

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

1.7.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 19. szám alatti földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatos döntés meghozataláról

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: értébecslés

2. számú melléklet: ellenőrzési jegyzőkönyv

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, Röck Szilárd u. 19. szám alatti 36673/0/A/21 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 64 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség**, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 26 db albetét található, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 24.076,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III területre esik, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban sem az Önkormányzatnak, sem a Rév8 Zrt.-nek nincs olyan szerződéses kötelezettsége, ami a tervezett bérbeadást akadályozná.

A helyiség az épület kapualjából közvetlen bejáratral rendelkezik. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. A falakon vizesedés miatt vakolatleválások láthatóak. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt, jó állapotú. A helyiségben minden közmű elérhető, gázóra, villanyóra és vízóra is van. A helyiség melegvíz ellátását villanybojler, fűtését gázkonvektor biztosítja. Összességében az ingatlan jó műszaki állapotú.

A helyiség kapcsán az Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 1044/2012. (VIII. 29.) számú határozatában döntött a bérlemény **BLUEMILL Kft.** (székhely: 1153 Budapest, Illyés Gyula utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-905490; adószám: 14475353-2-42; képviseli: Baráth Márton ügyvezető) bérelő részére – pályázaton

Vh

kívül – üres helyiségként történő bérbeadásról határozott időre, 2017. december 31. napjáig. A bérlő iroda céljára vette bérbe a helyiséget.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 29. §-a szerint a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Tekintve, hogy a bérlőnek az Önkormányzattal, a bérbeadó szervezettel szemben nem volt tartozása, 2018. január 10. napján a szerződés meghosszabbításra került, 2022. december 31. napjáig.

A helyiség jelenlegi bérleti díja 44.462,- Ft/hó + ÁFA. Az előterjesztés aláírásakor hátralékot nem tartunk nyilván. A helyiség bérletére vonatkozóan a bérlő képviselője a bérleti szerződés hosszabbítására kérelmet terjesztett elő, amelyben **a bérleti díjra vonatkozó ajánlata: 106.000,- Ft/hó + ÁFA.**

A **CPR Vagyontértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2022. október 7. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2022. október 14. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 42.150.000,- Ft** (580.484,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az **irodai** tevékenységhez kapcsolódó 6 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 210.750,- Ft.**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által 2022. november 29. napján lefolytatott bérlemény-ellenőrzés eredményeként megállapításra került, hogy a Bérlő a helyiséget nem a szerződésben rögzített irodai tevékenységre használja, az ott található berendezési és felszerelési tárgyak egyértelműen életvitelszerű lakhatás célját szolgálják, amely használat egy nem lakás céljára szolgáló helyiségben jogszerűtlen.

Bérlővel szemben a korábbi években is felmerült már a helyiség lakás céljára történő használata, így visszatérő problémaként a bérleti jogviszony meghosszabbítása nem indokolt. A helyiség bérleti szerződésének felmondására nincs szükség, mivel az 2022. december 31. napjával megszűnik. Amennyiben a bérlő a helyiséget a jogviszony megszűnésének időpontjával nem adja vissza az Önkormányzat birtokába, úgy a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat szerint peres eljárás megindítására nincs szükség a kiürítés érdekében, az közjegyzői közreműködéssel megindítható.

Nem javasoljuk, hogy a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 19. szám alatti 36673/0/A/21 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 64 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségnek a BLUEMILL Kft. (székhely: 1153 Budapest, Illyés Gyula utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-905490 ; adószám: 14475353-2-42; képviseli: Baráth Márton ügyvezető) bérlővel történő bérleti szerződés meghosszabbítását, tekintettel arra, hogy a bérlő a bérleti szerződésben foglalt irodai tevékenységtől eltérő módon használja az ingatlant.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérlői kérelmet elutasító döntés esetén a helyiség megüresedik, és a helyiség tekintetében az ismételt bérbeadásig nem keletkezik bevétele az Önkormányzatnak.

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdés alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A Rendelet 29. §-a alapján határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyongazdálkodóval, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A 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 8. pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása. Az irodai tevékenységhez kapcsolódó bérleti díj szorzó mértéke 6 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2022.(XII.14.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 19. szám alatti földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítása iránti kérelemmel kapcsolatos döntés meghozataláról

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

- 1. nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd u. 19. szám alatti 36673/0/A/21 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 64 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbításához** – határozott időre, 2027. december 31. napjáig – a **BLUEMILL Kft.** (székhely: 1153 Budapest, Illyés Gyula utca 7.; cégjegyzékszám: 01-09-905490; adószám: 14475353-2-42; képviseli: Baráth Márton ügyvezető) bérelővel **iroda** tevékenység céljára, **210.750,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak** összegben.
- 2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti további intézkedések megtételére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

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

2.) pont esetében: 2022. december 31.

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

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

Budapest, 2022. december 7.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

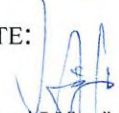
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

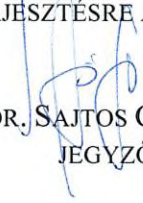
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEJYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



1. sz. melléklet

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rökk Szilárd utca 19. földszinti iroda (Hrsz.: 36673/0/A/21)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



JGK-0000567064

a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd utca 19. szám (Hrsz.:36673/0/A/21) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti iroda forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2022. október 7.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2022 OKT 13.	iktatási szám: HG/142-10/2022
ügyintéző	
melléklet	

Vh

5

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

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 : Röck Szilárd utca 19. földszint
Hrsz. : 36673/0/A/21

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 64 m²
Belmagasság : 3,42 – 4,56 méter
Eszmei hányad : 463/10.000
Társasház telkének területe : 928 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2022. október 7.

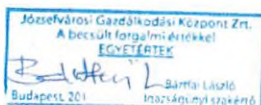
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 658.594,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 42.150.000,- Ft
azaz Negyvenkettőmillió-százötvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 30.600.000,- Ft
azaz Harmincmillió-hatszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 36.860.000,- Ft
azaz Harminchatmillió-nyolcszázhatvenezer forint

Budapest, 2022. október 7.

Készítette:

2022 OKT 13.



Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Vh 6

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 19. szám alatti, 36673/0/A/21 hrsz-ú földszinti iroda értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan bérbe adásának megalapozást szolgáló forgalmi érték és likvidációs érték 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 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 ingatlan értékesítése a szabadpiacon 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 üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2022. október 5.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2022. szeptember 29.)
- szintraajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 19. földszint
Helyrajzi szám	: 36673/0/A/21
Megnevezése	: iroda
Terület	: 64 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi 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 Röck Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a Krúdy utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak, a közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Röck Szilárd utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, tégl, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: műanyag szerkezetű ajtó és ablakok, nyitható és fix fémráccsal, fémredőnnel védettek, jó-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal, parketta burkolat, jó állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak jó állapotban
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Rökk Szilárd utcában, a Gutenberg tér és a Krúdy utca között lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a társasház kapualjából önállóan megközelíthető. Az ingatlanban minden közmű adott. A vizsgált ingatlan több helyiségre osztott és részben galériázott. A helyiségek belmagassága 3,42-4,56 m. A faszerkezetű galériát műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az árképzésnél. A galéria belmagassága 1.9 m.

A bejáratú ajtó műanyag szerkezetű, nyitható fémráccsal védett, jó állapotú, az ablakok faszerkezetűek, fix fémráccsal, az utcaiak még fémredőnnel is védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó állapotúak. A padozat beton, járólappal, parketta burkolatú, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó állapotúak. A falakon vizesedés miatti vakolatleválások láthatóak.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: van, villanybojler biztosítja.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Gyengeáramú berendezések: nincsenek.

Az ingatlan fűtését gázkonvektor adja.

A szemle során az ingatlant a bérlő hasznosította.

Összességében az ingatlan jó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Közlekedő	3,43
Iroda	14,49
Iroda	17,83
WC	1,05
Iroda	18,66
Raktár	6,55
WC	2,00
Összesen	64,01
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	64,01
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	64,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 64,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található irodák aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés		Összehasonlító adatok jellemzői				
Az értékelendő ingatlan jellemzői		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összterülete Közművesítettége Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Iroda Bp., VIII. ker. Röck Szilárd utca 19. földszint 64 közműves 1880-as évek tégla, jó állapot	Iroda Bp., VIII. ker. Csobánc utca földszint 51 közműves 2005 tégla, jó állapot 42 000 000 2022 ing.com 32750866	Iroda Bp., VIII. ker. József krt. földszint 78 közműves 1889 tégla, jó állapot 39 500 000 2022 ing.com 32420039	Iroda Bp., VIII. ker. Orczy tér földszint 45 közműves 1905 tégla, felújítandó áll. 32 000 000 2022 ing.com:32674669	Iroda Bp., VIII. ker. Práter utca földszint 42 közműves 1887 tégla, felújított áll. 36 500 000 2022 ing.com:32094430	Iroda Bp., VIII. ker. Üllői út földszint 34 közműves 1907 tégla, felújítandó áll. 26 900 000 2022 ing.com:33091493
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)					
	Korrekciós tényezők					
	elhelyezkedés (1)	Százalékos korrekció	rosszabb 10%	hasonló 0%	Százalékos korrekció	rosszabb 10%
	ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%	kisebb -5%	rosszabb 5%
	használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	kisebb -5%
	közművek (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	hasonló 0%
	műszaki állapot (5)	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%	azonos 0%
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	rosszabb 10%
	A piaci korrekció mértéke összesen		0%		-10%	
	Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		823 529		455 769	
	A figyelembe vett súlyszámok		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		719 857		20%		
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		46 070 000		782 143		
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		36 860 000		791 176		
azaz Negyvenhatmillió-hetvenezer forint						
azaz Harminchatmillió-nyolcszázhatvanezer 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 3.820 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 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, földszint, Bacsó Béla utca	117	390 000	3 333
2. Iroda, földszint, Baross utca	72	250 000	3 472
3. Iroda, földszint, Práter utca	90	390 000	4 333
4. Iroda, földszint, Puskin utca	70	270 000	3 857
5. Iroda, földszint, Vas utca	65	268 000	4 123
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 820
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 820
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			64
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			244 480
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 933 760
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			2 200 320
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			66 010
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			66 010
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			88 013
Kalkulálható költségek összesen, Ft			220 032
Éves üzemi eredmény, Ft			1 980 288
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			33 004 800
Befektetési kiadások			0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			33 004 800
Hozadéki érték kerekítve, Ft			33 000 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:0,4		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utcá, házszám	Röck Szilárd utca 19.	Bródy Sándor utca	Bókay János utca	Rigó utca	Víg utca
Telek területe	928	998	407	998	680
Jellemzők	Vt-V/P-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19,5 méter.	Vt-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 25 méter.	VK-VIII-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 23 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 19 méter.
Közművesítés	Összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Ajánlati ár Ft-ban		750 000 000	370 000 000	1 130 000 000	235 000 000
Ajánlat ideje		2022	2022	2022	2022
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32758042	ing.com/30931303	ing.com/32358564	ing.com/31083244
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		751 503	909 091	1 132 265	345 588
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	10%	kisebb	5%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%
közművesítés (5)		hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%	0%	5%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		751 503	909 091	1 188 878	328 309
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%
korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/	712 368				

Teleknagyság (m ²)	928	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	463	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	43	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	712 368	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	30 600 000	azaz Harmincmillió-hatszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe 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.

A vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	46 070 000	33 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	42 150 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 19. szám (36673/0/A/21 hrsz-ú) alatti földszinti iroda jelenlegi piaci értékét:

42.150.000 Ft-ban,

azaz

Negyvenkettőmillió-százötvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2022. október 7.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

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 valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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 felelősségünk 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 2022. október 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.

Vh₁₄

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/457620/2022

2022.09.29

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36673/0/A/21 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Rökk Szilárd utca 19. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	szemes hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

iroda	64	0 0	463/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 128685/2/1995/1995.06.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 101203/1/2007/07.03.08

Műemléki környezet

4/2007 (II.9) ÖKM rendelet.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 128685/1995/1995.06.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

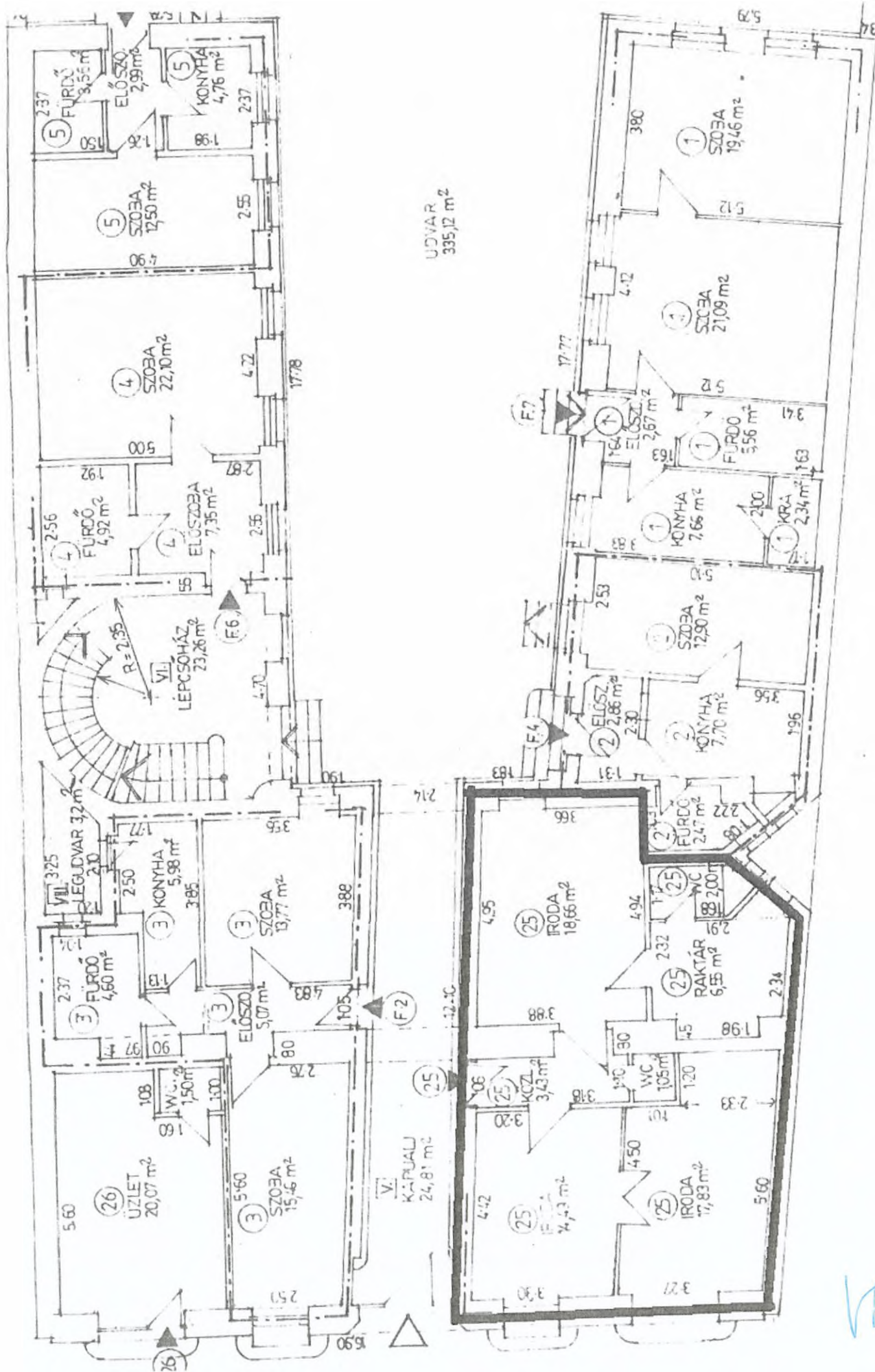
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh 16



Társasháztulajdon
alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Rökk Szilárd u. 19.
(Hrsz.: 36673, tul. lapsz.: 1960.)

1995

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Röck Szilárd u. 19.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ör u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1960. számú tulajdoni lapon, 36673. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Röck Szilárd u. 19. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	928.00 m ²
II.	Pincetér (főépület):	116.58 m ²
III.	Tárolók (főépület pince):	111.65 m ²
IV.	Közlekedők és pincelépcső (főépület):	56.79 m ²
V.	Kapualj:	24.81 m ²
VI.	Lépcsőház (fszt.-III.em.):	78.55 m ²
VII.	Padláslépcső (III.em, padlás):	4.96 m ²
VIII.	Légudvarok (fszt, II.em.):	22.47 m ²
IX.	Függőfolyosók (I.em.-III.em.):	79.68 m ²
X.	Előterek (II.em.,III.em.):	6.77 m ²
XI.	Közös WC (III.em.):	1.65 m ²

Vh
19

XII.	Mosókonyha (padlás): (hasznos ter.:	16.68 m ² 8.08 m ²)
XIII.	Padlástér (főépület): (hasznos ter.:	344.77 m ² 245.65 m ²)
XIV.	Tárolók (melléképület pince):	71.91 m ²
XV.	Közlekedő és pincelépcső (melléképület pince):	36.56 m ²
XVI.	Előtér (melléképület fszt):	3.76 m ²
XVII.	Padlástér (melléképület): (hasznos ter.:	111.50 m ² 48.60 m ²)
XVIII.	Alapok, szigetelések, felmenő falak.	
XIX.	Lépcsőházi falak, kémények, szellőzők;	
XX.	Födémek, tetőszerkezetek, tetőfedés;	
XXI.	Kémények, fedkövek, tetőn kívül;	
XXII.	Bádoggyszerkezetek, lakatosszerkezetek;	
XXIII.	Közös helyiségek nyílászárói;	
XXIV.	Lábazatok, homlokzatképzések;	
XXV.	Lépcsőszerkezetek, pihenők és azok burkolatai;	
XXVI.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig;	
XXVII.	Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig;	
XXVIII.	Víz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig;	
XXIX.	Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig;	

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 26 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/1 számú tulajdoni lapon 36673/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt. 7. sz. alatti 2 szobás, 59 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 425/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/2 számú tulajdoni lapon 36673/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 188/10000 hányad.

Vh
20

16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/16 számú tulajdoni lapon 36673/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. III.em. 18. sz. alatti 1 szobás, 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 281/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/17 számú tulajdoni lapon 36673/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. III.em. 17. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 268/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/18 számú tulajdoni lapon 36673/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. III.em. 14. sz. alatti 2 szobás, 75 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 544/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/19 számú tulajdoni lapon 36673/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. III.em. 15. sz. alatti 2 szobás, 87 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 633/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/20 számú tulajdoni lapon 36673/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. III.em. 16. sz. alatti 2 szobás, 60 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 436/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/21 számú tulajdoni lapon 36673/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt-I, 64 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 463/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/22 számú tulajdoni lapon 36673/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt-I, 22 m² alapterületű nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/23 számú tulajdoni lapon 36673/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt. 18. sz. alatti 1 szobás, 36 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 257/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/24 számú tulajdoni lapon 36673/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt. 19. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 267/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/25 számú tulajdoni lapon 36673/B/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt. 20. sz. alatti 1 szobás, 21 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 149/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1960/26 számú tulajdoni lapon 36673/B/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd u. 19. fszt. 21. sz. alatti 2 szobás, 102 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, terrasszal és a közös tulajdonból 741/10000 hányad.

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 19. földszinti iroda (Hrsz.: 36673/0/A/21)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja és a vizsgált ingatlan bejárata

2022. október 05.

Vh₂₂

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 19. földszinti iroda (Hrsz.: 36673/0/A/21)



A vizsgált ingatlan bejárata



Iroda + konyha



Iroda



Iroda



Konyha

2022. október 05.

Vh
23

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 19. földszinti iroda (Hrsz.: 36673/0/A/21)



Galéria feljáró



Galéria



Gázkonvektor



Villanybojler



Zuhanyzó+mosdó



WC

2022. október 05.

1085 Budapest, Röck Szilárd utca 19. földszinti iroda (Hrsz.: 36673/0/A/21)



Villanyóra



Gázóra, vizesedés miatti vakolatleválás



Vízóra, vizesedés miatti vakolatleválás



Vizesedés miatti vakolathólyagosodás

2022. október 05.

Vh
25

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Röck Szilárd utca 19.



ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Rökk Sz. u. 19 Fsz. IR
Helyrajzi szám:	36673/A/21
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	BLUEMILL INGATLANFEJLESZTŐ KFT
Dátum:	2022.11.29
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény-ellenőrzés helyiség rendeltetésszerű használata miatt.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	64.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	iroda
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérelő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Előtér	1		
Közlekedő	1		
WC	2		
Fürdőszoba	2		
konyha	1		
Iroda	1		
Nappali, háló	1		
Állógaléria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: Az ingatlan a belső átjáróból nyílik. A bejárati ajtó műanyag biztonsági ráccsal. Két utcai és 2 udvari ablakkal rendelkezik, szerkezeti anyaguk fa, biztonsági ráccsal és redőnnyel ellátott. A fűtést 2 db parapetes gázkonvektor biztosítja. A hideg és melegburkolatok állapota megfelelő. Az ingatlan belső felújítás alatt áll. A felmenő oldalfalakon néhol salétromosodás látható, festés mázolás igényelnek. A helyiség felett, állógaléria található.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db gázkonvektor, 2 db Aquastic típusú 120L- es villanybojler, 1 db egytálcás mosogató csapteleppel, 3 db mosdó csapteleppel, 2 db épített zuhany csapteleppel, 1 db Zanussi típusú gáztűzhely, 1 db kaputelefon, 2 db WC

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:21



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:22



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:22



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:24



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:25



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:25



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:25



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:25



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Rókk Sz. u. 19. Fsz. IR - 2022.11.29.14:25

Vh
31

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9972782271	59903	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	17729297	7866	Nincs kép
GÁZÓRA	1501013590	2826	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	607576	20	Nincs kép
VÍZÓRA	607871	45	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés során jelen volt, Kóródi Zoltán a cég megbízottja (szül.: [REDACTED] szig.: [REDACTED], lkc.: [REDACTED], aki elmondása szerint irodának használják és ideiglenes lakhatásnak a bérleményt. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti. Kóródi Zoltán a fotózáshoz hozzájárult, a jegyzőkönyvet ő írta alá.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név: BLUEMILL INGATLANFEJLESZTŐ KFT

Értesítési címe: Budapest Illyés Gyula u. 7.

E-mail címe:

Telefonszáma: 06 30 990 5266

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Bernáth Gabriella



Kollár Gábor

