

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

3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. március 8-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kardos Noémi referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: értékbecslés

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 78 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 16.815,- Ft/hó.

Az ingatlan több helyiségre osztott, melyek belmagassága 2,7 méter. A galéria alapterületét a műszaki kialakítása miatt nincs az alapterületbe beszámítva, de az ingatlan használhatóságát növeli. A galéria alapterülete 45 m<sup>2</sup>. Belső nyílászárók faszervezetűek, közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, közepes állapotúak.

A helyiség bérlője a Carbosint Kft. A bérlő a VI-872/1997 számú kijelölési okirat alapján vette bérbe a fent ismertetett helyiséget határozatlan időre. A bérleti szerződés 1997. március 24-én került aláírásra, majd a Felek 1997. április 7. napján külön megállapodást kötöttek a galériára, amely az üzlethelyiséggel azonos légtérben van. Jelenlegi bérleti díj előírása 268.979,- Ft/hó + ÁFA.

**A Carbosint Kft.** (székhelye: 1108 Budapest, Újhegyi út 14.; cégjegyzékszám: 01-09-469404; adószám: 12149463-2-42; képviselője: Dr. Bujtás László ügyvezető) és a **JK-GOLD Kft.** (székhelye: 1081 Budapest, Népszínház u. 21. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01-09-293893; adószám: 25875506-2-42; képviselője: Zahid Mehmood ügyvezető) 2023. január 18. napján **bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtott be. A JK-GOLD Kft. orvosi rendelő céljára szeretné a helyiséget bérelni. Bérleti díj ajánlata 234.916,- Ft/hó + ÁFA.**

Az ügyintézési határidő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (2) bekezdése alapján meghosszabbításra került. A bérbeadói döntést 2023. március 18. napjáig kell meghozni.

A Grifton Property Kft. által 2023. január 25. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2023. február 2. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke, 40.460.000,- Ft. (709.825,- Ft/m<sup>2</sup>)

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, az egészségügyi tevékenység tevékenységéhez kapcsolódó 6%-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj összege 202.300,- Ft.**

Vh



**Javasoljuk, hogy a Bizottság a járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a JK-GOLD Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 21. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01-09-293893; adószám: 25875506-2-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) részére, határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – orvosi rendelő tevékenység céljára az általa ajánlott 234.916,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és a 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.**

## **II. A betérjesztés indoka**

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

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

A bérbeadásból befolyó magasabb bérleti díj és közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét, azon felül többletbevételt is jelentene.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (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 Bizottságát jogosítja fel.

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

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói 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 bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói 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 határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig 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 beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, egészségügyi tevékenység céljára igénybe venni kívánt helyiségre a bérleti díj szorzó 6 %.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023. III.08.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásával kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

1. hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a JK-GOLD Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 21. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01-09-293893; adószám: 25875506-2-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) részére, határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – orvosi rendelő tevékenység céljára **az általa ajánlott 234.916,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegben, 3 havi óvadék és a 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.**

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a **JK-GOLD Kft.** a bérleti szerződés megkötése előtt 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 1.790.060,- Ft összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

A bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **JK-GOLD Kft.** a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja, és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti.

Amennyiben a **JK-GOLD Kft.** az 1. pontban írott helyiségre vonatkozóan nem köt szerződést, akkor az eredeti bérleti szerződés marad hatályban.

2. **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró 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 a leendő bérlő vállalja a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, a 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő

9

Vh



szerződéskötési díjat megfizetését valamint a 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1. pont esetében: 2023. március 8.

2. pont esetében: 2023. 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: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

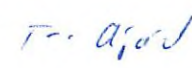
Budapest, 2023. március 2.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. SAJTÓCSILLA  
JEGYZŐ

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



JGK-0000647668

GRIFTON 1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. földszint üzlethelyiség (Hrsz.: 34818/0/A/62)

GRIFTON

1

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Népszínház utca 19. szám (Hrsz.:34818/0/A/62) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



JGK-0000647668	GRIFTON
2023. FEB. 03.	JGK-0000647668

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

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2023. január 25.

Vh<sub>5</sub>



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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

 Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed  
 Utca, házszám, emelet, ajtó : Népszínház utca 19. földszint  
 Hrsz. : 34818/0/A/62

**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 : üzlethelyiség  
 Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
 Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
 Építési technológia : hagyományos, téglá  
 Alapterület : 57 m<sup>2</sup>  
 Belmagasság : 2,7 méter  
 Eszmei hányad : 105/10.000  
 Társasház telkének területe : 1.303 m<sup>2</sup>
**ÉRTÉKELÉS**

 Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
 Értékelés fordulónapja : 2023. január 25.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

 Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 709.825,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 40.460.000,- Ft**  
*azaz Negyvenmillió-négyszázhatvan ezer forint*  
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 9.500.000,- Ft  
*azaz Kilencmillió-ötszáz ezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 30.770.000,- Ft**  
*azaz Harmáncmillió-hétszázhetven ezer forint*

Budapest, 2023. január 25.

Készítette:

  
 Toronyi Ferenc  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 névjegyzék szám: 03451/2002

2023 FEBR 02.

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



## **INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**

### **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz-ú földszinti üzlethelyiség 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 ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### ***2.3. Helyszíni szemle és időpontja***

Helyszíni szemle időpontja : 2023. január 23.

#### ***2.4. Felhasznált dokumentumok***

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. január 23.)
- szintrajz (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	: 1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszint
Helyrajzi szám	: 34818/0/A/62
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 57 m <sup>2</sup>
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, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Népszínház utca és a Vig utca sarkán 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 Népszínház utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1911.
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, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép és bitumenes lemez, közepes állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat és burkolólap, jó állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fém- és faszerkezetű ajtók és ablakok, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, lambériázott falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor, gáztűzhely, villanybojler



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1911-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 5 emelet + tetőtér kialakítással. Az értékelt ingatlan a Népszínház utca és a Víg utca sarkán lévő társasház földszintjén található. A vizsgált ingatlan több helyiségre (üzlettér, iroda, raktár, mosdó+wc, közlekedő) osztott, melyek belmagassága 2,7 méter. A fémszerkezetű galéria belmagassága 2,0 m. A galéria alapterületét a műszaki kialakítása miatt az alapterületbe nem számítottuk be, de az ingatlan használhatóságát növeli. A földszint és galéria között 125 kg teherbírású teherlift lett beépítve, ami a felmérés időpontjában nem működött. A fémszerkezetű portálajtó és kirakatablakok közepes állapotúak, az udvari bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, pvc burkolatú, közepes állapotú, a galérián fapallós padozat gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, közepes állapotúak. A galéria mennyezetén beázás miatti vakolatleválás látható.

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 berendezés: riasztó.

A fűtést kéményes gázkonvektor adja. Az udvari kijárat mellett gáztűzhely lett beszerelve.

Össességében az ingatlan közepes 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 <sup>2</sup>
<b><i>Ingatlan helyiségei</i></b>	
Üzlet	37,08
Közlekedő	8,60
Raktár	8,00
Kirakat	1,80
Kirakat	1,31
<b>Összesen</b>	<b>56,79</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>56,79</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>57,00</b>

**Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 57,0 m<sup>2</sup>.**





Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. földszint üzlethelyiség (Hrsz.: 34818/0/A/62)

**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 üzlethelyiségek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált ösztérülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca 19. földszint 57 közműves 1911. tégla, közepes állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint+galéria 41 közműves 1915. tégla, jó állapot 31 500 000 2023 ing.com:33330673	Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi út földszint+galéria 65 közműves 1890. tégla, jó állapot 69 000 000 2023 ing.com:32836370	Üzlet Bp., VIII. ker. Üllői út földszint 69 közműves 1860. tégla, jó állapot 63 200 000 2023 ing.com:32566203	Üzlet Bp., VIII. ker. Víg utca földszint 24 közműves 1905. tégla, felújítandó áll. 21 000 000 2023 ing.com:32004213	
Fajlagos kínálási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		756 757	1 061 538	915 942	875 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció   Százalékos korrekció   Százalékos korrekció   Százalékos korrekció   Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ingatlan mérete (2)		kisebb	hasonló	hasonló	hasonló	kisebb
használhatóság (3)		rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló
közművek (4)		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
műszaki állapot (5)		jobb	jobb	jobb	rosszabb	rosszabb
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%	-10%	-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		643 243	691 463	955 385	778 551	787 500
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		771 228				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		43 960 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		30 770 000				
<b>azaz Negyvenhárommillió-kilencszázhatvan ezer forint</b>						
<b>azaz Harmincmillió-hétszázhetven ezer forint</b>						

Vh  
20



#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbé adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 4.260 Ft/m<sup>2</sup>/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 tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	49	191 000	3 898
2. Üzlet, földszint, Népszínház utca	60	179 000	3 790
3. Üzlet, földszint, Rákóczi út	22	120 000	5 455
3. Üzlet, földszint, Vig utca	33	145 000	4 394
4. Üzlet, földszint, II. János Pál pápa tér	64	240 000	3 750
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 260
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			4 260
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			57
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			242 820
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 913 840
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>2 185 380</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			65 561
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			65 561
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			87 415
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>218 538</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 966 842</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			32 780 700
Befektetési kiadások			500 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>32 280 700</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>32 280 000</b>
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.	
Utca, házszám	Népszínház utca 19.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Lujza utca		Magdolna utca	
Telek területe	1 994	1 036		407		438		805	
Jellemzők	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 55 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.	L1-VIII-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 30 méter.		L1-VIII-7 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 25 méter.		L1-VIII-5 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 21 méter.		L1-VIII-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , maximális építménymagasság 16 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		696 000 000		400 000 000		260 000 000		349 900 000	
Ajánlat ideje		2023		2023		2023		2023	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32862349		ing.com/30931303		ing.com/33160224		ing.com/33307222	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		671 815		982 801		593 607		434 658	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	
ingatlan mérete (2)	kisebb	-5%	kisebb	-10%	kisebb	-10%	kisebb	-10%	
beépíthetőség (3)	nagyobb	-10%	nagyobb	-10%	kisebb	5%	nagyobb	-5%	
használhatóság (4)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	
közművesítettség (5)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		<b>-20%</b>		<b>-25%</b>		<b>-10%</b>		<b>-20%</b>	
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>537 452</b>		<b>737 101</b>		<b>534 247</b>		<b>347 727</b>	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%		25%		25%	
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/</b>	<b>452 200</b>								

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 994	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	105	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	21	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	452 200	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>9 500 000</b>	<b>azaz Kilencmillió-ötszáz ezer forint</b>



#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon 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.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	43 960 000	32 280 700
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>40 460 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Népszínház utca 19. szám (34818/0/A/62 hrsz-ú) alatti földszinti üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

**40.460.000 Ft-ban,  
azaz**

**Negyvenmillió-négyszázhatvanezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2023. január 25.

**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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecfolyásoló 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 2023. január 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.



MELLÉKLETEK

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



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/26711/2023

2023.01.23

**BUDAPEST VIII.KER.**

**Belterület 34818/0/A/62 helyrajzi szám**

1081 BUDAPEST VIII.KER. Népszínház utca 19. földszint. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	57	0 0	105/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999985/1999/1999.02.13				

2. bejegyző határozat: 205983/1993/1993.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205983/1993/1993.10.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 205983/1993/1993.10.11

jogcím: eredeti felvétel 205983/1993/1993.10.11

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

VH  
16







2015 AUG 28

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Keltetés dátuma	2015-08-28
Keltetés szám	TK-278/6/2015
Ugyintéző	
Melléklet	10p

## TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 309. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34816 hrsz-ú 1303 m<sup>2</sup> alapterületű - természetben Bp. VIII. Népszínház u. 19. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm. sz. r. 2. § /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

##### A.

#### KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Vh

18





## TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 309. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34818 hrsz-ú 1303 m<sup>2</sup> alapterületű - természetben Bp. VIII. Népszínház u. 19. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm. sz. r. 2. § /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

### II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

##### A.

#### KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Vh  
19

## NEM LAKÁS CÉLJÁT SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK

- 62./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 62. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 62. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. földszintjén a kaputól balra található, utcai bejáratu 57 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 üzlettér, 2 kirkat, raktár, közlekedőből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 105/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 63./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 63. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 63. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. földszintjén, a kaputól jobbra található, utcai bejáratu földszint + galéria összesen 350 m<sup>2</sup> alapterületű: a földszinten: 4 eladótér, 5 kirkat, iroda, közlekedő, étkező, belső lépcsőház, lift, WC /189 m<sup>2</sup>/, a galérián: 3 raktár, öltöző, közlekedő, előtér, WC, lépcsőház /161 m<sup>2</sup>/ helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 643/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 64./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 64. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 64. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. épület földszintjén, a Vig utcai oldalon található, utcai bejáratu 17 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 labor, WC-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 31/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 65./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 65. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az



**1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszinti üzlethelyiség (Hrsz.: 34818/0/A/62)**



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



A vizsgált ingatlan bejárata



Üzlettér

2023. január 23.

Vh  
21



1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszinti üzlethelyiség (Hrsz.: 34818/0/A/62)

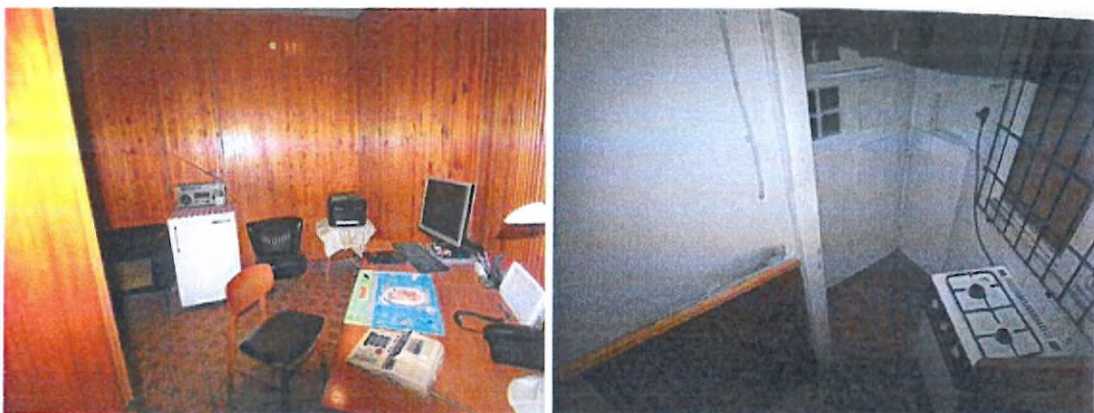


Üzlettér



Mosdó + wc

Közlekedő



Iroda

Udvari bejárati ajtó és előtte a gáztűzhely

2023. január 23.

Vh  
22



1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszinti üzlethelyiség (Hrsz.: 34818/0/A/62)



Galéria lépcső



Galéria



Mennyezeti vakolatleválás



Teherlift



Villanybojler



Gázkonvektor

2023. január 23.

Vh  
23

1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszinti üzlethelyiség (Hrsz.: 34818/0/A/62)



Villanyóra

Vízóra



Gázóra

2023. január 23.

Vh  
24



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Népszínház utca 19.



Vh  
25