

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.9.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 19-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 5. szám alatti, földszinti gépkocsi tároló elidegenítésére

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 5. szám alatti, földszinti, 36447/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 35 m² alapterületű, a közös tulajdonból 34/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú garázs – földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint gépkocsi tároló - helyiséget az 1992. június 1. napján megkötött, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel [REDACTED] magánszemély bérli személygépkocsi tárolás céljára.

[REDACTED] érlő, meghatalmazottja útján 2017. május 17. napján – tartalmi és formai szempontból megfelelő meghatalmazással együtt - vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékletek (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolásra kerültek.

Az épület a Palota-negyedben, a Gyulai Pál utcában helyezkedik el. A földszinti helyiség udvari, a kapualjból az épület jobb sarkán foglal helyet. A garázs két helyiségből áll (raktár, garázs), belmagassága 3,15 m, burkolata simított beton. Közművek közül vízvezeték, csatorna, elektromos vezeték van kiépítve, külön villanyóra van felszerelve. A helyiségben fűtés nincs. A bejárat biztosító fa szerkezetű két szárnyas kapu vetemedett, nyitása nehézkes.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az EURO-IMMO Expert Kft. (Bács György) készítette el 2017. május 30-án. Az ingatlan forgalmi értékét 8.000.000 Ft összegben (230.000 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Gódor László) 2017. június 28. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **8.000.000 Ft.**

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

A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 5. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti 35 m² alapterületű gépkocsi tároló helyiség esetében, a 13 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 160/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

ch
1

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

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

| | |
|---|---------------------|
| 2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: | 1.050 Ft |
| A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: | 5.135 Ft |
| 10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): | 131.824 Ft |
| 10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): | 644.682 Ft |
| Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): | -512.858 Ft |
| Forgalmi érték: | 8.000.000 Ft |

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérebe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36447/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 5. szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 35 m² alapterületű gépkocsi tárolóra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 8.000.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

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

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A Rendelet 2. § (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérebe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az

elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbe adott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbe adott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint a vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejárta követő napon kezdődik.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 58. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, a Lakástörvényben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36447/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 5. szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 35 m² alapterületű, gépkocsi tárolóra vonatkozó eladási ajánlat bérlő (magánszemély) részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 8.000.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. július 19.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2017. július 12.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

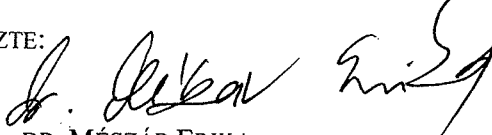
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *íde*

JOGI KONTROLL: *ca. 11/12/17*

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

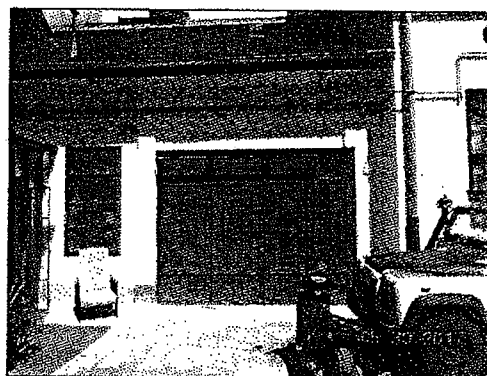

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





**INGATLANÉRTÉKELÉSI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

a

**1085 Budapest, Gyulai Pál utca 5. sz.
alatti gépkocsi tárolóról**

Handwritten signature

| | | | |
|------------------------|---|-----------------------|--------|
| Garázs | | | |
| Az értékelő társaság: | | Euro-Immo Expert Kft. | |
| Szakértő(k) neve: | | Bács György | |
| A vizsgálat időpontja: | | 2017.05.30. | |
| első vizsgálat | x | éves felülvizsgálat | egyéb: |
| Megrendelő neve: | | Kauszer Kristóf | |

Összefoglaló tábla

| | |
|--|--|
| Az ingatlan megnevezése: | Gépkocsi tároló |
| Az ingatlan címe: | 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 5. „fva.” |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 36447/0/A/2 |
| Eszmei tulajdoni hányad | 34/1000 |
| Alapterület: | 35 m ² |
| Forgalmi érték | |
| Piaci összehasonlító megközelítés szerint: | 8 000 000,- Ft |
| Piaci hozadéki megközelítés szerint: | 7 500 000,- Ft |
| Egyeztetett (végső) piaci érték : | 8 000 000,- Ft |
| Fajlagos egyeztetett garázs m2 ár | 230 000,- Ft/m2 |
| Telekhányad ár 200 000.-Ft /m2 (eszmei hányad alapján), (telekméret: 790 m2). | 5 372 000,- Ft |
| A garázson értéknövelő felújítás: | nem |

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

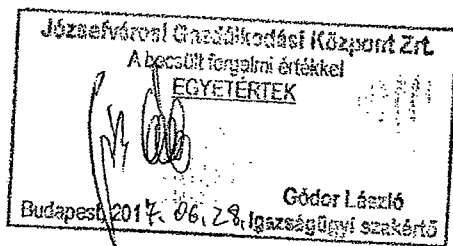
| Könnyen /0-90 nap/ | Átlagos /90-180 nap/ | x | Problematikus /180-360/ | Nehéz /360- nap/ |
|--------------------|-----------------------|---|-------------------------|------------------|
| erős kereslet | kiegyensúlyozott piac | x | kínálati túlsúly | erős túlkínálat |

Mellékletek *



| | |
|---|---|
| 1. Fotók | x |
| 2. Tulajdoni lap | x |
| 3. Alaprajz | x |
| 4. Társasház alapító okirat részlet, TAO. módosítás | x |
| 5. Műszaki leírás | x |

Az értékelés 11 számozott oldalon, 1 példányban készült.



Handwritten signature

6

Az ingatlan általános bemutatása

| | |
|---|--|
| Az ingatlan címe: | 1085 Budapest, Gyulai Pál utca 5. „fva.” |
| Helyrajzi száma: | 36447/0/A/2 |
| Bejegyzett tulajdonos(ok): | VIII. ker. Önkormányzat |
| Tulajdoni hányaduk: | 1/1 |
| Esetleges széljegyek tartalma: | - |
| Haszonélvezet, illetve egyéb terhek: | - |
| Bérlő: | van |
| Bérelti szerződés időtartama, lejáratá: | nem ismert |
| Környező ingatlanok hasznosítási formája: | emeletes lakóházak, lakások |
| Elhelyezkedése, övezeti besorolása: | VIII. ker.-, Palota „negyed |
| Megközelíthetősége: | szilárd úton, autóbusz, trolibusz, villamos, metró |
| Hasznosítás jelenlegi formája: | használt garázs |
| Legcélszerűbb hasznosítás: | garázs, raktár |
| Egyéb értéket befolyásoló körülmény: | - |

Az épület (garázs) adatai

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Az épület becsült építési éve: | 1880 |
| Az utolsó felújítás éve: | na. |
| Alapozás, szigetelés: | tégla sávalap, - |
| Felmenő falazat, födémek: | tégla, téglaboltozatos - fagerendás |
| Tetőszerkezet, héjalás: | magas tető, cserépfedés |
| Külső felületek: | kőporos vakolat |
| Belső felületek: | vakolt, festett |
| Nyílászáró szerkezetek: | fa szerkezetű ablak és bejárati ajtó |
| Padlóburkolatok: | s.beton |
| Közművesítettség, komfortfokozat: | víz-csatorna és villany vezeték |
| Szobaszám: | - |
| Igényszint általában: | közepes |
| Fizikai állapot (%): | 80 % |
| Épületen belüli elhelyezkedés: | udvari fekvésű |
| Lift: | - |

7

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a VIII. kerületben, a „Palota” negyedben, a Gyulai Pál utcában helyezkedik el. Az utca kis forgalmú (sétáló jellegű), környezetében a XX. század elején épült ingatlanok találhatóak.

A lakóház 1880-ban épült, zártos beépítéssel, belső udvarral, 790 m² nagyságú telken, egy fő és egy mellék lépcsőházas kialakítással, pince + földszint + 1 emelet, + magastető szintekkel, sávalapra hagyományos technológiával. Az épület földszintjén 6 db lakás, egy gépkocsi tároló és egy raktárhelyiség található. Az emeleten 4 db. lakás van. A pinceszintjén több pincerekesz található. Az épület alatt téglakő sávalap készült, a felmenő falazatok anyaga téglakő. A földszint és a pince feletti födém téglakő boltozat, a padlás alatti födém. A függőfolyosók szerkezete kő konzolokon vörösmész-kő lemez. Az épület tetőszerkezete fából készült állószékes tető. A héjalás anyaga cserépfedés. A bádogos munkák horganyzott acéllemezből készültek. Az épület a közelmúltban teljeskörű felújításon esett át, jó műszaki állapotú. A 35 m²-es garázs, szemben állva a kapualjból az épület jobb sarkán helyezkedik el a melléklépcsőház mögött. A garázs épület falazott téglakő szerkezetű, félnyereg tetős, nyílászárói fából készültek. Megközelítése a kapualjból az udvaron át lehetséges. A garázs kéthelyiséges (garázs, raktár), belmagassága: 3,15 m, burkolata: simított beton. A közművek közül csak a vízvezeték, csatorna és elektromos vezeték van kiépítve. A bejárást biztosító fa szerkezetű két szárnyas kapu vetemedett, nyitása nehézkes. A helyiségben fűtés nincs. A garázs belső és külső falazatainak lábazatánál felszívódó nedvesedési nyomok láthatóak. A garázs külön villanyórával felszerelt. Összességében jó elhelyezkedésű, átlagos műszaki állapotú, piacképes ingatlan.

Piaci összehasonlító értékelés

Piaci összehasonlító adatok

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. | Ingatlan IV. | Ingatlan V. |
|--|--|--|---|--|--|--|
| Elhelyezkedés | 1085 Bp. Gyulai Pál utca 5. | Bp. VIII. ker. Népszínház utca | Bp. VIII. ker. Tisztviselőtelep | Bp. VIII. ker. Práter u. Corvin udvar | Bp. VIII. ker. Salétrom utca | Bp. VIII. ker. Corvin sétány Sun Resort |
| Leírás | 1880-ban épült, földszinti, közepes műszaki állapotú egyedi gépkocsi tároló (2 beálló) | kb.:1900-ban épült, földszinti, közepes műszaki állapotú egyedi gépkocsi tároló (2 beálló) | kb.:1920-ban épült, földszinti, közepes bejáratos, közepes műszaki állapotú egyedi gépkocsi tároló (1 beálló) | teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítás bejutás (1 beálló) | teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítás bejutás (1 beálló) | teremgarázs beálló, 24 órás biztonsági szolgálat, kamera rendszer, távirányítás bejutás (1 beálló) |
| Redukált alapterület | 35 | 35 | 15 | 14 | 17 | 14 |
| Telekméret | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ár / Kínálati ár | | 7 490 000 Ft | 5 000 000 Ft | 3 900 000 Ft | 3 500 000 Ft | 4 466 000 Ft |
| Fajlagos érték | | 214 000 Ft | 333 333 Ft | 278 571 Ft | 205 882 Ft | 319 000 Ft |
| Adat forrása (és azonosítója), időpontja | | Kínálati adat, 2017.05. ingatlan.com. /22525997 | Kínálati adat, 2017.05. ingatlan.com. /23055301 | Kínálati adat, 2017.05. ingatlan.com. /22204773 | Kínálati adat, 2017.05. ingatlan.com. /23293216 | Kínálati adat, 2017.05. ingatlan.com. /22206832 |

Korrektíós tényezők

| | Vizsgált ingatlan | Ingatlan I. | Ingatlan II. | Ingatlan III. | Ingatlan IV. | Ingatlan V. |
|----------------------------------|-------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| Kínálati ár | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Alapterület | | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Szerkezet | | | | | | |
| Megközelítés | | | -10% | | | |
| Komfortfokozat | jellel | | | -5% | -5% | -5% |
| Műszaki állapot | építés éve | | | -5% | -5% | -5% |
| Hasznosíthatóság | | | | | | |
| Elhelyezkedés | kerületen belül | | 5% | | 10% | |
| Zárt önálló garázs | | | | | | |
| Épület kora | | | | | | |
| Kocsi-beálló nélkül | | | | | | |
| Összes módosítás | | -5% | -15% | -20% | -10% | -20% |
| Módosított alapár | 229 997 Ft | 203 300 Ft | 283 333 Ft | 222 857 Ft | 185 294 Ft | 255 200 Ft |
| Módosított alapár kerekítés után | 230 000 Ft | | | | | |

EURO-IMMO Expert Kft.

1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu


Az ingatlan értékének meghatározása

| | $m^2 \times$ | | $Ft/m^2 =$ | Ft |
|-----------|-----------------|------------|-----------------------------------|------------------|
| Garázs | $35 m^2 \times$ | $100 \% =$ | $35 m^2$ | Ft |
| | $m^2 \times$ | $100 \% =$ | m^2 | |
| | $m^2 \times$ | $100 \% =$ | m^2 | Ft |
| | $35 m^2 \times$ | $100 \% =$ | $35 m^2$ | Ft |
| <hr/> | | | | |
| Összesen: | $35 m^2$ | | $35 m^2 \times 230\,000 Ft/m^2 =$ | $8\,050\,000 Ft$ |

Kereken: 8,0.- M Ft

Hozam elvű számítás

| Jelenlegi használat | Fajlagos mennyiség | Összeg |
|--|---|---------------------|
| Bevételek | | |
| Meglévő szerződések szerint számolva | $m^2 \times Ft/m^2 \times 12$ | 0 |
| Piaci adatok szerint számolva | $35 m^2 \times 1\,800 Ft/m^2 \times 12$ | 756 000 |
| Kihasználtság | | 90 % |
| Figyelembe vehető bevétel | | 680 400 Ft |
| Költségek | | |
| A tulajdonos fenntartási költségei | Az éves bevételek 3 %-a | 20 412 Ft |
| Menedzselési költségek | Az éves bevételek 2 %-a | 13 608 Ft |
| Felújítási költségalap | Pótlási ktg. 1 %-a | 6 804 Ft |
| Egyéb költségek | | Ft |
| Éves üzemi eredmény | | 639 576 Ft |
| Tőkésítési ráta | | 8,5 % |
| Tőkésített érték | | 7 524 424 Ft |
| Befektetési kiadások (a hasznostáshoz szükséges ráfordítások összesen) | | Ft |
| Az ingatlan hozadéki értéke | | 7 500 000 Ft |


10

Piaci érték meghatározása

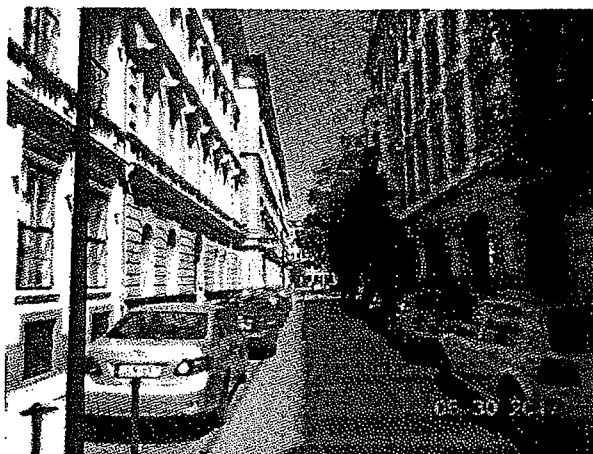
A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító értéket 100% súlyozással vettem figyelembe, tekintettel arra, hogy ez tükrözi leginkább a valós forgalmi értéket.

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):

8 000 000,-Ft

FOTÓK



01 Utcakép



02 Utcakép

Euro-Immo Expert Kft.



03 A lakóház látképe

Euro-Immo Expert Kft.

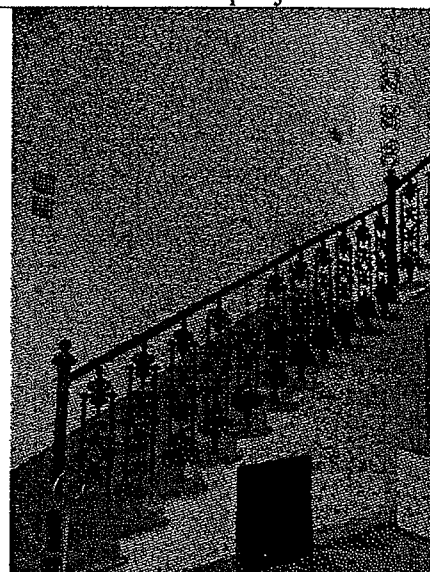


04 Kapualj



05 Az udvari látképe a garázs elhelyezkedésével

Euro-Immo Expert Kft.

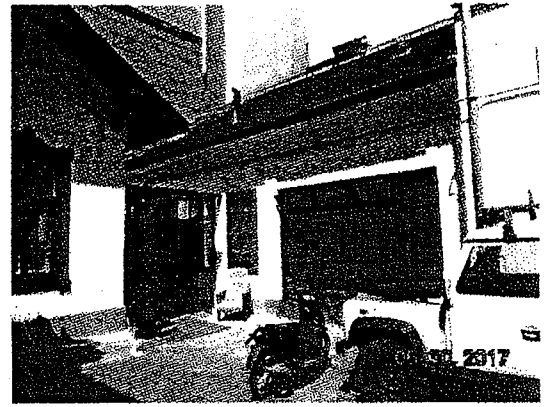


06 A lépcsőház látképe

[Handwritten signature]
12

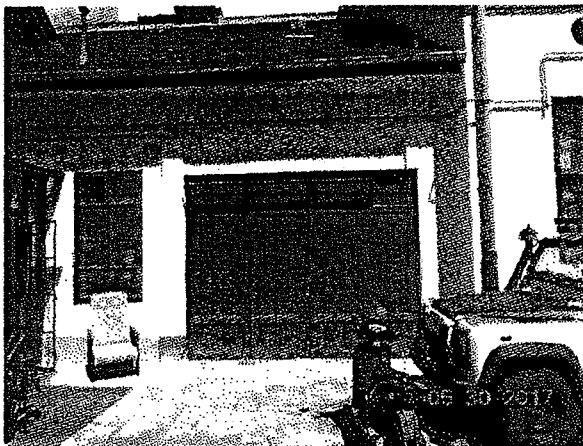


07 A lakóház udvari látképe

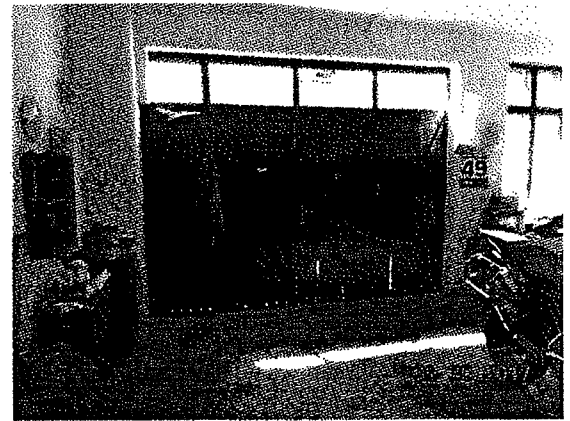


08 A garázs látképe

Euro-Immo Expert Kft.



09 A garázs látképe



10 Garázs

Euro-Immo Expert Kft.



11 Garázs



12 Garázs és tároló

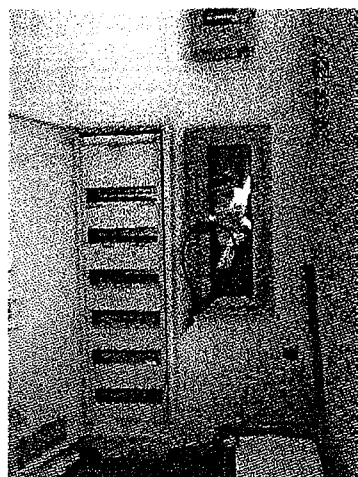
Euro-Immo Expert Kft.

[Handwritten signature]
13



13 Vízvételi lehetőség (falikút)

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



14 Villanyóra



15 Felszívódó nedvesedési nyomok a lábazonnál

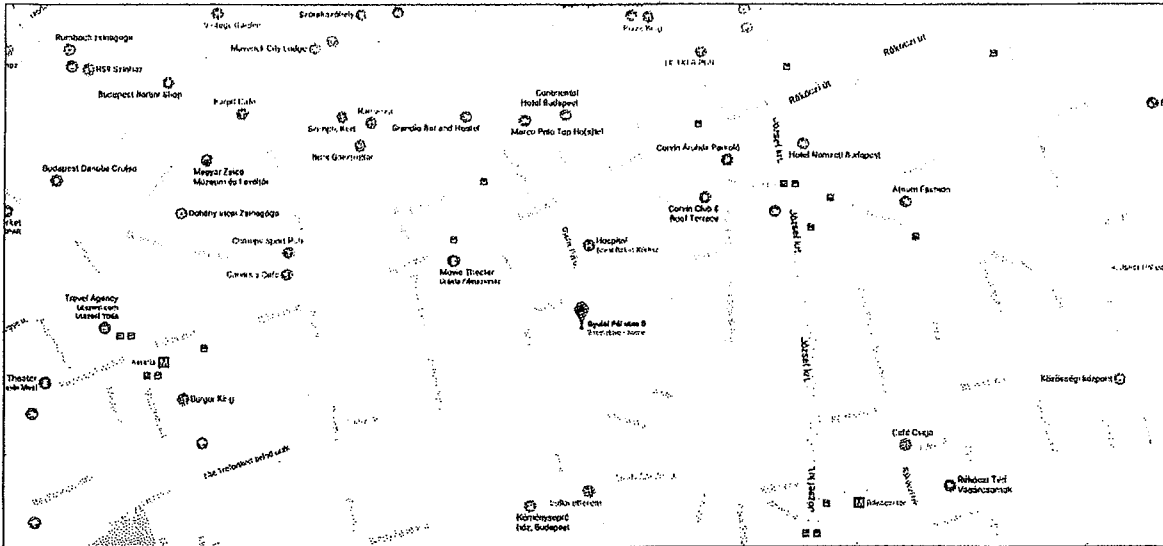
E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t



16 Felszívódó nedvesedési nyomok a lábazonnál



17 Felszívódó nedvesedési nyomok a lábazonnál



Handwritten signature
15

| | | |
|----------------|-------------|-------------------|
| TAKARNET v.5.2 | Felhasználó | JOZ2819 (Kilépés) |
|----------------|-------------|-------------------|

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés azfm: 8000064/236729/2017
 2017.05.18

BUDAPEST VIII. KER.
 Beltartólat 36447/0/A/2 helyrajzi szám

1095 BUDAPEST VIII. KER., Gyulai Pál utca 5. "Felhíviregálat alatt"
 IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| regisztrációs szám | terület m ² | szobák száma | személyi hányad | tulajdoni hányad | területi szám | területi szám |
|-----------------------|---------------------------|--------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|
| gépkecskésítő | 35 | 0 | 0 | 41/1000 | 511m ² | |
| Bejegyző határozat: | 258523/1/2000/00.11.10 | | | területi határozat: | X072004/03.11.25 | |
| gépkecskésítő | 35 | 0 | 0 | 34/1000 | 500m ² | |
| Bejegyző határozat: | 187281/3/2004/03.11.25 | | | területi határozat: | | |

1. bejegyző határozat: 258523/1/2000/00.11.10
 Társasház
 Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 187281/3/2004/03.11.25
 Társasház módosítás.

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 258523/1/2000/00.11.10
 jogcím: eredeti felvétel 1991.évi XXXIII.tv.86070/03.11.16.
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. CSONTOSKERT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Garos utca 65.

IRRSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 14785/1/2004/03.11.07.11
 területi határozat: 34765/2/2005/05.08.01

Fellebbezés
 a 187281/3/2004 határozat ellen.
 jogszabály:
 név: TÁRSASHÁZ
 cím: 1095 BUDAPEST VIII. KER., Gyulai Pál utca 5.

En a tulajdoni lap bizonyítási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
 Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

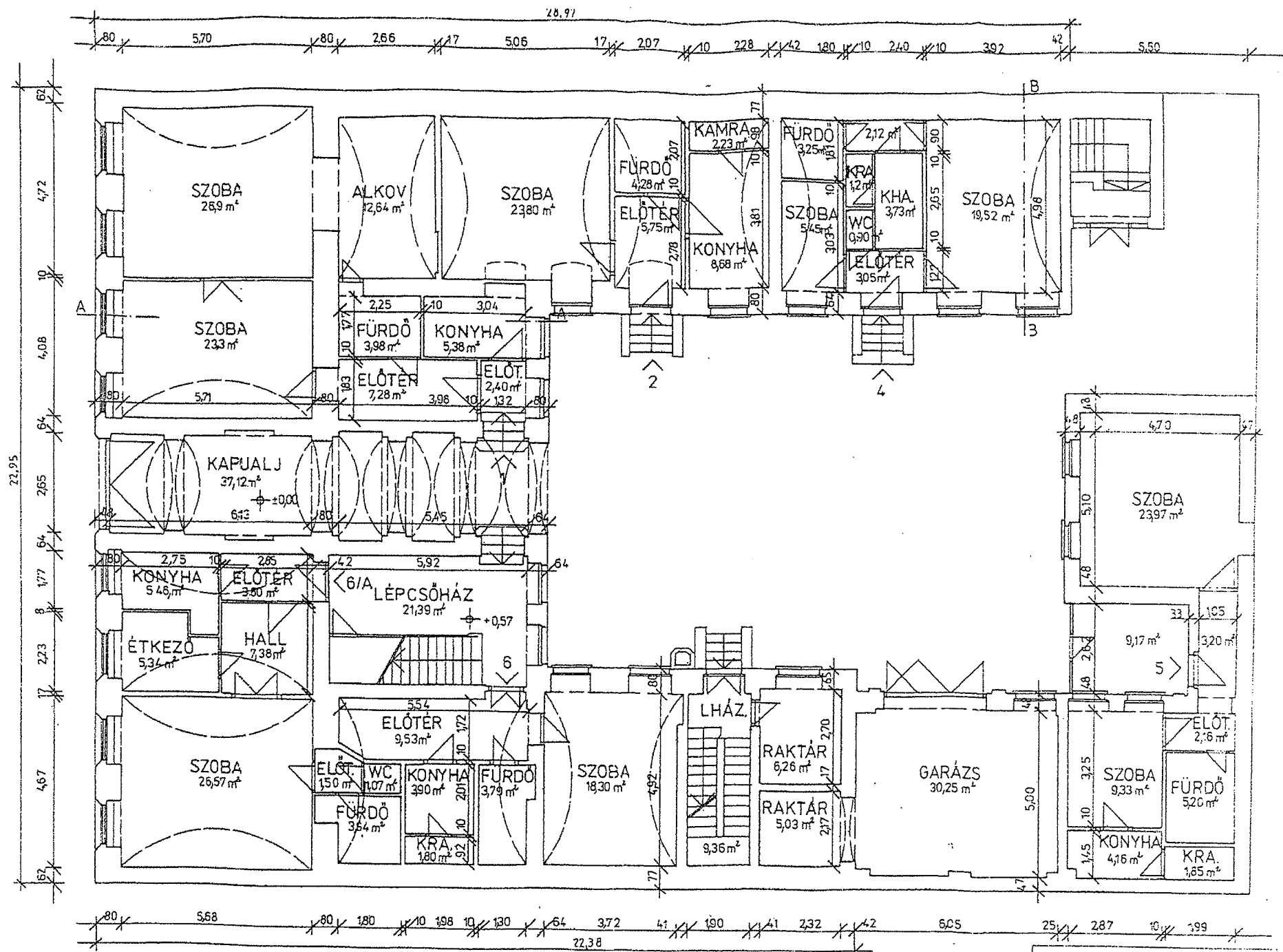
Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature and date



GYULAI P. U. 5.
 FÖLDSZINT M=1:100