

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.2.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. április 16-ai 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: Balaton Boglárka

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat  
7 db értékbecslés

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 ingatlanok 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.

*Handwritten signature*  
1

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 8. II. emelet 31.** szám alatti, 34836/0/A/28 hrsz.-ú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke: 4.700.000 Ft (235.000 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 2. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A lakóház az 1900-as évek elején épült. Az ingatlan szobára és fürdőszobára osztott, melyeknek belmagassága 3,5 méter. A gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. A bejárati ajtó és az ablakok fa szerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, szintén rossz állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.
- **A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14.** szám alatti, 35079/0/A/14 hrsz.-ú, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 7.300.000 Ft (221.212 Ft/ m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 6. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1920-as években épült. A lakásban szoba, konyha, illetve kamra helyiségek vannak. Az ingatlan ablaka az udvarra néz. Minden közmű adott. A bejárati ajtó és ablakok faszervezetűek, az ajtó fémráccsal védett, gyenge állapotúak. A belső ajtók faszervezetűek. A szoba parkettás, a többi helyiségbe metlachi került, gyenge állapotúak. A falak festettek, a vizes részeken csempézettek, gyenge állapotúak. Hőleadó berendezés nincs, a meleg vizet bojler szolgáltatja.
- **A Budapest VIII. kerület, Nap utca 13.** szám alatti, 35671/0/A/1 hrsz.-ú, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, pinceszint, műhely helyiség likvid forgalmi értéke: 4.000.000 Ft (72.727 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 2. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1910-es években épült. Az ingatlan villannyal, vízzel és csatorna közművekkel rendelkezik. Az ingatlan előtérből, műhelytérből és leválasztott wc-ből áll, melyek belmagassága 2,5 m. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fa szerkezetűek, fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, részben járólapozott. A falak vakoltak, közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.
- **A Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca 12.** szám alatti, földszinti, 35942/0/A/2 hrsz.-ú, 106 m<sup>2</sup> alapterületű, egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 7.000.000 Ft (66.038 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1920-as években épült. Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. A földszint üzlettérből, vizesblokkból és közlekedőből, a pince több raktárhelyiségből áll. A bejárati ajtó és ablak faszervezetű, az ajtó fémráccsal, az ablak fémrédőnyvel védett, gyenge állapotúak. A padozat beton, kőlappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Használati meleg vizet villanybojler adja, egyéb gépészeti berendezés, hőleadó nem található.
- **A Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/3 hrsz.-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű iroda helyiség likvid forgalmi értéke 3.400.000 Ft (69.388 Ft/ m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 8. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1930-as években épült. Az ingatlan kettő helyiségből áll. A gáz kivételével, a többi közmű rendelkezésre áll. A bejárati ajtó és ablak fémszerkezetűek, az ablak fémlappal védett. A padozat beton, gyenge állapotú. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.
- **A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 14.** szám alatti pinceszinti, 35446/0/A/1 hrsz.-ú, 125 m<sup>2</sup> alapterületű, egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 8.700.000 Ft (69.600 Ft/ m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1890-es években épült. Az ingatlanban villany és víz közmű van. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak,

festettek, vizesedés miatt sok helyen levált, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

- **A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 10.** szám alatti, alagsori, 35588/0/A/1 hrsz.-ú, 51 m<sup>2</sup> alapterületű, raktár helyiség likvid forgalmi értéke 3.600.000 Ft (70.588 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. március 6. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. március 21-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan az 1930-as években épült. Az ingatlanban csak villany közmű van. A pinceingatlanban egylegterű raktárhelyiség van. A bejárati ajtó fémszerkezetű, ablakok faszerkezetűek, fémhálóval védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, cementlapozott, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, vakolathiányosak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű 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 költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A lakások tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) 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.

Az ingatlanok közül a Vajdahunyad utca 10. alagsori raktárhelyiség HVT I., a Karácsony Sándor utca 14. szám alatti pinceszinti egyéb helyiség és a Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14. szám alatti lakás HVT II., illetve HVT V. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

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 kis számú 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 az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben felsorolt lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár, a helyiségek tekintetében pedig a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

Amennyiben a lakások 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 betérjesztés indoka**

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelet 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 és helyiségek 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 ügyletekből 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) bekezdés a) pontja alapján, 100 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása 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 esetén 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.

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 61. pontja alapján „A minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt és a Szabályzat más rendelkezést nem tartalmaz:

- a) az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,
- b) második alkalommal kiírt pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a, ha az első pályázat azért volt eredménytelen, mert a pályázati felhívásban meghatározott határidőben senki nem adott le pályázatot, vagy a benyújtott pályázat érvénytelen volt.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, 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 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás 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 m<sup>2</sup> 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

...../2018. (IV.16.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 8. II. emelet 31.** szám alatti, 34836/0/A/28 hrsz.-ú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.700.000 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: 2018. április 16.

2. a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14.** szám alatti, 35079/0/A/14 hrsz.-ú, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.300.000 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: 2018. április 16.

3. a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 13.** szám alatti, pinceszinti, 35671/0/A/1 helyrajzi számú, 55 m<sup>2</sup> alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.200.000 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: 2018. április 16.

4. a **Budapest VIII. kerület, Visi Imre utca 12.** szám alatti, földszint+pinceszint, 35942/0/A/2 helyrajzi számú, 106 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a helyiség kikiáltási árat 5.600.000 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: 2018. április 16.

5. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori 36083/1/B/3 helyrajzi számú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű iroda helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.720.000 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: 2018. április 16.

6. a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 14.** szám alatti, pinceszinti, 35446/0/A/1 helyrajzi számú, 125 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.960.000 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: 2018. április 16.

7. a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 10.** szám alatti, alagsori, 35588/0/A/1 helyrajzi számú, 51 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.880.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ

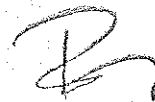
Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. április 16.

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, 2018. április 10.



**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

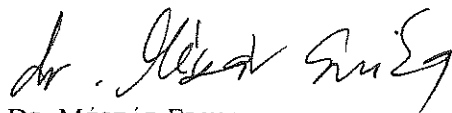
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

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

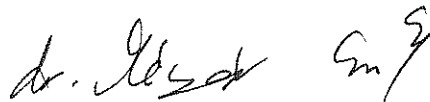
JOGI KONTROLL: *[Signature]*

ELLENŐRIZTE:



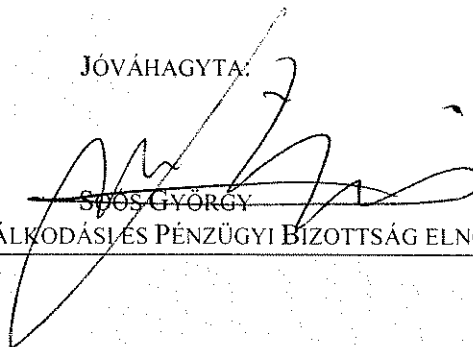
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



~~SZÓCS GYÖRGY~~  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





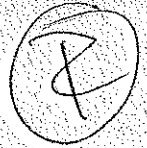


## 1. számú melléklet

cím	hatsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecsülés dátuma	víz-óra	közös költség (Ft/hó)	cél-befizetés	rendelet szerinti költségű lakás bérleti díj (Ft/hó + AFA)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Bacsó Béla utca 8. II. emelet 31.	34836/0/A/28	20 m <sup>2</sup>	lakás	4.700	4.700	2015.09.10.	2018.03.02	nincs	9.180	-	3.660	12,26	4/28
Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14.	35079/0/A/14	33 m <sup>2</sup>	lakás	7.300	7.300	2016.04.26	2018.03.06	van	13.135	-	6.039	24,84	8/29
Nap utca 13. pincszint	35671/0/A/1	55 m <sup>2</sup>	műhely	3.200	4.000	2012.09.25	2018.03.02	van	10.836	-		6,30	1/12
Visi Imre utca 12. földszinti	35942/0/A/2	106 m <sup>2</sup>	egyéb helyiség	5.600	7.000	2006.06.26	2018.03.02.	van	23.320	-		7,32	1/26
Kálvária utca 21/B.	36083/1/B/3	49 m <sup>2</sup>	iroda	2.720	3.400	2005.10.26.	2018.06.08	nincs	14.040			65,69	20/30
Karácsony Sándor utca 14. pincszinti	35446/0/A/1	125 m <sup>2</sup>	egyéb helyiség	6.960	8.700	1985.10.10.	2018.03.02	van	28.140			23,42	2/17
Vajdahunyad utca 10. alagsori	35588/0/A/1	51 m <sup>2</sup>	raktár	2.880	3.600	2012.02.15	2018.03.06	van	18.054			17,29	2/9



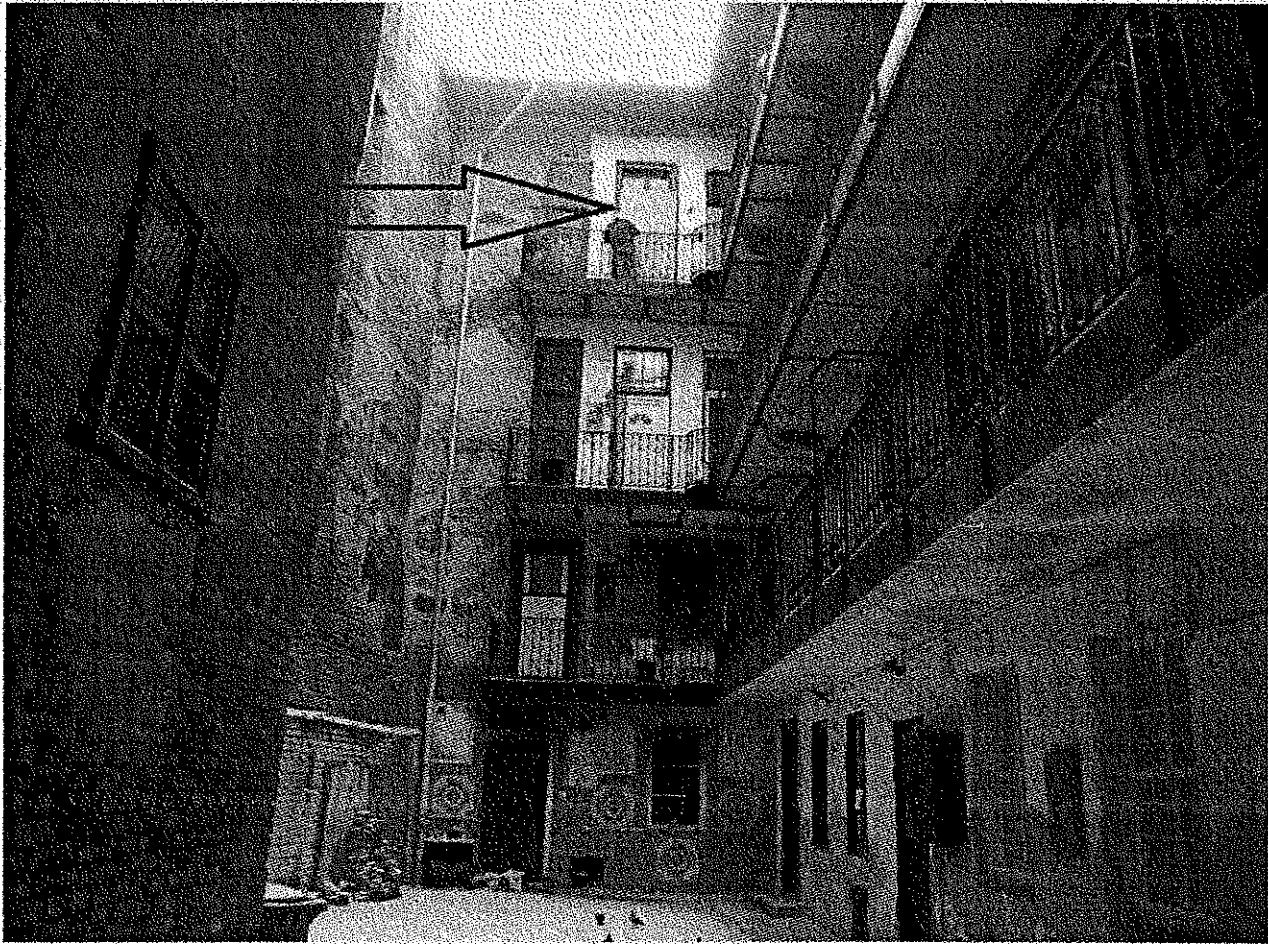




*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bacsó Béla utca 8. 2.emelet 31. lakás (Hrsz.: 34836/0/A/28)*

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Bacsó Béla utca 8. (hrsz.:34836/0/A/28) szám alatti,  
Önkormányzati tulajdonú 2.emelet 31. számú lakás forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értébecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2018. március 2.**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bacsó Béla utca 8. 2.emelet 31. lakás (Hrsz.: 34836/0/A/28)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP**  
**AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : öröklakás

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-nyegyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bacsó Béla utca 8. 2. emelet 31.  
Hrsz. : 34836/0/A/28

**TULAJDONVISZONYOK**


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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSEG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : öröklakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : 2.emelet (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 20 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,5 m  
Eszmei hányad : 204/1000  
Könnyűfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 516 m<sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Az értékelt forgalmi értékkel  
**EGYETLENKÉNT**  
  
Budapest, 2018. 03. 16. Józsefvárosi kerület 31. sz. lakás

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése  
Értékelés fordulónapja : 2018. március 2.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi értéke : 335.000,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 6.700.000,- Ft  
azaz *Hatmillió-hétszáz ezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.100.000,- Ft  
azaz *Kettőmillió-egyszáz ezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 4.700.000,- Ft  
azaz *Négymillió-hétszáz ezer forint*

Budapest, 2018. március 2.

Készítette:

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Addszám: 24979020-2-41  
**Coronvi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## **INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**

### **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbizta a Grifon Property Kft.-t a 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 8. szám alatti, 34836/0/A/28 hrsz-ú 2. emelet 31.sz. lakás 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 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 értendő.

#### ***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 alkalmaztuk.

#### ***2.3. Helyszíni szemle és időpontja***

Helyszíni szemle időpontja : 2018. február 27.

#### ***2.4. Felhasznált dokumentumok***

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. február 21.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraaj

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bacsó Béla utca 8. 2. emelet 31.
Helyrajzi szám	: 34836/0/A/28
Megnevezése	: öröklakás
Terület	: 20 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Bacsó Béla utcában, a Népszínház utca és a Bérkocsis utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és villamosokkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bacsó Béla utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregteretű, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kóporos vakolat, közepes állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű bejárati ajtó és ablakok, rossz állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, parketta, metlachi burkolat, rossz állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók	: -

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bacsó Béla utcában, a Népszínház utca és a Bérkocsis utca között lévő társasház emeletén található, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű rendelkezésre áll. A vizsgált ingatlan vizes helyiségében csak a közmű kiállások vannak, ezért komfort nélkülként értékeltük. A szobában faszerkezetű galériát alakítottak ki melyet műszaki kialakítása miatt nem vettünk figyelembe az árképzésnél.

A vizsgált ingatlan, szobára, fürdőszobára osztott, melyek belmagassága 3,5 m. A bejárati ajtó és az ablakok faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, metlachival, parkettával, burkolt, rossz állapotúak. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében a vizsgált ingatlan rossz 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 készülttségben elhatárolható épületrészek alapterületét a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Fürdő	4,00	100%	4,00
Szoba	16,00	100%	16,00
<b>Összesen</b>	<b>20,00</b>		<b>20,00</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	20,00		20,00
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	20,00		20,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 20 m<sup>2</sup>.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bacsó Béla utca 8. 2. emelet 31. lakás (Hrsz.: 34836/0/A/28)

**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Bacsó Béla utca 8. 2. emelet	Horváth Mihály tér 2. emelet	József utca 4. emelet	Német utca 1. emelet	Tolnai I. utca 3. emelet	Tolnai I. utca 3. emelet
Épületen belüli elhelyezkedés	20	46	56	39	33	33
Ingatlan hasznos österülete	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Komfortfokozata	1900	1920	1920	1900	1916	1916
Építés éve	Tégla, rossz áll.	tégla, jó állapot	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó áll.
Szerkezet, állapot		12 400 000	16 900 000	18 900 000	10 800 000	10 800 000
Eladási ár Ft-ban		2017	2017	2017	2017	2017
Eladás ideje		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Összehasonlító adat forrása		413 333	430 435	301 786	484 615	327 273
Fajlagos kínálási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
Korrekciós tényezők		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	ugyobb 5%	hasonló 0%
használatosság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közelművek, komfortosság (4)		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
műszaki állapot (5)		jobb -10%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		<b>-20%</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>330 667</b>	<b>365 870</b>	<b>271 607</b>	<b>436 154</b>	<b>261 818</b>
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>		<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>333 223</b>				
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke		6 700 000				
Az ingatlan becslött likvidációs értéke		4 700 000				

azaz Hatmillió-hétszázötven forint  
azaz Negymillió-hétszázötven 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% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

#### **4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	516	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	204	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	11	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 100 000	azaz Kettőmillió-egyszázezer forint

#### **4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Bacsó Béla utca 8. szám alatti, 34836/0/A/28 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú 2. emelet 31. sz. lakás jelenlegi piaci értékét:

**6.700.000 Ft-ban,**  
**azaz**  
**Hatmillió-hétszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. március 2.

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

**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 valódiságát szavatolja.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező 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 2018. március 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  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz  
Fényképek  
Térkép

*Handwritten signature*



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafaka út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/91698/2018

2018. 02. 21.

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 34836/0/A/28 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross Béla utca 65-67. emelet ajtó: 31.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
m <sup>2</sup>	egység/kel			

örökösítés	20	1	0	204/10000	önkormányzati
------------	----	---	---	-----------	---------------

Bejegyző Határozat: 234455/1/2000/00.10.04

1. bejegyző Határozat: 234455/1/2000/00.10.04

Társasház

Az alapító okirat szerint hoztátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 234455/1/2000/00.10.04

jogcím: 1991. évi KMHII. tv. 166332/1993./07.05./

jogcím eredete: felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

El. 20001011 U

# Társasháztulajdönt alapító okirat

**Budapest VIII. ker., Bacsó Béla útca. 8.**

(Hrsz.: 34 836)

FKFH 2000. 10. 04.  
40648370002000



---

2000.  
Budapest VIII. kerület

## Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Bacsó Béla utca 8.

## I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 18. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34 836 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Bacsó Béla utca 8. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján az jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról 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 megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 8. Társasház.

## II. A közös és külön tulajdon

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

Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I.	telek:	516,00 m <sup>2</sup>
II.	Pince:	
III.	pincelépcső:	7,36 m <sup>2</sup>
IV.	előtér:	12,45 m <sup>2</sup>
V.	láróló:	23,69 m <sup>2</sup>
VI.	láróló:	27,34 m <sup>2</sup>
VII.	láróló:	12,28 m <sup>2</sup>
VIII.	láróló:	6,56 m <sup>2</sup>
	közlekedő:	2,30 m <sup>2</sup>



26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34836/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Bacsó Béla utca 8. II. emelet 29. sz. alatti 1 szobás, 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 282/10000 hányad.**
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34836/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Bacsó Béla utca 8. II. emelet 30. sz. alatti 1 szobás, 31 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 326/10000 hányad.**
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34836/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Bacsó Béla utca 8. II. emelet 31. sz. alatti 1 szobás, 20 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 204/10000 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, épületberendezés 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.

### V. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I.-XLII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és

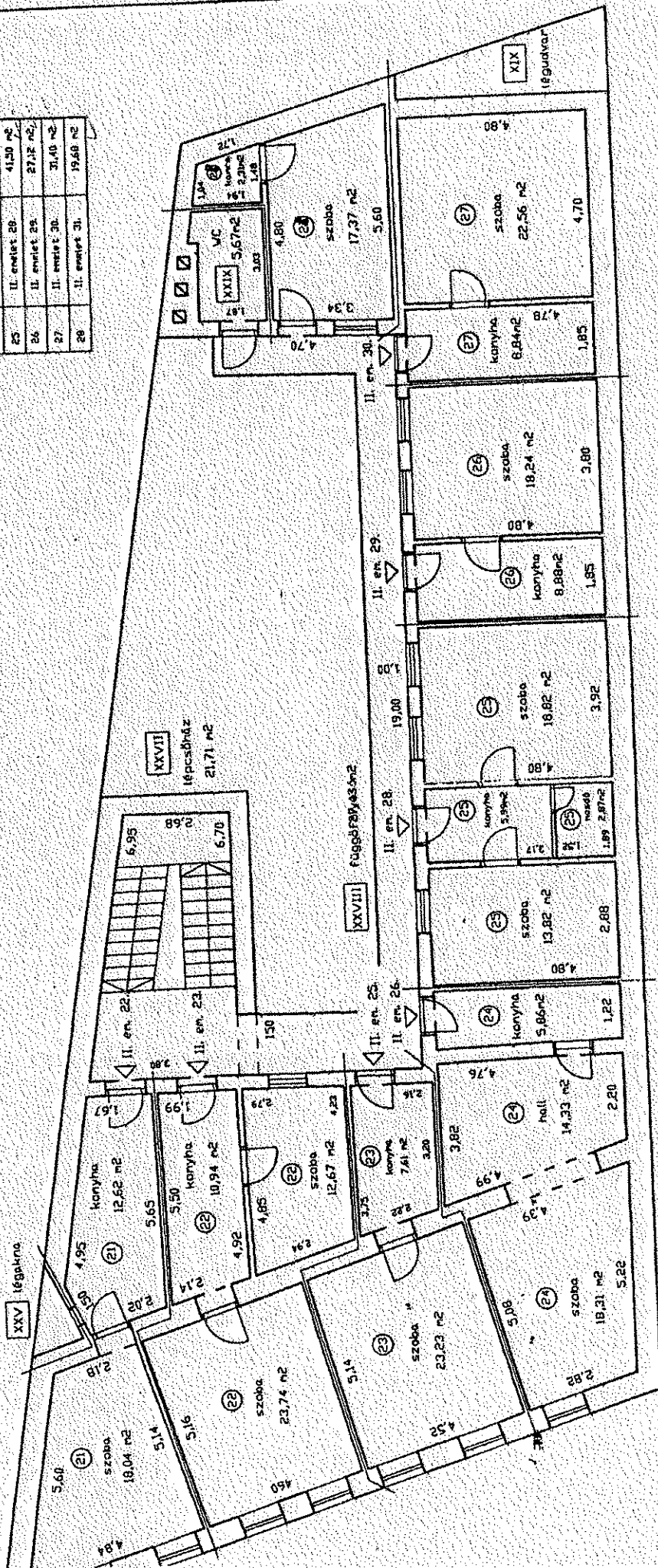
*[Handwritten signature]*  
21

Közös tulajdon

Jel	Negyezés	Terület
XXVII	lépcsőház	21,71 m <sup>2</sup>
XXVIII	függőfolyosó	27,49 m <sup>2</sup>
XXIX	WC	5,67 m <sup>2</sup>

Külön tulajdon

Jel	Negyezés	Terület
21	II. emelet 21.	30,66 m <sup>2</sup>
22	II. emelet 22.	17,33 m <sup>2</sup>
23	II. emelet 23.	30,84 m <sup>2</sup>
24	II. emelet 24.	39,50 m <sup>2</sup>
25	II. emelet 25.	41,20 m <sup>2</sup>
26	II. emelet 26.	27,12 m <sup>2</sup>
27	II. emelet 27.	31,40 m <sup>2</sup>
28	II. emelet 28.	19,68 m <sup>2</sup>



Készítette:	Város FM Kft.	Rajzszám:	5.
Cím:	Budapest VIII., Bocsi B. utca 8.	Rajzrajzi szám:	34836
Tárgy:	II. emeleti alaprajz	Méretarány: M =	1:100
Felnevelő:	Nagy Levente	Dátum:	2000. 08.



1084 Budapest, Bacsó Béla utca 8. 2. emelet 31. lakás Hrsz.: 34836/0/A/28



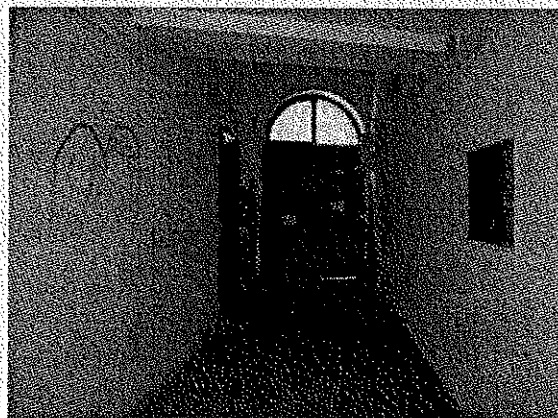
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



Vizsgált ingatlan frontja

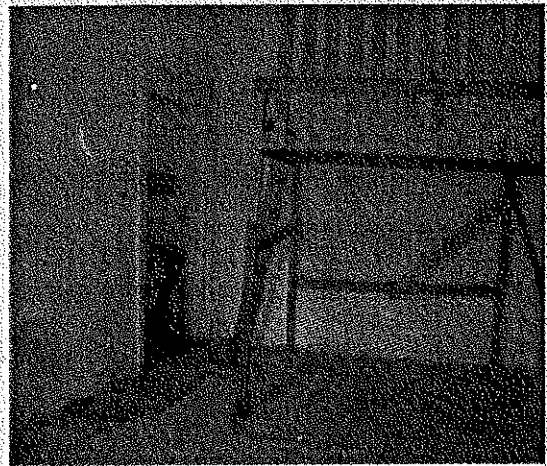
2018. március 2.

*[Handwritten signature]*

1084 Budapest, Bacsó Béla utca 8. 2. emelet 31. lakás Hrsz.: 34836/0/A/28



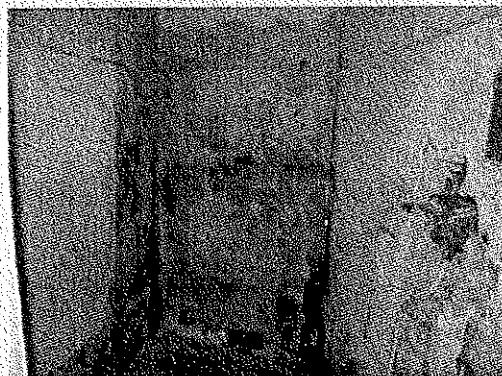
Bejárat



Szoba



Ablak, parketta



egyéb helyiség, udvari homlokzat

2018. március 2.

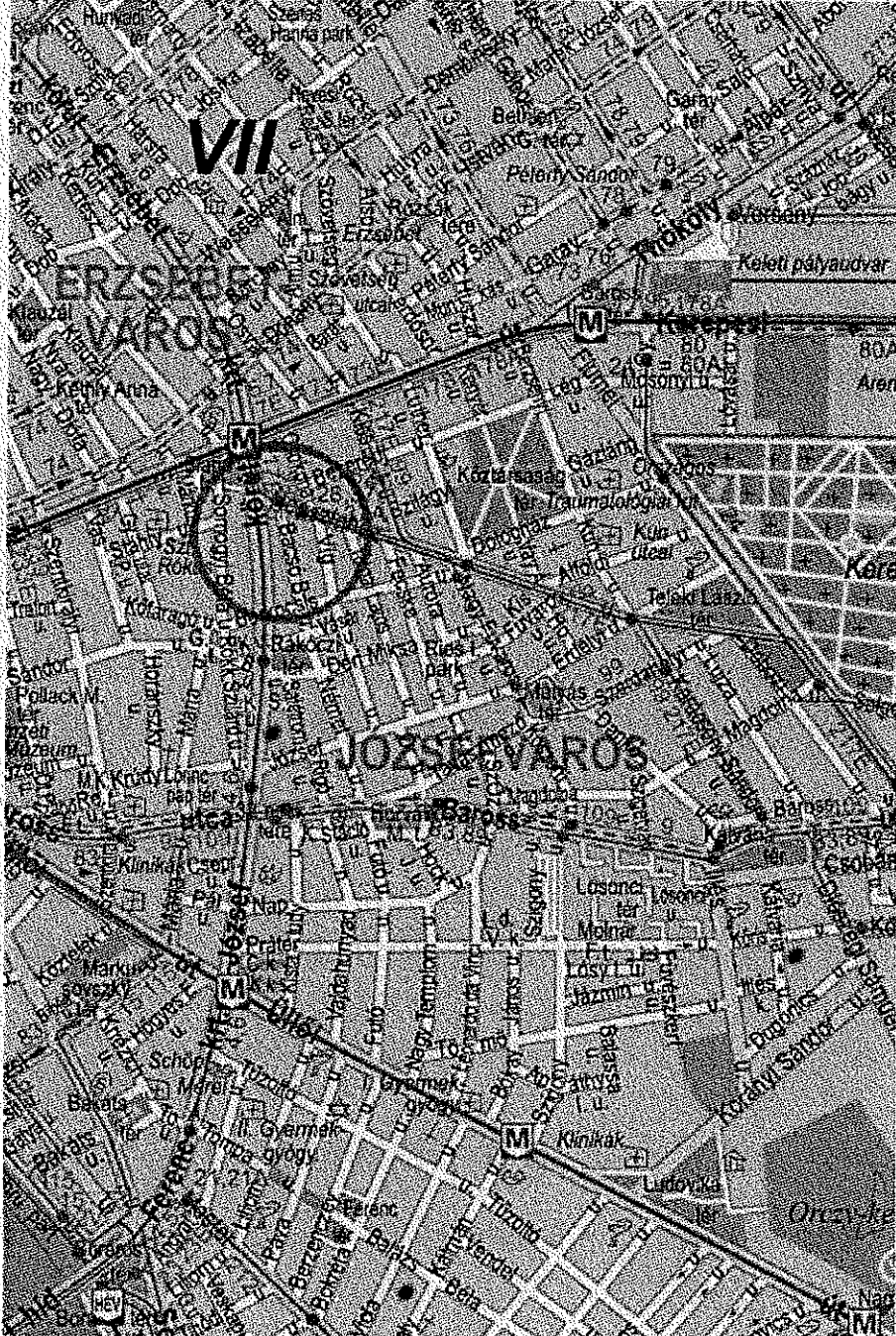
11

24



# Térkép

Budapest, VIII. ker. Bacsó Béla utca 8.



*Handwritten signature and number 25*





**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nagy Fuváros utca 20. 1/14. lakás (Hrsz.: 35079/0/A/14)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nagy Fuváros utca 20. (hrsz.:35079/0/A/14) szám alatti,  
Önkormányzati tulajdonú I. emelet 14. számú lakás forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecselő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2018. március 06.**

26



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nagy Fúvaros utca 20. 1. emelet 14.  
Hrsz. : 35079/0/A/14

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Ker. Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás  
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 33 m<sup>2</sup>  
Bélmagasság : 3,7 m  
Eszmei hányad : 298/10.000  
Könnyűfokozat : komfort nélküli  
Lakóház telkének területe : 578 m<sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETÉRTÉK

Budapest, 2018. 03. 21. Igazgató Újry István

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése  
Értékelés fordulónapja : 2018. március 06.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 315.152,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 10.400.000,- Ft  
azaz Tízmillió-négyszázezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.100.000,- Ft  
azaz Kettőmillió-egyszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.300.000,- Ft  
azaz Hétmillió-háromszázezer forint

Budapest, 2018. március 06.

Készítette:

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22379526-2-41-.....  
Cg: 01-09-028864

**Tóronyi Ferenc**

**Ingatlanforgalmi értékbcsülő  
névjegyzék szám: 03451/2002**

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1088 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti, 35079/0/A/14 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú I. emelet 14. számú lakás 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 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 alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. február 28.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. február 21.)
- társasházi 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	: Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14.
Helyrajzi szám	: 35079/0/A/14
Megnevezése	: lakás
Terület	: 33 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Nagy Fuvaros utcában, a Kis Fuvaros utca és a Mátyás tér között lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházias ingatlanok találhatóak, a földszinten többnyire üzlethelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nagy Fuvaros utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: beton mélyalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelőlemez, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

#### *Értékelt ingatlan*

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, az ajtó fémráccsal védett, gyenge állapotban
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, gyenge állapotban
padozat, burkolat	: beton, metlachi, parketta burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler



Az értékelt lakást magában foglaló épület az 1920-as években épült, téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nagy Fuvaros utcában, a Kis Fuvaros utca és a Mátyás tér között lévő társasház emeletén található a társasház függőfolyosójáról közelíthető meg. A lakásban szoba, konyha, illetve kamra helyiségek lettek kialakítva, melyek belmagassága 3,7 m. A lakás ablaka az udvar felé néz, benapozottsága közepes. Minden közmű adott.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal védett, gyenge állapotúak. Belső ajtók faszerkezetűek.

A szoba parkettás, a többi helyiségbe metlachi került, gyenge állapotúak. A falak festettek, a vizes részeken csempézettek, gyenge állapotúak.

Hőleadó berendezést nem találtunk, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében a vizsgált ingatlan gyenge 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 <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Konyha	9,99	100%	9,99
Kamra	3,35	100%	3,35
Szoba	19,64	100%	19,64
<b>Összesen</b>	<b>32,98</b>		<b>32,98</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	32,98		32,98
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	33,00		33,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 33,0 m<sup>2</sup>.

# GRIFTON Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker.: Nagy Fuváros utca 20. 1/14. lakás (Hrsz.: 35079/0/1/4)

## 4. Érték meghatározás

### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Nagy Fuváros utca 20.	Horváth Mihály tér	Iónszf. utca	Német utca	Toltai L. utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	1. emelet	2. emelet	4. emelet	1. emelet	3. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	33	46	56	39	33	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	
Építés éve	1920.	1920.	1920.	1900.	1916.	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge áll.	tégla, jó állapot	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	
Eladási ár Ft-ban	12 400 000	19 800 000	16 900 000	18 900 000	10 800 000	
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017	
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	
Fajlagos kínálási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	413 333	430 435	301 786	484 615	327 273	
Korrekciós tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1)	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	
	ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 5%	hasonló 0%	
	használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
	közművek, komfortosság (4)	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	
	műszaki állapot (5)	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%	
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%		
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-20%</b>	<b>-23%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>	
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>330 667</b>	<b>322 826</b>	<b>271 607</b>	<b>387 692</b>	<b>261 818</b>	
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	314 922					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	10 400 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 300 000					
		<b>azaz: Tízmillió-negyszázezer forint</b>				
		<b>azaz: Hetmillió-háromszázezer forint</b>				

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannal a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

#### 4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	578		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	298		
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	17		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	120 000		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 100 000	azaz Kettőmillió-egyszázezer forint	

#### 4.3 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.

**Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti, 35079/0/A/14 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú I. emelet 14. lakás jelenlegi piaci értékét:**

**10.400.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Tízmillió-négyszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. március 6.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22879026-2-41  
Cg: 01-09-038534

**Toronyi Ferenc**

**Ingatlanforgalmi értékesítő**  
**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, vagyonjogok 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 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 értékbecsélyező 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 2018. március 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  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz (részlet)  
Fényképek  
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Okidat: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle utasolat

Megrendelés szám: 8000004/91715/2018

2018. 02. 21.

BUDAPEST VIII. KER.

Balkegyházi terület 35079/0/A/14 helyrajzi szám

1003 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Fuváros utca 20. 1. emelet, ajtó: 14. "Előulvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 D	290/10000	önkormányzati

Bélyegző határozat: 999095/1999

2. Bélyegző határozat: 166415/1996/1996.09.13

Tárasasház

Az önálló ingatlanhoz tartoztak az alábbi piro okiratban meghatározott felhatalmazások

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bélyegző határozat, érh. sz. idős: 166415/1996/1996.09.13

jogszám: 1991. évi XXXIII. tv. 346817/1993/1993.12.06

jogszám adatai: Ealvétel: 166415/1996/1996.09.13

jogallás tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



URBS

TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ  
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS  
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület  
Wesselényi u. 41.

29

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Budafoki út 59	
Érvényes idő:	1999. 09. 13. <span style="float: right;">39</span>
Ügyirati szám: 166415	Előírt díj:
Műhelyszám:	Előadó:

## Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. Nagyfalu utca 20.

Helyrajzi szám: 35079 ✓

Tulajdonilap szám: 547 ✓

JÓZSEF ... HATÁNYZAT

INGATLAN ... HODÁJA

IKTATÁS ...

ELINTÉZÉS ... 3122 ... 1999. 09. 23.

HATÁRIK ... MELLÉKLET

ELŐADÓ

Tartalom: Alapító okirat  
Műszaki dokumentáció

*Handwritten signature*

Budapest, VIII. Nagyfúvaros u. 20. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 541/ tulajdoni lapon 35079/ szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és



9.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben " I.em.9. " alatti, konyha, kamra, alköv, 2 szoba, helyiségből álló öröklakás 76 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

690/10 000 hányad.

10.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben " I.em.10. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

279/10 000 hányad.

11.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben " I.em.11. " alatti, konyha szoba helyiségből álló öröklakás 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

262/10 000 hányad.

12.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12. számmal jelölt, a természetben " I.em.12 " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

259/10 000 hányad.

13.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13. számmal jelölt, a természetben " I.em. 12/A " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 32 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

285/10 000 hányad.

14.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14. számmal jelölt, a természetben "I.em.14 " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 33 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

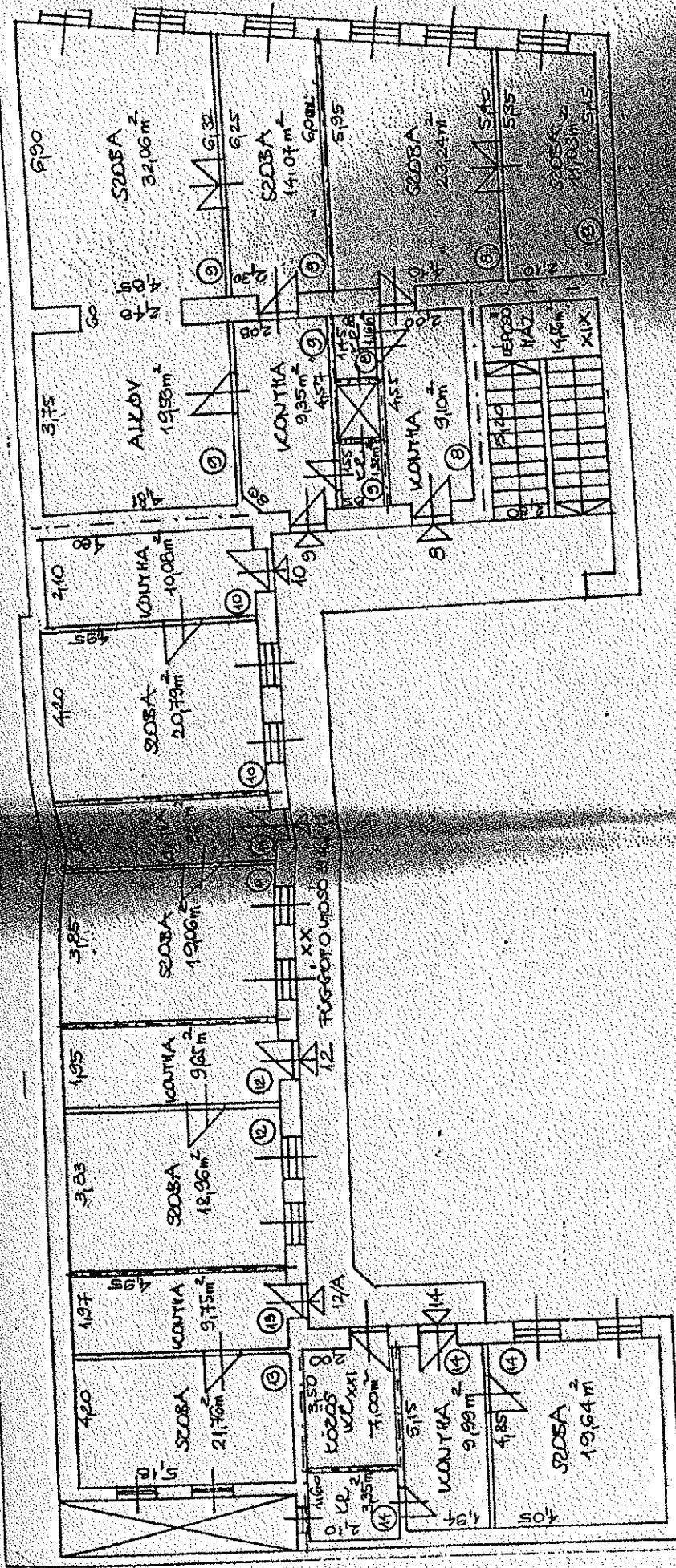
298/10 000 hányad.

15.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15. számmal jelölt, a természetben "II.em.15 " alatti, konyha, előtér, fürdőszoba, WC, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

417/10 000 hányad.

16.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16. számmal jelölt, a természetben "II.em.16. " alatti, konyha, kamra, alköv, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 78 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

706/10 000 hányad.



ÉPÍTÉS: ...  
 TERVEZŐ: ...  
 1956.08.13.

URSS KJT. BUDAFOCS  
 ÉPÜLET: BUDAPEST, VI. MEGYEI ÚT  
 CÍM: ...  
 R. ALZ. TÁRSASÁG: I. ÉLELEK  
 TERÜLET: ...  
 TERVEZŐ: ...

LAKÁSRENDELKÉNYEK		KÖZÖS TERÜLETEK	
8	8 SZ LAKÁS	448 m <sup>2</sup>	XIX LÉPCSŐHÁZ
9	9 SZ LAKÁS	76,33 m <sup>2</sup>	XX FÜGGŐFOLYOSÓ
10	10 SZ LAKÁS	30,87 m <sup>2</sup>	XXI KÖZÖS WC
11	11 SZ LAKÁS	28,96 m <sup>2</sup>	
12	12 SZ LAKÁS	28,61 m <sup>2</sup>	
13	13 SZ LAKÁS	31,51 m <sup>2</sup>	
14	14 SZ LAKÁS	32,99 m <sup>2</sup>	



1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14. lakás Hrsz.: 35079/0/A/14



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

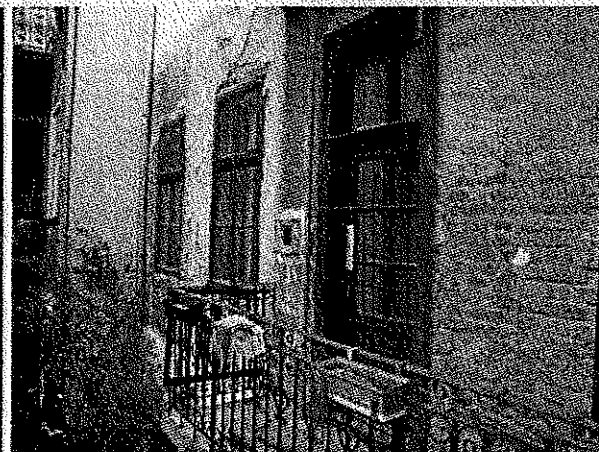
2018. február 28.

*Handwritten signature*

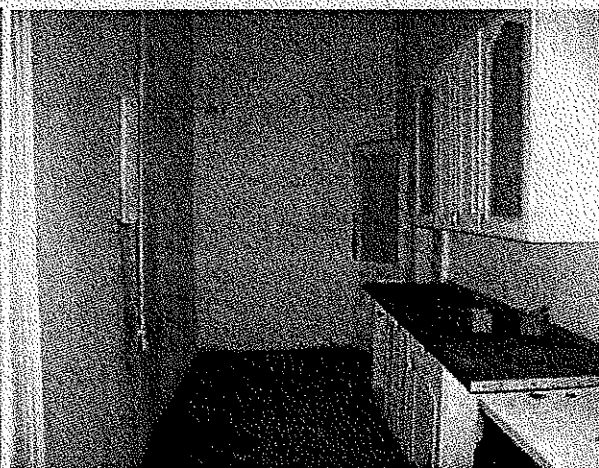
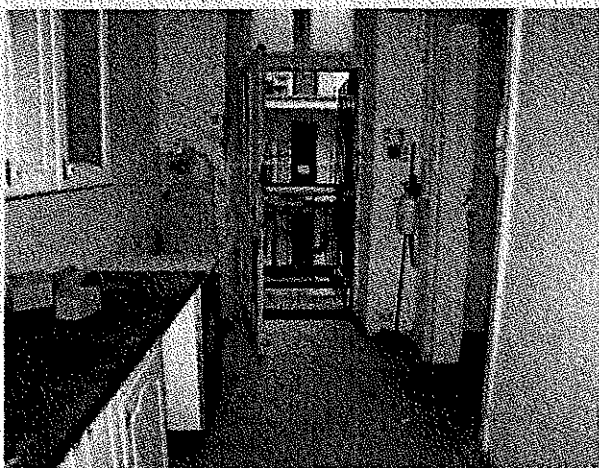
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14. lakás Hrsz.: 35079/0/A/14



A vizsgált ingatlan udvari frontja



A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Zuhanyzó



Szoba

2018. február 28.



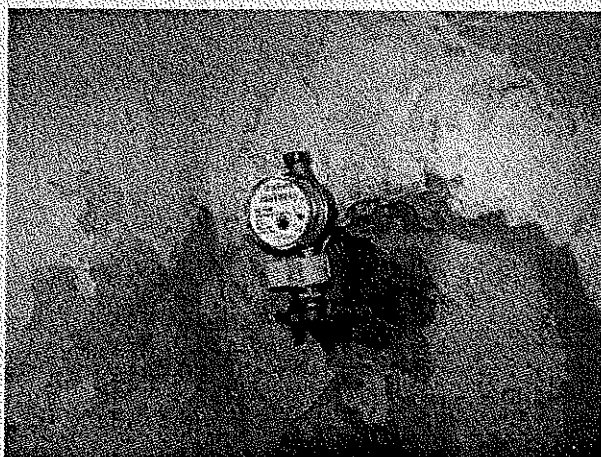
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. I. emelet 14. lakás Hrsz.: 35079/0/A/14



Szoba



Gázóra



Vízóra



Villanyóra

2018. február 28.

*[Handwritten signature]*

42

# Térkép

Budapest, VIII. ker. Nagyfaluvaros utca 20.

