

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

31. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 2-ai ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, József u. 9. szám alatti, pinceszinti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József u. 9. szám alatti, udvari bejáratú, pinceszinti, 35223/0/A/25 hrsz.-ú, 40 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 200/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

A helyiség birtokbavételére 2005-ben került sor, azóta bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett.

A helyiségre 2016. január 13. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély, aki az épületben tulajdonnal rendelkezik.

A helyiség a Csarnok negyedben helyezkedik el, a József utca József krt. és Rigó utca közötti szakaszán. Környezetében régebbi építésű társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, tömegközlekedéssel (autóbuszal, villamossal) megközelíthető. Az ingatlan a társasházi közös folyosón keresztül közelíthető meg, közterületről nincs bejárata. Az ingatlan közepes műszaki állapotú, folyamatosan karbantartott. A helyiségben van villany közmű, azonban mérőórája nincs, az elektromos fogyasztás a társasház közös fogyasztásában jelenik meg. Az elektromos vezetékeket és a hozzá tartozó szerelvényeket 4 éve cserélték ki. Fűtés, vízellátás nincs. A társasház közös tulajdona felé található egy lezárt ajtó. Ablakai az utcára nyílnak. Az ingatlan alapterülete a tulajdoni lap szerint 40 m², természetben a helyszínen mért adatok alapján 40,86 m², a szakvéleményben 41 m² szerepel bérbeadható területként.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2016. március 21. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.000.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 48.780,- Ft/m²) került megállapításra, és független szakértő által 2016. április 20. napján jóváhagyásra.

Az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100%-a, azaz **2.000.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vizórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 6.800,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 25 albetétből álló társasházban 1 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 200/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség elidegenítés érdekében 2016. február 11. napján zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2005-ben történt birtokbavételét követően bérbevétele nem volt érdeklődés,

valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találhatnak gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) 92.) b.) b.a.) pontja szerint a forgalmi érték 80%-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

Az ingatlan elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2014-2019. évekre szóló Gazdasági Programja megnevezésű, közép és hosszú távú gazdasági program IV./2.) pontjában az elidegenítést tűzte ki célul a legalább 10 albetét számú, olyan épületek esetében, ahol az Önkormányzat tulajdonában álló albetétek száma legfeljebb 3 db, vagy az önkormányzati tulajdoni hányad 5% alatti. Az elidegenítés a döntéssel összhangban van.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, József u. 9. szám alatti, pinceszinti, 35223/0/A/25 hrsz-ú, 40 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló raktár versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 2.000.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, a 10MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján az üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverésére vonatkozó szabályokat az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési szabályairól szóló 47/2015. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozat VI. fejezete határozza meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József u. 9. szám alatti, pinceszinti, 35223/0/A/25 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, pinceszinti, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség 2.000.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 02.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 12.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 21.

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

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

Budapest, 2016. április 26.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Dravits Z.

Ügyazonosító jel: 600-280/180

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

2016 APR. 19 A

Bejegyzés

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelni ingatlan megnevezése: Raktár

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület): 1084 Budapest
Utca, házszám: József utca 9.
HRSZ: 35223/01A/25
Terület: 40 m2
jelleg, művelési ág: belferület raktár

2016 APR 0 8.

K

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe: 1082 Budapest, Baross u. 65-67
Széjegy: nincs
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés: nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: nincs

4. ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma: p+fsz+t+4 em+padlásfór
Szerkezete: feltételezhetően kő és téglá alapra helyezett, porossüveg boltozatú földem, záróföldem faföldem, téglá falazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.
Építési ideje: 1890
Állapota: jó
Komfortfokozata: komfort nélkül
Tájolása: udvari
Állapota: közepes
Nettó területe: 41 m2
Nettó bérbeadható terület: 41 m2

11-70-9107
12-10617-2016
11-70-9107

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció: Raktár
Legjobb/legelőnyösebb/leggyakr. használat: Raktár

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve: piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam: 180 nap
Értékelés fordulónapja: 2016. március 21.

Table with 2 columns: Description and Value. Rows include: Ingatlan valós piaci értéke (2 000 000 Ft), Fajlagos ár (48 780 Ft), Telékérték számítás (1 300 000 Ft), Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk (Egymillió-háromszázezer forint), Ingatlan likvidációs értéke (1 400 000 Ft).

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételez ő érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Handwritten signature of Várszegi Dóra



Várszegi Dóra
INGATLAN KFT.
1132 Budapest, Visegrádi u. 9.
Adószám: 10354771-2-41

Handwritten signature of Vékony Zoltán

Vékony Zoltán
Ingatlan értékbecsítő ellenőr
Szakértői névjegyzék szám: 04442

Számlasz.: MKB 10300002-203195510-00003285

Sikonya Zoltán
Ingatlan értékeltői vezető
Szakértői névjegyzék szám: 04440

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A csop. piaci értékelési EGYETÉRTÉK
Budapest, 2016. október 20. Igazságügyi szakértő

Handwritten signature

1084 Budapest, József utca 9. pinceszint

Megbízás tárgya: raktár
 Ért. tá. hányad: .1/1
 Cím / Telephely: 1064 Budapest
 Telephelyszám: 793
 Utca / Házszám: József utca 9.
 Értékelési eszmel hányad: 200/10000
 Hrsz: 35223/0/A/25
 Szám: 2016.03.21
 Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS ÖSSZEGRÉS

Megnevezés	Brutó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár NETTO	Egyéb korrekció felvétele	Állapot	Megállapított NETTO érték
Raktár	41,00	41,00	49117	0%	0%	2 000 000
				0%	0%	0

MEGLÉVŐ RAKTÁR PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK: 2 000 000 Ft

Épület leírása:

Az épület a Csamok negyedben található a József utcában a József körút és a Rigó utca közötti szakaszon. Környezetében jellemzően hasonló korú és építési társasházak találhatóak. Feltételezhetően kő és téglára helyezett, pince fűdém donga boltozatú, külső fűdémek porasztréteg boltozatú fűdém, zárófűdém fűdém, téglafalazattal, felőrszerkezet ácsolt fa szerkezet cserépfedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső, a pincéből vezető lépcső alsó lépcsőszára fából készült. Az épület összeségében jó állapotú, homlokzata felújított jó állapotú.

Raktár leírása:

Az értékelni pinceszintű raktár közepes műszaki állapotú, folyamatosan karbantartott. A helyiségben van villany közmű, azonban mérőórája nincs, az elektromos fogyasztás a társasház közös villanyfogyasztásában jelenik meg. Fűtése nincs, víz ellátása nincs, az elektromos vezetékcsatlakozásokat és a hozzá tartozó szerelvényeket 4 éve cserélték. A társasházi közös tulajdon felé található még egy ajtó a bejárati ajtón kívül, ami jelenleg le van zárva. A társasházi közös folyosón keresztül elérhető, közterületről közvetlenül nincs bejárata. Alapterülete tulajdoni lap szerint 40 m², természetben a helyszínen mért adatok alapján 40,88 m². A közlekedőben található középső helyiség, egy lifthoz, mely nem használható tároló funkcióban, ajtó nem vezet be a területre, 2 ablaknyílással rendelkezik. Ezen okok miatt alapterületét nem számoltuk bele a raktár alapterületébe.

Bérelői műszaki tájékoztatás:

HNCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

JW

J

1084 Budapest, József utca 9. pincezint

Megbízás tárgya: raktár
 Cím / Telephely: 1084 Budapest
 Utca / Házszám: József utca 9.
 Hrsz: 36223/0/A/25

Ért. bír. hányad: 1/1
 Telekterület: 793
 Értékelt eszmei hányad: 200/10000

Szemle: 2016.03.21
 Értékelő: Városgazdászok Társasága Zrt.

RAKTÁR-HELYISEG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátum	Vizsgált ingatlan	Referált adat 2014	Referált adat 2014	Referált adat 2015	Referált adat 2015	Referált adat 2016	Referált adat 2016	
Könyvtérszám	1087	1082	1082	1082	1086	1089	1089	
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	
Községi neve	József utca 9.	Kis Sándor utca	Kőföldy utca	Futó utca	Szardahelyi utca	Dobozai S. utca		
Építés éve	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	
Redukált alapterület	41 m2	48 m2	84 m2	80 m2	80 m2	48 m2	48 m2	
Jellemzők		utcai pincezinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	
Eladási/kínálati ár		1 milli Ft	2 milli Ft	3 milli Ft	4 milli Ft	2 milli Ft		
Inflációkorrekció		-10%	-10%	-5%	-5%	-5%		
Kínálati ár korrekció								
NETTO Fajlagos ár		24 444 Ft/m2	34 375 Ft/m2	63 000 Ft/m2	84 900 Ft/m2	43 750 Ft/m2		
Korrekciók	Környezeti				5%	5%		
	Infrastruktúra							
	Állapot		15%	10%		-15%		
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts							
	Telek méret							
Egyéb	Pl.: bejelöltetés, perioráció, emeleti elhelyezkedés, fűtés...		épületen belüli felvétel miatt	10%	épületen belüli felvétel miatt	-10%	épületen belüli felvétel miatt	-10%
Alapterület		5%	20%	5%	5%	5%		
Korrigált fajlagos ár		49 117 Ft/m2	29 333 Ft/m2	41 250 Ft/m2	69 850 Ft/m2	71 400 Ft/m2	43 750 Ft/m2	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:					2 000 000 Ft			

Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad	Teljes telek terület m2	Telek terület eszmei hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
200	10000	793	80 000 Ft	1 300 000 Ft

1084 Budapest, József utca 9. pincaszint

Megbízás tárgya: raktár Ért. tá. hányad: .1/1
 Cím / Telephely: 1084 Budapest Telekterület: 763
 Utca / Házszám: József utca 9. Értékelt eszmi hányad: 200/10000
 Irca: 352230/A/25

Szám: 2016.03.21
 Értékelő: Várszegi Dóra-Vikony Zoltán

RAKTÁR HELYSÉG INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016	Kínálati adat	2016
Könyvtörzszám	1086	1085	1082	1085	1085	1082	1085	1085	1082	1085	1082
Telephely	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	József utca 9.	Vajdahunyad utca	Bacsó Béla utca	Apáthy István utca	Órczy negyed	Kortanyi Sándor utca					
Építés éve	1900	1950	1900	1900	1900	1900					
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2					
Redukált alapterület	41 m2	38 m2	100 m2	180 m2	92 m2	85 m2					
Jellemzők		udvari földszinti rakóhelyiség kiszékelés, átjárás műszaki állapotban	pincaszint rakóhelyiség visszafelé, átjárás műszaki állapotban	phooszint rakóhelyiség, visszafelé, közvetlen átjárás műszaki állapotban	Órczy tér közelében, pincaszint raktár helyiség, lépcsőházi, jó műszaki állapotban	keresztfelület földszint jó állapotú raktár					
Eladási/kínálati ár		0,038 milli Ft	0,051683 milli Ft	0,1 milli Ft	0,07 milli Ft	0,1166 milli Ft					
Infúzió/korrekció											
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%					
NETTÓ Fajlagos ár		800 Ft/m2	493 Ft/m2	444 Ft/m2	609 Ft/m2	1 040 Ft/m2					
Korrekció	Környezeti										
	Infrastruktúra		-5%	-5%	-5%	-15%					
	Állapot				10%	-15%					
	Jogi jelleg, viszályakktás kts										
	Telek méret										
Egyéb	Pl.: befizetés, javorán, orvosi szolgáltatás, felúj.	épületen belüli felújítás miatt	-10%				épületen belüli felújítás miatt	-10%			
Alapterület			20%	30%	20%	15%					
Korrigált fajlagos ár	647 Ft/m2	680 Ft/m2	607 Ft/m2	600 Ft/m2	609 Ft/m2	760 Ft/m2					

FUNKCIÓ	RAKTÁR
Alapterület:	41,00 m2
Kiadható alapterület:	41,00 m2
Kiadható alapterület aránya:	1
Bérelti díjak	
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:	647 Ft/m2 Ft/m2
Havi Bérelti Bevétel:	26,63478387 Eft
Éves Bérelti bevétel:	316,4174064 Eft
Begyűlési veszteség:	20%
Éves Potenciális Bevétel:	254,7339251 Eft
Veszteségeketl Csökk. Bevétel:	254,7339251 Eft
Havi Kezelési és Fenntartási Költségek:	20%
Évi Kezelési Költségek:	50,94678503 Eft
Nettó Bérelti Bevétel:	203,7871401 Eft
Direkt Tőkeáttér Ráta	10,6%
Becsült Valós Piaci Érték	1940,828906 Eft

BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN 1 900 000 Ft

EREDMÉNYEK:

Piaci összehasonlítás szerint	2 000 000 Ft
Bevétel alapú módszer szerint	1 900 000 Ft
ÁTLAGÉRTÉK	1 950 000 Ft
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK KERÉKTŰVE = PIACI ÉS BEVÉTEL ALAPÚ ÁTLAGA	2 000 000 Ft

VÉGLEGES ÉRTÉK (kerékelt) 2 000 000 Ft Fajlagos érték 48 780 Ft

Kockázatelemzés	Kockázatok	Hosszú távú értékelés miatt:	
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	5%
	Felépítésmény szaktudásának elégtelensége miatt:	5%	
	Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci felvétele miatt:	5%	
	Követelés, lényezzerbefektetés kockázata miatt:	10%	
	Egyéb:		
	Összes kockázat:	30%	

Likvidációs érték: 1 400 000 Ft

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOKALAPJÁN

földszint			burkolat	
		BRUTTO	NETTO	
raktár		23,38	23,38	simított beton
raktár		5,83	5,83	simított beton
raktár		4,26	4,26	simított beton
közlekedő		7,39	7,39	simított beton
lifthof		0,88	0,00	simított beton
		Redukálva		
		Összesen:	40,86	

Raktár belmagassága: 2,66 m

Össz: nettó terület:	41
Össz. kiadható terület:	41

Handwritten signature and number 8

Képek

1084 Budapest, József utca 9. pinceszint



Jellemző utcakép és környezet



Jellemző utcakép, környezet



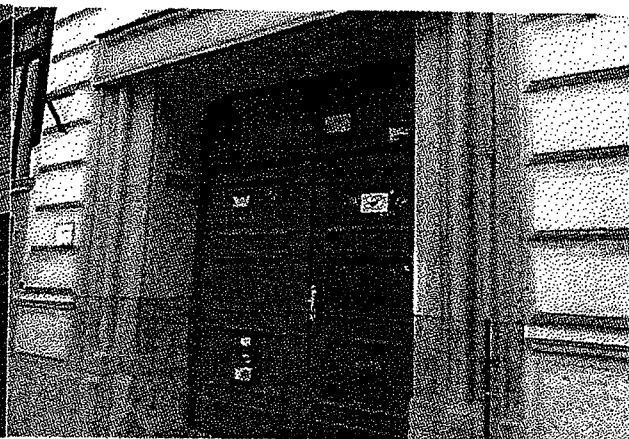
Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat

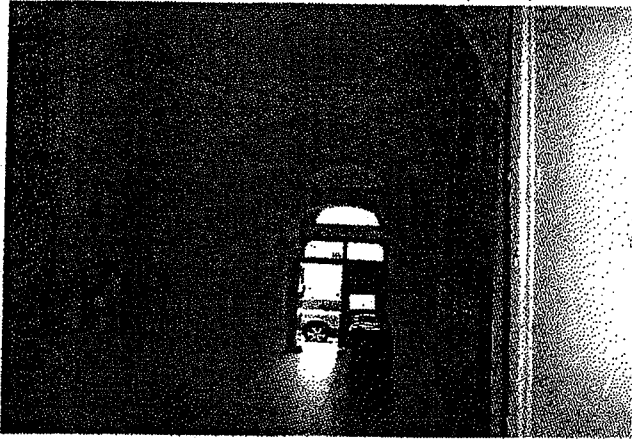


Épület bejárata

2016.03.21

JW

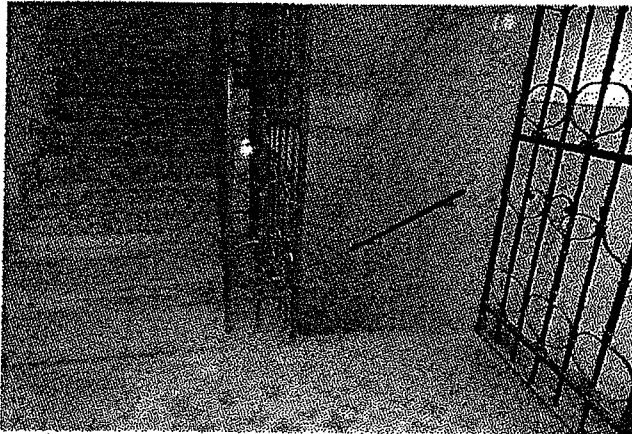
1084 Budapest, József utca 9. pinceszint



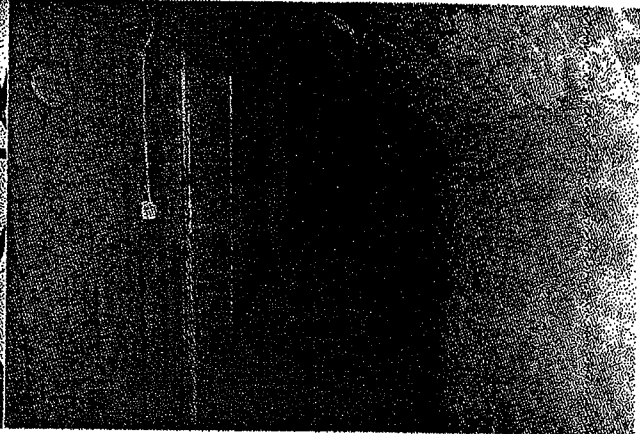
Kapualj



Udvar



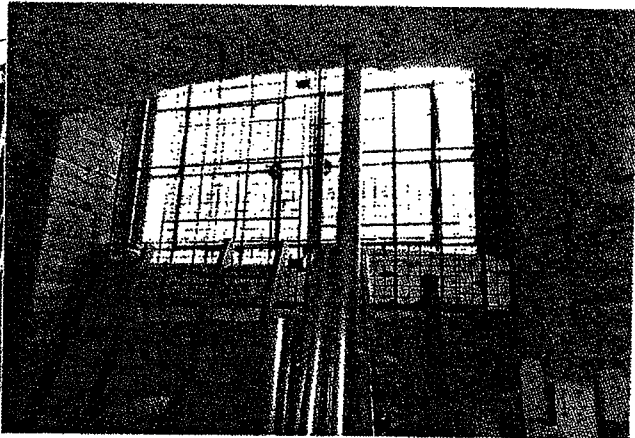
Lépcsőház



Folyosó a raktárhoz



Raktár

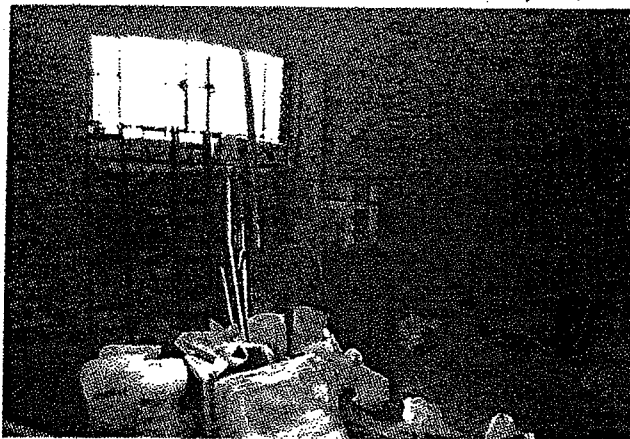


Raktár

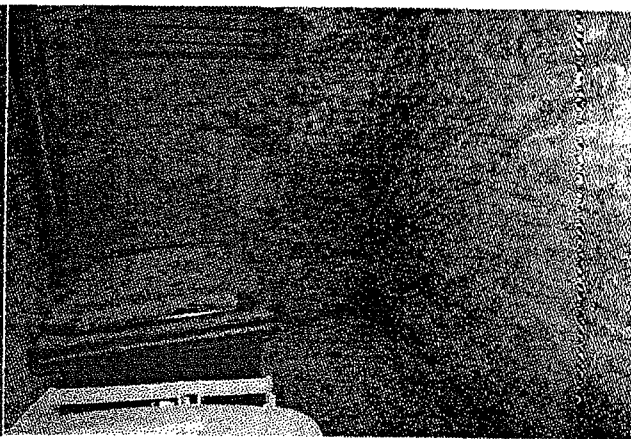
2016.03.21

10

1084 Budapest, József utca 9. pinceszint



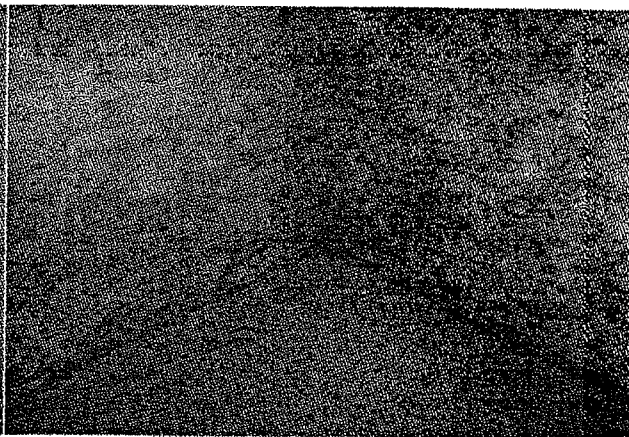
Raktár



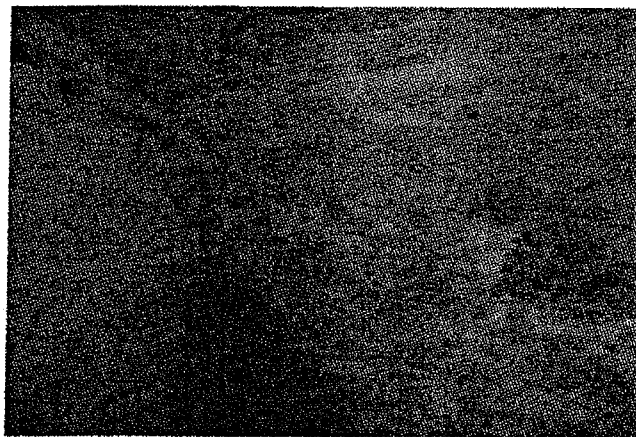
Raktár



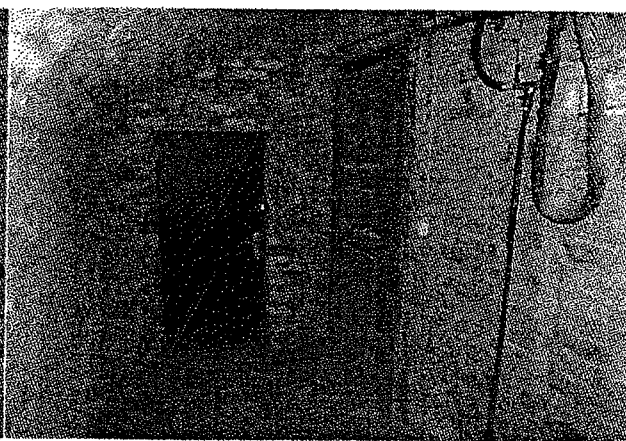
Raktár



Raktár



Raktár



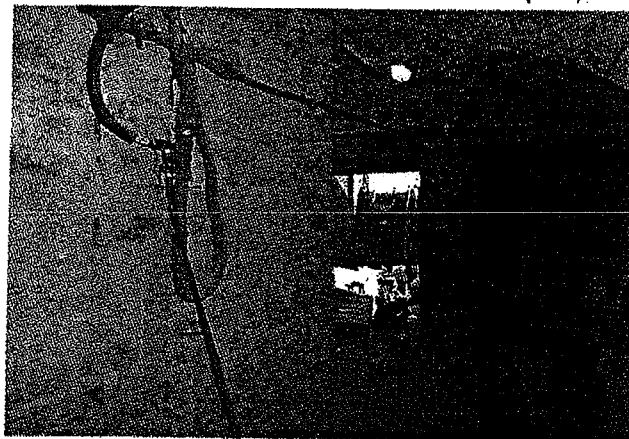
Közlekedő

2016.03.21

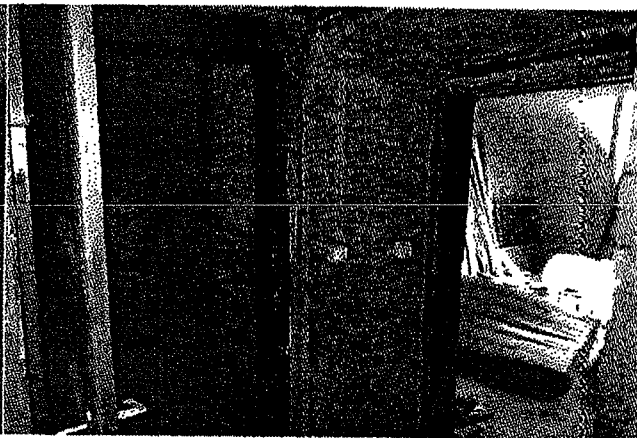
JW

11

1084 Budapest, József utca 9. pinceszint



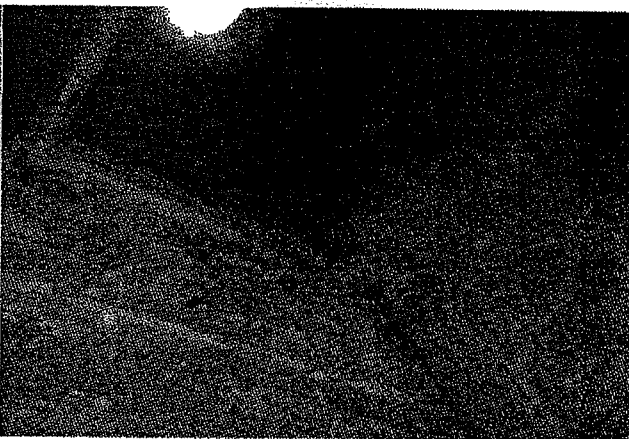
Közlekedő



Közlekedő



Lifthof



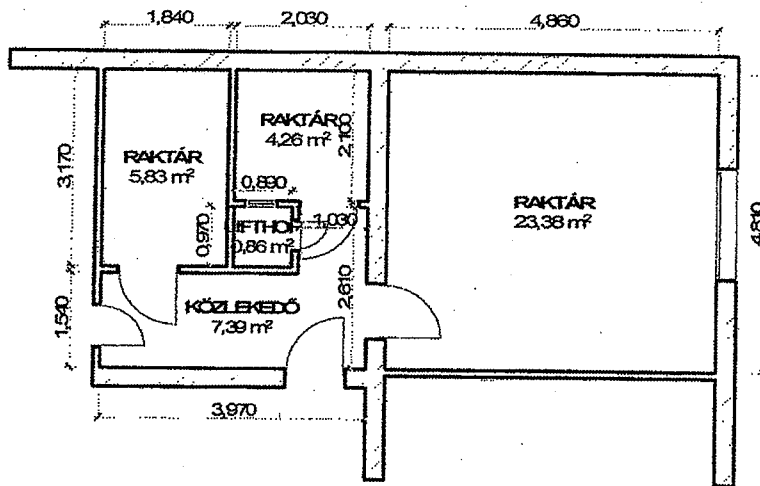
Lifthof

2016.03.21

Handwritten signature

Alaprajz

1084 Budapest, József utca 9. pincszint
Bm: 2,66 m



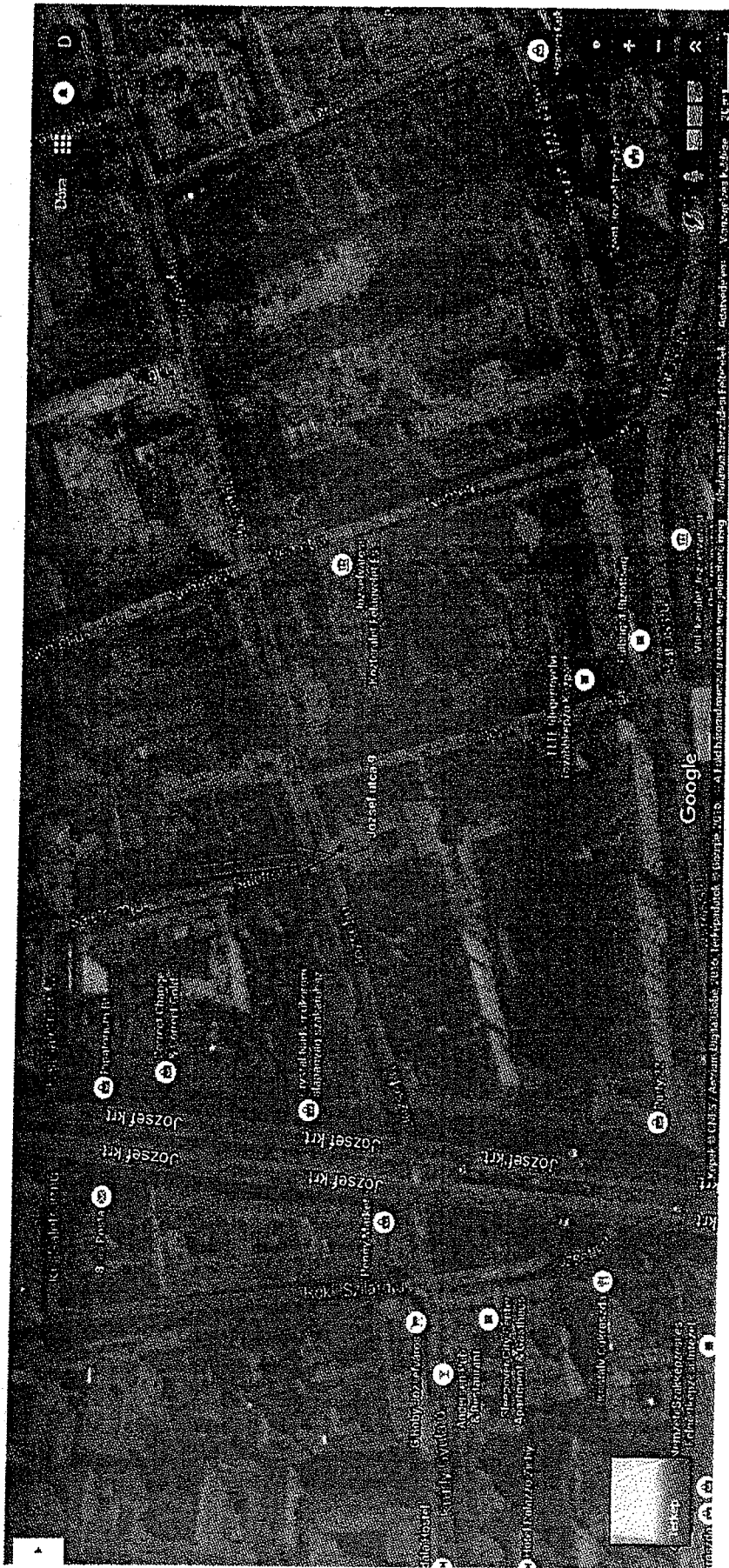
JW



14



JW



July 10

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/118090/2016
 2016. 03. 09



A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35223/0/a/25 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. József utca-9. "felülvizsgálat alatt"
 I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma eg/ktz/ÉÉl	személy hányad	tulajdoni forma
raktár	40	0 0	200/10000	Állami
Béjegyző határozat: 999892/1989/			törzsi határozat: 185686/1/1997/97.11.10	
raktár	40	0 0	200/10000	önkormányzati
Béjegyző határozat: 185686/1/1997/1997.11.10				

2. béjegyző határozat: 107377/1989/1989.11.29

Társasház
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az aláírtó okiratban meghatározott helyiségek.

I.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 185686/1/1997/97.11.10
 béjegyző határozat, érkezési idő: 107377/1989/1989.11.29

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28
 jogcím: eredeti felvétel 107377/1989/1989.11.29
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 185686/1/1997/97.11.10
 béjegyző határozat, érkezési idő: 107377/1989/1989.11.29

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28
 jogcím: eredeti felvétel 107377/1989/1989.11.29
 jogállás: kezelő
 név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
 cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1
 béjegyző határozat, érkezési idő: 185686/1/1997/97.11.10
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 65-67.

III.RÉSZ:

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ex a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

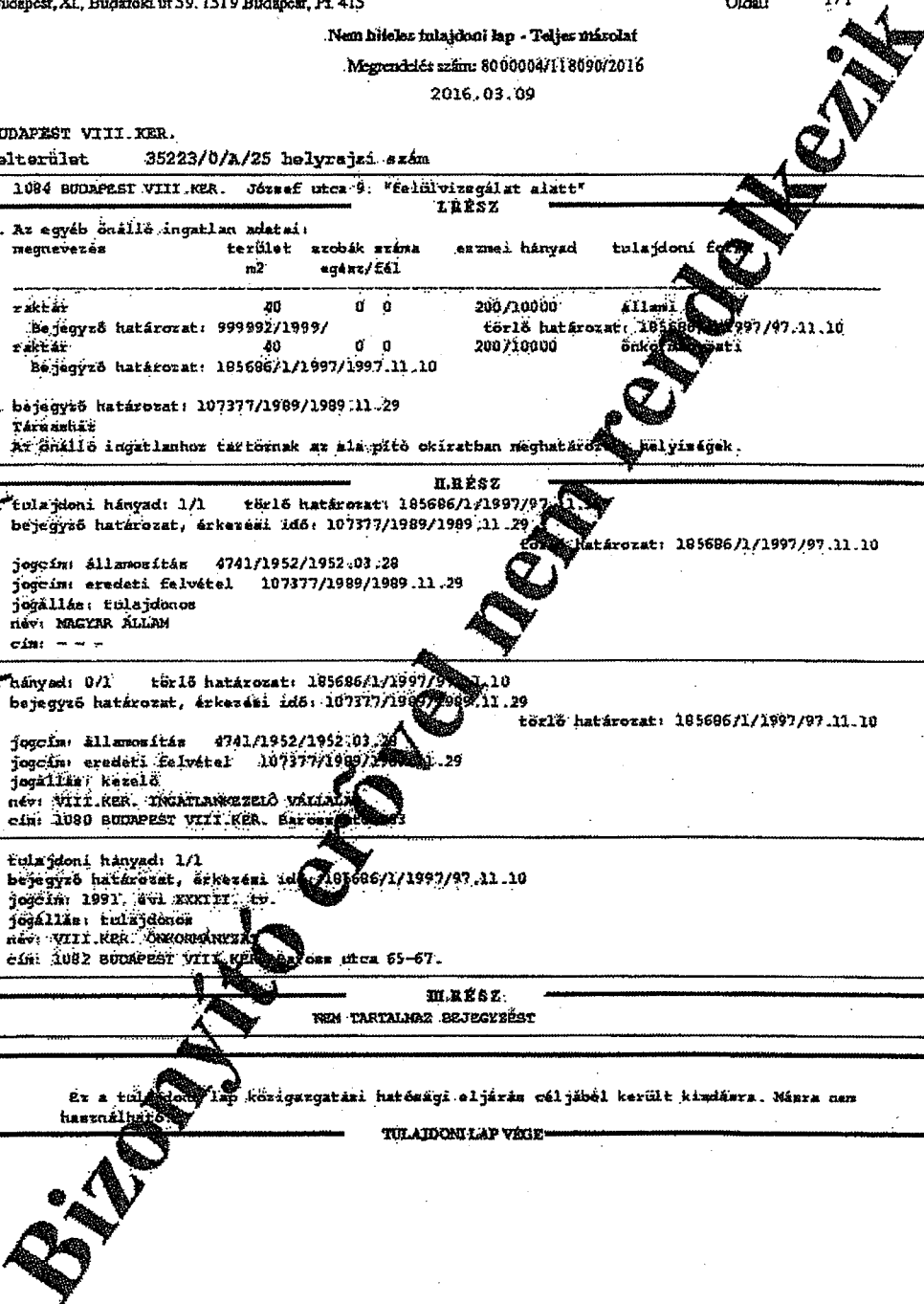
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Handwritten mark

17