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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.4. ...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 28-i ülésére

Tárgy: NOVA-REAL Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 47. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Balogh Erika referens
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet:1 db

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., 36697/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 47.** szám alatti, **42 m^2** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. december 07-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, bérbeadásra alkalmas.

NOVA-REAL Kft. (székhely: 1181 Budapest, Fürst S. u. 9.; cégjegyzékszám: 01-09-673635; képviseli: Sebestyén András) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez becsatolásra került a Cégkivonat, és Aláírás Minta. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmazott.

A benyújtott irat alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A vízórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **6.720,- Ft/hó.**

A Tisztelt Bizottság 2013. január 14-i ülésének napirendjén szerepelt a fenti címen lévő helyiség bérbeadása, és a Bizottság arra kérte a Kisfalu Kft-t, hogy adjon tájékoztatást a helyiség értékbecslésekor figyelembevett csökkentő tényezőkről.

A Kisfalu Kft megkereste a Grifton Property Kft-t, aki a fenti helyiség értékbecslésének elkészítésekor az alábbi értékcsökkentő tényezőket vette figyelembe:

- belső udvari elhelyezkedés,
- az átlagosnál gyengébb benapozottság,
- a belső falakon több helyen vizesedés, vakolatmállás tapasztalható,
- a környéken nehézkes a csúcsidei parkolás és közlekedés,
- a környéken nagy a túlkínálat a kiadó irodákból,

- a jelenlegi piaci viszonyok között a hasonló típusú ingatlanok hasznosítása meglehetősen nehéz, az esetleges értékesítés nyomott árakon történik.

A 36697/0/A/6 hrsz-ú, 42 m^2 alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú irodahelyiség 2013. január 4-én készített értékbecslés szerinti aktuális forgalmi értéke: **6.000.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj (iroda tevékenység) 8 %, azaz **40.000,- Ft/hó + Áfa**.

A helyiség ingatlan vagyon-kataszter szerinti nyilvántartási értéke 4.371.000,- Ft

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 100 %-át alapul véve kell meghatározni. A Kt határozat V. fejezet 19. pontja alapján a fizetett nettó bérleti díj összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által fizetett közös költség összege. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, és a 15. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt történő egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását írja elő.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a NOVA-REAL Kft. részére iroda céljára határozott időre, 2018. december 31. napjáig, **40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mert az így befolyó bérleti díj fedezi a közös költség összeget, sőt ezen felül jelentős plusz bevételt is jelentene. A helyiség folyamatos bérlése is előnyös az Önkormányzat számára, mivel az utóbbi időben sokkal több helyiség kerül visszaadásra, mint bérbeadásra.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

1.) ***hozzájárul*** a Budapest VIII., 36697/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest **VIII., József krt. 47. szám** alatt található, 42 m^2 alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari, földszinti nem lakás célú irodahelyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig a **NOVA-REAL Kft.** részére, iroda céljára, **40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti** + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak összegen.

2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését és a 15. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt történő egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója
Határidő: 2013. február 04.
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. január 15.

Tisztelettel:

Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT
LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:
JOGI KONTROLL:
ELLENŐRIZTE:
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Palota negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: József körút 47. földszint.
Hrsz.	: 36697/A/6

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: VIII. kerületi 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	: földszinti (udvari)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, gáz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 42 m^2
Belmagasság	: 3,9 m
Eszmei hányad	: 208/10.000
Komfortfokozat	: komfortos
Elszámolható, bérlő értéknövelő beruházása	: 0,-Ft
Társasház telkének területe	: 764 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2013. január 3.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 143.000,- Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 6.000.000,- Ft**
	*azaz **Hatmillió** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 1.400.000,- Ft
	azaz Egymillió-négyszázezer forint

Budapest, 2013. január 4.

Készítette:

.....

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

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 1085 Budapest, József körút 47. földszint. szám alatti, 36697/A/6 hrsz-ú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 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 : 2013. január 3.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2012. december 20.)
- 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	: József körút 47. földszint.
Helyrajzi szám	: 36697/A/6
Megnevezése	: iroda
Terület	: 42 m^2
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota negyed elnevezésű városrészben, a József körút és a Krúdy utca sarkán található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is összközműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, trolikkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1898.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégla
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégla szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégla szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fa ajtó és ablak, közepes állapotban
belső nyílászárók	: fa ajtók, közepes állapotban
padozat, burkolat	: PVC jó állapotban
belső felületképzés:	festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	gázkonvektorok, elektromos fali vízmelegítő

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1898-ban épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a társasház zárt udvara és a lépcsőház felől közelíthető meg. Ablakai is az udvar felé néznek. Az ingatlan iroda helyiségekből, és a hozzájuk kapcsolódó mosdó, WC, előtér helyiségekből áll. Az előtérből a lichthof felé is nyílik egy ajtó, de ezt a területet jelen értékelésünkben nem vesszük számításba. Fűtése 2 db. gázkonvektorral megoldott. A meleg vizet előállító elektromos fali berendezés a szemle idején le volt szerelve, csakúgy, mint a mosdó.

A helyiségek padozata PVC borítású. A falak festettek, a vizes részeken csempézettek, néhol vakolatmállás, vizesedés volt tapasztalható. Az iroda bejárata és ablaka az udvar felé néz, benapozottsága közepes. A gerébtokos fa ablakok használható állapotban vannak. A padlóburkolatok jó, a nyílászárók és a gépészeti hálózatok közepes állapotúak, de átvizsgálásuk indokolt. Ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása iroda, és udvari elhelyezkedéséből adódóan valószínűleg csak irodaként használható. A környéken nehézkes a parkolás, fizető övezet. Az ingatlan villany, víz és gázórával felszerelt, összességében közepes állapotban van. Az iroda bejárata felett a 4-es szám volt látható.

3.4. Alapterületi adatok

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

Alapterület kimutatás:

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m^2	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m^2
Ingatlan helyiségei			
Előszoba	4,39	100%	4,39
Előtér	1,72	100%	1,72
WC	1,21	100%	1,21
Iroda	17,42	100%	17,42
Iroda (teakonyha)	16,98	100%	16,98
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**41,72**		**41,72**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**42,00**		**42,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 42,0 m^2.

4. Érték meghatározás

4.1. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás 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	Iroda	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	József körút 47.	Rákóczi út	Orczy tér	Baross utca	Rákóczi út	Orczy tér
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	emelet	emelet	földszint	emelet	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	42	85	69	61	97	55
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1898	1930	2006	1930	1930	2006
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.
Eladási ár Ft-ban		12 500 000	10 000 000	11 000 000	15 000 000	10 200 000
Eladás ideje		2012	2012	2012	2012	2012
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m^2)		147 059	144 928	180 328	154 639	185 455
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%
használhatóság (3)		jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		*5%*	*10%*	*-10%*	*5%*	*-15%*
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m^2)		154 412	159 420	162 295	162 371	157 636
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m^2)	159 227					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	6 700 000					*azaz hatmillió-hétszázezer forint*

4.2. Az ingatlan 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 1.080 Ft/m^2/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 85 %-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, Kiss József utca	120	150 000	1 250
2. Iroda, földszint, Hungária krt.	50	75 000	1 500
3. Iroda, földszint, Bacsó Béla utca	132	160 000	1 212
4. Iroda, földszint, Népszínház utca	50	50 000	1 000
5. Iroda, földszint, Baross utca	18	25 000	1 389
Átlag bérleti díj Ft/m^2/hó			1 270
Kínálati árak és rosszabb műszaki állapot miatti korrekció	-15%		
Korrigált bérleti díj Ft/m^2/hó			1 080

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek	
A bérletileg hasznosítható terület	42
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	45 339
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	544 068
Tervezhető kihasználtság, %	85%
Figyelembe vehető bevétel, Ft	**462 458**
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	13 874
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	13 874
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	18 498
Kalkulálható költségek összesen, Ft	**46 246**
Éves üzemi eredmény, Ft	**416 212**
Tőkésítési ráta	9,5%
Tőkésített érték, Ft	4 381 179
Befektetési kiadások	0
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	**4 381 179**
Hozadéki érték kerekítve, Ft	**4 400 000**

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)	764	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	208	
Albetétre jutó telekhányad (m^2)	16	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m^2)	90 000	
A lakáshoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	**1 400 000**	***azaz egymillió-négyszázezer 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%*
	6 700 000	4 400 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	**6 000 000**	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, József körút 47. földszint. szám alatti, 36697/A/6 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci értékét kerekítve:

6.000.000 Ft-ban,
azaz
Hatmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2013. január 4.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért 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 értékbefolyásoló 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 2013. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Alaprajz
Fényképek
Térkép

GIS PÁN®
Integrált Önkormányzati Térinformatikai Rendszer

Adatszolgáltató:
-

TULAJDONI LAP I. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

Összes oldal: 3
Oldalszám: 1
Nyomtatás időpontja:
2012. december 20.
Adatszolgáltatás időpontja:
2009. szeptember 30.

BUDAPEST VIII. KERÜLET
(belterület)
község (város)

36697/A/6
helyrajzi szám

Cím: **1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET** **József körút 47. földszint .**

Ingatlan megnevezés: **iroda**

Szektor:

Terület: **42,00 m2**

Bejegyző határozat: **164931/2/2006**
2006. június 15.

Törlő határozat:

Eszmei tulajdoni hányad: **208/10000**

Szoba: **0 db** Félszoba: **0 db**

Tulajdoni forma: **önkormányzati**

Jogi jelleg

Sor-szám	Jogi jelleg	Bejegyző határozat	Törlő határozat	Jegyzet
2	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala p	144340/1995 1994. április 27.		Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

GIS PÁN
Integrált Önkormányzati Térinformatikai Rendszer

TULAJDONI LAP II. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

Nyomtatás időpontja:
2012. december 20.
Adatszolgáltatás időpontja:
2009. szeptember 30.

Adatszolgáltató:
-

BUDAPEST VIII. KERÜLET
(belterület)
község (város)

36697/A/6
helyrajzi szám

Cím: **1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET** **József körút 47. földszint .**

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.	144340/1995 1994. április 27.	

Szerzési jogcím

Jogcím	Tulajdoni hányad	Bejegyző határozat
1991.évi XXXIII.tv.1.par. eredeti felvétel		0 1000. január 01. 144340/1995 1994. április 27.

GIS PÁN®
Integrált Önkormányzati Térinformatikai Rendszer

Adatszolgáltató:
-

TULAJDONI LAP III. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

Nyomtatás időpontja:
2012. december 20.
Adatszolgáltatás időpontja:
2009. szeptember 30.

36697/A/6
helyrajzi szám

BUDAPEST VIII. KERÜLET
(belterület)
község (város)
Cím: **1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET** **József körút 47. földszint .**

Társasház alapító okirat

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 1997 JÚN 23. Szám: 1190/97
Melléklet: Osztály: Előszám:

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67.), mint az ingatlan tulajdonosa, a Budapest **VIII. ker. 1.978. tulajdoni lapon 36.697. hrsz.** alatt felvett 764 m² területű, a természetben Budapest **VIII. ker. József körút 47. sz.** alatti, és a kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete **162/1993. (IV. 20.)** sz. határozatával elidegenítésre kijelölt - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján - a jelen alapító okiratban, a mellékelt alaprajzokban, továbbá az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház külön tulajdonú önálló ingatlanai (albetétei) a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS MEGHATÁROZÁSA; VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANOKRA NÉZVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában állnak:

I. A telek teljes területe (764 m²), az azon lévő kerítéssel és kapuval; továbbá a beépítetlen részen lévő járdákkal és térburkolatokkal.

II. Az alapozás, fő- és válaszfalak a külső vakolatokkal, valamint azok a belső vakolatok és burkolatok, amelyek közös tulajdonban lévő helyiségekben vannak.
Födémek, valamint a födémeken lévő feltöltés és aljzatbeton.
Tetőszerkezet, tetőhéjalás és az azokon lévő összes felszerelések.
Szellőzőcsatornák, a kémények, a függőleges hang- és hőszigetelések, továbbá valamennyi víz elleni szigetelés.
Az épületen található összes bádogosmunka: a csatornák, lefolyószegély, szellőzők, ablakkönyöklők, stb.

III. Külső homlokzat és lábazatok

IV. Az épületben lévő valamennyi közművezeték, mégpedig
- az egyes albetétekkel összefüggésben
  - elektromos- és gázvezeték-hálózat esetében a közvezetéki rákötéstől a fogyasztásmérőig;
  - közös televízió vezetékek;
  - vízvezeték-hálózat esetében az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig;
  - szennyvízcsatorna-hálózat a közvezetéki rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig;
- a közös tulajdonú helyiségekkel összefüggésben
  - a teljes fogyasztó-vezetékhálózat is.
  - az elektromos világítási berendezések, lámpatestek és égők, amelyek a közös tulajdont képező helyiségekben és területeken vannak;
  - villámhárító rendszer.

V. Pinceszinten lévő **raktárak** (raktár I. 3,48 m², raktár II. 3,48 m², raktár III. 3,48 m², raktár IV. 3,48 m², raktár V. 3,48 m², raktár VI. 3,48 m², raktár VII. 3,48 m², raktár VIII. 3,48 m², raktár IX. 3,48 m², raktár X. 3,2 m², raktár XI. 2,6 m², raktár XII. 2,6 m², raktár XIII. 2,6 m², raktár XIV. 2,6 m², raktár XV. 2,6 m², raktár XVI. 2,6 m², raktár XVII. 2,6 m², raktár XVIII. 2,6 m², raktár XIX. 2,6 m², raktár XX. 4,0 m², raktár XXI. 4,0 m²,) **légópince** (légó I. [1. albetéten keresztül szolgalmi jog alapján közelíthető meg] 28,81 m², légó II. 10,0 m², légó III. 12,92 m², légó IV. 10,98 m², légó V. 4,5 m²,)

VI. Bejárati kapualj és bejárati kapuk, átjárók, lépcsőházak lépcsőzettel és pihenőkkel

VII. Terasz, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók

VIII. Padlástér 660,0 m² alapterülettel

IX. Felvonó berendezés, liftgépház 9,3 m²

X. Légudvarok és világító aknák

XI. Egyéb közös helyiségek (földszint: előtér 5,04 m², hulladéktároló 3,24 m², gyerekkocsitároló 6,24 m²,)

XII. A közös tulajdonban lévő helyiségek nyílászáró szerkezetei és korlátai.

XIII. Végül mindazon tárgyak, amelyek a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen (közös számlára) beszereztettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok és tulajdoni hányadok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába, ennek megfelelően 27 külön albetétbe kerülnek az alábbi természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **1**-es sorszámmal (pinceszinten: lépcsőlejáró 5,16 m², fogyasztótér I. 54 m², fogyasztótér II. 27,3 m², fogyasztótér III. 50,19 m², fogyasztótér IV. 17,16 m², raktár I. 43,04 m², raktár II. 12,84 m², raktár III. 2,21 m², raktár IV. 11,2 m², konyha 8,52 m², mosogató I. 5,14 m², mosogató II. 4,17 m², tálaló 5,9 m², előtér I. 1,98 m², előtér II. 2,59 m², előtér III. 4,84 m², előtér IV. 2,14 m², WC I. 1,25 m², WC II. 1,25 m², WC III. 0,86 m², WC IV. 0,86 m², pissoir I. 4,27 m², földszinten: fogyasztótér IV. 61,17 m², iroda 6,84 m², öltöző I. 6,55 m², öltöző II. 5,89 m², raktár V. 12,58 m², zuhanyozó I. 1,14 m², zuhanyozó II. 1,68 m², előtér V. 1,32 m², előtér VI. 5,75 m², előtér VII. 1,43 m², előtér VIII. 1,75 m², előtér IX. 2,16 m², WC V. 0,9 m², WC VI. 1,43 m², WC VII. 0,81 m², WC VIII. 0,81 m², pissoir II. 1,53 m²,) jelzett, a

Budapest VIII. ker. 1.978/1. társasházi különlapon felvett 36.697/A/1. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. szám alatti, **380,29 m²** alapterületű utcai **üzlethelyiség** és a közös vagyonrészekből **1.890/10.000** tulajdoni részarány.

2.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **2**-es sorszámmal (fogyasztótér 59,07 m², konyha 8,75 m², mosogató 4,04 m², öltöző 6,16 m², mosdó 2,61 m², előtér I. 1,26 m², előtér II. 2,46 m², WC I. 1,26 m²,) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/2. társasházi különlapon felvett 36.697/A/2. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. szám alatti, összesen **85,61 m²** alapterületű utcai **üzlethelyiség**, és a közös vagyonrészekből **424/10.000** tulajdoni részarány

3.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **3**-as sorszámmal (előszoba 9,69 m², szoba I. 32,47 m², szoba II. 20,72 m², konyha 5,4 m², kamra 1,07 m², fürdőszoba 4,77 m², WC 0,87 m²,) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/3. társasházi különlapon felvett 36.697/A/3. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 1. szám alatti 2 szobás, összesen **74,99 m²**-es öröklakás, és a közös vagyonrészekből **371/10.000** tulajdoni részarány.

4.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **4**-es sorszámmal (előszoba 2,32 m², szoba I. 16,7 m², szoba II. 29,49 m², konyha 5,06 m², étkező 8,11 m², közlekedő 2,27 m², kamra 1,07 m², fürdőszoba 3,24 m², WC 0,96 m²,) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/4. társasházi különlapon felvett 36.697/A/4. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 2. szám alatti 2 szobás, összesen **69,22 m²**-es öröklakás, és a közös vagyonrészekből **343/10.000** tulajdoni részarány.

5.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **5**-ös sorszámmal (iroda 17,52 m², raktár 4,26 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/5. társasházi különlapon felvett 36.697/A/5. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 3. szám alatti, összesen **21,78 m²** alapterületű udvari **irodahelyiség**, és a közös vagyonrészekből **108/10.000** tulajdoni részarány.

6.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **6**-os sorszámmal (előszoba 4,39 m², iroda I. 17,42 m², iroda II. 13,65 m², teakonyha 3,33 m², előtér 1,71 m², WC 1,21 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/6. társasházi különlapon felvett 36.697/A/6. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 2. szám alatti, összesen **41,71 m²** alapterületű udvari **irodahelyiség**, és a közös vagyonrészekből **206/10.000** tulajdoni részarány.

7.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **7**-es sorszámmal (szélfogó 2,76 m²; közlekedő 1,72 m²; előszoba 7,91 m²; konyha 6,21 m²; WC 1,09 m²; fürdőszoba 5,25 m²; szoba I. 29,66 m²; szoba II. 28,51 m²; szoba III. 15,96 m²; alkóv 8,52 m²; kamra 1,76 m²;) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/7. társasházi különlapon felvett 36.697/A/7. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. I. em. 5. szám alatti 3 szobás, összesen **109,35 m²**-es öröklakás, és a közös vagyonrészekből **541/10.000** tulajdoni részarány.

8.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **8**-as sorszámmal (szélfogó 3,4 m²; közlekedő 9,82 m²; konyha 7,26 m²; WC 1,73 m²; gardrób 2,73 m²; szoba I. 27,04 m²; szoba II. 32,72 m²; szoba III. 29,92 m²; fürdőszoba 4,9 m²; kamra 0,52 m²;) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/8. társasházi különlapon felvett 36.697/A/8. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. I. em. 6. szám alatti

+

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezett: 1997 JÚN 23	Szám: III 901/2/97	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT KIJAVÍTÁSA

I.

Alulírottak, akik tulajdonosai vagyunk a Budapest VIII. kerület **1.978 társasházi törzslapon 36.697 helyrajzi szám** alatt felvett 764 m² területű, a természetben **Budapest VIII. ker. József krt. 47.** szám alatti társasháznak, a társasház alapító okirata *II./A.) fejezet* V. és XI. számmal jelölt, valamint az *II./B.)* fejezet 1-27. számú albetéteiben a helyiségek felsorolásánál alkalmazott hibás jelölés kijavítását határoztuk el. Töröltük az Alapító okirat **II/C.)** fejezetét és a **korábbi II/D.)** fejezetet jelöltük **C.)** betűvel. A fenti javításokat - amelyek a tulajdonviszonyokban és -hányadokban nem jelentenek változást - egységes akarattal elhatároztuk és jelen okiratban végrehajtjuk az alábbiak szerint.

II.

A javított szövegrészek helyesen

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

V. Pinceszinten lévő **raktárak** (raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,48 m²; raktár 3,2 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 2,6 m²; raktár 4,0 m²; raktár 4,0 m²) **légópince** (légópince [I. albetéten keresztül szolgalmi jog alapján közelíthető meg] 27,5 m²; légópince 15,19 m², légópince 12,25 m²; légópince 10,98 m²; légópince 4,5 m²)

B.) Külön tulajdonú ingatlanok és tulajdoni hányadok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába, ennek megfelelően 27 külön albetétbe kerülnek az alábbi természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 1-es sorszámmal (*pinceszinten:* [266,55 m²] 1.fogyasztótér 54,0 m²; 1.fogyasztótér 27,3 m²; 1.fogyasztótér 50,19 m²; 1.fogyasztótér 17,16 m²; 1.lépcsőlejáró 5,16 m²; 1.rakt. 43,04 m²; 1.rakt. 12,54 m²; 1.rakt. 2,21 m²; 1.tálaló 5,9 m²; 1.mosogató 5,14 m²; 1.mosogató 4,17 m²; 1.kha. 8,52 m²; 1.e.t. 1,98 m²; 1.WC 1,25 m²; 1.WC 1,25 m²; 1.e.t. 2,59 m²; 1.e.t. 4,84 m²; 1.WC 0,86 m²; 1.WC 0,86 m²; 1.e.t. 2,12 m²; 1.piss. 4,27 m²; 1.rakt. 11,2 m²; *földszint:* [115,41 m²] 1.fogyasztótér 61,17 m²; 1. rakt. 12,58 m²; 1.iroda 6,84 m²; 1.ölt. 6,55 m²; 1.ölt. 5,89 m²; 1.zuh. 1,14 m²; 1.e.t. 1,32 m²; 1.WC 0,9 m²; 1.zuh. 1,68 m²; 1.e.t. 5,75 m²; 1.WC 1,43 m²; 1.e.t. 1,43 m²; 1.WC 0,81 m²; 1.WC 0,81 m²; 1.piss. 1,43 m²; 1.e.t. 1,76 m²; 1.e.t. 2,16 m²; 1.mosdó 1,76 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker.

1.978/1. társasházi különlapon felvett 36.697/A/1. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. szám alatti, **381,96 m²** alapterületû utcai **üzlethelyiség** és a közös vagyonrészekbôl **1.890/10.000** tulajdoni részarány.

2.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **2**-es sorszámmal (2.fogyasztótér 59,36 m²; 2.konyha 8,75 m²; 2.mosogató 5,76 m²; 2.öltözô 9,06 m²; 2.mosdó 2,61 m²; 2.elôtér 1,26 m²; 2.elôtér 2,46 m²; 2.WC 1,26 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/2. társasházi különlapon felvett 36.697/A/2. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. szám alatti, összesen **85,61 m²** alapterületû utcai **üzlethelyiség**, és a közös vagyonrészekbôl **424/10.000** tulajdoni részarány

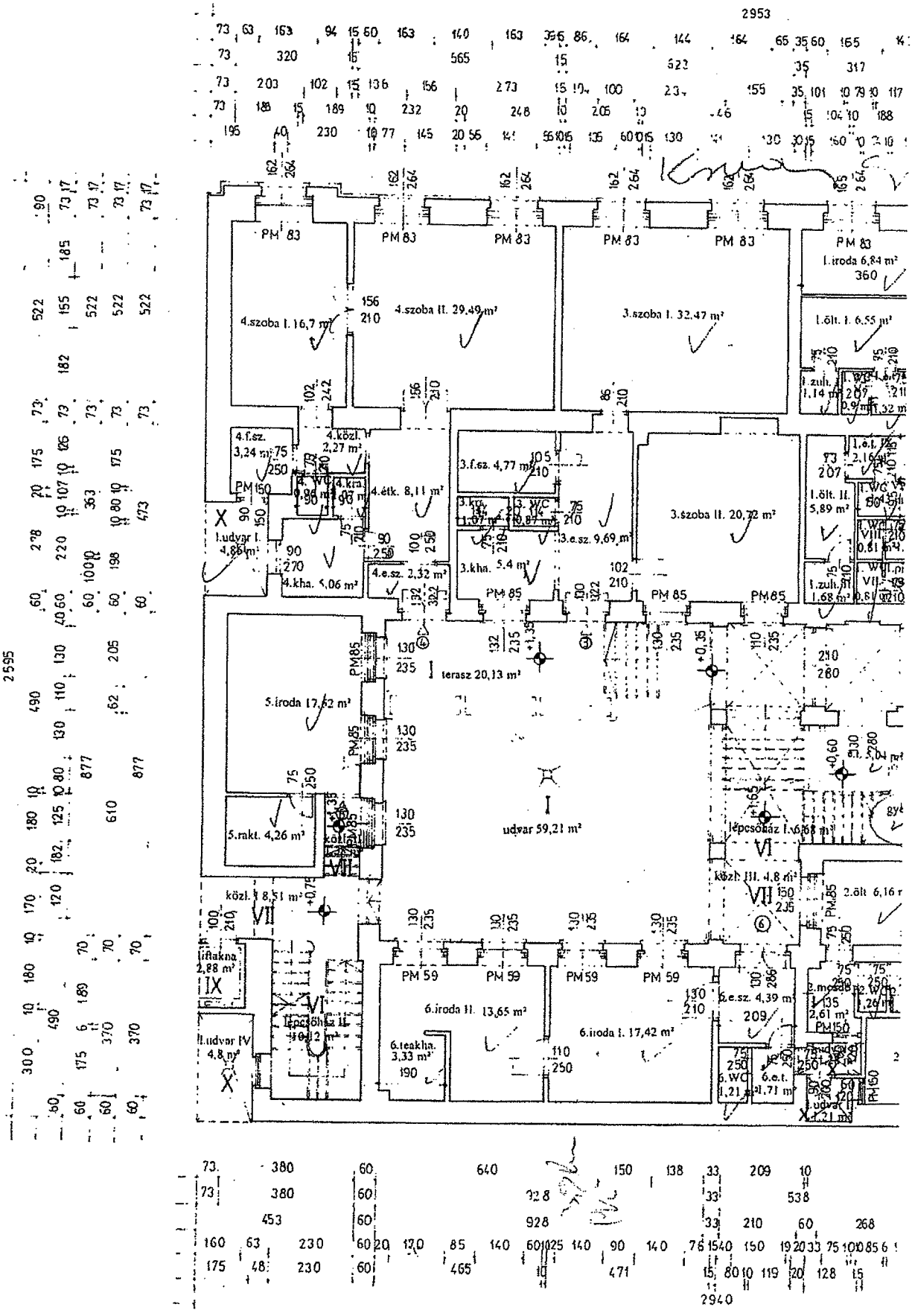
3.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **3**-as sorszámmal (3.elôszoba 10,7 m²; 3.szoba 32,47 m²; 3.szoba 20,72 m²; 3.konyha 5,93 m²; 3.kamra 1,22 m²; 3.fürdôszoba 3,87 m²; 3.WC 0,87 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/3. társasházi különlapon felvett 36.697/A/3. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 1. szám alatti 2 szobás, összesen **74,99 m²**-es öröklakás, és a közös vagyonrészekbôl **371/10.000** tulajdoni részarány.

4.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **4**-es sorszámmal (4.elôszoba 2,32 m²; 4.szoba 16,86 m²; 4.szoba 29,77 m²; 4.konyha 5,06 m²; 4.étkezô 8,49 m²; 4.közlekedô 2,27 m²; 4.kamra 1,07 m²; 4.fürdôszoba 3,29 m²; 4.WC 1,11 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/4. társasházi különlapon felvett 36.697/A/4. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 2. szám alatti 2 szobás, összesen **69,22 m²**-es öröklakás, és a közös vagyonrészekbôl **343/10.000** tulajdoni részarány.

5.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **5**-ös sorszámmal (5.iroda 17,52 m²; 5.raktár 4,26 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/5. társasházi különlapon felvett 36.697/A/5. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 3. szám alatti, összesen **21,78 m²** alapterületû udvari **irodahelyiség**, és a közös vagyonrészekbôl **108/10.000** tulajdoni részarány.

6.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **6**-os sorszámmal (6.elôszoba 4,39 m²; 6.iroda 19,55 m²; 6.iroda 14,8 m²; 6.teakonyha 3,33 m²; 6.elôtér 1,71 m²; 6.WC 1,21 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/6. társasházi különlapon felvett 36.697/A/6. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. fszt. 2. szám alatti, összesen **41,71 m²** alapterületû udvari **irodahelyiség**, és a közös vagyonrészekbôl **206/10.000** tulajdoni részarány.

7.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon **7**-es sorszámmal (7.szélfogó 2,9 m²; 7.közlekedô 1,42 m²; 7.elôszoba 7,91 m²; 7.konyha 6,21 m²; 7.WC 1,09 m²; 7.fürdôszoba 5,53 m²; 7.szoba 29,66 m²; 7.szoba 30,0 m²; 7.szoba 16,58 m²; 7.alkóv 8,52 m²; 7.kamra 1,76 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.978/7. társasházi különlapon felvett 36.697/A/7. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. József körút 47. I. em. 5. szám alatti 3 szobás, összesen **109,35 m²**-es öröklakás, és a közös vagyonrészekbôl **541/10.000** tulajdoni részarány.

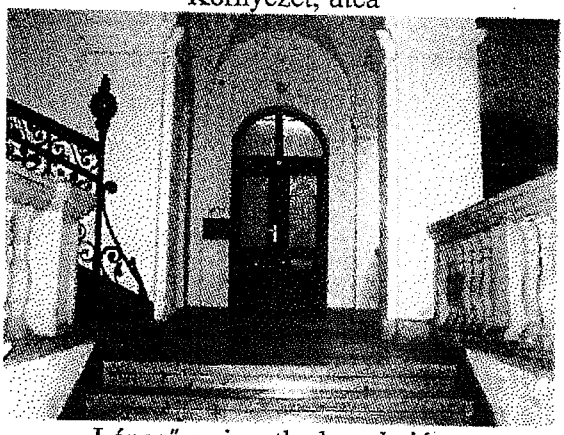

4.szoba I. 16,7 m²
4.szoba II. 29,49 m²
3.szoba I. 32,47 m²
1.iroda 6,84 m²
1.ölt. I. 6,55 m²
4.f.sz. 3,24 m²
4.közl. 2,27 m²
4.étk. 8,11 m²
3.f.sz. 4,77 m²
3.szoba II. 20,72 m²
1.ölt. II. 5,89 m²
1.udvar I. 4,85 m²
4.kha. 5,06 m²
4.e.sz. 2,32 m²
3.kha. 5,4 m²
3.e.sz. 9,69 m²
1.zuh. 1,68 m²
terasz 20,13 m²
5.iroda 17,62 m²
5.rakt. 4,26 m²
udvar 59,21 m²
lépcsőház I. 6,68 m²
közl. III. 4,8 m²
közl. I. 8,51 m²
2.ölt. 6,16 m²
ifiakna 2,88 m²
6.iroda II. 13,65 m²
6.iroda I. 17,42 m²
6.e.sz. 4,39 m²
6.teakha. 3,33 m²
II.udvar IV. 4,8 m²
lépcsőház II. 10,12 m²
6.WC 1,21 m²
6.e.t. 1,71 m²
2595
2953
2940

Budapest VIII. kerület, József körút 47. földszint. Hrsz.: 36697/A/6

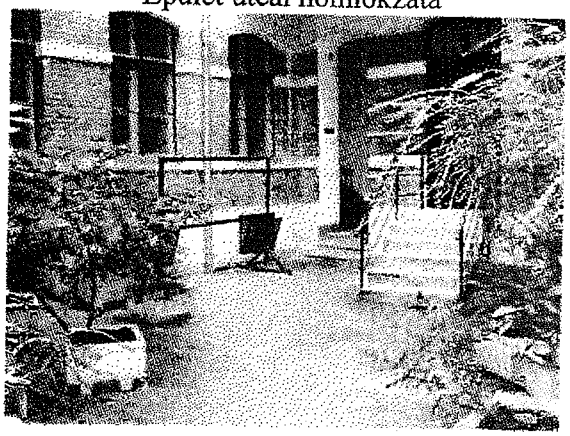
Környezet, utca

Környezet, utca

Épület utcai homlokzata

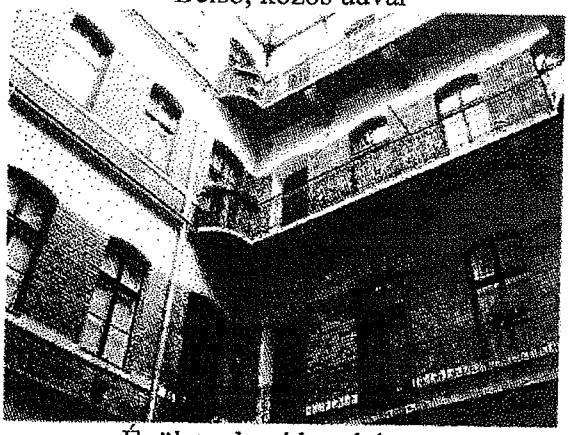


Lépcső az ingatlanhoz, bejárat

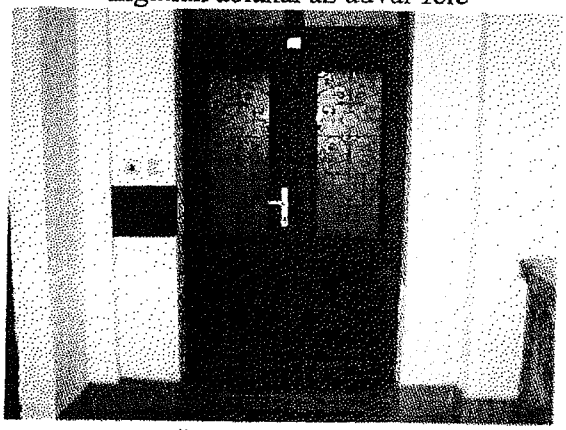


Belső, közös udvar

Ingatlan ablakai az udvar felé



Épület udvari homlokzata

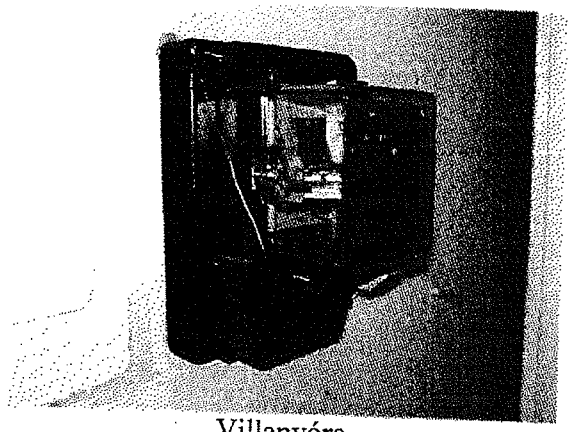


Ingatlan bejárata

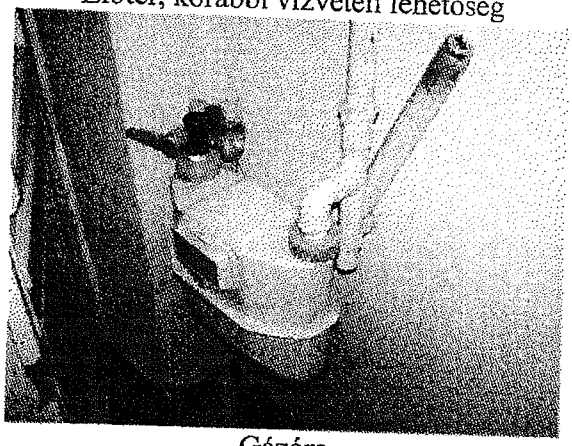
2013. január 3.

Budapest VIII. kerület, József körút 47. földszint. Hrsz.: 36697/A/6

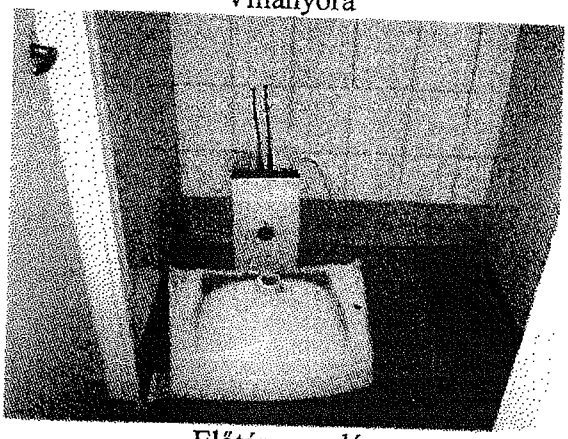
Előtér, korábbi vízvételi lehetőség



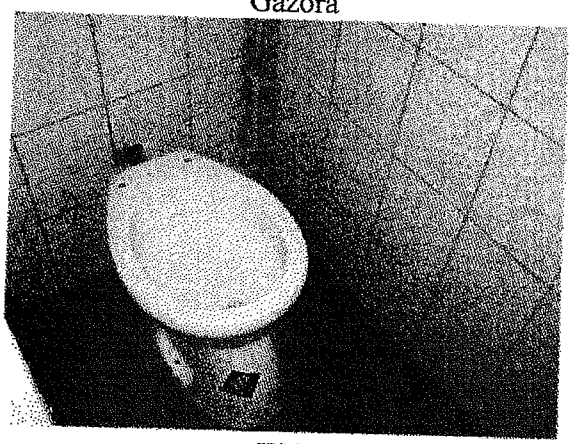
Villanyóra



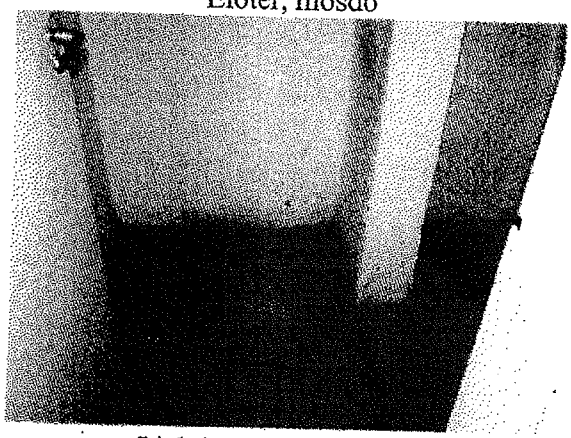
Gázóra



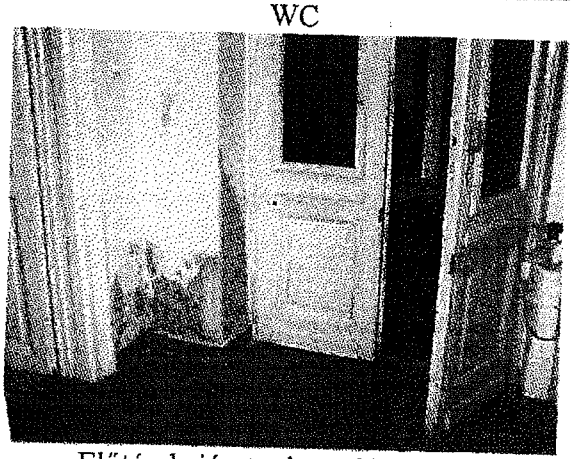
Előtér, mosdó



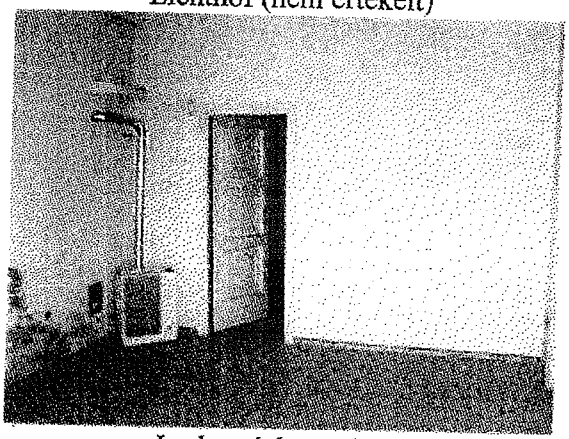
WC



Lichthof (nem értékelt)



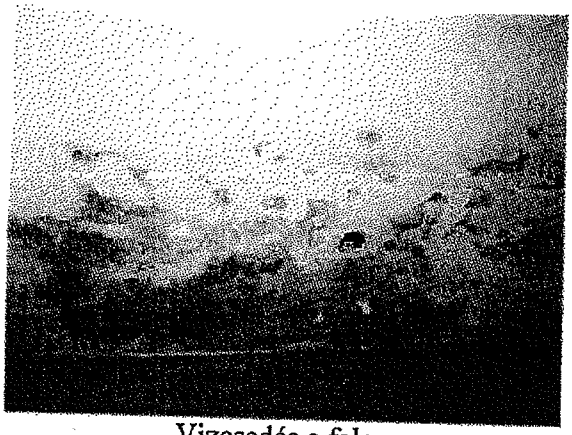
Előtér, bejárat, vizesedés a falon



Iroda, gázkonvektor

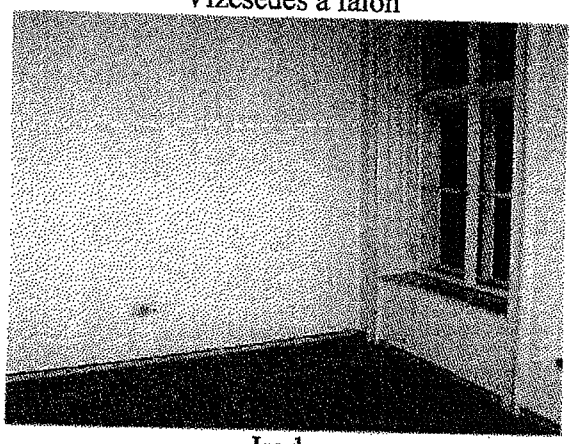
2013. január 3.

Budapest VIII. kerület, József körút 47. földszint. Hrsz.: 36697/A/6

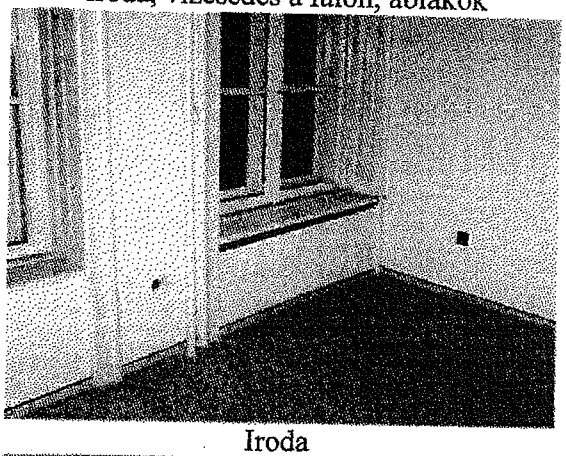


Vizesedés a falon

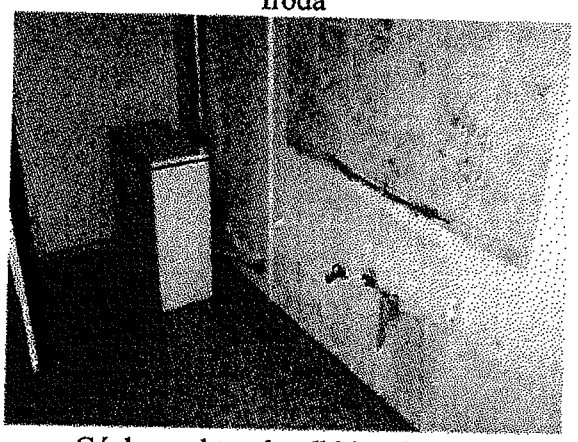
Iroda, vizesedés a falon, ablakok



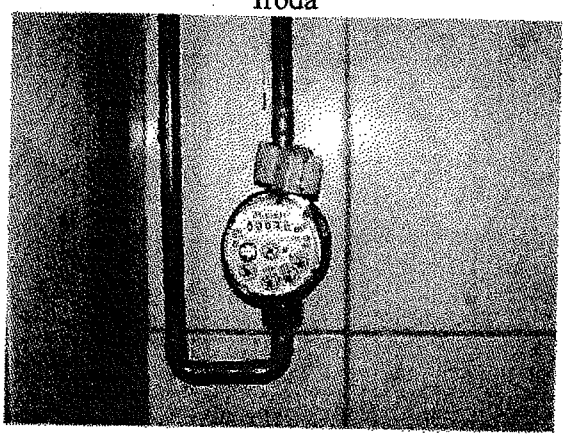
Iroda



Iroda

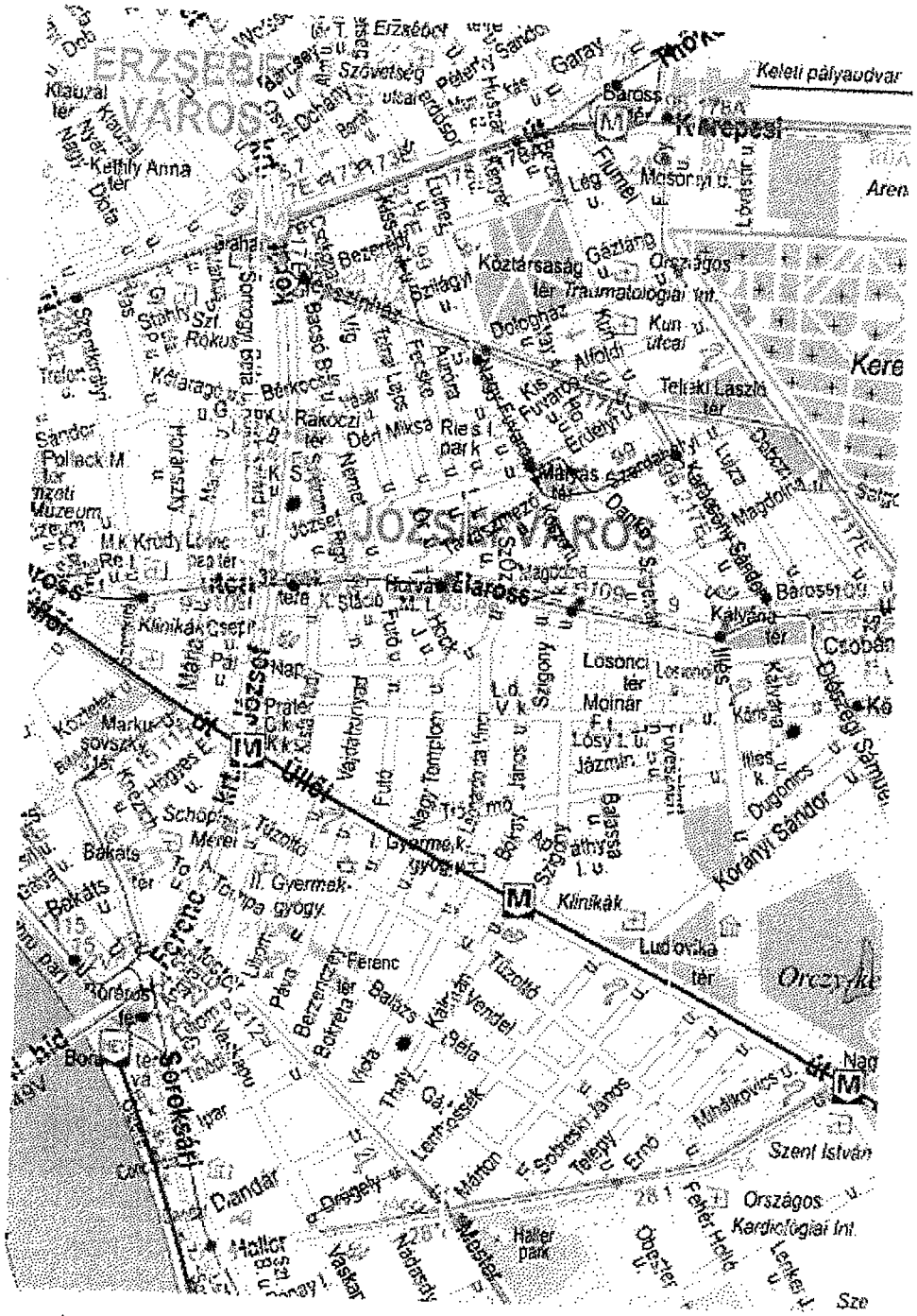


Gázkonvektor, korábbi teakonyha



Vízóra

2013. január 3.

Térkép

Budapest, VIII. ker. József körút 47.