

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.6...sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. május 15 -i ülésére

Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

7 db értékbecslés kivonata

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról, figyelembe véve a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatában elfogadott, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának gazdasági programját és a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében foglaltakat, mely irányelvek a következőket rögzítik:

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

- a lakás-állomány darabszámának és összetételének optimális szintre hozása érdekében az önkormányzat folytassa üres lakás árverési tevékenységét, és lehetőség szerint 6 árverést tartson egy évben, árverésenként átlagosan 10 db lakás meghirdetésével,
- lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 60 db társasházi épületben lévő lakás kerüljön évente elidegenítésre.”

A Kereskedelmi Célú Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbiakban megnevezett helyiségek elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehetett hasznosítani.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

JW

- **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. szám alatti I. emeleti, 34802/0/B/6 hrsz.-ú, 70 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke: 3.700.000 Ft (52.857 Ft/m²) a Grifton Property (Toronyi Ferenc) által 2017. április 12. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. április 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok-negyedében, a Népszínház utca és a Bérkocsis utca között lévő társasház emeletén található. Az épület az 1890-es években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint és 2 emelet kialakítással, állapota közepes. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok vannak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelt ingatlanban csak villany közmű van. Belmagassága 4,3 m. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal védett, az ablakok osb lapokkal burkoltak, rossz állapotúak. A padozat beton, pvc-vel és hajópadlóval burkolt, a falak vakoltak, festettek. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.**
- **A Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 16. szám alatti, földszinti 35612/0/A/4 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 3.100.000 Ft (114.814 Ft/m²) a Grifton Property Kft. által 2017. április 12. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. április 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Corvin negyedében, a Kis Stáció utca és a Nap utca között lévő társasház földszintjén található, az udvarról önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1910-es években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint és 2 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan 2 helyiségre osztott, melyek belmagassága 3,7 m. Gáz kivételével minden közmű adott. WC nincs. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, metlachival és hajópadlóval burkolt, gyenge állapotú, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, rossz állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van, teljes felújításra szorul.**
- **A Budapest VIII. kerület, József utca 38. földszint 1. szám alatti, földszinti és pincésinti, 34973/0/A/32 hrsz.-ú, 273 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 13.100.000 Ft (47.985 Ft/m²) a Grifton Property Kft. által 2017. április 12. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. április 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület Józsefváros Csarnok-negyed városrészében található, az 1900-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint és 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a József utca és a Fecske utca sarkán lévő társasház földszintjén és pincéjében található, a József utcáról és a Fecske utcáról önállóan közelíthető meg. Az ingatlan földszinti üzlethelyiséget és vizesblokkot, galérián lévő irodahelyiségeket és 5 pincei raktárhelyiséget foglal magába. A helyiségek belmagassága 2 – 3,9 m. Minden közmű adott. A fémszerkezetű galérián irodaterület található. A bejárati ajtók fa- és fémszerkezetűek, a földszinti bejáratok fémredőnnel védettek, rossz állapotúak. A padozat beton, részben járólappal és pvc-vel burkolt, gyenge állapotú, a falak vakoltak, festettek, csempézettek, tapétázottak, gyenge állapotúak. A használati meleg vizet és a fűtést gázkazán biztosítja. A hőleadók radiátorok. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van.**
- **A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 43/B. szám alatti, alagsori, 36276/2/A/4 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 1.200.000 Ft (37.500 Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2017. április 10. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. május 02-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület a Corvin-negyedben található, a Tömő utca és Üllői út közti szakaszon alagsor, földszint, 3 emelet és padlástér kialakítással. Külső és belső homlokzatának burkolata köporos vakolat, az épület összességében közepes állapotú. Az értékelt alagsori raktárhelyiséget jelenleg a társasház használja tárolás céljára. Burkolatai simított beton, állapota jó, falai festettek, közepes állapotúak. A helyiség vizórás, a társasház vízelzáró csapjai is itt találhatóak. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.**



- A Budapest VIII. kerület, Üllői út 52/B. szám alatti, pincszinti, 36369/0/A/1 hrsz.-ú, 92 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 3.200.000 Ft (34.782 Ft/m²) a Grifon Property Kft. által 2017. április 12. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. május 02-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület Józsefváros Corvin negyed városrészében található, az 1920-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint és 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan az Üllői út és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pincszintjén található, a ház közös pincerészen keresztül közelíthető meg. A boltíves ingatlan 3 raktárhelyiségre osztott, melyek belmagassága 2,8 m. A helyiség villanyközművel és vízőrával rendelkezik. A bejárati és a belső ajtó fémszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek, több helyen vakolathiányosak, gyenge állapotúak. A fűtést gázkonvektor biztosítja, egyéb gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.
- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 63. szám alatti, 36122/0/A/2 helyrajzi számú, utcai bejárattal, földszinti, 71 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 13.900.000 Ft (195.774 Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által 2016. március 08. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. április 13-án aktualizált értékbecslés alapján. Az épület Józsefváros Losonci-negyedében található, állapota a korának megfelelő. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint iroda, de fizikai kialakítását tekintve üzlethelyiségként hasznosítható. Az utca felől 3 bejárattal rendelkezik. Az előtérből WC és konyhasarok van leválasztva. Fűtése elektromos hőkályhával megoldott, meleg víz ellátása nincs, ezért komfortfokozata komfort nélküli. Az előtér felett galéria található. Villanyóra nincs, vízőra van. A helyiség elidegenítéséről a Bizottság 505/2016. (V.23.) számú határozatának 2. pontjával korábban már döntött, az elidegenítésre kiírt nyílt árverési felhívás érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult.
- A Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 5. II. emelet 1. szám alatti, 35245/0/A/15 hrsz.-ú, 56 m² alapterületű jelenleg komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 12.000.000 Ft (214.285 Ft/m²) az URBS Ingatlan Kft. által 2017. április 10. napján készült, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. május 2-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan Józsefváros Csarnok-negyedében, a Tavaszmező utcában a legfelső, 2. emeleten található, függőfolyosón keresztül megközelíthető. Az épület az 1900-as években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince, földszint, 2 emelet és padlástér szintkialakítással. Környezetében vegyes korú és építésű, zárt sorúan beépített épületek, iskolák találhatók. Az épület külső és belső homlokzata részlegesen felújított. Az épület összességében jó állapotú. A lakásban található gázóra plombája piros, vagyis nincs gázszolgáltatás. Fűtése HÉRA gázégőfejes cserépkályhával megoldott, de mivel nincs gázszolgáltatás, ezért nincs fűtése. A lakásban nincs melegvíz előállítását szolgáló berendezés. A lakás komfortfokozata ezen okok miatt komfort nélküli. A lakásról alkotott összbemérés a lakás komfortfokozata, műszaki állapota és legfelső emeleti fekvése miatt kedvezőtlen.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben található. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvív bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvív bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakás saját költségén, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

Az ingatlanok felújítása 10 éves időtartamban sem térül meg az Önkormányzat részére, tekintettel arra, hogy az állandó költségek mellett az egyszeri költség elszámolására már nem marad a bérleti díjban fedezet. A felújítások esetében megtérülési számítás elkészítése emiatt nem értelmezhető.

A lakásingatlan bérbeadása esetén a bérleti díj bevételt – a bérlő személyétől függően – tovább csökkenthetné, ha a bérlő – akár csak átmenetileg – szociális bérleti díjra jogosult.

A közös költség kiadások mellékvízmérő szerelésével történő csökkentése nehézkes, mivel a jelenleg hatályos rendelkezések alapján, abban az esetben kerülhet sor mellékvízmérő felszerelésre, ha a társasház a közműszolgáltató felé nem rendelkezik tartozással. Ellenkező esetben a közműszolgáltató nem hitelesíti a mérőórát és nem veszi nyilvántartásába. Az összes ingatlan társasházban helyezkedik el. A társasházak többsége sajnos adós a közműszolgáltató felé, ezért a közös költség vízmérővel történő csökkentésére ezekben az esetekben szinte nincs lehetőség. A listában található 1 db lakás nem vízórás, a 6 db nem lakás céljára szolgáló helyiségből 5 minősül vízórásnak.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésnek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. Az ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2015. (VII.15.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A HVT területen elhelyezkedő Leonardo da Vinci utca 43/B., Üllői út 52/B., szám alatti ingatlanok esetében a Rév8 Zrt. nyilatkozata alapján az elidegenítésnek akadálya nincs, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

Fenti elidegenítésre kijelölt lakás célú ingatlanok tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6-8. §-ában, nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltétel nem áll fenn.

A listára az önkormányzati költségek csökkentése érdekében a legmagasabb közös költség vonzattal rendelkező, rossz műszaki állapotú, illetve egyéb indokok alapján, rövid időn belül elidegenítendő ingatlanokat vettük fel. A felsorolt lakás jelenlegi állapotában lakhatatlan, a helyreállítás jelentős anyagi ráfordítást igényel, bérbeadása rossz állapota miatt nem lehetséges. A helyiségek bérbevételére érdeklődés nem volt.

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott gazdasági programban azt tűzte ki célul, hogy a lakásállomány összetétele racionalizálásra kerüljön, a kisszámú önkormányzati albetéteket tartalmazó társasházakban az Önkormányzat tovább csökkentse, megszüntesse a tulajdonát.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására az electool.com elektronikus felületen az aukciós eljárások kezelésére a Fluenta Action modult használjuk. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot kell leadnia 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át, majd ezt követően az elektronikus felületen is szükséges regisztrálnia az ajánlattevőnek. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 112/2017. (V.11.) számú határozatával elfogadott Versenyeztetési Szabályzat 101. pontjában meghatározott, elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

Javasoljuk továbbá, hogy a minimális kikiáltási ár a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 5. II. emelet 1. szám alatti komfort nélküli lakás esetében 12.000.000,-Ft összegben (214.285,-Ft/m²) kerüljön meghatározásra az első árverés során, az ingatlan likvid forgalmi értékének 100 %-át alapul véve.

Amennyiben a lakás vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-a, a harmadik árveréstől



ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

Amennyiben a helyiségek vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 65 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával az Önkormányzat által 2015. április hónapban elfogadott közép- és hosszú távú gazdasági programban előírt irányelvek, az Önkormányzat kiadásainak csökkentése és a lakásállomány összetételének és darabszámának racionalizálása a cél.

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti lakások bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, ugyanakkor a közös költség és célbefizetés megfizetésére vonatkozó kötelezettség folyamatosan fennáll.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdésének a) pontja alapján, 100 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú képviselő testületi határozat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója

- a) a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
- b) a 100 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni. A Versenyeztetési Szabályzat 9. pontja szerint a pályázat az előminősítési eljárást követően elektronikus úton is lefolytatható. Ebben az esetben a Bonyolító az előminősítési eljárásban megállapítja, hogy az ajánlattevők pályázata a pályázat felhívásban írt feltételeknek megfelelnek-e. Az érvényes pályázók részére kiadja az azonosítószámot és a jelszót, amely alapján a pályázó az elektronikus felületen a pályázati kiírásban foglaltak szerint megteheti az ajánlatát.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 112/2017. (V. 11.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők. A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A kikiáltási árat, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

- a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,
- a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

- b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,
 - b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.
 - b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.
- c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 11. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd külön tulajdoni illetőség tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A (2) bekezdés szerint: „Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

- a) ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra
- b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

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



Határozati javaslat

...../2017. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5.** szám alatti, 34802/0/B/6 helyrajzi számú, 70 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.960.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 15.

2. a **Budapest VIII. kerület, Kisfaludy utca 16.** szám alatti, földszinti, 35612/0/A/4 helyrajzi számú, 27 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.480.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 15.

3. a **Budapest VIII. kerület, József utca 38. földszint 1.** szám alatti, 34973/0/A/32 helyrajzi számú, 273 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.480.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 15.

4. a **Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 43/B.** szám alatti, 36276/2/A/4 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 960.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 15.

5. a **Budapest VIII. kerület, Üllői út 52/B.** szám alatti, pinceszinti, 36369/0/A/1 helyrajzi számú, 92 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.560.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 15.

6. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 63.** szám alatti, földszinti 36122/0/A/2 helyrajzi számú, 71 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.120.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. május 15.

7. a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 5. II. emelet 1. szám alatti, 35245/0/A/15 helyrajzi számú, 56 m² alapterületű, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.000.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. május 15.

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, 2017. május 12.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

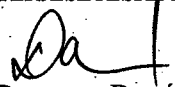
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

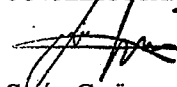
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa (komfort fokozat)	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	cél-befizetés	rendelet szerinti költségvetési lakás bérleti díj (Ft/hó + ÁFA)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdoni db szám
Tolnai Lajos utca 5. I. emelet	34802/0/B/6	70 m ²	műhely	2.960	3.700	2012.10.26.	2017.04.12.	igen	17.928	0		77,37	5/7
Kisfaludy utca 16. földszint	35612/0/A/4	27 m ²	egyéb	2.480	3.100	2015.12.30.	2017.04.12.	nem	12.150	0		12,83	2/16
József utca 38. földszint 1.	34973/0/A/32	273 m ²	üzlet	10.480	13.100	2008.09.30.	2017.04.12.	igen	53.235	0		16,34	3/33
Leonardo da Vinci utca 43/B alagsor	36276/2/A/4	32 m ²	raktár	960	1.200	1992.04.16.	2017.04.10.	igen	6.234	0		6,23	2/20
Üllői út 52/B. pinceszint	36369/0/A/1	92 m ²	raktár	2.560	3.200	1996.01.18.	2017.04.12.	igen	17.756	0		2,76	1/40
Práter utca 63. földszint	36122/0/A/2	71 m ²	iroda	11.120	13.900	2010.04.06.	2017.04.13.	igen	8.875	0		14,31	4/58
Tavaszmező utca 5. II. emelet 1.	35245/0/A/15	56 m ²	lakás	12.000	12.000	2016.06.16.	2017.04.10.	nem	14.700	0	10.248	22,18	5/21

2/3



R



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Tolnay Lajos utca 5. emeleti műhely (Hrsz.: 34802/0/B/6)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Tolnay Lajos utca 5. szám (hrsz.:34802/0/B/6) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 1. emeleti műhely forgalmi értékéről**



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. április 12.

Ju

10

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Tolnay Lajos utca 5. 1. emelet
Hrsz. : 34802/0/B/6

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany,
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 70 m²
Belmagasság : 4,3 m
Eszmei hányad : 664/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 627 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A forgalmi értékkel
EGYETLEN

Gódor László
Budapest, 2017. 04. 26. igazgatási igazgató

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. április 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 98.571,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **6.900.000,- Ft**
azaz *Hatmillió-kilencszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.800.000,- Ft
azaz *Ötmillió-nyolcszázzezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : **3.700.000,-Ft**
azaz *Hárommillió-hétszázzezer forint*

Budapest, 2017. április 12.

Készítette:
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. szám alatti, 34802/0/B/6 hrsz-ú 1. emeleti műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs 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 : 2017. április 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. április 04.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Tolnay Lajos utca 5. 1. emelet
Helyrajzi szám	: 34802/0/B/6
Megnevezése	: műhely
Terület	: 70 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Tolnay Lajos utcában, a Népszínház utca és Bérkocsis utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelt ingatlanban csak villany közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Népszínház utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap,
szigetelés	: nincs vagy elavult
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, rossz állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, rossz állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, pvc, hajópadló burkolat, rossz állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1890-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Tolnay Lajos utcában, a Népszínház utca és Bérkocsis utca között lévő társasház emeletén található, a társasház udvara felől önállóan közelíthető meg a társasház udvaráról induló lépcsőn keresztül. A vizsgált ingatlan a társasház belső 1. emeletes épületének az 1. emeletén található. A korábban műhelyként használt ingatlan 1 helyiségből áll, melynek belmagassága 4,3 m. A műhelyterület belső végén fémszerkezetű galéria lett kialakítva, de műszaki megoldása miatt az értékelés során nem vettük figyelembe. Az ingatlanban csak villany közművet találtunk. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal védett, az ablakok oszlapokkal burkoltak, rossz állapotúak.

A padozat beton, pvc-vel és hajópadlóval burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak.

A vizsgált ingatlan csak villany közművel rendelkezik. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. A vizsgált ingatlan a szemle idején üres volt.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Műhely	69,70	100%	69,70
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	69,70		69,70
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	70,00		70,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 70 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői					
		1	2	3	4	5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Tolnay L. utca 5.	Dankó utca	Illés utca	Kun utca	Szigony utca	Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	70	31	49	100	60	45	
Komfortfokozata	komfort nélküli	félkomfortos	komfort nélküli	komfortos	komfortos	félkomfortos	
Építés éve	1890-es évek	1920	1916	1900	1930	1920	
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, felújított áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		3 100 000	5 200 000	12 600 000	9 500 000	7 600 000	
Eladás ideje		2017	2017	2017	2017	2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		100 000	106 122	126 000	158 333	168 889	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	
ingatlan mérete (2)		kisebb -5%	kisebb -5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	kisebb -5%	
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
közmvévek, komfortosság (4)		jobb -5%	azonos 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%	
műszaki állapot (5)		jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	-5%	-20%	-25%	-30%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		80 000	100 816	100 800	118 750	118 222	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	103 718						
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	7 300 000						
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	3 700 000						

azaz Hétmillió-háromszázezer forint

azaz Hárommillió-hétszázezer forint

NS

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30%, a felújítandó műszaki állapota miatt pedig további -20% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.008 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérebeadó 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 9,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, földszint, Bacsó Béla utca	100	120 000	1 200
2. Raktár, földszint, Baross utca	61	80 000	1 311
3. Raktár, földszint, Népszínház utca	50	66 000	1 320
4. Raktár, földszint, Práter utca	20	29 000	1 450
5. Raktár, földszint, Vig utca	100	100 000	1 000
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 260
emeleti elhelyezkedés miatti korrekció	-20%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 008
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			70
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			70 560
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			846 720
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			635 040
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			19 051
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			19 051
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			25 402
Kalkulálható költségek összesen, Ft			63 504
Éves üzemi eredmény, Ft			571 536
Tőkésítési ráta			9,0%
Tőkésített érték, Ft			6 350 400
Befektetési kiadások			600 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			5 750 400
Hozadéki érték kerekítve, Ft			5 800 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:3,4		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	627	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	664	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	42	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	140 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	5 800 000	azaz Ötmillió-nyolcszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra 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%
	7 300 000	5 800 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	6 900 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Tolnay Lajos utca 5. szám alatti, 34802/0/B/6 hrsz-ú 1. emeleti műhely jelenlegi piaci értékét:

6.900.000 Ft-ban,

azaz

Hatmillió-kilencszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. április 12.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-44
Cg-01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

JW

17

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 korlátozottan 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 értékbecfolyásoló 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 2017. április 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)
Társasházi szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	FOZ2840 (KRÉPÉ)
---------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Budatutka út 59. 1519 Budapest; P: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdomi lap - Teljes adatok
 Megrendelés szám: 8000004/163518/2017
 2017.04.04



A megrendelés
 eddigi díja:
 0 Ft

Sógó

Nem hiteles tulajdomi lap

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34802/0/B/6 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Kálnai Lajos utca 5. 1. emelet. "Földhivatali alakt"

ÉRKEZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személy lakóhely	tulajdoni forma
lakóhely	70	0	0	664/10000

Befolyás határozat: 229576/1/2002/02.08.29

2. bejegyzés határozat: 229576/1/2002/02.08.29

Fővárosi

Az alapító okirat szerint hozzájáruló melléktulajdoni jogok: 229576/2002/02.08.29.

ÉRKEZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 246817/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 55-67

ÉRKEZ

1000 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 55-67

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Ez a tulajdomi lap közigazgatási határozati eljárás okijából került kiadásra. Mára nem használható.

ÉRKEZ

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34802 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. szám alatti, a helyi önkormányzat (1. 3-26. albekezdés) és a Budapest Főváros Önkormányzata (2. albekezdés) tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a Józsefvárosi Önkormányzat 29/2000 (VII. 14.) sz. rendelete alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházokról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	telek	627 m ²
----	-------	--------------------

Pince:

II.	tároló:	2,78 m ²
III.	tároló:	32,03 m ²
IV.	tároló:	24,13 m ²
V.	tároló:	41,63 m ²
VI.	közlekedő:	15,84 m ²
VII.	közlekedő:	9,87 m ²

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.



2 oldal

VIII.	tároló:	25,95 m ²
IX.	pincelépcső:	4,34 m ²

Alagsor:

X.	kapualj:	17,34 m ²
XI.	lépcsőház:	11,33 m ²
XII.	légakna:	2,63 m ²
XIII.	közös WC:	5,76 m ²
XIV.	tároló:	2,03 m ²
XV.	téglakerítés:	5,45 m
XVI.	lépcső:	1,40 m ²
XVII.	mosókonyha:	17,97 m ²
XVIII.	tároló:	5,38 m ²
XIX.	előtér:	4,95 m ²
XX.	tároló:	9,99 m ²
XXI.	lépcső:	1,30 m ²
XXII.	lépcső:	3,60 m ²
XXIII.	téglakerítés:	7,75 m
XXIV.	udvar:	169,04 m ²

Félemelet, földszint:

XXV.	lépcsőház:	17,63 m ²
XXVI.	függőfolyosó:	21,80 m ²
XXVII.	közös WC:	1,79 m ²
XXVIII.	lépcső:	2,70 m ²
XXIX.	lépcső:	6,63 m ²
XXX.	lépcső:	2,70 m ²
XXXI.	függőfolyosó:	6,00 m ²
XXXII.	lépcső:	3,82 m ²

I. emelet:

XXXIII.	lépcsőház:	17,63 m ²
XXXIV.	függőfolyosó:	24,72 m ²
XXXV.	közös WC:	2,24 m ²
XXXVI.	padlástépcső:	4,99 m ²

II. emelet:

XXXVII.	lépcsőház:	10,96 m ²
XXXVIII.	légakna:	1,20 m ²
XXXIX.	függőfolyosó:	21,80 m ²
XL.	padlástépcső:	4,37 m ²
XLI.	közlekedő:	3,69 m ²
XLII.	közös WC:	0,98 m ²
XLIII.	padlástér:	111,46 m ²

Padlástér:



- | | | |
|-------|------------|-----------------------|
| XLIV. | padlástér: | 241,95 m ² |
| XLV. | tároló: | 8,70 m ² |
-
- XLVI. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XLVII. Födém szerkezetek, átfidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- XLVIII. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XLIX. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- L. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- LI. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- LII. Előlépcsők, járdák.
- LIII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LIV. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékai.
- LV. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékai, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LVI. Gázbekötés alap-, és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráiig, a közös helyiségek gázvezetékai és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 26 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

„A” épület:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1. sz. alatti 1 szobás 74 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkeliséggel és a közös tulajdonból 710/10000 hányad.

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.



2. A Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 1/B. sz. alatti 2+1/2 szobás, 71 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 680/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2. sz. alatti 1 szobás, 36 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 347/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3. sz. alatti 1 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 326/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. félemelet 4. sz. alatti 1+1/2 szobás, 51 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 485/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. félemelet 5. sz. alatti 2 szobás, 67 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 640/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. félemelet 6. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 247/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. félemelet 7. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 238/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. félemelet 8. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 304/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 8. sz. alatti 2 szobás, 59 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 569/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 9. sz. alatti 2 szobás, 71 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 680/10000 hányad.



12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 10. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 272/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 11. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 258/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 12. sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 329/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 12. sz. alatti 2 szobás, 57 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 555/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 13. sz. alatti 2 szobás, 70 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 680/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 14. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 272/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 15. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 256/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. II. emelet 16. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 277/10000 hányad.

„B” épület:

20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 254/10000 hányad.

J Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

[Handwritten signature]



21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 209/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/B/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. földszint 7. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 246/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/B/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 251/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/B/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. földszint 10. sz. alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 437/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/B/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emeleti 70 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (műhely) és a közös tulajdonból 664/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34802/B/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. I. emelet 13. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 285/10000 hányad.

III. Felhatalmazás

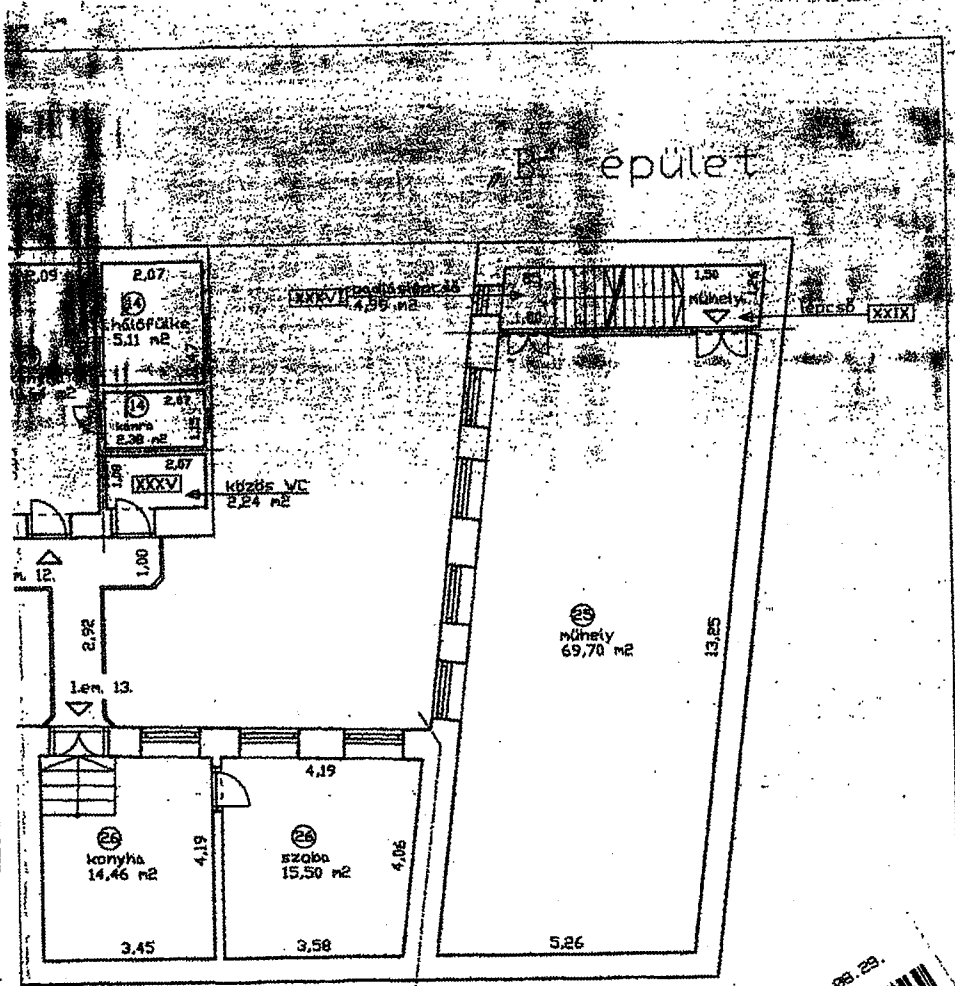
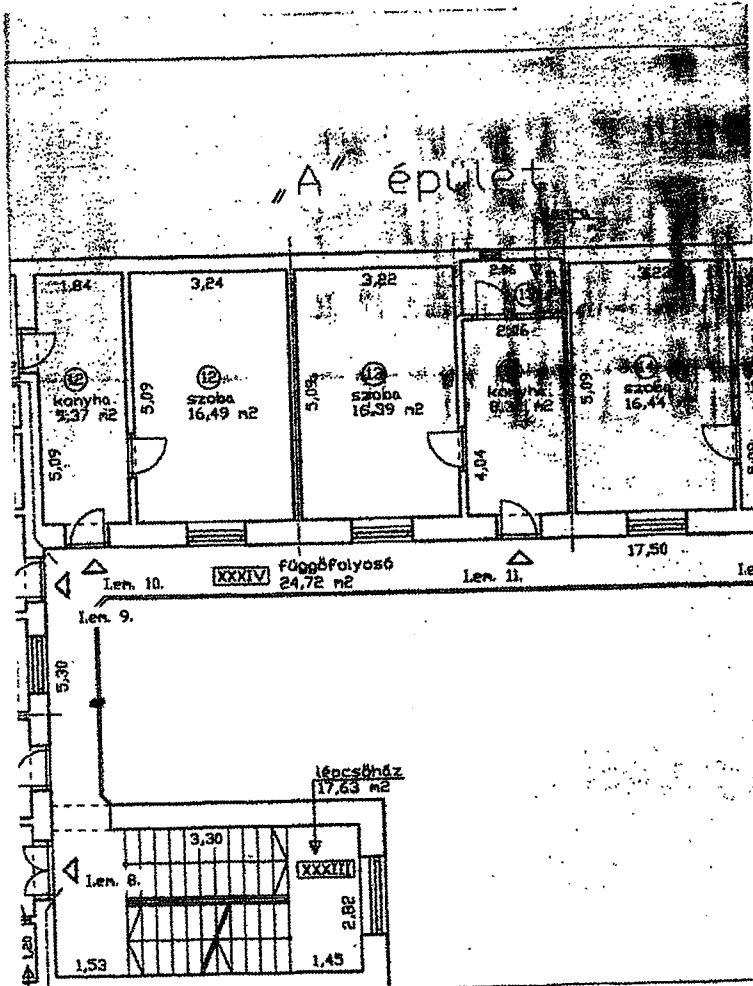
A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.



1/2



Közös tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
XXXIII	lépcsőház	17,63 m ²
XXXIV	függőfolyosó	24,72 m ²
XXXV	közös WC	2,24 m ²
XXXVI	padláslépcső	4,98 m ²

Külön tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
10	I. emelet 8.	68,68 m ²
11	I. emelet 8.	71,26 m ²
12	I. emelet 10.	26,54 m ²
13	I. emelet 11.	27,08 m ²
14	I. emelet 12.	34,57 m ²
25	műhely	69,70 m ²
26	I. emelet 13.	29,96 m ²

SZABÓ és VINCE ÉPÍTÉSZ IRODA
1074 Budapest, Dohány u. 06.
Tel./Fax: 362-7756/362-5105
Dr. VENCSE ÁRKÁDIA
ÉPÍTŐ

Város FM KFT.
Bp. VIII. ker. Tolnai Lajos utca 5.



Készítette	Város FM KFT.	Rajzszám	4
Cím	Bp. VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.	Helyrajzi szám	34802
Típus	I. EMELETI ALAPRAJZ	Méretarány	M=1:100
Feladatok	Daróczy István	Ellenőrző	Novoszádi Pál
Előzetes	Novoszádi Pál	Rajzoló	Novoszádi Pál
Dátum	2000.10.		

27

1084 Budapest, Tolnay Lajos utca 5. emeleti műhely Hrsz.: 34802/0/B/6



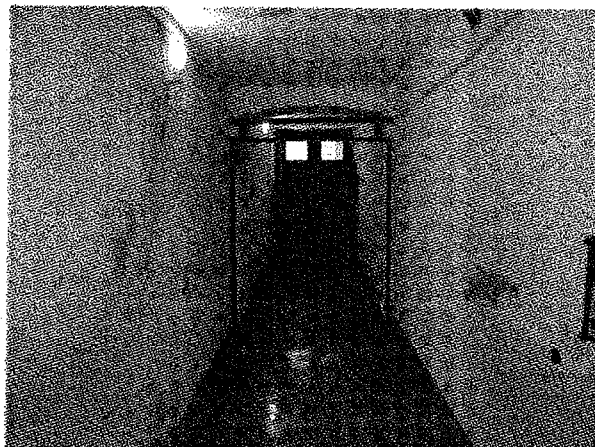
Környezet, utca



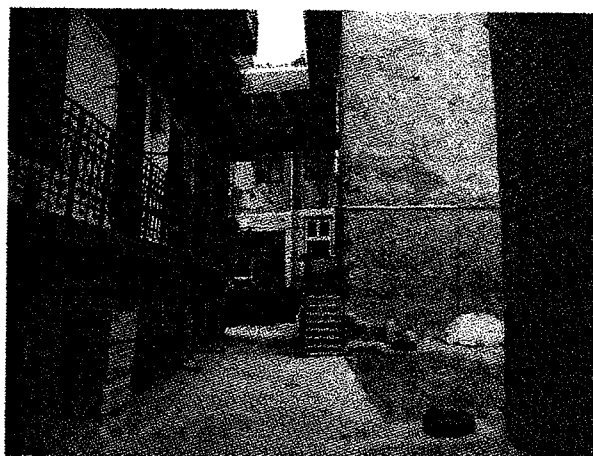
Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

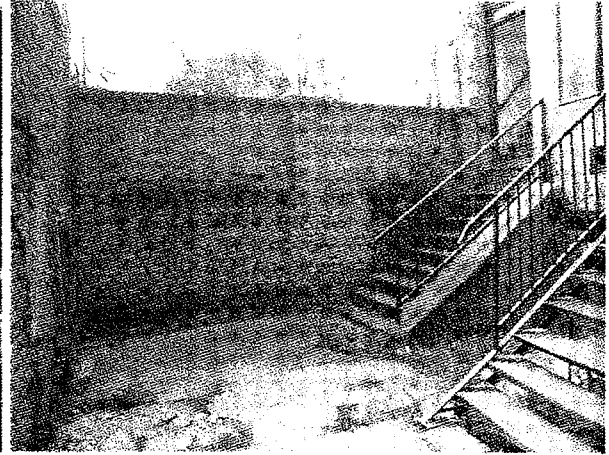
2017. április 10.

Handwritten signature
28

1084 Budapest, Tolnay Lajos utca 5. emeleti műhely Hrsz.: 34802/0/B/6



A vizsgált ingatlan udvari homlokzata



Belső udvar



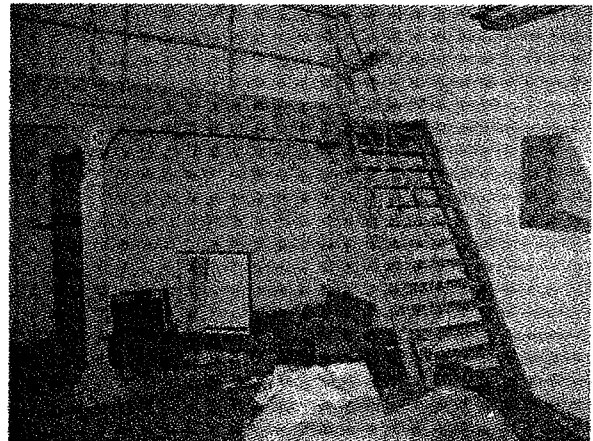
A vizsgált ingatlanhoz vezető lépcső



A vizsgált ingatlan bejárata



Műhely

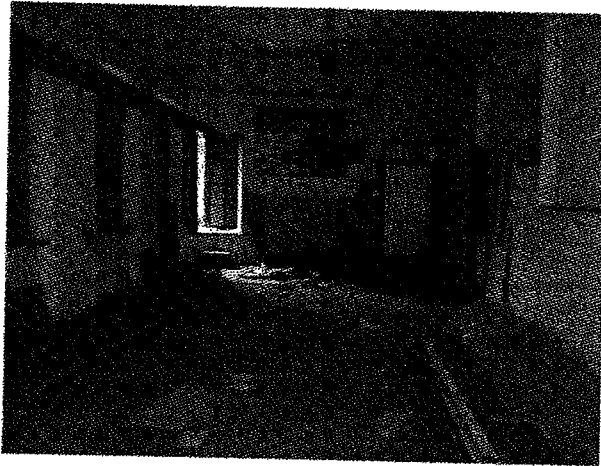


Galéria

Handwritten signature

2017. április 10.

1084 Budapest, Tolnay Lajos utca 5. emeleti műhely Hrsz.: 34802/0/B/6



Műhely



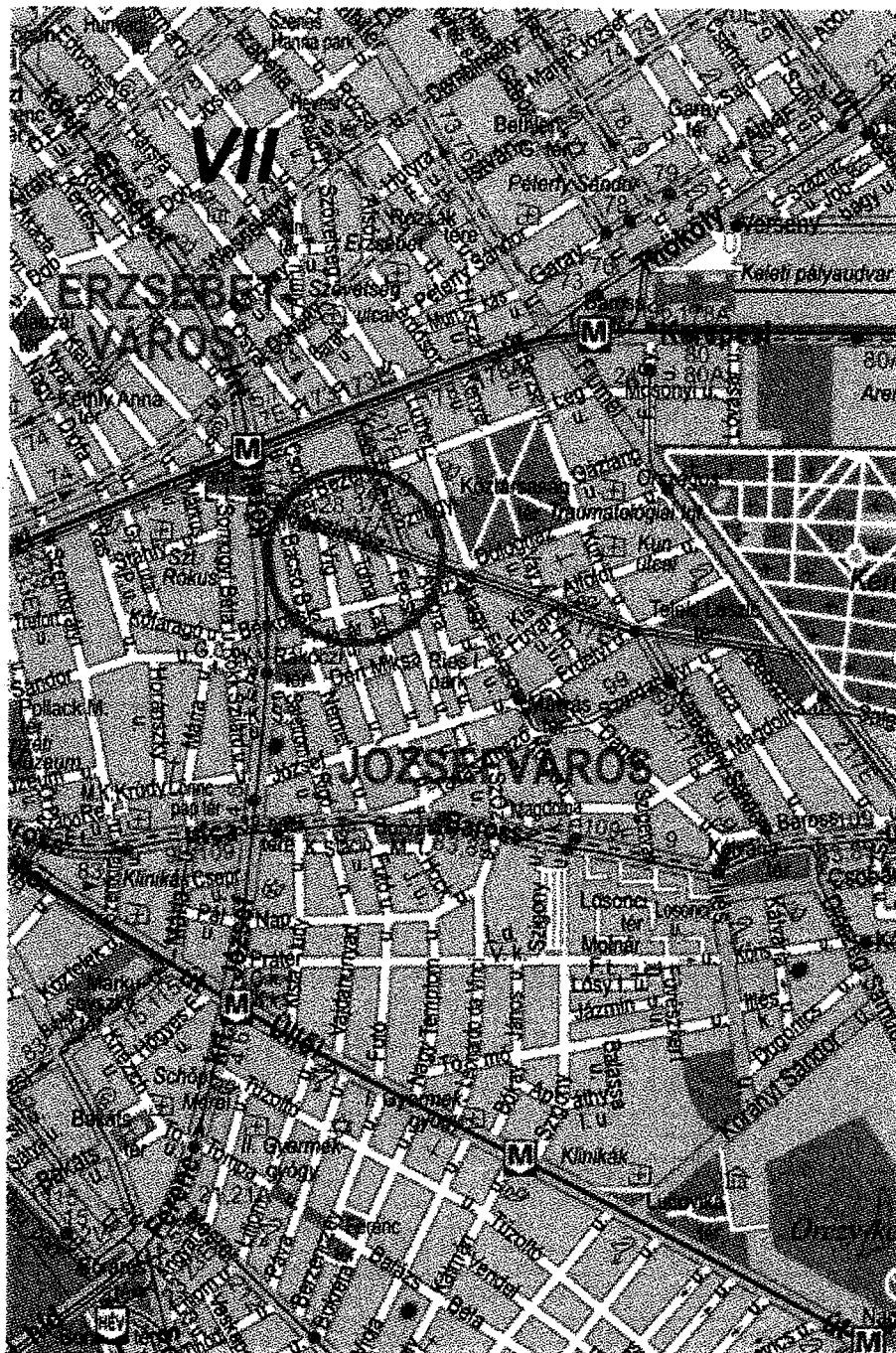
Villanyóra

2017. április 10.

Handwritten signature

Térkép

Budapest, VIII. ker. Tolnai Lajos utca 5.



Handwritten signature or initials.

R



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kisfaludy utca 16. földszinti iroda (Hrsz.: 35612/0/A/4)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Kisfaludy utca 16. szám (Hrsz.:35612/0/A/4) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti iroda forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. április 12.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Kisfaludy utca 16. földszint
Hrsz. : 35612/0/A/4

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 27 m²
Belmagasság : 3,7 m
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Eszmei hányad : 450/10.000
Lakóház telkének területe : 510 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A bázis 1. forgalmi értékkel
ÉRTÉKELTÉK

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozzájárulási elemzési módszer
Értékelés fordulónapja : 2017. április 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 203.704,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **5.500.000,- Ft**
azaz *Ötmillió-ötszáz ezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.400.000,- Ft
azaz *Négymillió-négyszáz ezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : **3.100.000,- Ft**
azaz *Hárommillió-egyszáz ezer forint*

Budapest, 2017. április 12.

Készítette:
Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 65.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Kisfaludy utca 16. szám alatti, 35612/0/A/4 hrsz-ú földszinti iroda értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs 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 rögzítették 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 : 2017. április 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2016. december 06.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Kisfaludy utca 16.
Helyrajzi szám	: 35612/0/A/4
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 27 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Kisfaludy utcában, a Kis Stáció utca és a Nap utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kis Stáció utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1910-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, megfelelő állapot
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	dísztéglá, kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge állapotban
padozat, burkolat	: beton, metlachi, hajópádoló burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók:	-

JW

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1910-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kisfaludy utcában, a Kis Stáció utca és a Nap utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan 2 helyiségre osztott, melyek belmagassága 3,7 m. Gáz kivételével minden közmű adott. Kialakított wc nincs az ingatlanban. Az előtér, konyha helyiségben faszerkezetű galéria lett kialakítva, de a műszaki kialakítása miatt az értékképzés során nem vettük figyelembe.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú.

A padozat beton, metlachival és hajópadlóval burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, több helyen a vakolat levált, rossz állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan teljes felújításra szoruló, rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Előtér, konyha	8,58	100%	8,58
Szoba	18,13	100%	18,13
Összesen	26,55		26,55
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	26,55		26,55
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	27,00		27,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 27,0 m².

JW

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték 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	Kisfaludy utca	József utca	Déri Miksa utca	Nap utca	Práter utca	Üllői út
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	27	31	27	68	90	111
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	félkomfortos
Építés éve	1910-es évek	1910	1936	1910	1923	1926
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz állapotú	tégla, közepes állapot	tégla, átlagos áll.	tégla, átlagos áll.	tégla, felújított áll.	tégla, felújított áll.
Eladási ár Ft-ban		7 300 000	6 800 000	18 600 000	27 000 000	30 000 000
Eladás ideje		2016	2016	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása		A datbázis	A datbázis	A datbázis	A datbázis	A datbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		235 484	251 852	273 529	300 000	270 270
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 10%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közmvévek, komfortosság (4)		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-10%	-15%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		211 935	226 667	232 500	240 000	243 243
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	230 869					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	6 200 000	azaz Hatmillió-kettőszázezer forint				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	3 100 000	azaz Hárommillió-egyszázezer forint				

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30%, a felújításra szoruló műszaki állapota miatt pedig további -20% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.530 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, földszint, Bacsó B. utca	150	200 000	1 333
2. Iroda, földszint, Futó utca	100	190 000	1 900
3. Iroda, földszint, Nagy Fuváros utca	50	60 000	1 200
4. Iroda, földszint, Nap utca	33	55 000	1 667
5. Iroda, földszint, Szigony utca	71	110 000	1 549
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 530
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 530
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület	27		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó	41 310		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	495 720		
Tervezhető kihasználtság, %	75%		
Figyelembe vehető bevétel, Ft	371 790		
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	11 154		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	11 154		
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	14 872		
Kalkulálható költségek összesen, Ft	37 179		
Éves üzemi eredmény, Ft	334 611		
Tőkésítési ráta	8,0%		
Tőkésített érték, Ft	4 182 638		
Befektetési kiadások	500 000		
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	3 682 638		
Hozadéki érték kerekítve, Ft	3 700 000		

JW

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:2,4

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	510	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	450	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	23	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 400 000	<i>azaz Négymillió-négyszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításra 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 bére 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%
	6 200 000	3 700 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	5 500 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Kisfaludy utca 16. szám alatti, 35612/0/A/4 hrsz-ú földszinti iroda jelenlegi piaci értékét:

5.500.000 Ft-ban,
azaz
Ötmillió-ötszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, ~~Griffon nem tartalmaz!~~

Budapest, 2017. április 12.

1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01.09.938064

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekén 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 értékbecsítő 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 2017. április 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)
Társasházi szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

TAKARNET v3.2	Földvezeték	FOZ2840 (1036pá)
---------------	-------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/S64237/2016
2016. 12. 06



A megrendelés
eddigyi díja:
0 Ft

Ságó

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST, VIII. KER.

Budapest XI. kerület 35612/0/A/4 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. - Kisfaludy utca 16. "Esküvívisszatér astart"
KÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	esetlegi hányad	tulajdoni form.
megnevezés	m ²	egység/Ek		

egyéb helyiség	27	0	450/10000	önkormányzat
Bejegyzésk határozat: 999992/1999/				

2. bejegyzésk határozat: 218068/1996/1996.12.18
Tárhely:
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott területek.

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzésk határozat, érvényes idő: 218068/1996/1996.12.18
jogcím: eredeti felelőtel
jegyzésk: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

42

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1016 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35612 hrsz-ú 510 m² alapterületű természetben Bp. VIII. Kisfaludy u. 16. szám alatti házasingatlant annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 Budapesti út 59.	
1996 -12- 18	
KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON	
Érkezési szám:	218066
Ügyirat száma:	
Melléklet:	
Előirat száma:	
Előadó:	

A.
KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

JW

4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35612/A/4 hrsz-ú; 1016/4 tulajdoni lapszámú, és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp VIII. Kisfaludy u. 16. földszint 4. szám alatt található 27 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonba lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó tulajdoni illetőség rész tulajdoni tartozik.

*nem lakás
m. társ.
A.I.*
maradó
tulajdoni
illetőség
Elidegenítési
1008. Bp. Rákóczi u. 29. IV/8.

5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35612/A/5 hrsz-ú; 1016/5 tulajdoni lapszámú, és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp VIII. Kisfaludy u. 16. földszint 5. szám alatt található 18 m² alapterületű félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő VIII. számú WC használatával, melyhez a közösségben maradó tulajdoni illetőség rész tulajdoni tartozik.

*nem lakás
m. társ.
A.I.*
maradó
tulajdoni
illetőség
Elidegenítési
1008. Bp. Rákóczi u. 29. IV/8.

I. EMELET

6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35612/A/6 hrsz-ú; 1016/6 tulajdoni lapszámú, és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp VIII. Kisfaludy u. 16. I. emelet 6. szám alatt található 49 m² alapterületű szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó tulajdoni illetőség rész tulajdoni tartozik.

7./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35612/A/7 hrsz-ú; 1016/7 tulajdoni lapszámú, és a 7. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp VIII. Kisfaludy u. 16. I. emelet 7. szám alatt található 53 m² alapterületű szoba, hall, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó tulajdoni illetőség rész tulajdoni tartozik.

A/ 44

HOUSEHOLD PJ	SP.VIII. KISTAWAY U. 16.	folidsia - olonjz	HEALTHY CAPITAL	2
HOUSEHOLD PJ	SP.VIII. KISTAWAY U. 16.	folidsia - olonjz	HEALTHY CAPITAL	2

grouel

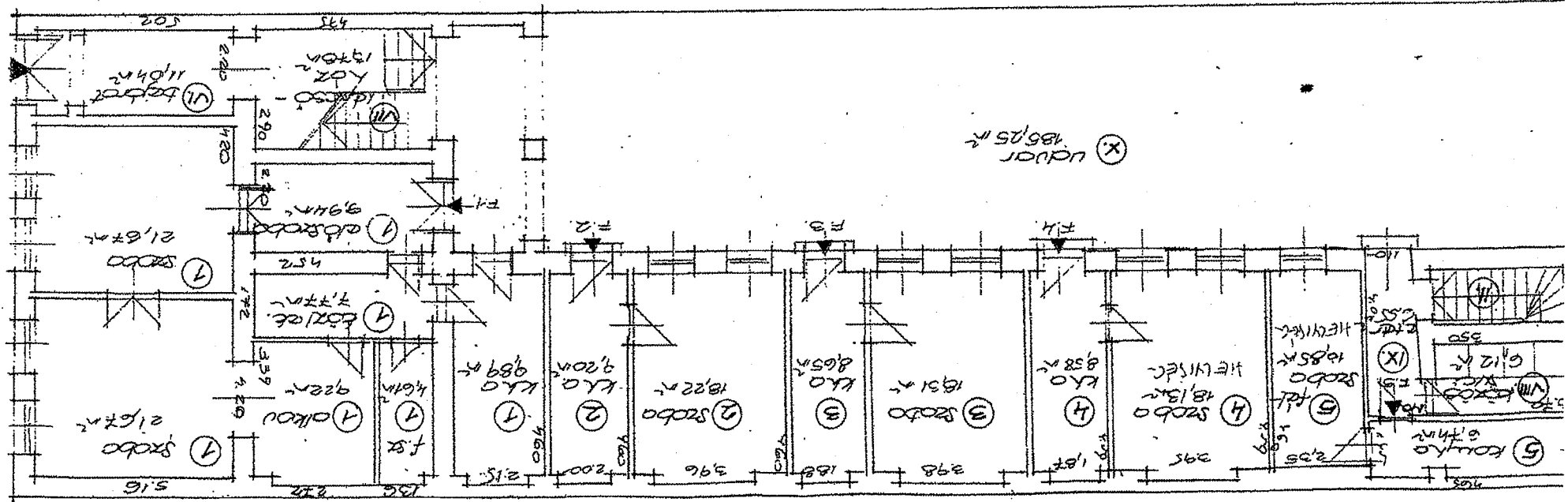
OSSECEA	222,74
X. udvor	18525
IX. oldor	555
VIII. fozos wc	612
VIII. fozos wc	13,78
VI. bogdort	11,04
FORIS MAGNANIMUS FORIS	

FOROS tulajdon

INVESTING
Eszaki utca 28/A
Budapest

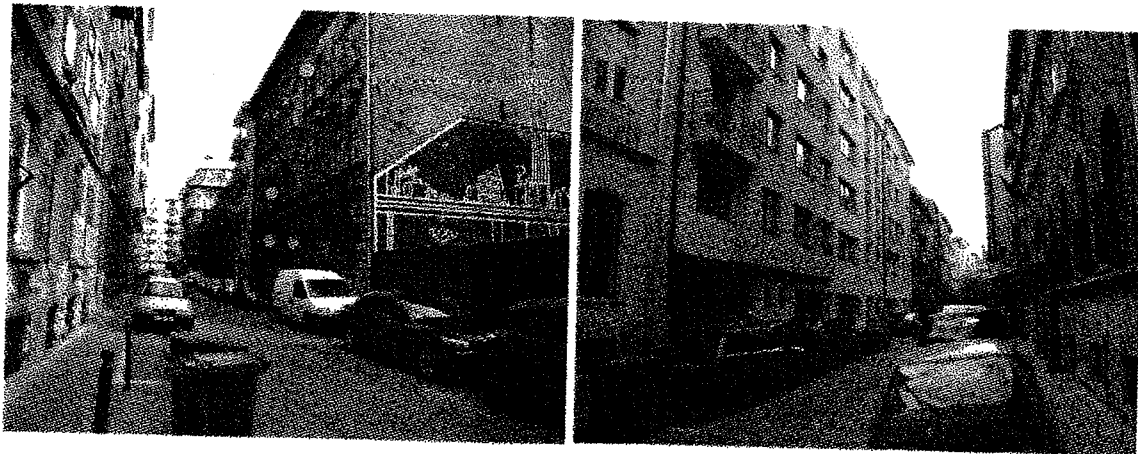
OL- FORIS	FORIS	222,74
1	F. 1.	8477
2	F. 2.	2372
3	F. 3.	2696
4	F. 4.	2561
5	F. 5.	1359

FORIS tulajdon



M. J. J.

1082 Budapest, Kisfaludy utca 16. földszinti iroda Hrsz.: 35612/0/A/4



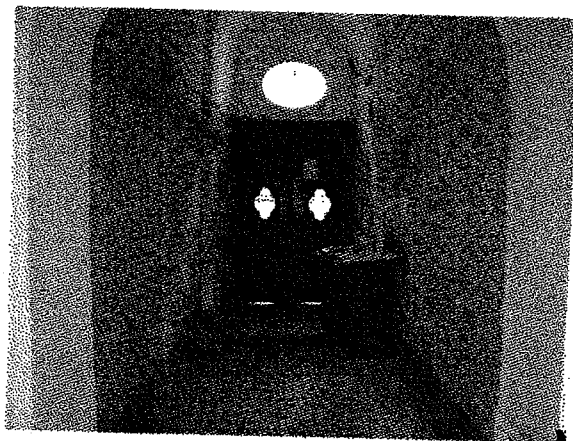
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

2017. április 10.

JAV
46

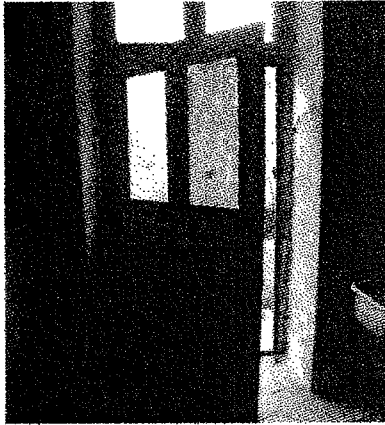
1082 Budapest, Kisfaludy utca 16. földszinti iroda Hrsz.: 35612/0/A/4



A vizsgált ingatlan udvari frontja



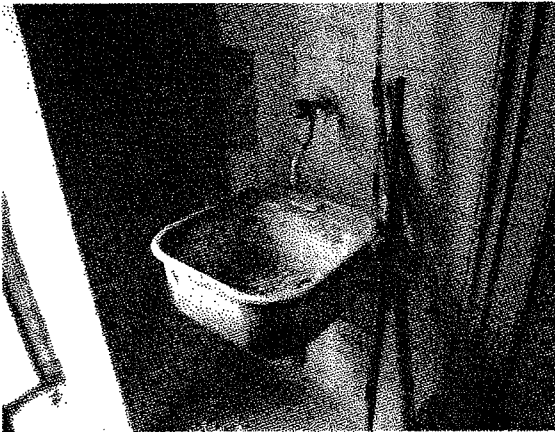
A vizsgált ingatlan bejárata



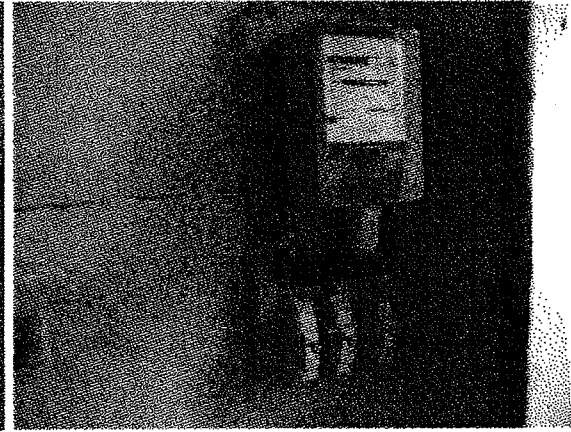
A vizsgált ingatlan bejárata



Előtér + konyha



Falikút



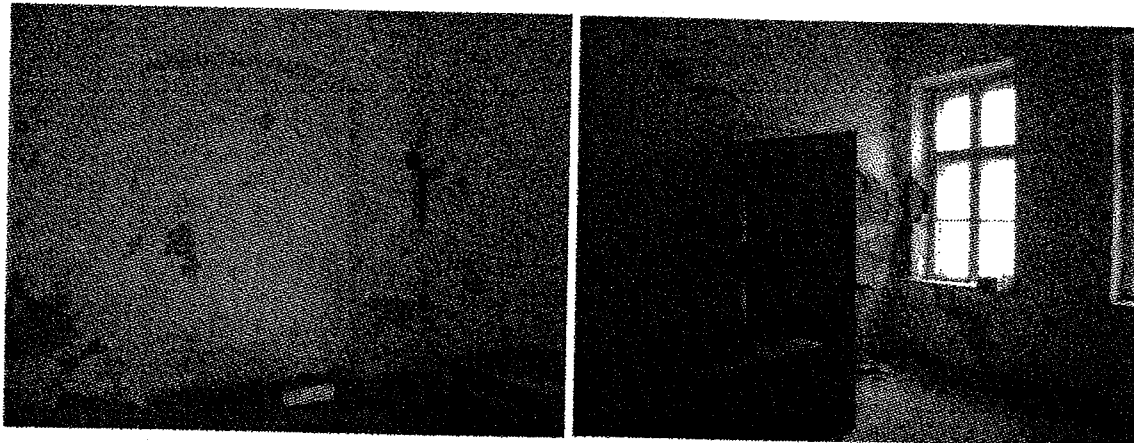
Villanyóra

2017. április 10.

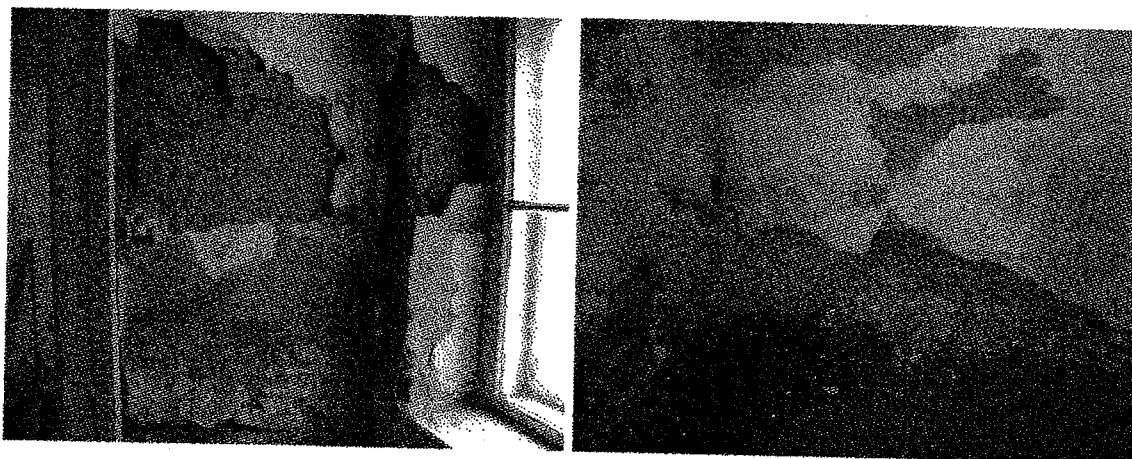
JW

47

1082 Budapest, Kisfaludy utca 16. földszinti iroda Hrsz.: 35612/0/A/4



Szoba



Vakolatleválások

2017. április 10.

Handwritten signature and initials

Térkép

Budapest, VIII. ker. Kisfaludy utca 16.



JW