiség került leválasztásra. A falak festettek, a burkolatok kerámia és laminált parketta. Melegvíz-ellátásról felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő gondoskodik, az ingatlan fűtése kéményre kötött gázkonvektorral megoldott, amely valószínűleg nincs béelve. Az albetét önálló vízórával és villanyórával rendelkezik, villanyóra albetéten kívül helyezkedik el, amely a lépcsőházban található jobbra. Az iroda helyiség felett egy fémszerkezetes galéria került kiépítésre, belmagassága 1,70 m, alatta a belmagasság 2,48 m.

A felújítás során (2016) az ingatlan új műanyag szerkezetes nyílászárókat, biztonsági rácsot, fémszerkezetes galériát, laminált parkettát kapott, valamint ekkor került leválasztásra a mosdó/wc helyiség gipszkarton falazattal.

Összességében jó állapotú ingatlan, üzletnek, irodának ideális.

#### Épület:

Épület építési éve:	1898-1899	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett, részben kváderezett	közepes

#### Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett	jó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált parketta	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	jó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	jó
Külső nyílászárók:	fa- és műanyag szerkezetek	jó
Átlagos belmagassága:	4,40 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	jó
Fűtési rendszer:	kéményre kötött gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő	közepes
Meglévő közmű-kiállások:	víz-csatorna-villany-gáz	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra, (villanyóra albetéten kívül)	közepes
Felújítás éve:	2016	
Felújítás tárgya:	ablakok cseréje, biztonsági rács, galéria, wc, mosdó kiépítése	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

#### 4.3. Épületdiagnosztika

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

#### Ház:

A földszinti rész felújított, a felső szintek azonban felújításra szorulnak, itt valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt. A vakolatkarok igen jelentős részéért a csapadékvíz elvezetés hibája felelős. Az ereszalj vakolata és a konzoldíszek hiányosak, alulról észrevehető ázásfoltok vannak. Ez az ázás feltehetően a tetőfedés és tetőbádogozás hiányosságára vezethető vissza.

#### Albetét:

Épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített (albetétén kívüli) villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízőrával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépített
- Gázvezeték – kiépített, hitelesített gázórával rendelkezik
- Hőleadó berendezés – 1 db kéményre kötött gázkonvektor (nem bélelt)
- Melegvíz-ellátás – felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítőről megoldott
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

#### Bérlői megjegyzés:

Az albetét üres, nincs bérlője.

#### 4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
iroda	lam.park.	festett	14,64 m <sup>2</sup>	100%	14,64 m <sup>2</sup>
előtér	kerámia	festett	5,60 m <sup>2</sup>	100%	5,60 m <sup>2</sup>
mérési korrekció			-0,24 m <sup>2</sup>	100%	-0,24 m <sup>2</sup>
<b>Összesen:</b>			20,00 m <sup>2</sup>		20,00 m <sup>2</sup>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			20 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>

#### 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 rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

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

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

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

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.  
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. IV. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

**Költségalapú számítási módszere**

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

**Telek eszmei értékének számítása:**

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	831 m <sup>2</sup>	
Eszmei hányad:	110	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,14 m <sup>2</sup>	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 560 000 Ft	, Kettőmillió-ötszázhatvanezer- Ft .

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Hungária körút	VIII. ker., Orczy tér	VIII. ker., Rákóczi út	VIII., Kisfaludy utca
megnevezése:	iroda	iroda / üzlet	iroda	iroda / üzlet	iroda / üzlet	iroda
alapterület (m <sup>2</sup> ):	20	58	71	51	77	115
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		47 000 000	35 000 000	35 000 000	66 900 000	76 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		729 310	443 662	617 647	781 948	601 043
<b>KORREKCIÓK</b>						
eltérő alapterület		4%	5%	3%	6%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	5%	5%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	10%	10%	0%	-10%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		2%	2%	2%	-10%	2%
ház kora, műszaki állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	22%	10%	-19%	2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		698 679	541 711	680 029	631 032	610 059
Fajlagos átlagár:		632 302 Ft/m <sup>2</sup>				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 646 040 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 650 000 Ft				

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, udvari és utcafronti bejáratos, belső kétszintes, jó állapotú irodahelyiség, vizes blokkal, teakonyhával, ingatlan.com/31260115
2. adat: Századosnegyed, jó állapotú, cirkó fűtéses, alagsori szinten elhelyezkedő iroda, vizes blokkal, teakonyhával, ingatlan.com/31885274
3. adat: Orczynegyed, belső udvari földszinti elhelyezkedésű, újszerű állapotú iroda, mosdóval, ingatlan.com/31969877
4. adat: Népszínháznegyed, teljeskörűen felújított, földszinti helyiségcsoport, 41 m<sup>2</sup>-es teljesértékű galériával, ingatlan.com/31095895
5. adat: Corvinnegyed, felújított homlokzatú liftes épület második emeletén található, lakásból kialakított, jó állapotú iroda, ingatlan.com/31775475

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

12 650 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer Ft.

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.	VIII. ker., Palotanegyed (Blaha Lujza tér környéke)	VIII. ker., Palotanegyed (Ráday utca környéke)	VIII. ker., József körút
ingatlan megnevezése:	iroda	iroda	iroda	iroda
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	20	64	78	94
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		205 068	360 661	400 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		2 884	4 161	3 830
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		4%	6%	7%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	-20%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>9%</b>	<b>-9%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 155 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 779 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 730 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 555 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, 4 helyiséges + teakonyha + saját WC-vel rendelkező, 2. emeleti, átlagos állapotú iroda, ingatlan.com/23435908
2. adat: Palotanegyed, újszerű irodaház 2. emeletén, utcafronti elhelyezkedésű iroda, 24 órás portaszolgálattal, ingatlan.com/32002520
3. adat: Corvinnegyed, lakásból kialakított, átlagos/jó állapotú, földszinti iroda, ingatlan.com/32007788

Hozamszámítás	
<b>Bevételek:</b>	
piaci adatok szerint bevételek :	3 555 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:	90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>	<b>767 880 Ft</b>
<b>Költségek:</b>	
Felújítási alap:	5% 38 394 Ft
Igazgatási költségek:	2% 15 358 Ft
Egyéb költségek:	5% 38 394 Ft
<b>Költségek összesen:</b>	<b>92 146 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>	
Éves üzemi eredmény:	675 734 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>	<b>9 650 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 650 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázötvenezer- 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 hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 650 000 Ft	100%	12 650 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 650 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>12 650 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 650 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer- 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő 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 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.

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 12 650 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2021. március 31.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2021. április 8.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/148895/2021

2021.03.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36467/0/A/30 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 19. földszint. "felülvizsgálat alatt"

**I R E S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszaki hányad	tulajdoni forma
iroda	20	0 0	110/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.03.10

2. bejegyző határozat: 211571/1995/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

**II R E S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 211571/1995/

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 211571/1995/

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Kisfaludy utca 38.

**III R E S Z**

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

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest, VIII. ker. Somogyi Béla u. 19. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

5.

ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077, Budapest, Wesselyányi u. 45/ mint megbízott - 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítésére vonatkozóan a Budapest, VIII. ker. 1765 - tulajdoni lapok 36467 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Somogyi B. u. 19. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat Kiszárológos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházak történő alakítása az 1977. évi 11. sz. törvényi előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/17.23 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház közös tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekhez fűződő tulajdonosi illetőséggel együtt a végülkel megkötött tervezett adás-vételre vonatkozóan a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában maradtak.

11.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

1. /közös tulajdon/

A közös és külön tulajdon jellegű ingatlan helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirattal szabott tervrajzok és

Az alábbiakban a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. számú ingatlan tulajdonosi viszonyait és a tulajdonosi jogokat illetően ismertető tájékoztató anyagot közlöm.

Az ingatlan tulajdonosai a telkek és a beépített épületek közös tulajdonában vannak. Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják. Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják.

Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják. Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják.

Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják.

### B. Külön tulajdon

Tervezetben megosztva az egyes tulajdonosi részek külön tulajdonába kerülnek, mint a társasház tulajdonosi részekéül alkotó részben a közös tulajdonban lévő ingatlanok, azaz az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják.

1. Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják.

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. számú ingatlan.

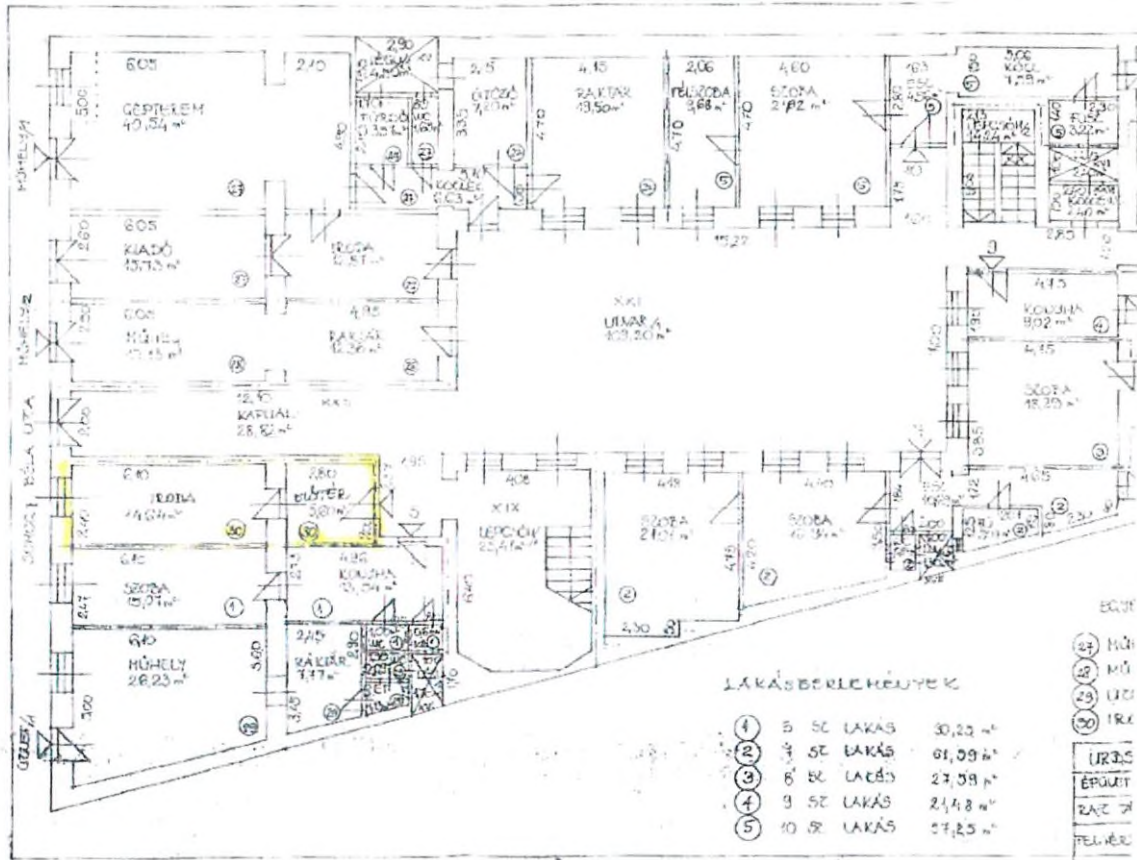
2. Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják.

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. számú ingatlan.

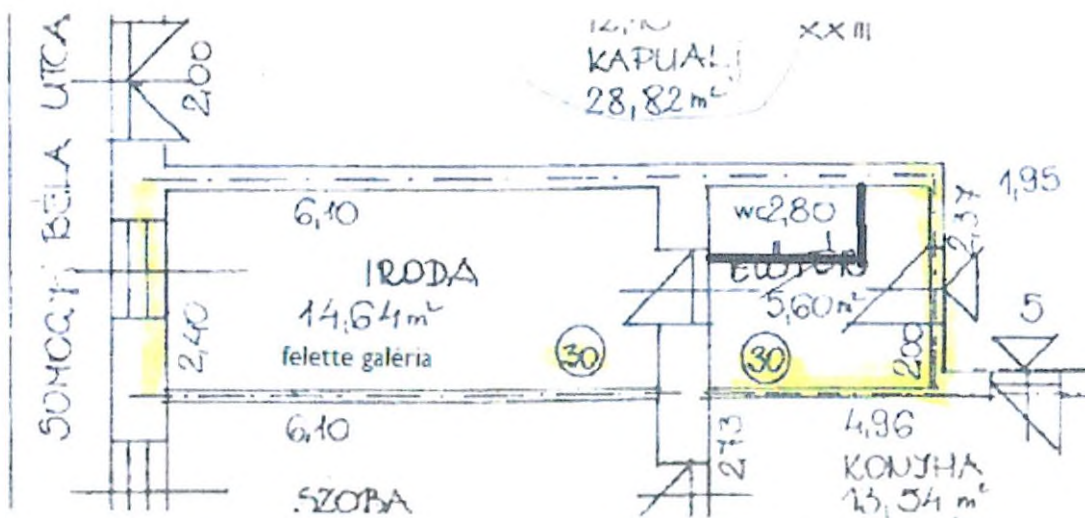
40. Az ingatlan tulajdonosai az ingatlan tulajdonosi jogokat közös tulajdonban gyakorolják.

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. számú ingatlan.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



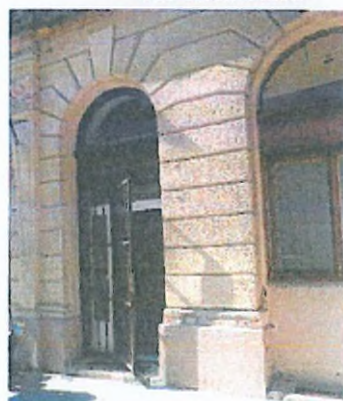
02. utcakép



03. homlokzat



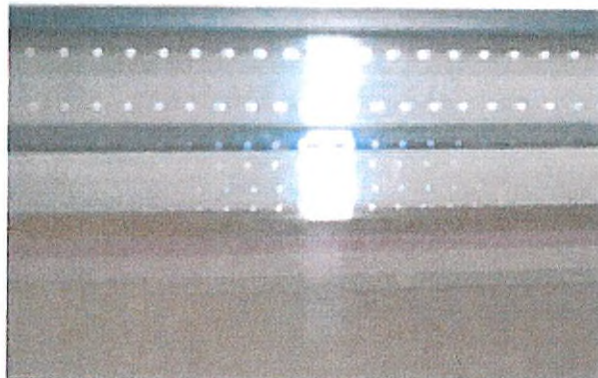
04. emeleti szintek



05. bejárat



06. iroda



07. thermo üvegezésű műanyag nyílászáró



08. bejárat



09. galéria feljárata



10. hátsó bejárat



11. gázóra/vízóra



12. felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő



13. sérült kerámia lapburkolat



14. kézmosó



15. wc



16. galéria



17. elektromos biztosítéktábla

