

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

47
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 13-ai ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 7. fszt. 1. szám alatti, 36446/0/A/1 helyrajzi számú üzlethelyiség 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: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 7. fszt. 1. szám alatti, 36446/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 116 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 14.229/100.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, földszint + pince üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. december 16. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött Dr. Kőszegi János ügyvéddel. A bérlő a bérleményt ügyvédi iroda céljára vette bérbé. Az üzlethelyiségből 80 m² földszinti, 36 m² pincésinti fekvésű.

A bérlő 2016. április 28. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez a szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben helyezkedik el, a Blaha Lujza tér közelében. Az ingatlan bejárata az udvarról nyílik. Az utcai és udvari nyílászárók egyaránt rossz műszaki állapotúak, vetemedettek, rossz hőszigetelésűek. A helyiség mennyezetén beázások, repedések, a falakon magasra felhúzódó talajnedvesség nyomai látszanak. Fűtésre gázkonvektorok szolgálnak. Az udvari helyiségben 1 db kéménybe kötött gázkonvektor, az utcára néző helyiségben 2 db parapet található. A kéménybélés nem látszik. A melegvíz előállítására 120 literes elektromos bojler szolgál. A csővezetékek a falon kívül haladnak. A konyhában tűzhely és mosogató nincs. A WC és a zuhanytálca kopott, piszkos, cserélendő. A pince a lépcsőházból közelíthető meg, téglaboltíves fűdém szerkezetű, a falakon nagyfokú nedvesedési nyomok láthatóak.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Euro Immo Expert Kft. (Bács György) készítette el 2016. május 25-én. Az ingatlan forgalmi értékét 19.000.000,- Ft összegben (202.127,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő 2016. június 06. napján a szakvélemény felülvizsgálata során a számítás során alkalmazott alapterületet 96 m²-ben határozta meg, az ingatlan forgalmi értékét emiatt módosította, azt 23.390.000,- Ft összegben (243.645,- Ft/m²) állapította meg. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **23.390.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 7. fszt. 1. szám alatti, udvari bejáratú, 116 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 12 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 14.229/100.000 eszmei hányad tartozik.

J. K.

1



A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	132.467,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	19.920,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1 % inflációval számolva):	13.170.935,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1 % inflációval számolva):	1.980.607,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	11.190.328,- Ft
Forgalmi érték:	23.390.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36446/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 7. fszt. 1. szám alatti, 116 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján, a forgalmi érték 100 %-ának azaz 23.390.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

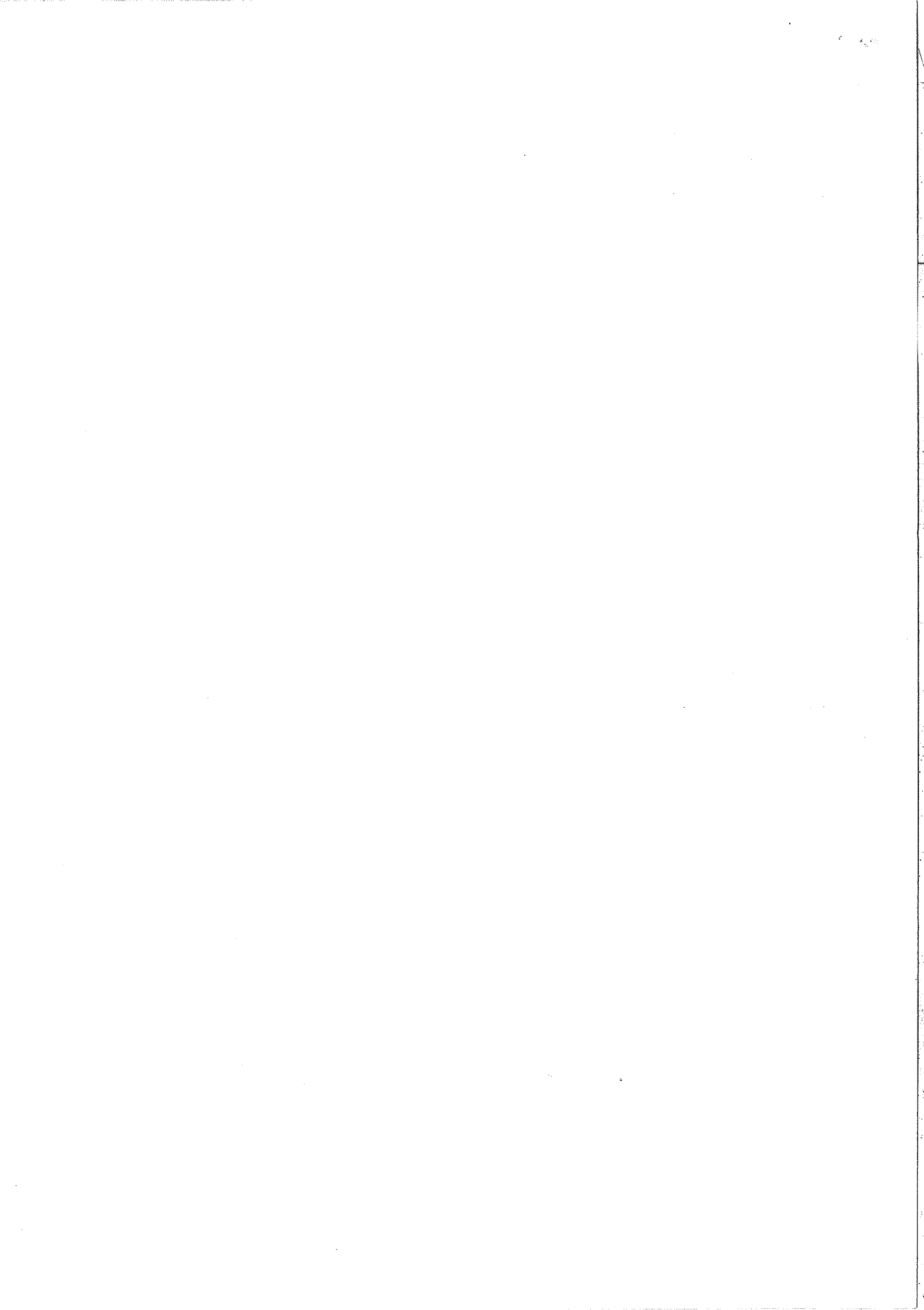
Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken. Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

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) bekezdés értelmében a helyiség 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva..

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése alapján a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a vételár banki hitelből történő



megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az eladási ajánlat Dr. Kőszegi János ügyvéd bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36446/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 7. fszt. 1.** szám alatti, 116 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **23.390.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 13.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2016. június 07.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

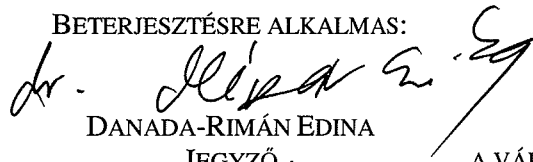
LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016 JÜN 07.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 JÜN 07.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Bejelenés
7.0.101.506



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. szám
alatti üzlethelyiségről**

Üzlet	
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Bács György
A vizsgálat időpontja:	2016-05-25
Megrendelő neve:	Dr. Kőszegi János

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség (FSZT. + PINCE)		
Az ingatlan címe:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1. „fva.”		
Az ingatlan helyrajzi száma:	36446/0/A/1		
Eszmei tulajdoni hányad	14229/100 000		
Alapterület(tulajdoni lap szerint):	(0,45%)	116 m ²	
Számítás során alkalmazott alapterület:	FSZT. 80 M ² P. 36 M ²	96 M ²	94 m ²
Forgalmi érték			8. ALVITAST: 23.5-6.0
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	23.390.000	-	21.400.000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint: 9% TÖKESÍTÉSI RÁTAVAL NEM INDOKOLT			16.800.000,- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	23.390.000	-	19.000.000,- Ft
Fajlagos egyeztetett üzlethelyiség m2 ár	2.43.600/M ²	-	202.127, Ft/m ²
Telekhányad ár 100 000.-Ft/m ² (eszmei hányad alapján)			7 541370,- Ft
A nem lakáscélú helyiségen értéknövelő felújítás:			nem

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

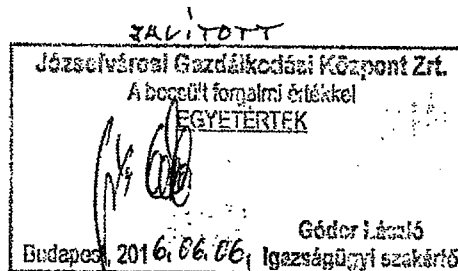
Könnyen /0-90 nap/	Átlagos /90-180 nap/	Problematicus /180-360/	x	Nehéz /360- nap/
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac			erős túlkínálat

Mellékletek *



1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Alaprajz	x
4. Társasházi alapító okirat részlet	x
5. Bérleti szerződés	-

Az értékelés 14 számozott oldalon, 1 példányban készült.



Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1085 Budapest, Gyulai Pál utca 7. fsz. 1. „fva.”
Helyrajzi száma:	36446/0/A/1
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VIII. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	Nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Nincs
Bérlő:	Van
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	Határozatlan idejű
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Társasházi lakások, kereskedelmi egységek
Elhelyezkedése, övezeti besorolása:	VIII. ker. „Palota” –negyed
Megközelíthetősége:	Szilárd úton, villamos, autóbusz, metró
Hasznosítás jelenlegi formája:	Jelenleg nem hasznosított
Legcélszerűbb hasznosítás:	Üzlet, iroda, lakás
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Az épület adatai

Az épület becsült építési éve:	1900
Az utolsó felújítás éve:	N.a.
Alapozás, szigetelés:	Tégla alap, -
Felmenő falazat, födémek:	Tömör téglá, acélgerendák közötti téglalaboltozat, átlagos
Tetőszerkezet, héjalás és annak állapota	Magastető, hagyományos fedélszék, cserépfedés, jó
Külső felületek és állapota	Vakolt, kőporos dörzsölt fedőréteggel, jó
A lépcsőház állapota	Jó
A belső udvar, állapota	Jó
A pince, állapota	Gyege
Lift:	Nincs

Handwritten signature

Az üzlet adatai

Az utolsó felújítás éve:	Na.
Belső felületek:	Vakolt, festett, csempézett, gyenge
Nyílászáró szerkezetek:	Fa szerkezetek
Padlóburkolatok:	Parketta, mettlachi
Közművesítettség, komfortfokozat:	Összközműves/ komfortos
Szobaszám:	-
Igényszint általában:	Gyenge
Fizikai állapot (%):	70 %
Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinti, utcai fekvésű

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a VIII. kerületben, a „Palota” negyedben, a Gyulai Pál utcában helyezkedik el. Az utca kis forgalmú „sétáló jellegű”, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, kereskedelmi egységek találhatók. Tömegközlekedési kapcsolatai jók. A lakóház kb.:1900-ban épült sík területű, 530 m² nagyságú telken. Az épület zártosú beépítésű, pince + földszint + 2 emelet + magastető szintelrendezésű. A teherhordó falak téglából falazottak a födémek szilárd szerkezetűek. A magastető hagyományos fafedélszék cserépfedéssel. Az épület U alakban belső udvart vesz körül, egy lépcsőház, lift nélküli. A lakások a függőfolyosókról nyílnak. A lakóházban 14 albetét található ebből a földszinten 2 üzlethelyiség kapott helyet, mindkettő udvari bejárattal rendelkezik. Az épület az udvar kivételével teljesen alapincézett, ahol tárolók kaptak helyet. A lépcsőház, függőfolyosók jó állapotúak. A belső udvari és utcai homlokzatok felújítottak. A kémények, oromfalak, csapadékvíz elvezetők jó műszaki állapotúak. A vizsgált 116 m²-es (ebből 36 m² pincei tároló) udvari bejáratos üzlethelyiség a lakóház földszintjén, szemben állva az épülettel a kaputól jobbra foglal helyet. Belmagassága 3,40 m, helyiségei: 2 szoba, iroda, előtér, konyha, wc, kamra - zuhanyzó. Az üzlethelyiség fűtése gázkonvektorokkal és melegvízellátása villanybojlerről biztosított. Működőképességükről nem kaptunk információt. Burkolatok: parketta és mettlachi. Az üzlethelyiség külön közműórákkal rendelkezik. Az üzlethelyiség utcai és udvari nyílászárói rossz műszaki állapotúak, vetemedettek, rossz hőszigetelésűek. Az ingatlan belülről elhanyagolt állapotú, a mennyezet szinte teljes területén valamint a falazat egyes részein egy korábbi beázás nyomai láthatóak. A lábazatoknál a szigetelési hibákból adódóan pergő vakolat látható. Az albetéthez tartozó pincehelyiségben is nagyfokú nedvesedési nyomok láthatóak. Összességében jó elhelyezkedésű, gyenge műszaki állapotú - felújítandó, piacképes, inkább irodaként hasznosítható üzlethelyiség.

80 m²
16 (AKS)
36 m²

JW

7

Piaci összehasonlító értékelés
Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	1085 Bp. Gyulai Pál utca 7. fsz.	Bp. VIII. ker. Rákóczi út (Keletinél)	Bp. VIII. ker. Kenyérmező utca	Bp. VIII. ker. Blaha Lujza tér közeli	Bp. VIII. ker. Rákóczi út (Astória)	Bp. VIII. ker. Blaha Lujza tér közeli
Leírás	1900-ban épült, udvari bejáratos, felújítandó műszaki állapotú földszinti üzlethelyiség /iroda	1900-ban épült, udvari bejáratos, közepes műszaki állapotú, 3. emeleti lakásból kialakított irodahelyiség	1900-ban épült, udvari bejáratos, közepes műszaki állapotú, 1. emeleti lakásból kialakított egyéb irodahelyiség	1900-ban épült, udvari bejáratos, közepes műszaki állapotú, 2. emeleti lakásból kialakított irodahelyiség	1900-ban épült, udvari bejáratos, közepes műszaki állapotú, 3. emeleti lakásból kialakított irodahelyiség	1900-ban épült, udvari bejáratos, közepes műszaki állapotú, 1. emeleti lakásból kialakított irodahelyiség
Redukált alapterület	94	98	121	70	88	179
Telekméret	0	0	0	0	0	0
Ár / Kínálati ár		29 000 000 Ft	33 000 000 Ft	25 990 000 Ft	35 000 000 Ft	71 990 000 Ft
Fajlagos érték	ATL 342.000/m²	295 918 Ft	272 727 Ft	371 286 Ft	397 727 Ft	402 179 Ft
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.

Korrekción tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület			5%	-10%	-5%	10%
Szerkezet						
Elhelyezkedés		-5%	5%		-5%	-10%
Komfortfokozat						
Műszaki állapot		-20%	-20%	-20%	-20%	-25%
Hasznosíthatóság/étterem						
Nem szuterén						
Galéria korrekciója miatt						
Épület kora						
Piaci helyzet						
Összes módosítás		-35%	-20%	-40%	-40%	-35%
Módosított alapár	226 674 Ft	192 347 Ft	218 182 Ft	222 771 Ft	238 636 Ft	261 416 Ft
Módosított alapár kerekítés után	226 700 Ft 243.600/m ²					

TÜLZOTT #.CS.
 MAX. 30% HODOLKOD

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Az ingatlan értékének meghatározása

	$m^2 \times$		$Ft/m^2 =$	Ft
szoba	$24,8 m^2 \times$	$100 \% =$	$24,8 m^2$	
szoba	$26,4 m^2 \times$	$100 \% =$	$26,4 m^2$	
iroda	$7,75 m^2 \times$	$100 \% =$	$7,75 m^2$	Ft
előtér	$11,02 m^2 \times$	$100 \% =$	$11,02 m^2$	
konyha	$7,87 m^2 \times$	$100 \% =$	$7,87 m^2$	
wc	$1,35 m^2 \times$	$100 \% =$	$1,35 m^2$	
zuhanyzó	$1,02 m^2 \times$	$100 \% =$	$1,02 m^2$	
pince tároló	$35,41 m^2 \times$	$40 \% =$	$14,16 m^2$	
Összesen:	$116 m^2$		96 243.600	Ft
Tulajdoni lap szerinti terület:	$116 m^2$		94 $m^2 \times 226.700 Ft/m^2 =$	21.394.586 Ft
Építményérték mindösszesen				21.400.000 Ft
				23.390.000

Kereken: ~~21,4~~ - M Ft

Bérleti díj adatok:

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1085 Bp. Gyulai Pál utca 7. fsz.	Bp. VIII. Puskin utca	Bp. VIII. Rákóczi út	Bp. VIII. Krúdy utca
Leírás	1900-ban épült, udvari bejáratos, felújítandó műszaki állapotú földszinti üzlethelyiség	1900-ban épült, udvari bejáratos, 1. emeleti, felújított műszaki állapotú lakásban irodahelyiség	1980-ban épült, udvari bejáratos, 6. emeleti, felújított műszaki állapotú lakásban irodahelyiség	1900-ban épült, udvari bejáratos, 3. emeleti, felújított műszaki állapotú lakásban irodahelyiség
Redukált alapterület	94	80	100	103
Bérleti díj/hó		200 000 Ft	220 000 Ft	206 000 Ft
Fajlagos bérleti díj		2 500 Ft	2 200 Ft	2 000 Ft
Adat forrása és időpontja		Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.

Korrektíós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Eltelt idő alatti árcsökkenés				
Alapterület		-5%		
Szerkezet				
Gépészet				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot komforthelyzet miatt		-20%	-20%	-20%
Hasznosíthatóság				
Elhelyezkedés			-5%	
Nem szuterén				
Építés éve				
Piaci helyzet				
Egyéb				
Összes módosítás		-30%	-30%	-25%
Módosított bérleti díj felújított állapotban (Ft/m ²)	1 600 Ft	1 750 Ft	1 540 Ft	1 500 Ft

Piaci hozadéki megközelítés

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Meglévő szerződések szerint számolva	$m^2 \times Ft/m^2 \times 12$	0
Piaci adatok szerint számolva	$94 m^2 \times 1 600 Ft/m^2 \times 12$	1 804 800
Kihasználtság		90 %
Figyelembe vehető bevétel		1 624 320 Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 3 %-a	48 730 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 3 %-a	48 730 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 1 %-a	16 243 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 510 618 Ft
Tőkésítési ráta	<i>EZ MÁR RÉG NEM IGAZ</i>	9,0 % ?
Tőkésített érték		16 784 640 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke	<i>NEM VEHETŐ FIGYELEMBE</i>	16 800 000 Ft

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító és hozam alapú értéket 50-50% súlyozással vettem figyelembe, tekintettel arra, hogy jövedelemtermelő ingatlanról van szó.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	21 400 000,-Ft
Az ingatlan értéke hozamszámítás alapján (Ft):	16 800 000,-Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):	19 000 000,-Ft
--	-----------------------

JW

71

FOTÓK



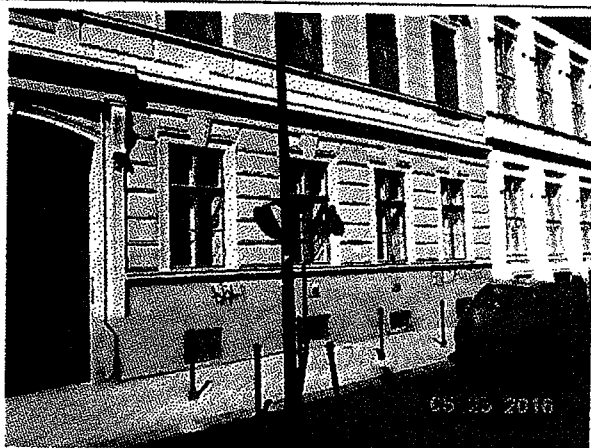
01 Utcakép



02 Utcakép a lakóházzal



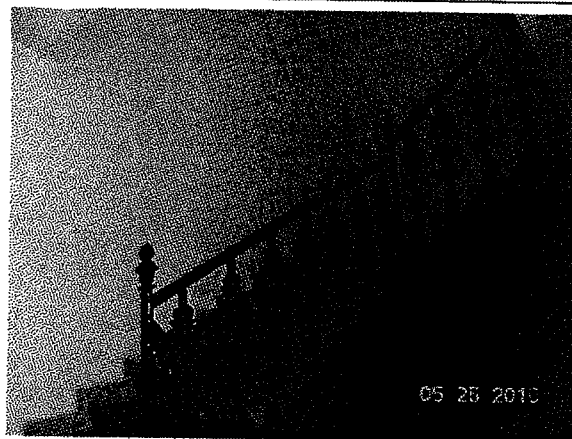
03 A lakóház és az üzlet látképe



04 Az üzlethelyiség látképe



05 Kapualj



06 Lépcsőház

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

Handwritten signature

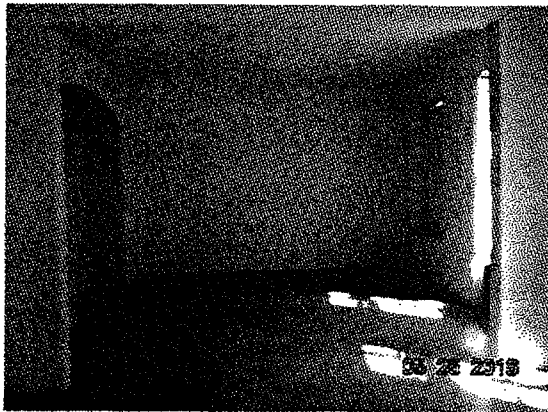


07 Az üzlethelyiség bejárata

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t



08 Az udvar látképe



09 Üzlethelyiség

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t



10 beázási nyomok a falazon



11 Nedvesedési nyomok a lábazonál

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t



12 Gázkonvektor

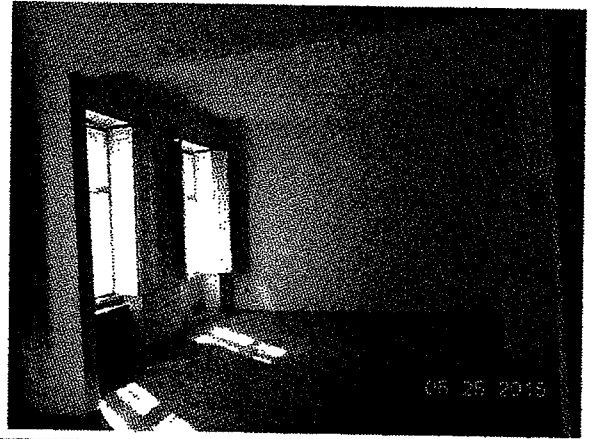


13 Nedvesedési nyomok a lábazonál

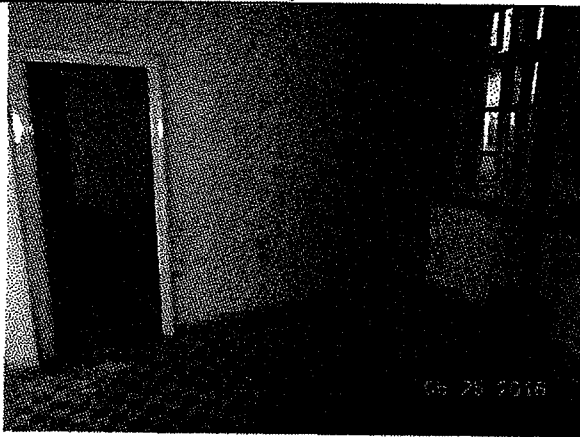
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t



14 Üzlethelyiség

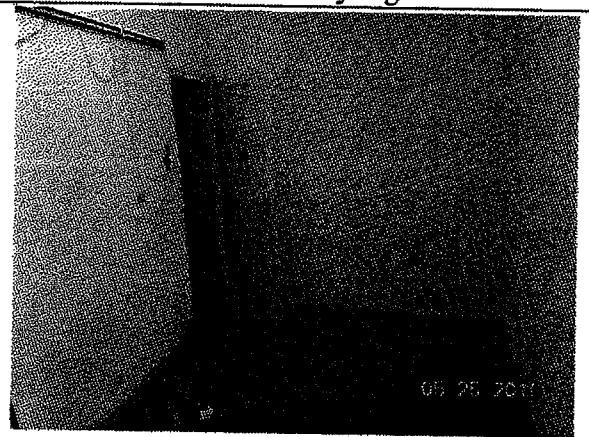


15 Konyha

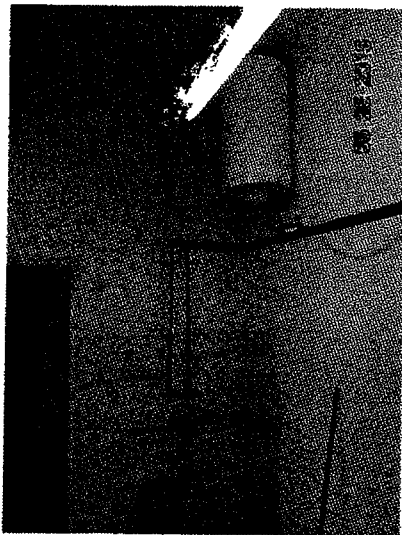
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t



16 Konyha



17 Konyha, villanybojler

E
u
r
o
-
I
m
m
o

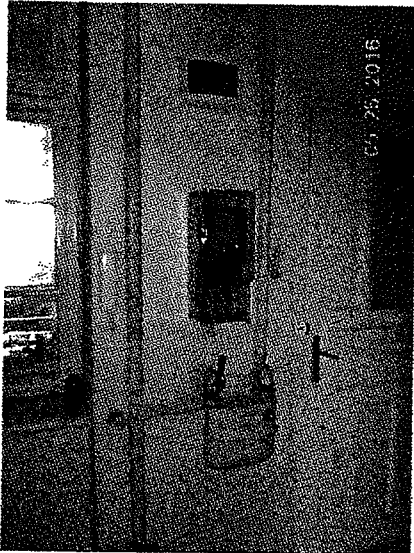
E
x
p
e
r
t

K
f
t

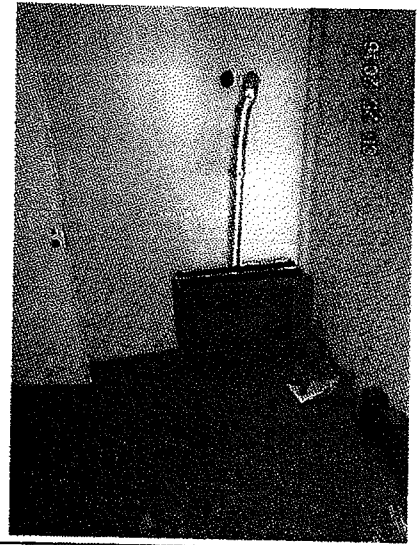


18 Zuhanyzó

Handwritten signature/initials



19 Közműórák

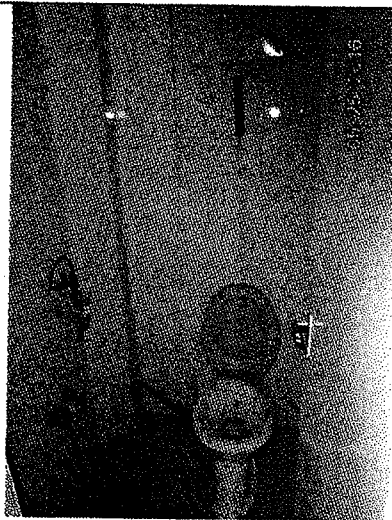


14 Szoba, gázkonvektor

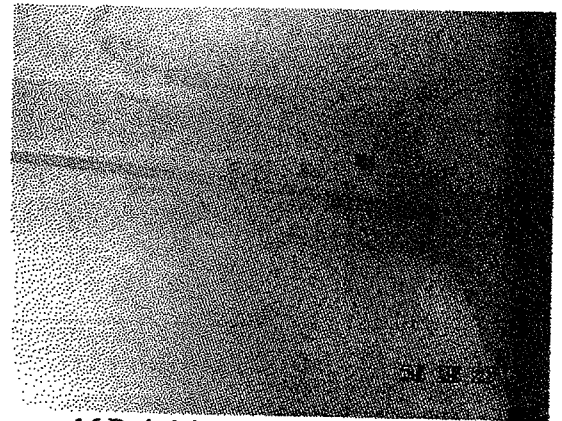
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t.



15 WC

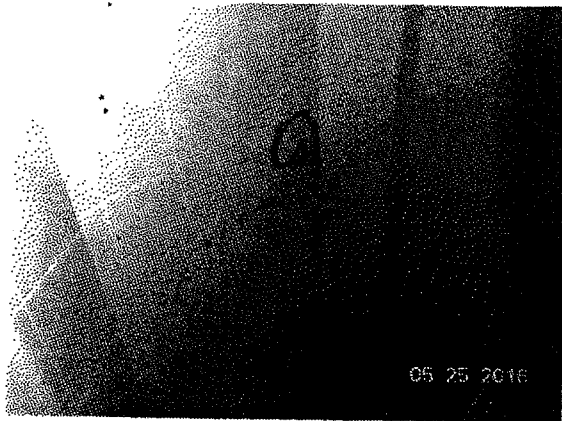


16 Beázási nyomok a mennyezeten

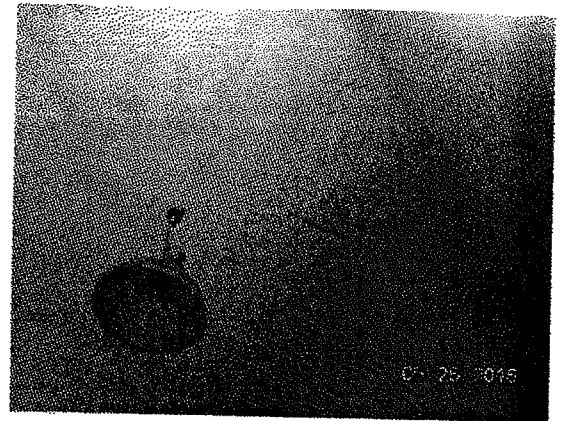
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t.



17 Vízóra



18 Beázási nyomok a mennyezeten

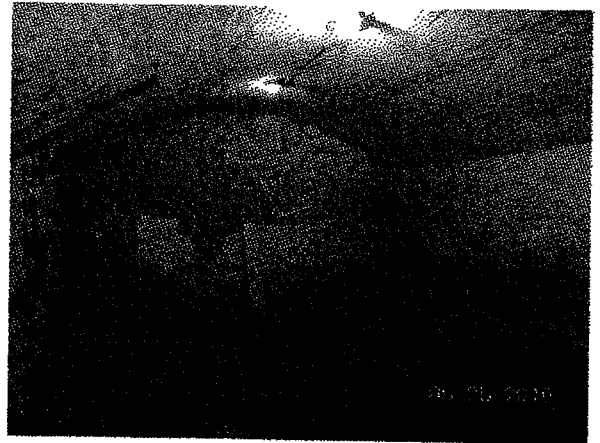
E
u
r
o
-
I
m
m
o

E
x
p
e
r
t

K
f
t.



E u r o - I m m o E x p e r t K f t .



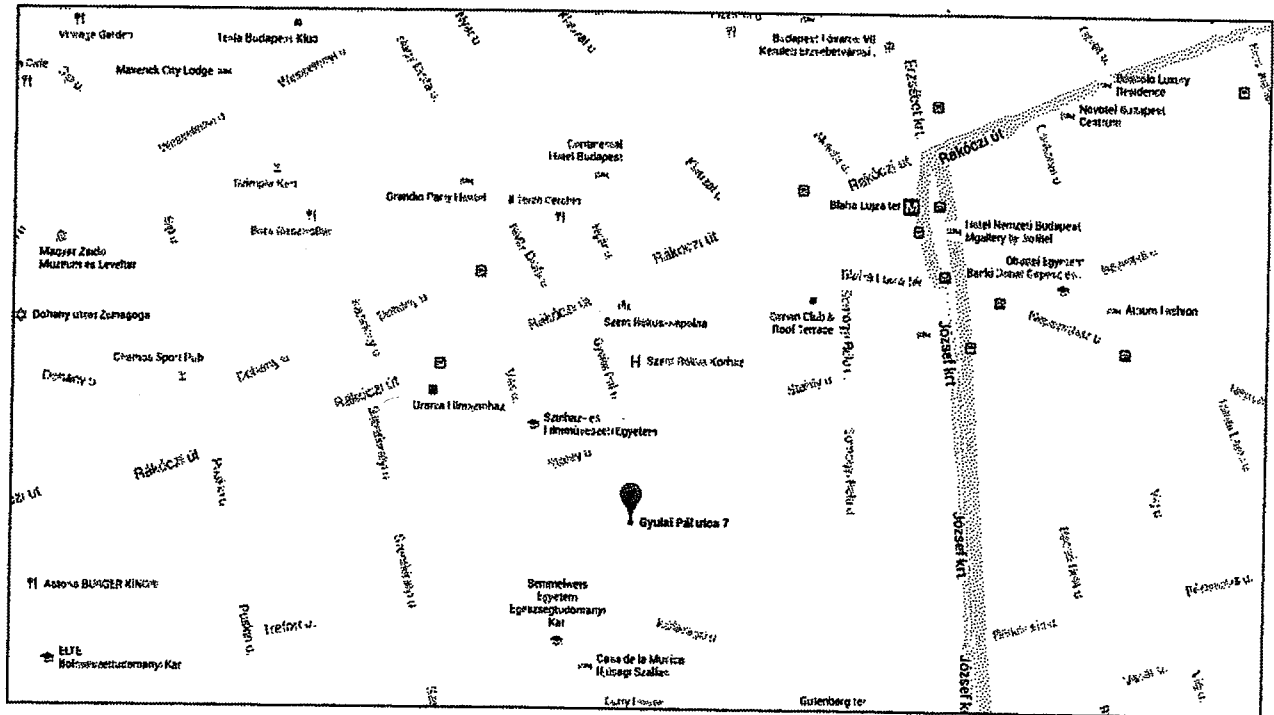
13 Pincelépcső

14 Pince

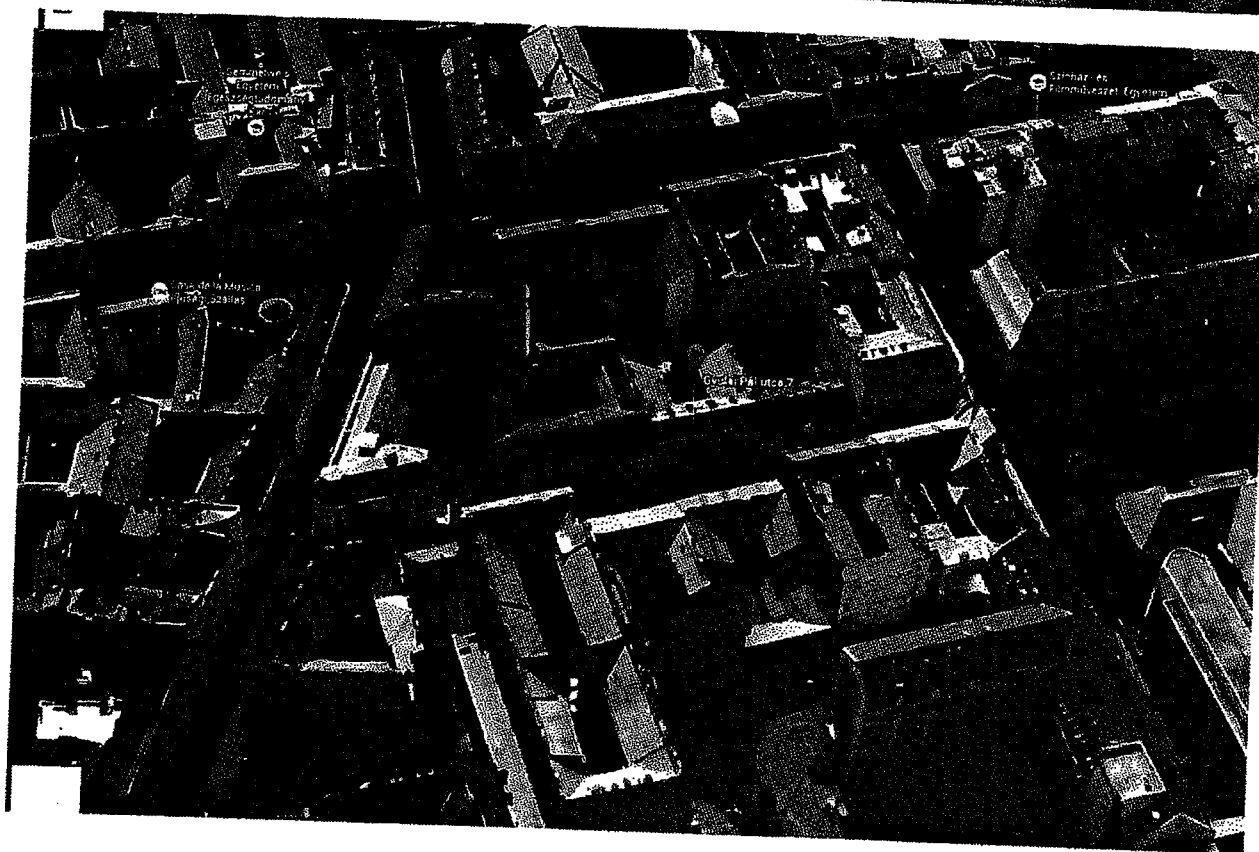
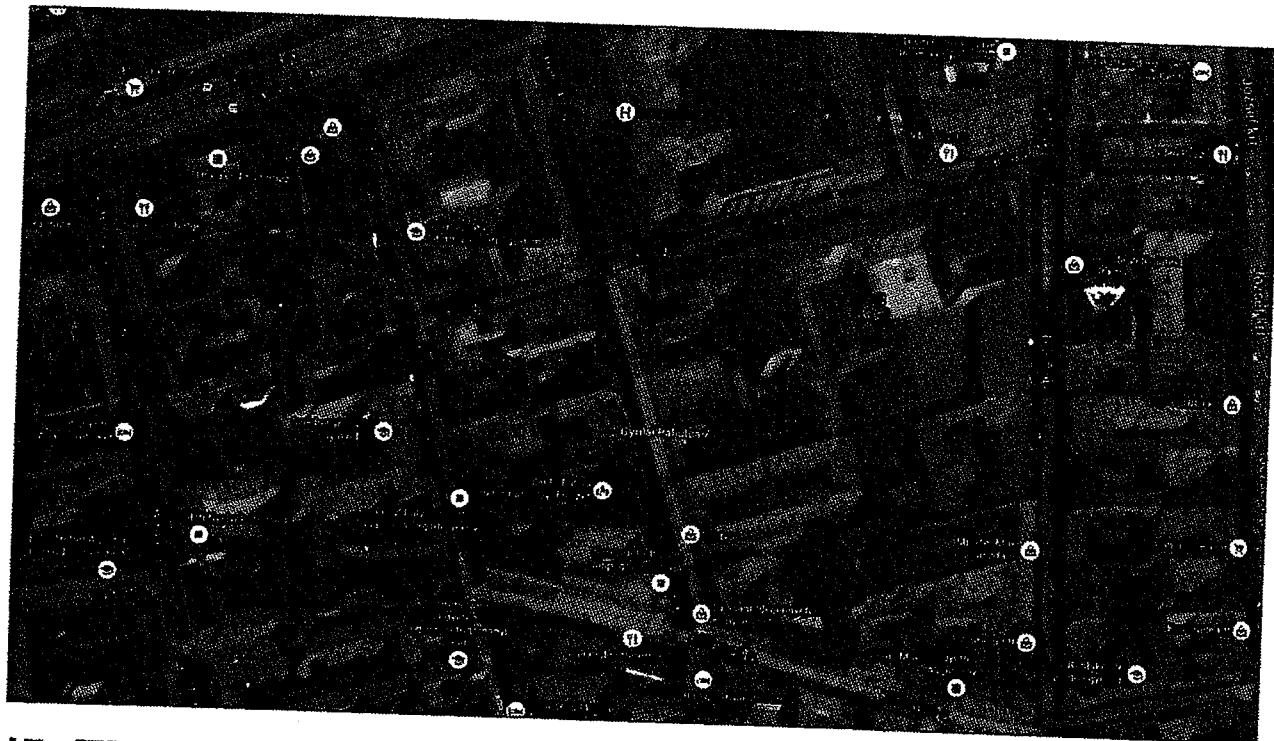


E u r o - I m m o E x p e r t K f t .

15 Nedvesedési nyomok a pince falzatán



Handwritten signature/initials

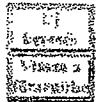


TAKARNET-12 Földhivatali Információs Rendszer

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megnevezés köztérképről

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, FI 415

Céltérkép 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató

Megnevezés száma: 000006/2016/02/2016

2016.05.02

BUDAPESTI VIII. KER.

Bejegyzési szám: 36446/0/A/1 helyrajzi szám

1995 BUDAPESTI VIII. KER. Gyulai utca 7. földszint. ajtóh. "felújításmunkálat alatt"
LH 832

1. Az egyik önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület méter négyzet	szobák száma egységben	szomszédos telkek	tulajdoni forma
Értékelhetőség	00	0 0	1614/10000	Állam
Bejegyző határozat:	33322/1999/		terület határozat:	153848/1/1997/97.11.10
Értékelhetőség	00	0 0	1614/10000	Értékelhetőségi
Bejegyző határozat:	185848/1/1997/1997.11.10		terület határozat:	12826/1/2010/09.11.19
Értékelhetőség 0-1	116	0 0	14229/10000	Értékelhetőségi
Bejegyző határozat:	32825/1/2010/09.11.19			

2. bejegyző határozat: 41138/1992/1992.01.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című kódkatban megjelölt helyiségek.

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 terület határozat: 125848/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érvényes idő: 10085/1974/1974.01.10

terület határozat: 125848/1/1997/97.11.10

jegyző: 8/1969 Korm. sz. rend. 6046/1950/1950.01.02

jegyző: eredeti Felvételi 41138/1992/1992.01.17

jegyző: eredeti Felvételi 13085/1974/1974.01.10

megnevezés: tulajdonos

név: MÁRKUS ALBERT

cím: - - -

2. tulajdoni hányad: 1/2 terület határozat: 153848/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érvényes idő: 10085/1974/1974.01.10

terület határozat: 153848/1/1997/97.11.10

jegyző: 8/1969 Korm. sz. rend. 6046/1950/1950.01.02

jegyző: eredeti Felvételi 41138/1992/1992.01.17

jegyző: eredeti Felvételi 13085/1974/1974.01.10

megnevezés: kertes

név: PÓV. VIII. KER. I.KV.

cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Gyulai utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/2 terület határozat, érvényes idő: 185848/1/1997/97.11.10

bejegyző határozat, érvényes idő: 1991. évi XXXV. tv. 1. §

megnevezés: tulajdonos

név: VIII. KER. SZÉCHÉNYI UTCA

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Gyulai utca 65-67.

HRSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and date: 18

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, FI-119

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8600004/2016/05/2016

2016.05.02

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérlet: 36446/0/A/1 helyrajzi szám

Előzetes az előző lapról
R I R É S Z

1. tulajdos határozat, kérelem idő: 2026/1/2010/05.11.19

Tervezés alapító okirat módosítás a Budapestban, 2005. május 15-én kelt alapító okiratban
foglaltak terület a terület 50 m-es 116 m-es területeivel.

Ez a tulajdoni lap kivégészetési hatósági eljárás mellékletként készült kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1082 Budapest VIII. Baross u. 65-67) a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.§ /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1748 tulajdoni lapozámú, 36446 hrszámú és 530 m² kiterjedésű, a földhivatali nyilvántartás szerint még a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő, de az 1991. XXXIII. Tv. 1 § alapján a VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő és a természetben a Budapest, VIII. Gyulai Pál utca 7. sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítés helyén újabb értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.sz. tvr., és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

4/22

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

I.	Telek	<u>530.00m²</u>
II.	Alap és felmenőfalak, szellőzők, kémények, pillérek	
III.	Közbeneső födémek, zárófödém burkollattal	
IV.	Megastető héjazattal	
V.	Padlástér	
VI.	Bádogosszerkezetek, lakatosszerkezetek	
VII.	Külső homlokzatképzés, lábazat	
VIII.	Bejárati kapualj	28.58m ²
IX.	Lépcsőház	35.79m ²
X.	Világító udvarok	
XI.	Függőfolyosók	89.60m ²
XII.	Udvar	130.50m ²
XIII.	Padlás feljáró és tároló	8.85m ²
XIV.	Pince folyosó	50.00m ²
XV.	Pincei tárolók	220.17m ²
XVI.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVII.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVIII.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig	
XIX.	Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

JM

E./Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XIX. sz alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

1./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, U-1 jelű két szoba, iroda, előtér, konyha, kamra, WC, és a hozzátartozó pincsi tárolóból álló 80.21m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 1814/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

1032

2./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, U-2 jelű két iroda, hall, irattár, előtér, konyha, mosdó-WC, WC, tárolóból álló 89.59m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 1803/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

1031

3./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 3.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, földszint 5. ajtószámú, egy szoba, előszoba, konyha, fürdőből álló 96.70 m² alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 369/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

1031

4./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, földszint 7. ajtószámú, egy szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszobából álló 46.95 m² alapterületű szolgálati öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 472/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 5.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, I.emelet 8. ajtószámú, három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, két WC-ből álló 105.07 m² alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonrészekből 1057/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

1252/

10/24

