



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslát a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY LÁSZLÓ REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Pöndke Béla*

JOGI KONTROLL: *J. Nagy*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Czukkerné Dr. Pintér Erzsébet*  
CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET  
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

## 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 u. 19. szám alatti 36467/0/A/30 helyrajzi számú tulajdoni lapon, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban iroda helyiség megnevezéssel szerepel.

A helyiség udvari és utcai bejáratral egyaránt rendelkezik. Eredetileg 2 helyiségből áll, egy kisebb rész gipszkarton fallal leválasztásra került mosdó-wc kialakítása céljából. A falak festettek, a burkolatok kerámia és laminált parketta. A helyiségben a fűtésről kéménybe kötött gázkonvektor, a melegvíz-előállításról felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő berendezés gondoskodik. A helyiség villanyórával és vízőrával ellátott. Az iroda-helyiség felett egy fémszerkezetes galéria került kialakításra. A helyiség műanyag nyílászárókkal rendelkezik. Az ingatlan összességében jó állapotú.

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

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 30 db albetét található. Ebből önkormányzati tulajdonú 8 db: 3 db lakás és 5 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az

épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az önkormányzat tulajdoni hányada 110/10000.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 4.290,- 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 magában foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

A **Telefon-Mester Bt.** (székhely: 1020 Budapest, József krt. 21. fszt.; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) 2021. március 12. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be a fent ismertetett helyiségre vonatkozóan **telekommunikációs szaküzlet és szerviz céljára**. A kérelmező **bérleti díj ajánlatot tett 47.000,- Ft/hó + ÁFA** összegben.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2021. április 8. napján készített, és Bártfai László független szakértő által 2021. április 13. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 12.650.000,- Ft (632.302,- Ft/m<sup>2</sup>)**.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A **telekommunikációs szaküzlet és szerviz** tevékenységhez kapcsolódó 6%-os szorzóval számítva a havi nettó **bérleti díj 63.250,- Ft/hó + ÁFA**.

**Nem javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Telefon-Mester Bt.** (székhely: 1020 Budapest, József krt. 21. fszt.; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) részére **telekommunikációs szaküzlet és szerviz céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével, a kérelmező által ajánlott összegben, azaz, **47.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

**Javasoljuk** a fenti helyiség bérbeadását **Telefon-Mester Bt.** (székhely: 1020 Budapest, József krt. 21. fszt.; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) részére **telekommunikációs szaküzlet és szerviz céljára**, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével **63.250,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díjon, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegben.

## **II. A betérjesztés indoka**

A helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Képviselő-testület 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 bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

Amennyiben nem adja bérbe a helyiséget az Önkormányzat, kiadásként továbbra is az Önkormányzatot terheli a fenntartása, amelynek fedezetét más forrásból kell biztosítani, és a helyiség állaga romlik. A határozati javaslat elfogadása kedvezően befolyásolja az Önkormányzat 2021. évi bérleti díj előirányzatot. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### **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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelet 1. §-a értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának felételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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 nettó 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 218/2013. (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, raktár esetében 6%.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Melléklet: értébecslés

## Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének .../2021. (V. ...) számú határozata

#### a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám alatti utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról

A képviselő-testület

- 1.) **nem fogadja el a Telefon-Mester Bt.** (székhely: 1020 Budapest, József krt. 21. fszt.; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) **47.000,- Ft/hó + ÁFA** bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összegű bérbevételi ajánlatát a **Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám alatti, 36467/0/A/30** helyrajzi számú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához;
- 2.) **63.250,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díjak összeggel hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Somogyi Béla u. 19. szám alatti, 36467/0/A/30 helyrajzi számú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, üres, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Telefon-Mester Bt.** (székhely: 1020 Budapest, József krt. 21. fszt.; cégjegyzékszám: 01 06 793203; adószám: 26284677-1-42, képviseli: Mózsik Sándor) részére **telekommunikációs szaküzlet és szerviz céljára, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével;**
- 3.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) 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 bruttó 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 3.) pont esetében 2021. július 31.

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

Budapest, 2021. május 10.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök

mellet

R



Magyar  
Ingatlanszövetség

CPR-Vagyoneértelkő Kft.



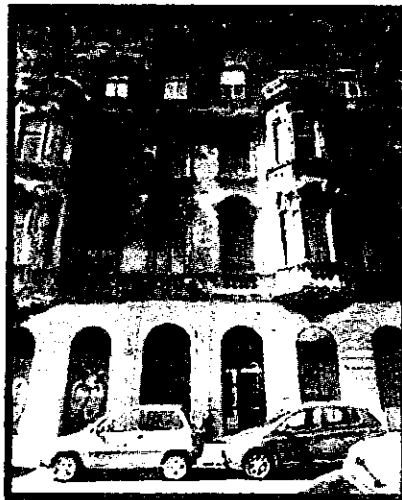
H-1085 Budapest  
József körút 69. fsz. 1.  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecselek.com  
info@ertekbecselek.com  
Fővárosi Bíróság  
Cégjisz: 01-09-942852  
Adósz: 22771393-2-42  
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010  
Iktatószám: JGK-693

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.



sám alatti

36467/0/A/30 hrsz-ú

iroda ingatlanról

---

Budapest, 2021. április

---

Független | Megbízható | Értékmérő

8  
5

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-693
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 19. fsz.
Helyrajzi száma	: 36467/0/A/30
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan 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, Ór 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:	<b>12 650 000 Ft</b>
	azaz <b>Tizenkettőmillió-hatszázötvenezer- Ft .</b>
melyből a telek eszmei értéke:	<b>2 560 000 Ft</b>
	azaz <b>Kettőmillió-ötszázhatvenezer- Ft .</b>
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*:	<b>10 750 000 Ft</b>
	azaz <b>Tízmillió-hétszázötvenezer- Ft .</b>

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

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

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

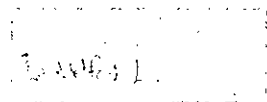
\*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

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 APR 13.



*Lakatos Ferenc*

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

6

## 1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór 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 virágfüzerek, 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 gázkonvektorról megoldott, amely valószínűleg nincs béelve. Az albetét önálló vizórával 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 műanyagszerkezetes 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 poroszüveg földém	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, 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:	vizóra, 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 vakolatkárok igen jelentős részéért a csapadékvíz elvezetés hibája felelős. Az ereszalj vakolata és a konzoldások 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*
- *Közcsonatorna – kléptett*
- *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	Korrekció	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>			<b>20,00 m<sup>2</sup></b>		<b>20,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>20 m<sup>2</sup></b>		<b>20 m<sup>2</sup></b>

#### 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 értékebecslések 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 becstérték. Olyan ingatlanok értékebecslésénél 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 felállításra 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.

**Költség alapú számítási módszere**

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási 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 Költségbeadási 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
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		47 000 000	35 000 000	35 000 000	66 900 000	76 800 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2021	2021	2021	2021	2021
kinálat/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: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		2%	2%	2%	-10%	2%
ház kora, műszaki állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-4%</b>	<b>22%</b>	<b>10%</b>	<b>-19%</b>	<b>2%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		698 679	541 711	680 029	631 032	610 059
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>632 302 Ft/m<sup>2</sup></b>				
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>12 646 040 Ft</b>				
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>12 650 000 Ft</b>				

## 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%
Összes korrekció:		9%	-9%	-3%
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
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 555 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

**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 .

13

## 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz 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 klíritett 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"/>

SP  
15

**TULAJDONI LAP**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Csúsz: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8060094/148995/2021

2021. 03. 30.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36467/0/A/30 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 19 földrajzi \*felülvizsgálat alatt  
**I RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai megnevezése	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egyes/fel	eszméi hányad	tulajdoni Érték
iroda	20	0 0	110/10000	.....
Bejegyző határozat: 99999/1999/1999 ÚJ.10				

2. bejegyző határozat 211571/1995/  
 Társasház  
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az aló pítő okiratban meghatározott részhányadok.

**II RÉSZ**

1. tulajdoni hányad 1/1  
 bejegyző határozat, erkélyes idő 211571/1995/  
 jogcím 1991. évi XXXIII. tv. 1 § 246617/1993/1993 12.00  
 jogcím, szerzés felvétel 211571/1995/  
 jogállás: tulajdonos  
 nev. BUDAPEST FŐVÁROSI JOSSÉPVÁNDOS ÖNKORMÁNYZAT  
 cím 1082 BUDAPEST VIII. KER. Kisfaludy utca 19

**III RÉSZ**

NEK TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VERGÉ

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

*Handwritten signature and number 16*



**TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**

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

**TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT**

1.

**ALTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Saross u. 65-67/ megjelölés alapján az ÜRS Társasházakat Képviselés Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077, Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1765. tulajdoni lapon 36467 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Somogyi Béla u. 19. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat Kormányhivatala tulajdoni állás és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. 16. a. s. / kezelésében lévő lakó háziingatlant a mellékelt tervezési és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az ingatlan tulajdonosainak egyetemes közgyűlése a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1993. (II. 18.) sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint került sor.

A társasház közös tulajdonú ingatlanok a közös tulajdonú ingatlanrészekből állnak. A közös tulajdonú ingatlanrészek együttesen képezik a közös tulajdonú ingatlanok együttesét. A közös tulajdonú ingatlanok közös tulajdonú ingatlanok. A közös tulajdonú ingatlanok közös tulajdonú ingatlanok. A közös tulajdonú ingatlanok közös tulajdonú ingatlanok.

**KÖZÖS ÉS KIJELÖLT TULAJDON**

A társasház tulajdoni lapja:

A társasház és a közös tulajdonú ingatlanok közös tulajdonú ingatlanok. A társasház és a közös tulajdonú ingatlanok közös tulajdonú ingatlanok. A társasház és a közös tulajdonú ingatlanok közös tulajdonú ingatlanok.

Sp  
17

...

...

...

...

**B. külön tulajdon**

...

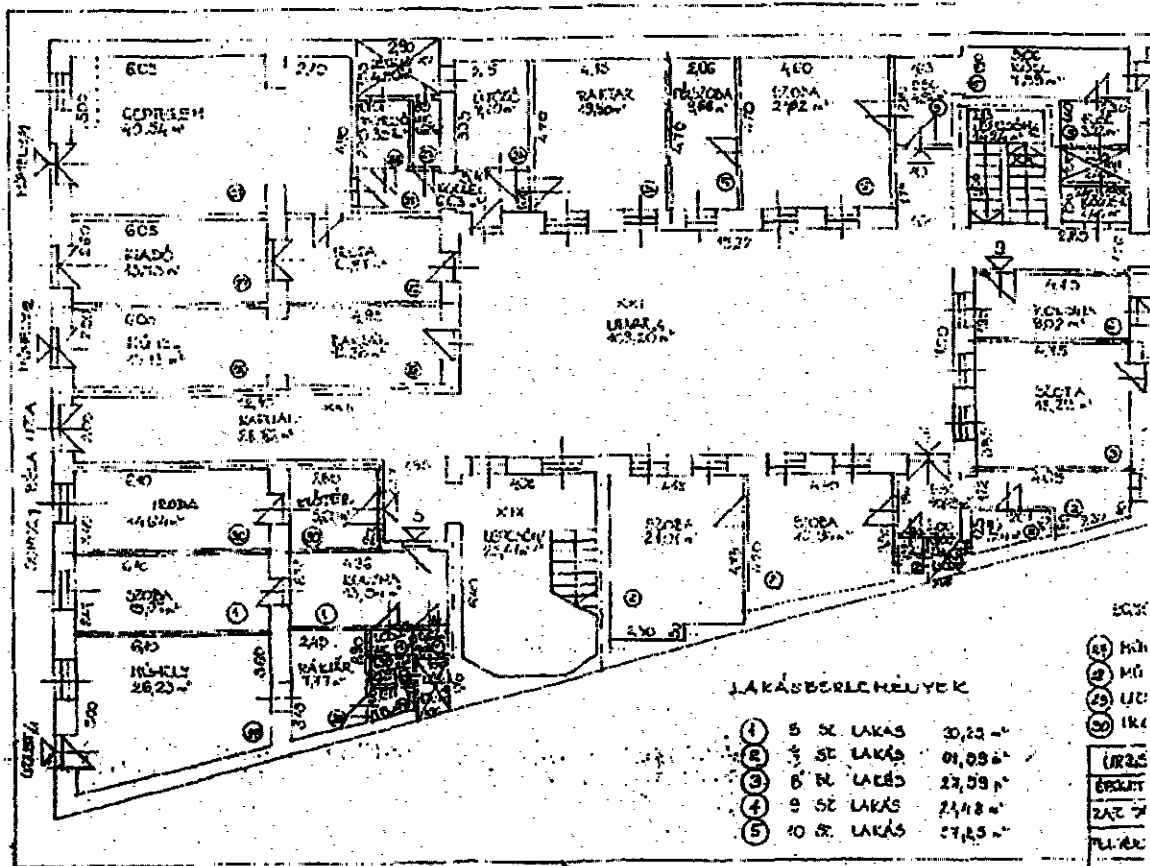
...

...

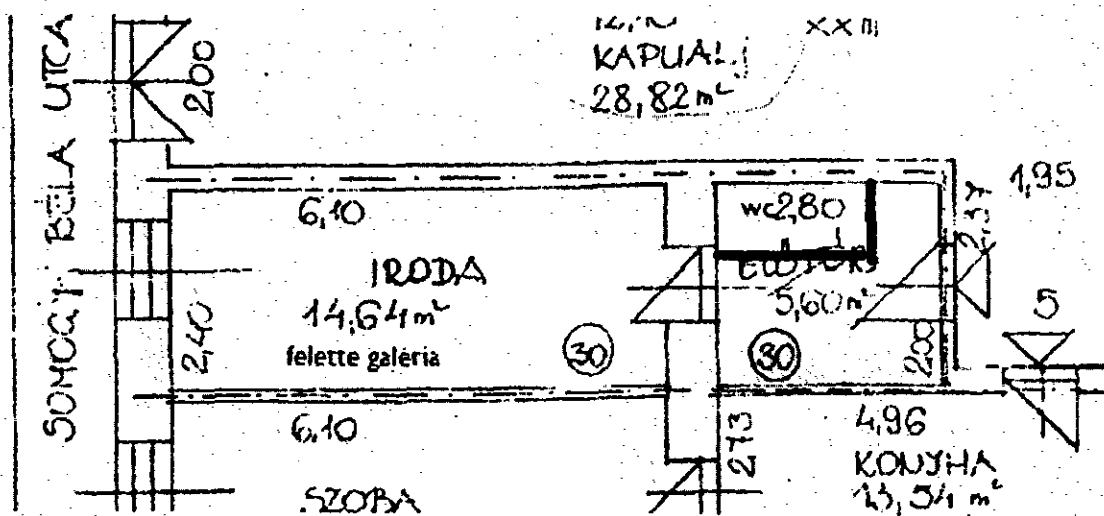
...

98  
18

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

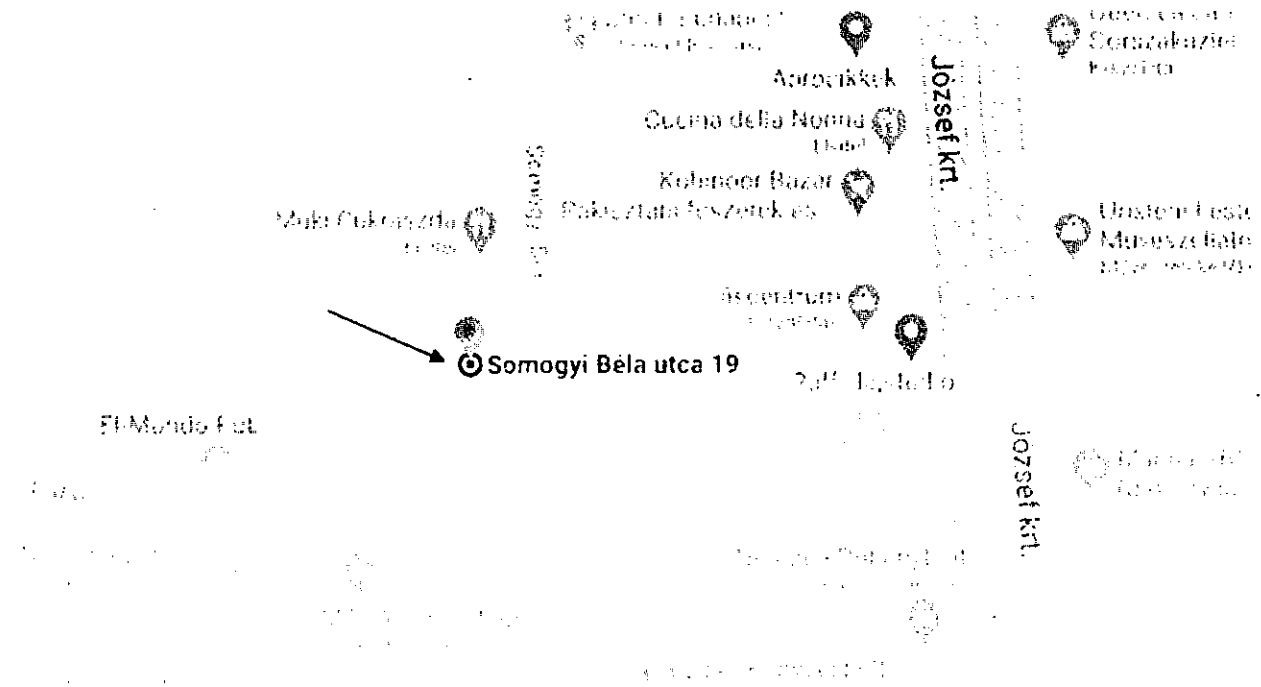


ALAPRAJZ



19

**TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ**



01. térkép



02. utcakép



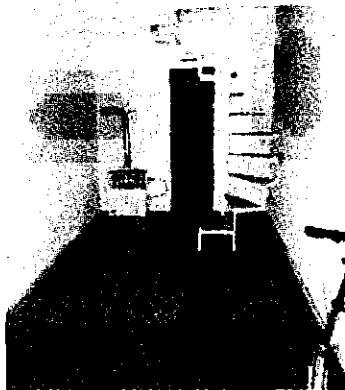
03. homlokzat



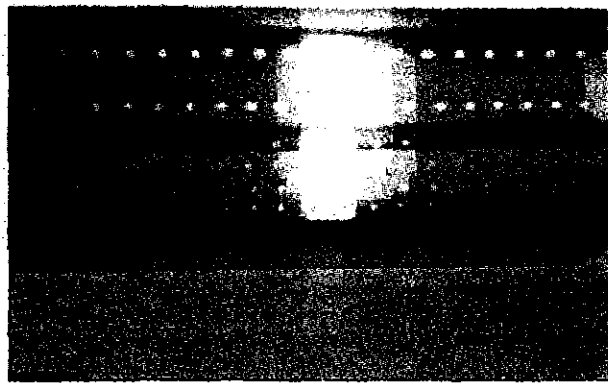
04. emeleti szintek



05. bejárat



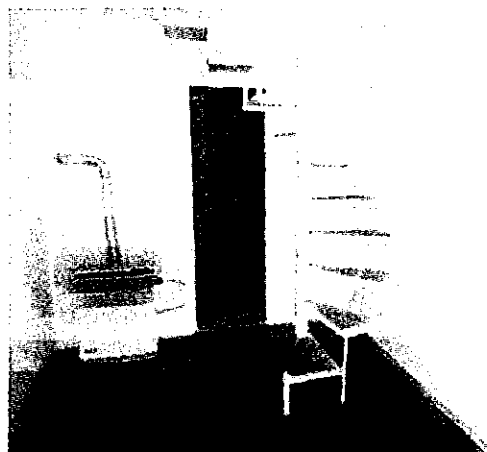
06. iroda



07. thermo üvegezésű műanyag nyílászáró



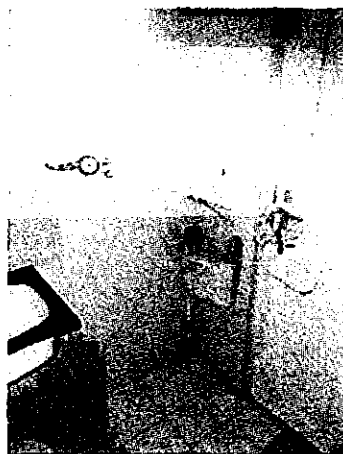
08. bejárat



09. galéria feljárata

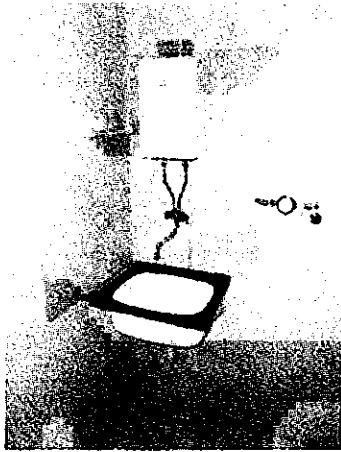


10. hátsó bejárat

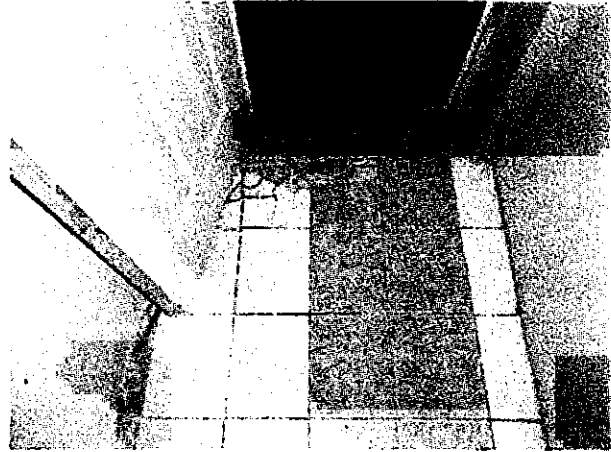


11. gázóra/vízóra

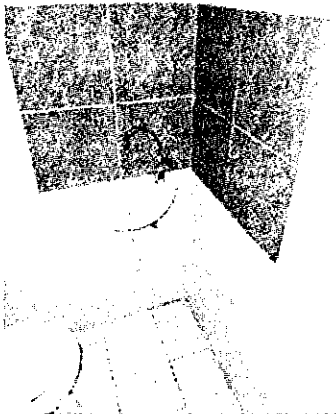
SP  
21



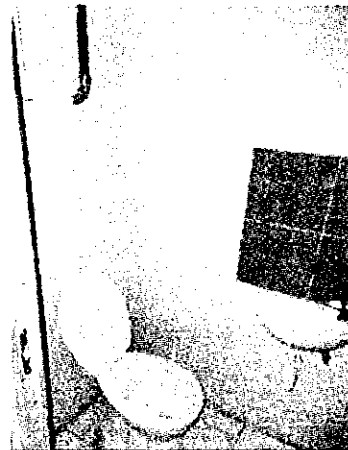
12. felső elhelyezésű, szabadkifolyású vízmelegítő



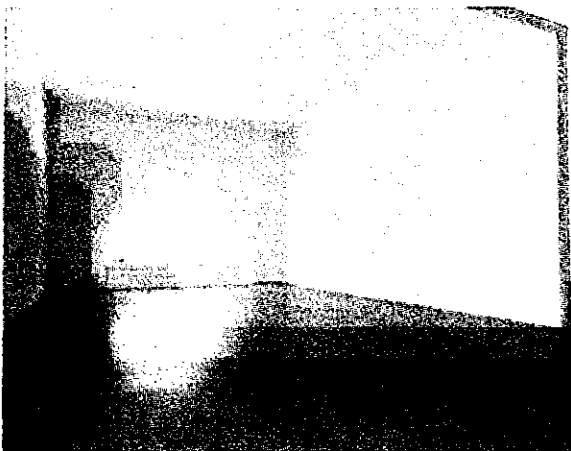
13. sérült kerámia lapburkolat



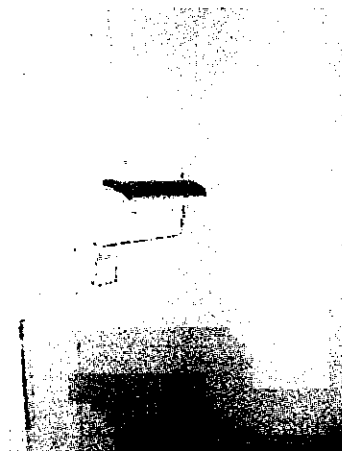
14. kézmosó



15. wc



16. galéria



17. elektromos biztosítéktábla