

Előterjesztés

5/1

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. február 27.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Bezerédi u. 3-5. épületek földszinti, és félszuterén összenyitott helyiségeinek térítésmentes használatba adására oktatóközpont céljára a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére.

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY LÉTESÍTMÉNYÜZEMELTETÉSI IRODA

KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE): MIHÓK LÁSZLÓ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

*a felújítási munkák a
11602*

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Rimán Edina
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi -

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi -

VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG JAVASOLJA AZ ELŐTERJESZTÉS TÁRGYALÁSÁT

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság **2012. július 06-i** levelében azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a jogelőd szervezet (Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság VIII. kerületi) Polgári Védelmi Kirendeltségének korábban térítésmentesen használatba adott (Budapest Lujza u. 6 és 8. sz.) önkormányzati tulajdonú raktárhelyiségeket oktatási és kiképzési célra szeretné átalakíttatni (1. sz. melléklet).

Az ügyben eljáró vagyongazdálkodó Kisfalu Kft. mellékelt szakvéleményében a kérelemben megnevezett helyiségeket nem tartotta gazdaságosan felújítható és átalakítható állapotúnak. Ugyanakkor a célra megfelelőnek találja a szintén önkormányzati tulajdonú, megfelelő összterülettel bíró Budapest VIII., **Bezerédi u. 3. épület** (hrs.: 34666/A/32) utcai bejáratú földszinti **67 m² alapterületű**, és a Budapest VIII., **Bezerédi u. 5. épület** (hrs.:34667/A/1) utcai bejáratú félszuterén **88 m² alapterületű** összenyitott helyiségeket (2. sz. melléklet). A Kisfalu Kft. által előzetesen kialakított szakmai elképzelés megalapozottságát alátámasztja fenti két ingatlanról **2012. augusztusban** Toronyi Ferenc ingatlanforgalmi értékbecslő által készített Ingatlanforgalmi Szakvélemény is (3. sz. melléklet).

ÉRKEZETT

1

2013 FEBR 22

11602
Give

2013.02.13-án a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. és 5. szám alatti helyiségekben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság és a Kisfalu Kft. Műszaki Iroda képviselőinek bevonásával a Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály helyszíni szemlét tartott.

Ennek során a helyiségkialakításra vonatkozó tervek megvalósíthatósága, a helyiségek tervezett katasztrófavédelmi célú hasznosítása ismételten megvizsgálásra került. Az elképzeléseknek megfelelően a két épületben lévő összevont helyiségcsoportok együtt használva megfelelőek lennének egyrészt tanteremként, illetve gyülekező helyként legfeljebb 50 fő részére, másrészt krízishelyzetben (fekvőhely, konyha-étkező, tisztálkodási lehetőség) kb. két család, legfeljebb 10-12 fő részére ideiglenes elhelyezést biztosítanak. Az igényelt szociális helyiségek: mosdók és zuhanyozó mindkét funkciót kiszolgálják.

Az ingatlan fentiekben leírt célra történő alkalmassá tételének becsült költsége mintegy 7.100.000,- Ft+ÁFA, amely tartalmazza az átalakítással kapcsolatos építómesteri és szakipari, valamint elektromos és épületgépészeti munkákat, konyhaszekrény és mosogató kialakítását, beszerelését (4. sz. melléklet), de nem tartalmazza az oktatáshoz szükséges bútorzatot és egyéb felszereléseket, melyeket a katasztrófavédelem biztosít.

A fenntartási költségek jövőbeni viselésének tisztázása érdekében az Önkormányzat egyeztetéseket folytat a V., VI., VII., IX. kerület Önkormányzataival illetve a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal. A megkeresett Közép-pesti régió kerületei egyetértés esetén egy együttműködési megállapodás szerint vehetnék igénybe vészhelyzet esetén a létesítményt. A kerületek védelmi igazgatási és katasztrófavédelmi szervezetrendszer közötti együttműködés megvalósulása mintaként szolgálhat a jövőt illetően.

A Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. és az Önkormányzat között létrejött megbízási szerződés 24.19. pontja alapján bonyolítási díjra jogosult, melynek mértéke a nettó számlaérték 5 %-a. Ennek fedezete a 11602 címen rendelkezésre áll.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint:

„Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 12. pontja szerint a honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem a helyi önkormányzat feladata.

Fenti jogszabályi előírások alapján az ingatlan hasznosítása közfeladat ellátásához szükséges, az ingatlan felújítása a józsefvárosi lakosok érdekét, védelmét szolgálja, hiszen szükségülésként szolgál a tűz, elemi csapás stb. esetén, és biztosítja a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 15. §-ában megfogalmazott feladatok zavartalan végrehajtását.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-án alapul.

A fentieknek megfelelően kérem a határozat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) 34666/A/32 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. sz. alatti, forgalomképes, önkormányzati tulajdonú helyiséget és a 34667/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Bezerédi u. 5. sz. alatti forgalomképes, önkormányzati tulajdonú helyiséget oktatási és kiképzési célra a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség részére oktatási központ és önkéntes polgári védelmi szervezet működtetésének céljára határozatlan időre ingyenesen használatba adja.
- 2.) Budapest VIII., Bezerédi u. 3. sz. alatti, földszinti, utcai bejáratú 67 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Bezerédi u. 5. sz. alatti, félszuterén, utcai bejáratú 88 m² alapterületű helyiségek összenyitásához és felújításához szükséges 7.100.000;- Ft+ÁFA beruházási keretet biztosít.
- 3.) Felhatalmazza a Kisfalu Kft-t a határozat 2. pontjában foglalt beruházási szerződés megkötésére és a beruházás lebonyolítására.
- 4.) Felkéri a polgármestert, hogy a beruházási összeg 5%-át képező, azaz 355.000.- Ft+ÁFA összegű bonyolítási díjra vonatkozó szerződést a Kisfalu Kft.-vel írja alá.
- 5.) A 2. pontban foglalt 7.100.000.-Ft+ÁFA összegű beruházási keret valamint a 3. pontban foglalt 355.000.-Ft+ÁFA összegű bonyolítási díj pénzügyi fedezetét 11602 címen biztosítja.
- 6.) Felkéri a polgármestert, hogy Budapest V., VI., VII., és IX. kerület Önkormányzataival és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal vegye fel a kapcsolatot a beruházási és a helyiség jövőbeni eseti igénybevétele során felmerülő költségek megosztása céljából.
- 7.) Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a határozat 6. pontjában foglalt egyeztetések után a szerződés elkészítéséről és aláírásáról.

Felelős: 1-2. pont esetén polgármester
3. pont esetében Kisfalu Kft. ügyvezetője
4-7. pont esetében polgármester

Határidő: 1-2. pont esetén 2013. február 27.
3-4. pont esetében 2013. március 16.
5. pont esetén 2013. február 27.

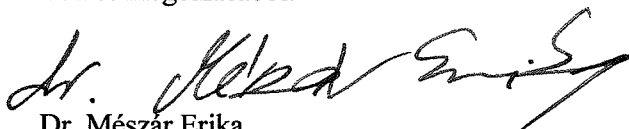
6. pont esetén 2013. március 16.
7. pont esetén 2013. március 16.

Budapest, 2013. február 21.



Dr. Kocsis Máté
polgármester

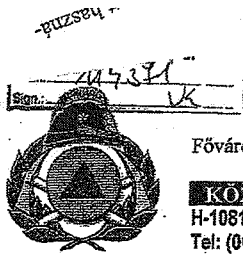
Törvényességi ellenőrzés:
Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 FEBR 22.

1. sz. melléklet



Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság

KÖZÉP-PESTI KATASZTRÓFAVÉDELMI KIRENDELTSÉG
 H-1081 Budapest, Dologház utca 3. ☒: 1443 Budapest, Pf.: 154.
 Tel: (06-1) 459-2324 Fax: (06-1) 459-2457

2012. JÚL. 16.

KS T. Döbessy - Róbert
 Gérgy!
 Kérlek a
 megbeszélés miatt.

Kérelm. sz.:	2012 JÚL 31
Előadó:	8663
Ugyanl. sz.:	HP
Kellékszám:	

Dr. Kocsis Máté
 Polgármester

Budapest Főváros VIII. Kerület
 Józsefvárosi Önkormányzat

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgy: Használati kérelem

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
 Központi Iktató

Érkezett:	2012 JÚL 26.	Szám:	29-5
Melléklet:	1	Dátum:	2012.07.26.
Előadó:		Előzetes:	

Használati kérelem tárgyában fordulok Önhöz, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság jogelőd szervezetének a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság VIII. kerületi Polgári Védelmi Kirendeltségének térítésmentesen a használatába adott két önkormányzati tulajdonú raktárhelyiséget a Lujza u. 6 és 8 sz. alatti összenyitott térszín alatti helyiségeket tovább kívánjuk használni. Kérelmemet azzal indoklom, hogy a közel jövőben az új Katasztrófavédelmi törvény által nyújtott lehetőség alapján meg kívánjuk alakítani a Nemzeti Közszolgálati Egyetem katasztrófavédelmi szakos hallgatóira épített önkéntes polgári védelmi szervezetünket. Ezen szervezet megalakítási, kiképzési, oktatási helyétül kívánjuk használni a helyiségeket. A szervezet alkalmazására elsődlegesen a Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség illetékességi területén (így Józsefváros területén is) kerülhetne sor de képzettségénél fogva országosan is bevethetővé válna. Az objektum kirendeltségünkhöz valamint az oktatási intézményhez való közelsége folytán alkalmas e funkció betöltésére, de jelenlegi leromlott állapotában alkalmatlan oktatási, képzési, felszerelés tárolási, tisztálkodási feladatok ellátására. Ezért egyúttal kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy az objektum biztosítása esetén azt az önkormányzat szerződött partnerével minimális ráfordítással újítsassa fel. A megalakított Önkéntes Polgári Védelmi Szervezet ünnepélyes eskütételére 2012. október 11.-én a Hősök terén kerül sor.

Bízva használati kérelmem pozitív elbírálásában.

Budapest, 2012. július 06.



Készült: 2 példányban
 Egy példány: 1 lap
 Kapja: 1. Irattár
 2. Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

2. sz. melléklet

KISFALU

JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÜGYVELELŐSÉG
2012 DEC 28
Szám: 01-193277/12
Sign: 12

JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Üisz.: K-8662/15/2012
Üint: Nováczki Eleonóra
Tárgy: iratanyag megküldése illetékességből

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Dr. Mészár Erika
aljegyző részére

BUDAPEST
Baross u. 63-67.

1082

Lektor: Mészáros Erika
201 420 78 55
Tisztelt Aljegyző Asszony!

2013 JAN 16
16
Qual. K...
Dua
29-7
1. Gaálk P

A Katasztrófavédelem az 1997. március 18-n kelt „Használatbaadási szerződés”-ek alapján ingyenesen használja (használta) a Budapest VIII., Lujza u. 6. szám alatti, 35367/0/A/15 hrsz-ú 54 m² alapterületű, a Budapest VIII., Lujza u. 8. szám alatti, 35368 hrsz-ú épületben található 115 m² alapterületű, és a Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti, 35431/0/A/7 hrsz-ú, 29 m² alapterületű helyiségeket. A Katasztrófavédelem a Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti helyiséget 2012. szeptember 13-án visszaadta az Önkormányzat birtokába, mivel arra a továbbiakban nem tartott igényt.

A Budapest VIII., Lujza u. 6. és Lujza u. 8. szám alatti épületekben található, összenyitott pinceszinti helyiségek felújítását kérték. Az igények felmérése során munkatársaink megállapították, hogy az ott működtetni kívánt oktatási funkciót gazdaságosan nem lehet kialakítani, ezért másik helyiség felkutatására került sor. A Katasztrófavédelem a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. szám alatti, 34666/0/A/32 hrsz-ú, utcai bejáratú, földszinti, 67 m² alapterületű, és Bezerédi u. 5. szám alatti, 34667/0/A/1 hrsz-ú, utcai bejáratú, felszuterén, 88 m² alapterületű, összenyitott helyiségeket választotta ki. Az igények alapján elkészítettük a helyiség kialakításához szükséges költségvetést.

Tekintettel arra, hogy a helyiség nem bérbeadás útján kerül a Katasztrófavédelem részére átadásra, kérem, hogy a mellékelt megküldött iratok alapján szíveskedjenek

- 1 - a korábbi „Használatbaadási szerződés” megszüntetéséről,
- 2 - a Budapest VIII., Bezerédi u. 3. és Bezerédi u. 5. szám alatti helyiségek használatbaadására és belső kialakítására

vonatkozó ügyet a Képviselő-testület ülésére előterjeszteni. A Katasztrófavédelem szóbeli tájékoztatás alapján nem kéri a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a

E-mail: ingatlan@kisfalu.hu Web: www.kisfalu.hu

1083 BUDAPEST, LOSONCI U. 2. TEL.: 333-6781 FAX: 334-0939
ADÓSZÁM: 10857119-2-42, CÉGJEGYZÉKSZÁM: Cg. 01-09-265463

2012.12.19. 14

jogszabályi előírások ellenére, ellenben a korábbi, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jogot törölni, és a helyiség forgalomképes hasznosítását biztosítani kell.

Szíves közreműködését előre is köszönöm.

Budapest, 2012. december 19.

Tisztelettel:

KISFALU
Közhasználati Igazgatóság Kft.

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Melléklet:

- A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2012. július 6-án kelt levele
- Budapest VIII., Lujza u. 6. szám alatti helyiségre kötött Használatbaadási szerződés
- Budapest VIII., Lujza u. 8. szám alatti helyiségre kötött Használatbaadási szerződés
- Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti helyiségre kötött Használatbaadási szerződés
- Budapest VIII., Lujza u. 36. szám alatti helyiség birtokbavételi jegyzőkönyve
- A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2012. október 29-én kelt levele
- Budapest VIII., Bezerédi u. 3. (hrsz.: 34666/0/A/32) helyiség 2012. augusztus 17-én kelt értékbecslése
- Budapest VIII., Bezerédi u. 5. (hrsz.: 34667/0/A/1) helyiség 2012. augusztus 17-én kelt értékbecslése

3. sz. melléklet

2012 AUG 29
Jelölés

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bezerédi utca 3. fszt. műhely (Hrsz.: 34666/A/32)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 3. sz. (hrsz.:34666/A/32) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti műhely forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingyenforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2012. augusztus 17.

KISFALU Kft.	
Érk. időpont:	2012 AUG 29 Hn:
Iktációs szám:	K-18951 9 / 2012.
Ügyintéző:	HB
Melléklet:	lap Egyéb:



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bezerédi utca 3. földszint
Hrsz. : 34666/A/32

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : földszinti (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 67 m²
Belmagasság : 3,7 – 4,3 m
Eszmei hányad : 507/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 663 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2012. augusztus 13.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 141.791,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 9.500.000,- Ft
azaz *Kilencmillió-ötszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.700.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-hétszázezer forint*

Budapest, 2012. augusztus 17.

Készítette:

Toronyi Ferenc

**Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902**

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1081 Budapest, Bezerédi utca 3. alatti, 34666/A/32 hrsz-ú földszinti műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének a 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 módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon 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 : 2012. augusztus 13.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2009. szeptember 30.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bezerédi utca 3.
Helyrajzi szám	: 34666/A/32
Megnevezése	: műhely
Terület	: 67 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Bezerédi utcában található, a Csokonai utca és a Kiss József utca között. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Csokonai utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglalapozás, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglalapozás, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	kőporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fa ajtó, üvegezett, megfelelő állapotban, acélredőnyvel védett, fa ablakok, acélpálcás ráccsal kiegészítve
belső nyílászárók	: fa ajtók, megfelelő állapotban
padozat, burkolat	: szőnyegpadló, pvc, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, tapétázott, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler, elektromos fűtésű cserépkályha

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a Bezerédi utca felől közelíthető meg. Bejárata faszerkezetű, üvegezett ajtó melyet egy acélredőny véd. Ablakai fa szerkezetűek, acélpálcás ráccsal kiegészítve. Az ingatlan fűtését elektromos fűtésű cserépkályha végzi. A melegvizet villanybojler szolgáltatja.

A padozat szőnyegpadlóval, illetve pvc-vel burkolt, a falak vakoltak, festettek, s vizes helyiségben csempézettek. A bejárati ajtó és ablakai az utca felé néznek, a benapozottság közepes. A helyiségek belmagassága 3,7 – 4,3 m. A vizsgált ingatlanból ajtó nyílik a szomszédos, Bezerédi utca 5. szám alatti, félszuterén jellegű utcafronti ingatlanba. Az ingatlan a szemle során üres volt. A padlóburkolatok rossz állapotúak, falburkolatok, gépészeti hálózatok közepes állapotúak, de átvizsgálásuk indokolt. Ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása műhely, utcafronti elhelyezkedéséből adódóan bármilyen funkciójú üzletként, vagy irodaként jól használható. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Műhely	23,95	100%	23,95
Műhely	14,85	100%	14,85
Műhely	15,12	100%	15,12
Iroda	12,81	100%	12,81
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	66,73	100%	66,73
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	67,00		67,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 67,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Műhely/Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Bezerédi utca 3.	Béerkocsis utca	Üllői út	Tömő utca	Mátyás tér	Béerkocsis utca
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	67	30	34	24	42	31
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900-as évek eleje	1925	1920	1920	1920	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	tégla, közepes áll.
Eladási ár Ft-ban		4 500 000	6 600 000	3 400 000	8 100 000	4 400 000
Eladás ideje		2011	2011	2011	2011	2011
Összehasonlító adat forrása		A datbázis	A datbázis	A datbázis	A datbázis	A datbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		150 000	194 118	141 667	192 857	141 935
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	-15%	-10%	-15%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		142 500	165 000	127 500	163 929	134 839
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	146 753					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	9 800 000	azaz Kilencmillió-nyolcszázezer forint				

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.560 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 számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	100	150 000	1 500
2. Üzlet, földszint, Lujza utca	40	65 000	1 625
3. Üzlet, földszint, Horváth Mihály tér	30	50 000	1 667
4. Üzlet, földszint, Illés utca	50	80 000	1 600
5. Üzlet, földszint, Baross utca	18	25 000	1 389
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 560
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 560
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			67
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			104 520
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 254 240
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			940 680
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			28 220
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			28 220
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			37 627
Kalkulálható költségek összesen, Ft			94 068
Éves üzemi eredmény, Ft			846 612
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			8 911 705
Befektetési kiadások			200 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			8 711 705
Hozadéki érték kerekítve, Ft			8 700 000

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó (Kisfalu Kft.) által korábban közölt, és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	663	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	507	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	34	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	80 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 700 000	azaz Kettőmillió-hétszáz ezer forint

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	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	9 800 000	8 700 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	9 500 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Bezerédi utca 3. szám alatti, 34666/A/32 hrsz-ú földszinti műhely jelenlegi piaci értékét kerekítve:

9.500.000 Ft-ban,

azaz

Kilencmillió-ötszáz ezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2012. augusztus 17.



Toronyi Ferenc

**Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902**

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

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 valóságát 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 bejegyzettekben 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 értékbecsélyező 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 2012. augusztus 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.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Bezerédi utca 3. fszt. műhely (Hrsz.: 34666/A/32)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Alaprajz
Fényképek
Térkép

TULAJDONI LAP I. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

Összes oldal: 3

Oldalszám: 1

Nyomtatás időpontja:

2012. július 30.

Adatszolgáltatás időpontja:

2009. szeptember 30.

BUDAPEST VIII. KERÜLET**(belterület)**

község (város)

34666/A/32

helyrajzi szám

Cím: **1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET**

Bezerédi utca 3. földszint .

Ingatlan megnevezés: **műhely**Terület: **67,00 m²**

Szektor:

Bejegyző határozat: **37663/1/2008**
2008. január 14.

Törölő határozat:

Eszmei tulajdoni hányad: **507/10000**Szoba: **0 db**Félszoba: **0 db**Tulajdoni forma: **önkormányzati****Jogi jelleg**

Sor- szám	Jogi jelleg	Bejegyző határozat	Törölő határozat	Jegyzet
2	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi	113285/1996 1996. május 23.		Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

BUDAPEST VIII. KERÜLET
(belterület)

község (város)

34666/A/32

helyrajzi szám

Cím: **1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET****Bezerédi utca 3. földszint .****Tulajdonosi jog**

Sor- szám	Jogállás	Jogosult, tulajdoni hányad, születési dátum, cím, anyja neve, leánykori név	Bejegyző, törő határozat	Jegyzet
1	tulajdonos	JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1 100,00 % 1087 BUDAPEST VIII. KER Baross út 65-67	113285/1996 1996. május 23.	

Szerzési jogcím

Jogcím	Tulajdoni hányad	Bejegyző határozat
1991.XXXIII tv.		124246/1994 1994. június 14.
eredeti felvétel		113285/1996 1996. május 23.

TULAJDONI LAP III. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

Összes oldal: 3

Oldalszám: 3

Nyomtatás időpontja:

2012. július 30.

Adatszolgáltatás időpontja:

2009. szeptember 30.

BUDAPEST VIII. KERÜLET

(belterület)

1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET

község (város)

Cím:

Bezerédi utca 3. földszint .

34666/A/32

helyrajzi szám

URBS

TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület
Wesscléni u. 41.

1997 FEBR 20.

2956/97.

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. kerület, Bezerédi utca 3

Helyrajzi szám: 34666

Tulajdonilap szám: 185

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM: 2237/96

ÉRKEZÉS: 1996-05-20

ELINTÉZÉSI
HATÁRIDŐ:

MELLÉKLET:

ELŐADÓ:

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

Budapest, VIII. ker. Bezerédi u. 3. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 185. tulajdoni lapon 34666 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Bezerédi u. 3. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 663 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	tároló 1	36,47 m ²
VII.	tároló 2	6,44 m ²
VIII.	tároló 3	77,61 m ²
IX.	tároló 4	21,12 m ²
X.	tároló 5	6,84 m ²
XI.	tároló 6	9,27 m ²
XII.	tároló 7	30,02 m ²
XIII.	tároló 8	38,11 m ²
XIV.	tároló 9	96,82 m ²
XV.	lejáró	22,00 m ²
XVI.	közlekedő	9,44 m ²

30. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30. számmal jelölt, a természetben " III.em. 29.sz." alatti konyha, 3 szoba helyiségekből álló örök lakás 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

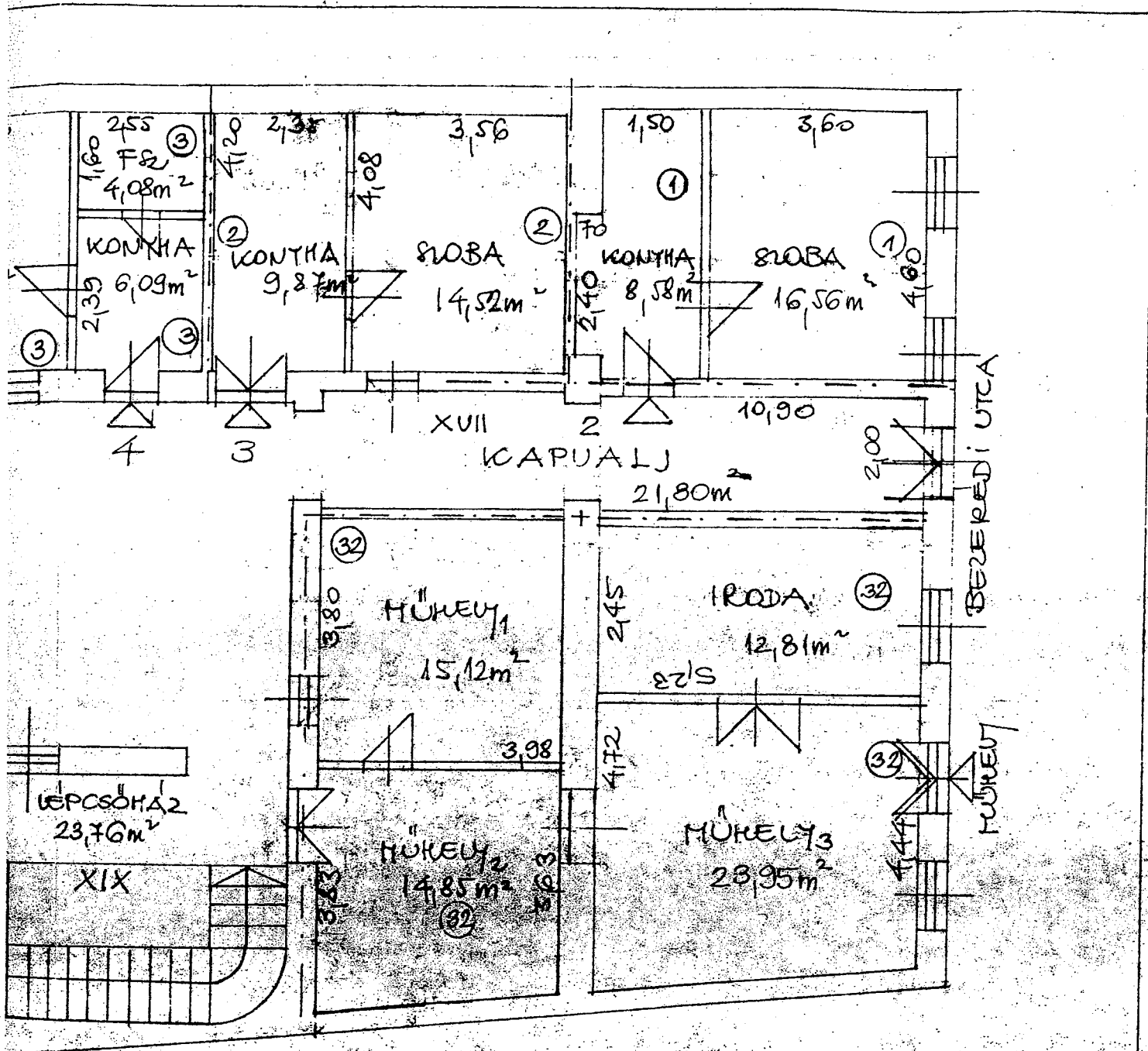
481/10.000 hányad.

31. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31. számmal jelölt, a természetben " III.em.30.sz." alatti konyha, kamra, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 42 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

323/10.000 hányad.

32. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32. számmal jelölt, a természetben " fszt. Műhely" alatti 3 műhely , iroda helyiségekből álló műhely 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

507/10.000 hányad.



KÖZÖS TERÜLETEK

ALJ	21,80m ²
AR	160,36m ²
SŐHÁZ	23,76m ²
ÖS WC	5,49m ²

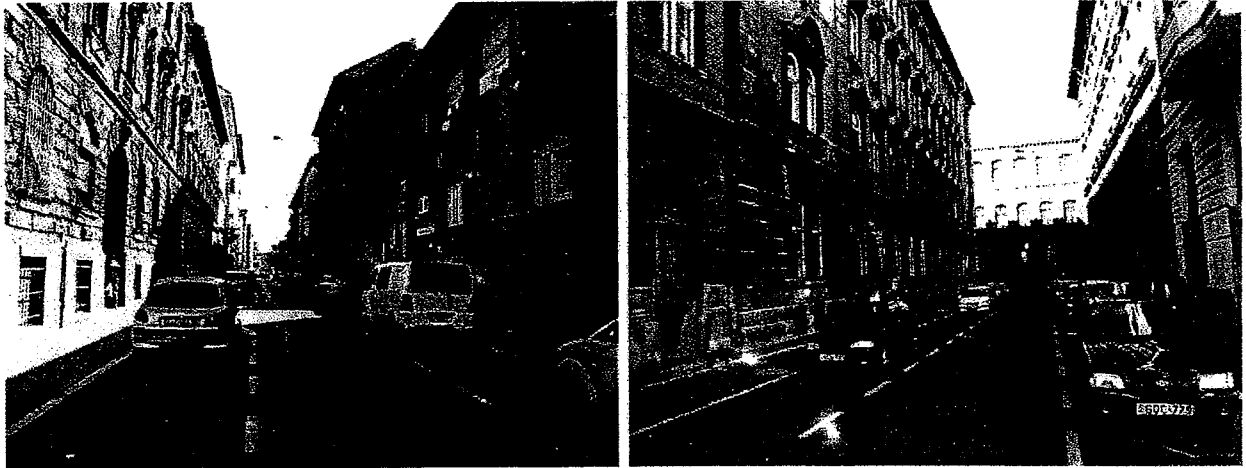
FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés ideje: 1996 MAJ 23.

Ügyirat száma: 11285	Előirat száma:
Melléklet:	Előadó:

URBS KFT BUDAPEST, VII. WESSZELENYI U. 41		
TERÜLET CÍME: BUDAPEST, VIII. BEZÉREDDI U. 3	haz: 34666	ME 1:100
RAJZ TÁRSASÁG: FÖLDÉLMÉPTELEPESZ 1500	1996 MAJ 23	F
TELEPESZ: ELŐZŐTÁJÉKOZTATÓ		

1081 Budapest, Bezerédi utca 3. földszinti műhely Hrsz: 34666/A/32



Környezet, utca



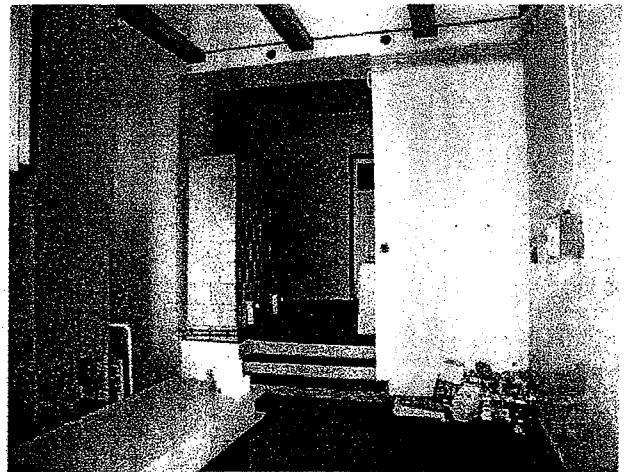
Társasház homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



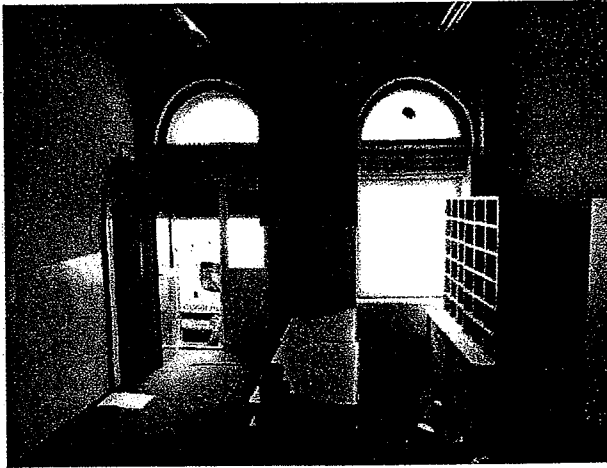
Az ingatlan bejárata



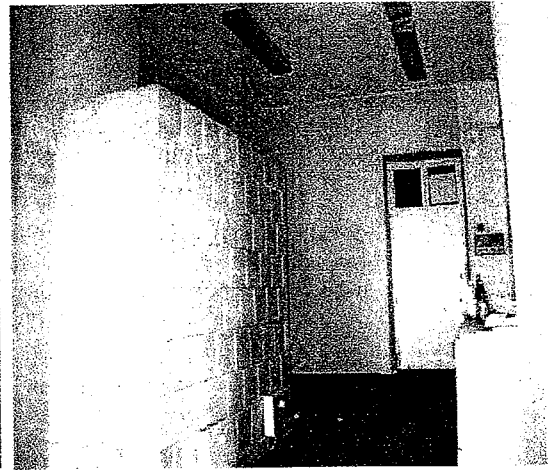
Műhely1

2012. augusztus 17.

1081 Budapest, Bezerédi utca 3. földszinti műhely Hrsz: 34666/A/32



Műhely1



Elektromos fűtésű cserépkályha (műhely2)



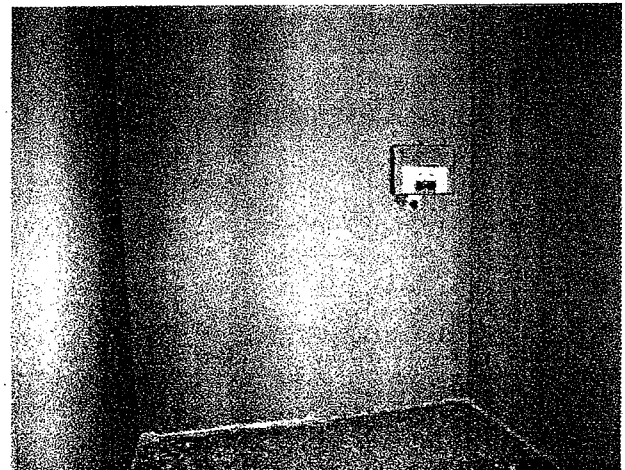
Mosogató (műhely2)



Vízóra

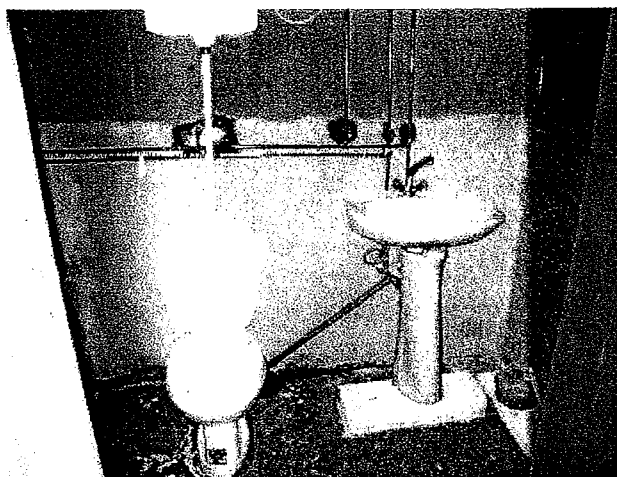


Udvari kijárat

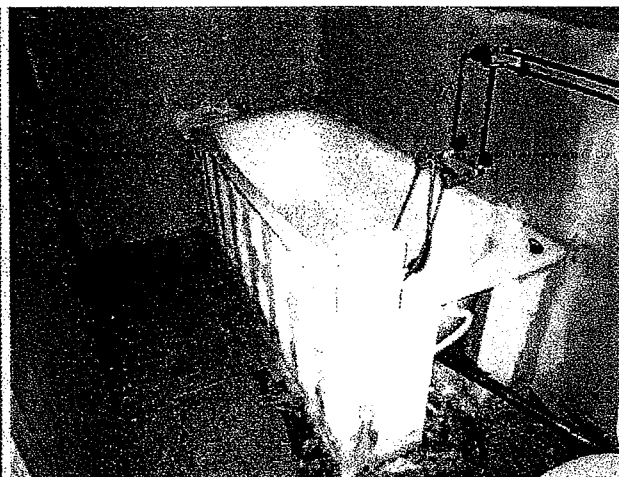


Műhely3

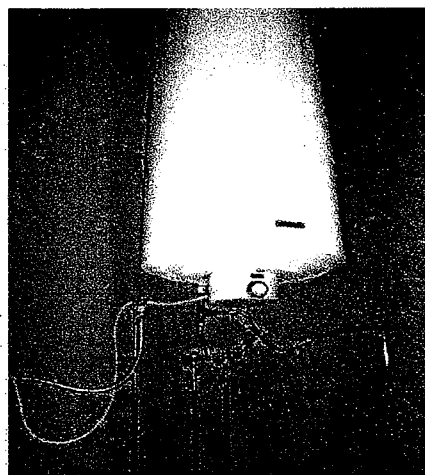
2012. augusztus 17.



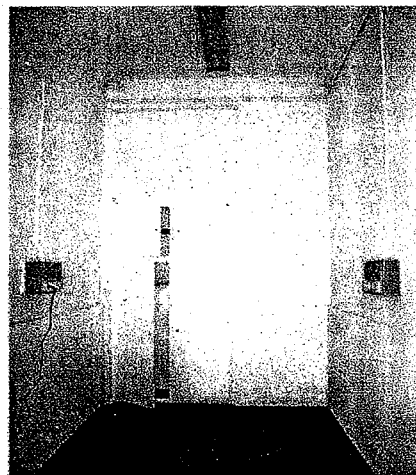
WC + mosdó



Fürdőkád



Villanybojler



Iroda

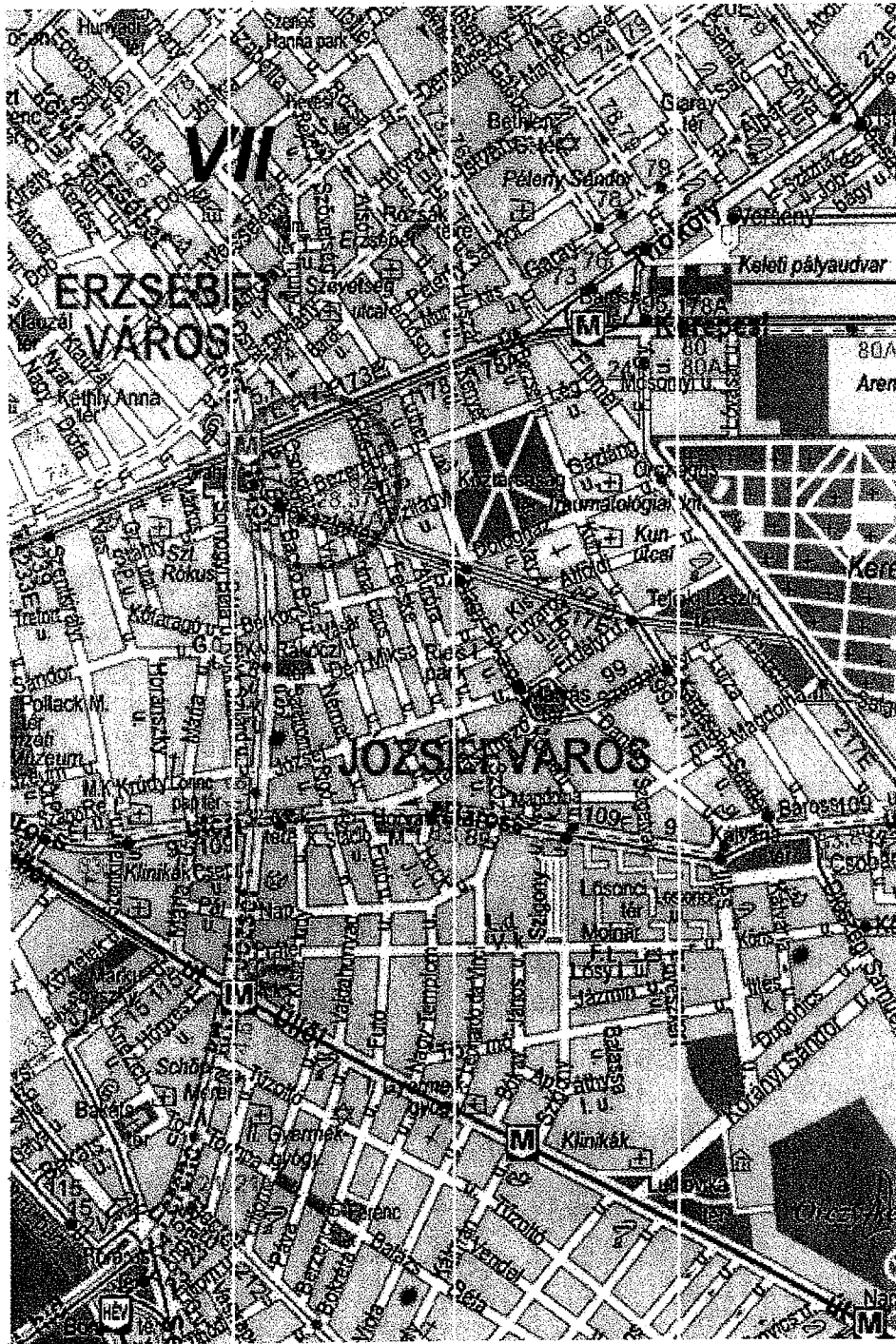


Iroda



Villanyóra

Budapest, VIII. ker. Bezerédi u. 3.



3 sz. melléklet

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bezerédi utca 5. fészterén művelődési célú helyiség (Hrsz.: 34667/A/1)

2012 AUG 29.
5

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 5. sz. (hrs.:34667/A/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú fészterén, művelődési célt szolgáló helyiség forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2012. augusztus 17.

KISFALU Kft.	
Érk. időpont:	2012 AUG 29. Ht.
Iktatószám:	K- 1895 / 13 / 2012.
Ügyintéző:	HB
Melléklet:	lap Egyéb:

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

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : művelődési célt szolgáló helyiség (iroda)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bezerédi utca 5. felszuterén
Hrsz. : 34667/A/1**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : felszuterén (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 88 m²
Belmagasság : 2,6 m
Eszmei hányad : 166/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 691 m²**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2012. augusztus 13.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték : 137.500,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 12.100.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió-egyszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 900.000,- Ft
azaz Kilencszázezer forint

Budapest, 2012. augusztus 17.

Készítette:

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA**

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1081 Budapest, Bezerédi utca 5. alatti, 34667/A/1 hrsz-ú felszuterén iroda értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész forgalmi értékének a 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 módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon 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 : 2012. augusztus 13.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2009. szeptember 30.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bezerédi utca 5.
Helyrajzi szám	: 34667/A/1
Megnevezése	: művelődési célt szolgáló helyiség
Terület	: 88 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Bezerédi utcában található, a Csokonai utca és a Kiss József utca között. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Csokonai utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	kőporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fém ajtó, üvegezett, megfelelő állapotban, acélredőnnel védett, fém ablakok, acélpálcás ráccsal kiegészítve
belső nyílászárók	: fa ajtók, megfelelő állapotban
padozat, burkolat	: szőnyegpadló, pvc, mettlachi, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	elektromos fűtésű cserépkályha

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1930-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, félszuterén + magasföldszint + emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház félszuterén szintjén helyezkedik el, a Bezerédi utca felől közelíthető meg. Bejárata fémszerkezetű, üvegezett ajtó melyet egy acélredőny véd. Ablakai fémszerkezetűek, acélpálcás ráccsal kiegészítve. Az ingatlan fűtését elektromos fűtésű cserépkályha végzi.

A padozat szőnyegpadlóval, mettlachival, illetve pvc-vel burkolt, a falak vakoltak, festettek, s vizes helyiségben csempézettek. A bejárati ajtó és ablakok az utca felé néznek, a benapozottság közepes. A helyiségek belmagassága 2,6 m. A vizsgált ingatlanból ajtó nyílik a szomszédos, Bezerédi utca 3. szám alatti, földszinti, utcafronti ingatlanba. Az ingatlan a szemle során üres volt. A nyílászárók gyenge állapotúak, a padlóburkolatok közepes állapotúak, falburkolatok a labor helyiségben és a kiskraktárban gyenge állapotúak, többi helyen megfelelőek, gépészeti hálózatok közepes állapotúak, de átvizsgálásuk indokolt. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
félszuterén			
Tanterem	50,95	100%	50,95
Labor	16,48	100%	16,48
Raktár	13,20	100%	13,20
Raktár	4,24	100%	4,24
Előtér	1,52	100%	1,52
WC	1,54	100%	1,54
Összesen	87,93		87,93
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	88,00		88,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	88,00		88,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 88,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található irodák elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Művelődési célú helyiség	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Bezerédi utca 5.	Baross utca	Népszínház utca	Teleki tér	Mária utca	Leonardo da Vinci u.
Épületen belüli elhelyezkedés	felsőszuterén	földszint	földszint	földszint	földszint+ galéria	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	88	125	143	87	72	130
Komfortfokozata	Komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1930-as évek	1923	1924	1920	1923	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, jó állapotú	tégla, átlagos állapot	tégla, jó állapot	tégla, felújítandó	tégla, jó állapot
Eladási ár Ft-ban		22 700 000	23 200 000	14 500 000	15 600 000	26 000 000
Eladás ideje		2011	2011	2011	2011	2011
Összehasonlító adat forrása		A datbázis	A datbázis	A datbázis	A datbázis	A datbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		181 600	162 238	166 667	216 667	200 000
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		jobb -5%	jobb -5%	rosszabb 5%	jobb -5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-15%	-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		145 280	137 902	141 667	184 167	170 000
A figyelembe vett súlyszámok		100%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		155 803				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		13 700 000	azaz Tizenhárommillió-hétszáz ezer 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 1.170 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 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, földszint, Baross utca	110	160 000	1 455
2. Iroda, földszint, Magdolna utca	100	130 000	1 300
3. Iroda, földszint, Horváth M.tér	230	300 000	1 304
4. Iroda, földszint, József krt.	190	260 000	1 368
5. Iroda, földszint, Üllői út	220	240 000	1 091
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 300
épületen belüli elhelyezkedés miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 170
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			88
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			102 960
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 235 520
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			926 640
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			27 799
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			27 799
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			37 066
Kalkulálható költségek összesen, Ft			92 664
Éves üzemi eredmény, Ft			833 976
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			8 778 695
Befektetési kiadások			300 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			8 478 695
Hozadéki érték kerekítve, Ft			8 500 000

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó (Kisfalu Kft.) által korábban közölt, és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	691	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	166	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	11	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	80 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	900 000	<i>azaz Kilencszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbé 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	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	13 700 000	8 500 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	12 100 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Bezerédi utca 5. szám alatti, 34667/A/1 hrsz-ú felszuterén művelődési célt szolgáló ingatlan jelenlegi piaci értékét:

12.100.000 Ft-ban,

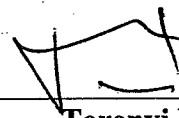
azaz

Tizenkettőmillió-egyszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2012. augusztus 17.



Toronyi Ferenc

**Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902**

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

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 valóságát 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 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 értékbecsélyező 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 2012. augusztus 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
Társasház alapító okirat (részlet)
Alaprajz
Fényképek
Térkép

BUDAPEST VIII. KERÜLET**(belterület)**

község (város)

34667/A/1

helyrajzi szám

Cím: **1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET** Bezerédi utca 5. pinceszint .Ingatlan megnevezés: **művelődési célt szolgáló helyiség**Terület: **88,00 m2**

Szektor:

Bejegyző határozat: **999991/1999**
1999. február 12.

Törölő határozat:

Eszmei tulajdoni hányad: **166/1000**Szoba: **0 db**Félszoba: **0 db**Tulajdoni forma: **önkormányzati****Jogi jelleg**

Sor-szám	Jogi jelleg	Bejegyző határozat	Törölő határozat	Jegyzet
2	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala p	130734/1995 1995. július 04.		Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

BUDAPEST VIII. KERÜLET**(belterület)**

község (város)

34667/A/1

helyrajzi szám

Cím: **1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET**

Bezerédi utca 5. pinceszint .

Tulajdonosi jog

Sor-szám	Jogállás	Jogosult, tulajdoni hányad, születési dátum, cím, anyja neve, leánykori név	Bejegyző, törlő határozat	Jegyzet
1	tulajdonos	VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1 100,00 % 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.	130734/1995 1995. július 04.	
Szerzési jogcím				
	Jogcím	Tulajdoni hányad	Bejegyző határozat	
	Eredeti felvétel		130734/1995 1995. július 04.	
	1991.évi XXXIII.tv.1.par.		130734/1995 1995. július 04.	

BUDAPEST VIII. KERÜLET
(belterület)1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET
község (város)

Cím:

Bezerédi utca 5. pinceszint .**34667/A/1**
helyrajzi szám

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. kerület 186. tulajdoni lapon 34667. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Bezerédi u. 5. szám alatt, 691 m² területű BudapestFőváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában (6724/10000) álló házingatlant, mely alól *kivételt* képez a 2. számú albetét, mely Magyar Állam tulajdonában (3276/10000) és a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet (T054. Bp. Zoltán u. 16.) kezelésében van, a 103/1994. /II. 15. / kelt határozata alapján elidegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával 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 TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (691 m²) területe.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek, és erkélylemez burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.

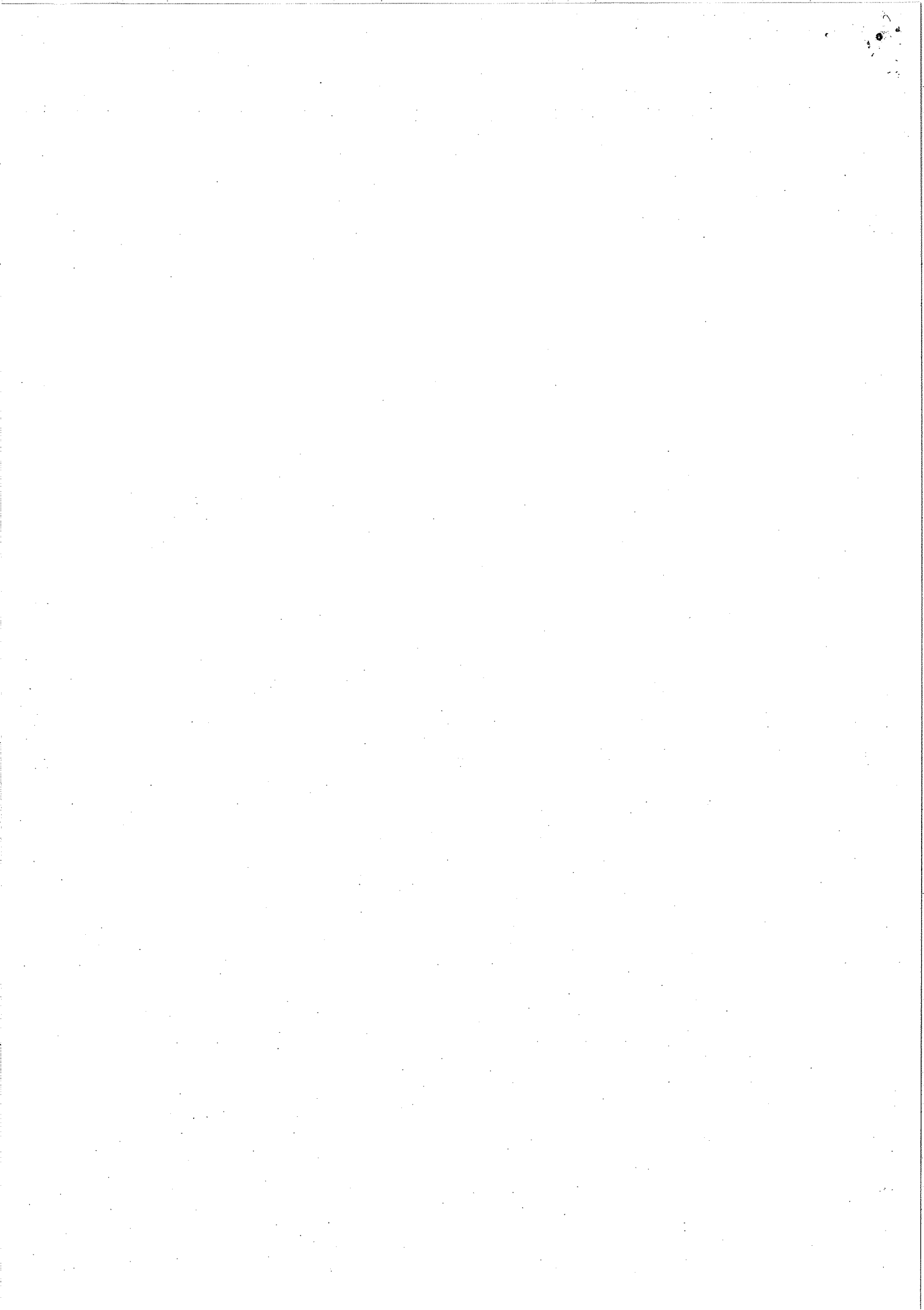
- V. Az épület tárolói: 50,17 m² alapterülettel.
- VI. Kocsiáthajtó, 37,46 m².alapterülettel
- VII. Az épület közlekedői, és feljárója 14,92 m² alapterülettel.
- VIII. Padlásterei 216,53 m² alapterülettel.
- IX. Az épület lépcsőháza 32,11 m² alapterülettel.
- X. Az épület belsőudvara (139,7m²), és térburkolat.
- XI. Az épület lakatos szerkezetei (közös használatú).
- XII. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- XIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XIV. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai, és kapucsengő hálózat.
- XV. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XVI. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XVII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

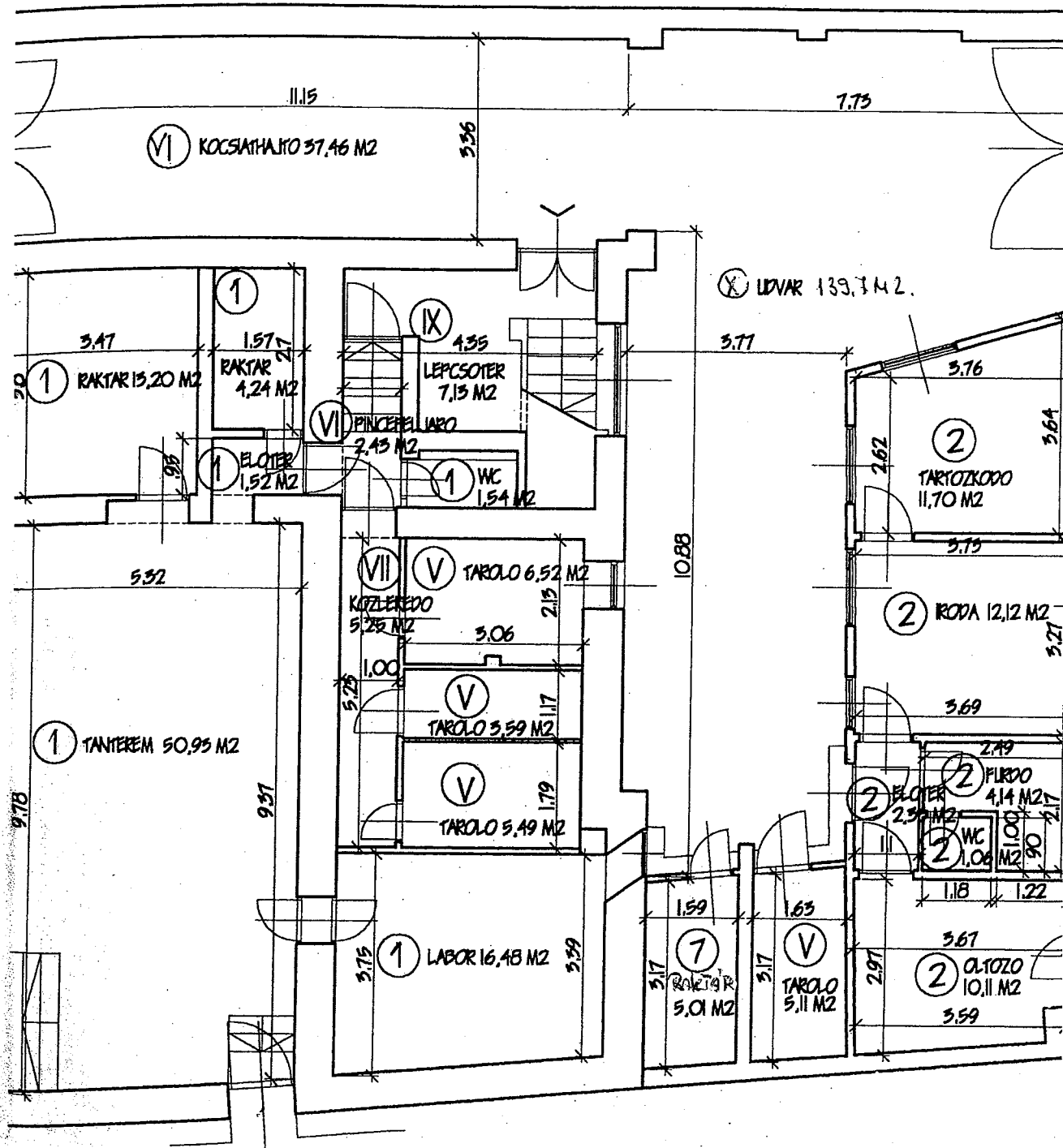
A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll. Az V. számmal jelzett tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken I.számmal jelölt pince szinten lévő **nem lakás célú helyiségcsoport**, (Oktatási Intézmény) mely előtérből, 2 db raktárból, tanteremből, laborból, WC-ből áll **87,91 (88) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 139/1000 hányadrész.

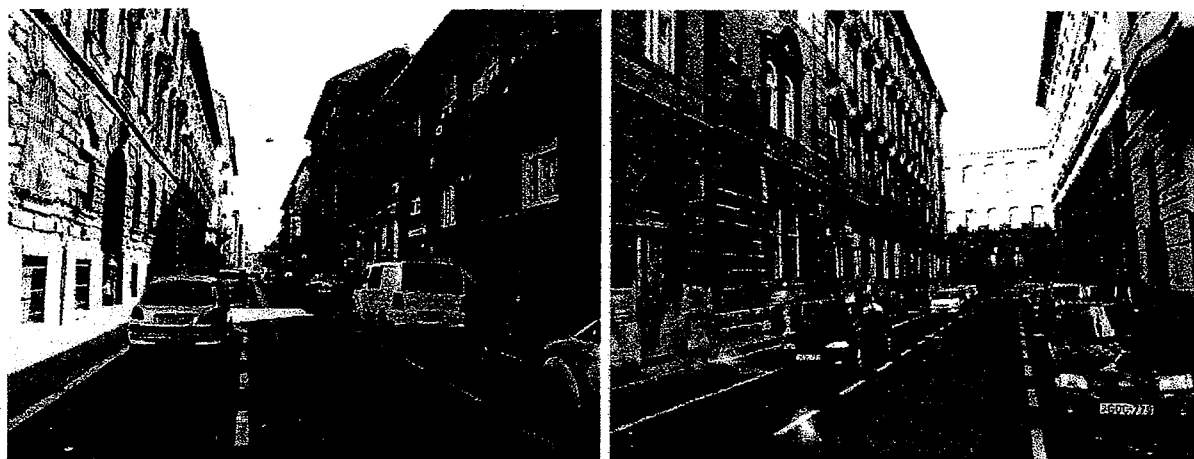




- ① ALBETET 81,24 M² OKTATÁSI INTÉZMÉNY
- ② ALBETET 355,94 M² MSZP GARAZS

- Ⓥ TAROLO 20,71 M²
- Ⓦ KOCSIATHAJTO 37,46 M²
- Ⓧ KOZLEKEDO 5,25 M²
- Ⓨ FELJARO 2,43 M²
- Ⓩ LEPCSOTER 7,13 M²
- ⓐ UDVAR 133,71 M²

1081 Budapest, Bezerédi utca 5. félszuterén Hrsz: 34667/A/1



Környezet, utca



Társasház homlokzata

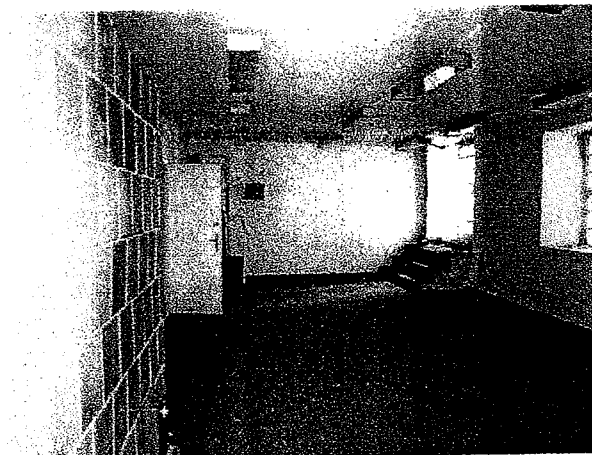
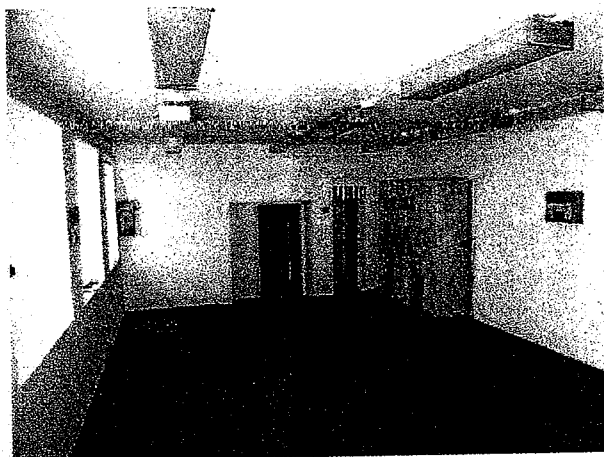
A vizsgált ingatlan utcai frontja



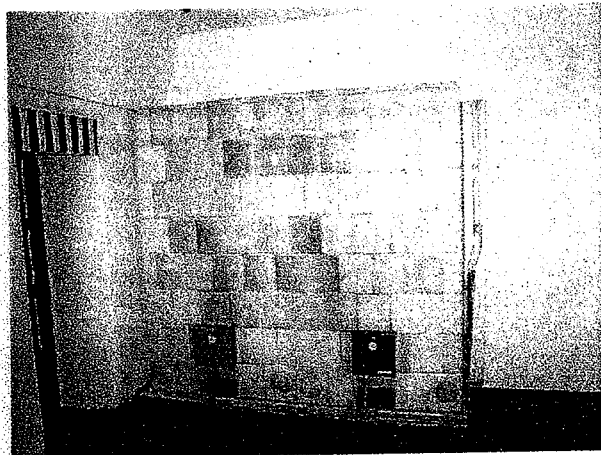
Az ingatlan bejárata

2012. augusztus 17.

1081 Budapest, Bezerédi utca 3. földszinti műhely Hrsz: 34666/A/32

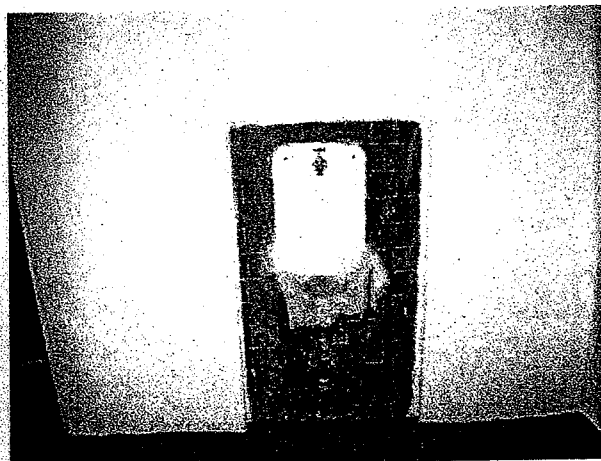


Tanterem



Elektromos fűtésű cserépkályha

Raktár1

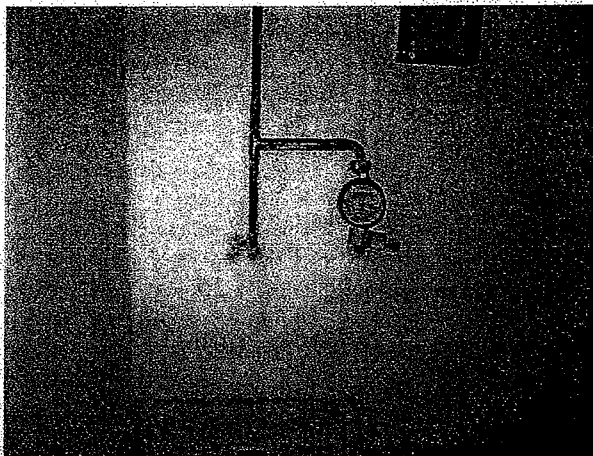


Falikút (raktár1)

Előtér

2012. augusztus 17.

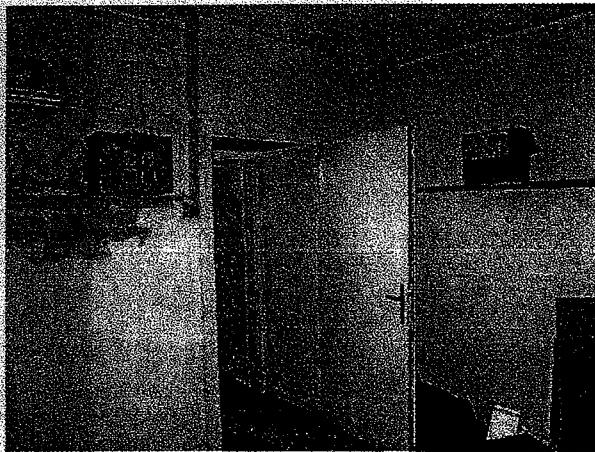
1081 Budapest, Bezerédi utca 3. földszinti műhely Hrsz: 34666/A/32



Vízóra



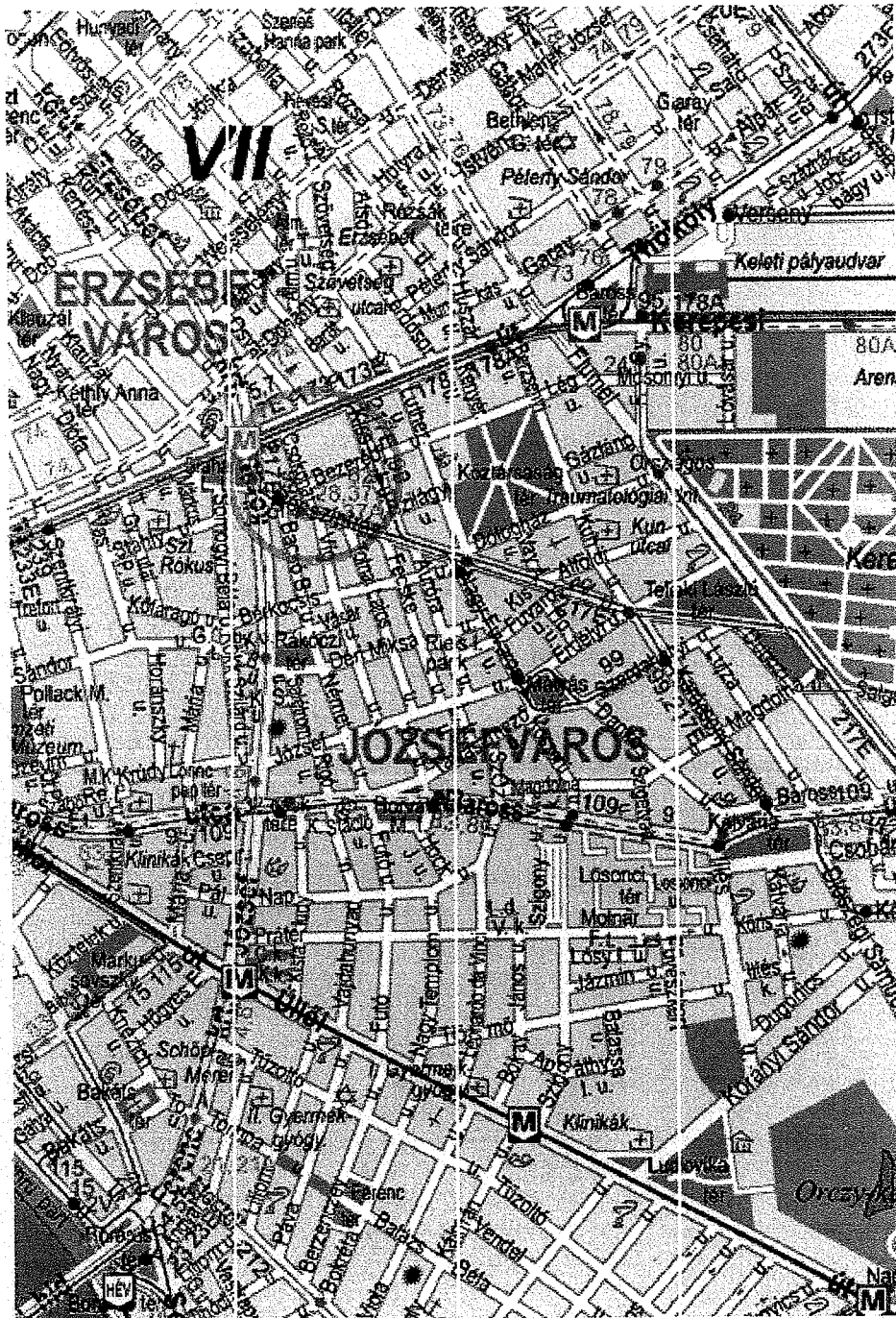
Raktár2



Labor

2012. augusztus 17.

Budapest, VIII. ker. Bezerédi u. 5.



KISFALU

JÓZSEFVÁROSI VAGYONGAZDÁLKODÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Üsz.: Mű- /2013.

Üint.: Zsidi Lajos

Tárgy: VIII. Bezerédi u. 3-5. szám
alatti helyiség felújítása

Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

Szűcs Tamás
Ügyosztályvezető részére


Budapest
Baross u. 63-67.
1082

Tisztelt Ügyosztályvezető Úr!

A mai napon, telefonon történt egyeztetésünknek megfelelően ismételt helyszíni szemlét végeztünk a tárgyi helyiségben. Felülvizsgáltuk Katasztrófavédelemmel közösen tartott, 2013. február 13.-i bejárás alapján készített becslt költségre vonatkozó felújítási javaslatunkat. A Katasztrófavédelem által vázolt funkciókialakításhoz szükséges felújítási munkák becslt költsége **7,1 millió Ft + Áfa**, Társaságunk bonyolítási díja 5%, azaz **355.000 Ft + Áfa**.

Budapest, 2013. február 21.

Tisztelettel:

 KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

Kovács Ottó
ügyvető igazgató

MŰSZAKI, INTÉZMÉNYI ÉS KÖZTERÜLETI IRODA

info@kisfalujozsefvaros.hu * www.kisfalu.hu
1084 Budapest, Ór u. 8. * Tel.: 333-4146, 314-1098 * Fax: 333-9535
Adószám: 10857119-2-42 * Cégyegyzék szám: Cg. 01-09-265463

