

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1. sz. napirend
POT

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. június 4-i ülésére

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

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

Készítette: Liszi Mónika

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
12 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.

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A **Budapest VIII. kerület, Mária utca 32-34. IV. emelet 1.** szám alatti, 36708/0/A/46 hrsz.-ú, 144 m² alapterületű, 3 és fél szobás komfortos komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 44.310.000 Ft (307.687 Ft/ m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. február 5. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 19-én aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában mosogató, elektromos bojler és gáztűzhely van. A konyhából nyílik a függőfolyosóra tájolt félszoba. A WC és a fürdőszoba külön helyiségben van. A fürdőszobában beépítetlen fürdőkád, kézmosó, gázbojler és gáz fűtőkészülék található. A szobák a Baross utcára tájoltak, világosak. Két szoba külön bejárattal, mindkettőben cserépkályha gázégő van. A jobb oldali szoba a középsőből nyílik, szilárd tüzelésű cserépkályha van beépítve. Az előszobában és a szobákban beázás foltok találhatóak, a gerendák mentén repedések, elszíneződések vannak. A felületképzések elhasználódtak. A nyílászárók régi típusúak, az ablak keretek korhadt állapotban vannak.
- A **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 53.** szám alatti, alagsori, 38561/0/A/1 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 1.700.000 Ft (53.125 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült. Az alagsorban két helyiség található, melyek a társasház alagsori közös területéről közelíthetők meg. Jelen helyiség tekintetében a bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, fémrácsal védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, több helyen a vakolat levált. A gáz kivételével minden közmű adott. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.
- A **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 53.** szám alatti, 38561/0/A/3 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, műhely helyiség likvid forgalmi értéke 1.700.000 Ft (53.125 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as években épült. Az alagsorban két helyiség található, melyek a társasház alagsori közös területéről közelíthetők meg. Jelen helyiség tekintetében a bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotú. A műhely falán falikút van felszerelve. Gépészeti berendezés nincs, a fűtést cserépkályha biztosítja. A gáz kivételével minden közmű adott.
- A **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, II. emeleti 34818/0/A/75 hrsz.-ú, 3 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 200.000 Ft (66.666 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 6. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1910-es években épült. Az ingatlan két helyiségből áll. A bejárati ajtajai és ablakai faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc burkolat, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.
- A **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, III. emeleti, 34818/0/A/76 hrsz.-ú, 3 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 200.000 Ft (66.666 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 6. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 18-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1910-es években épült. Az ingatlan egy helyiségből áll, a lépcsőházból önállóan



megközelíthető. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.

- A **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/4 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 500.000 Ft (50.000 Ft/ m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 3. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 11-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1930-as években épült. Az ingatlan két helyiségből áll, önállóan megközelíthető. A bejárati ajtó és ablak fémszerkezetű, az ablak fémlappal védett, gyenge állapotú. A padozat beton, közepes állapotú, a falak vakoltak, gyenge állapotú. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Közművek nem állnak rendelkezésre.
- A **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/5 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű iroda helyiség likvid forgalmi értéke 600.000 Ft (60.000 Ft/ m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 11. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1930-as években épült. Az ingatlan egy helyiségből áll, melyben kizárólag villany közmű található. Az ajtó fémszerkezetű, az ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.
- A **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/1 hrsz.-ú, 47 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 2.700.000 Ft (57.446 Ft/ m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 11. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1930-as években épült. Az ingatlan négy helyiségből áll. Gáz kivételével minden közmű megtalálható. A bejárati ajtó és ablak fémszerkezetűek, az ablak fémlappal, ráccsal védett, gyenge állapotú. A belső ajtók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, pvc, parketta burkolat, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés nem található, a hőleadó egy vegyes tüzelésű kályha. Az ingatlan a szomszédos 2-es albetét jelzésű műhely helyiséggel összenyitott, ezért javasoljuk a vele együttes értékesítést.
- A **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/2 hrsz.-ú, 51 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 2.500.000 Ft (49.019 Ft/ m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 11. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 25-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1930-as években épült. Az ingatlan egy helyiségből áll, melyben kizárólag villany közmű található. Az ajtó befalazott. Az ablak fémszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Az ingatlan a szomszédos 1-es albetét jelzésű műhely helyiséggel összenyitott, ezért javasoljuk a vele együttes értékesítést.
- A **Mogyoród, Árpád vezér út 3.** szám alatti, 1590/36 hrsz.-ú, 732 m² alapterületű építési telek forgalmi értéke 8.283.465 Ft+ÁFA (11.316 Ft+ÁFA/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. április 17. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 23-án jóváhagyott értékbecslés alapján. A telek 2012-ben kötbérrendezés útján került az önkormányzat tulajdonába. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén, Újfalú településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.
- A **Mogyoród, Árpád vezér út 53.** szám alatti, 1590/84 hrsz.-ú, 880 m² alapterületű építési telek forgalmi értéke 9.440.945 Ft+ÁFA (10.728 Ft+ÁFA/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai



László) által 2018. április 17. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 23-án aktualizált értékbecslés alapján. A telek 2012-ben kötbérrendezés útján került az önkormányzat tulajdonába. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén. Újfalú településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában víz-, csatorna-, gáz- és elektromos vezeték van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

- **A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 7. földszint 2. szám alatti, 35601/0/A/2 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás komfortos komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.930.000 Ft (277.230 Ft/ m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. május 25. napján készített, a JGK Zrt. által 2018. május 25-én jóváhagyásra került. Az ingatlan utcai és a belső homlokzata vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges. A lakás bejárata a kapualjából nyílik, teli fakeretes bejárati ajtaján acélrács van. A konyha és az előszoba L alakú, mosogató és gáztűzhely van. Az előszobából ablak nélküli zuhanyozót és külön WC-t választottak le. Az utcai tájolású, trapéz alakú szobában parapet gázkonvektor található. A körítő falakon a lábazatnál vizesedés, a mennyezeten repedések látszanak. A lakásban jelenleg bérlő lakik, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 241/2018. (III. 19.) számú határozata alapján lakásgazdálkodási feladat ellátása keretében kerül sor a lakás kiürítésére, az ingatlan kiürítése 2018. június 15. napjáig megtörténik.**

A bérlő cserelakásba költözik a Budapest VIII. kerület, Kiss József u. 12. fsz. 7. szám alatti, 32 m² alapterületű 1 szobás komfortos lakásba. A cserelakást a bérlő megtekintette, elfogadta. A bérlő a felújítást saját költségén vállalta, beruházási megállapodás megkötésére nem került sor.

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 költségén, 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 Mária utca 32-34. IV. emelet 1. szám alatti lakás HVT III. területen, a Vajdahunyad u. 7. fsz. 2. szám alatti lakás HVT I. 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 hivatkozott lakás 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 lakás vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti lakások 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, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az ingatlant a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

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 vagyonyüyleti megbízott –



bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója

- a) az 500 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
- b) az 500 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

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.

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. (VI.04.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Mária utca 32-34. IV. emelet 1.** szám alatti, 36708/0/A/46 hrsz.-ú, 144 m² alapterületű, 3 és fél szobás komfortos komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 44.310.000 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. június 4.

2. a **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 53.** szám alatti, alagsori, 38561/0/A/1 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.360.000 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. június 4.

3. a **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 53.** szám alatti, 38561/0/A/3 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.360.000 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. június 4.

4. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, II. emeleti, 34818/0/A/75 hrsz.-ú,
3 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 160.000 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. június 4.

5. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, III. emeleti, 34818/0/A/76 hrsz.-ú,
3 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 160.000



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. június 4.

6. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/4 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 400.000 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. június 4.

7. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/5 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű iroda helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 480.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 4.

8. a **Budapest VIII. kerület Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori, 36083/1/B/1 hrsz.-ú, 47 m² alapterületű és a **Budapest VIII. kerület Kálvária utca 21/B.** szám alatti, alagsori 36083/1/B/2 hrsz.-ú, 51 m² alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.160.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására. A két ingatlan értékesítésére együttesen kerül sor.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. június 4.

9. a **Mogyoród, Árpád vezér út 3.** szám alatti, 1590/36 hrsz.-ú 732 m² alapterületű építési telek kikiáltási árat 8.283.465 Ft + ÁFA 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. június 4.

10. a **Mogyoród, Árpád vezér út 53.** szám alatti, 1590/84 hrsz.-ú 880 m² alapterületű építési telek kikiáltási árat 9.440.945 Ft + ÁFA 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. június 4.

11. a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 7. szám alatti épületben található, földszint 2.** szám alatti, 35601/0/A/2 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás komfortos komfort fokozatú önkormányzati tulajdonú lakást - a bérlővel fennálló bérleti szerződés megszűnését követő napon - a bérbeadási állományból kivonja és elidegenítésre kijelöli.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 4.

12. a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 7. földszint 2.** szám alatti, 35601/0/A/2 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás komfortos komfort fokozatú lakás kikiáltási árát 6.930.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 11.) pontja szerinti határidőt követően a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. június 4.

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. május 29.

Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: LISZI MÓNIKA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. Mészár Erika ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMAN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrs.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés és dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés és	rendelet szerinti költség elvű lakás bérleti díj (Ft/hó + ÁFA)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdoni db szám
Mária utca 32-34. IV. emelet 1.	36708/0/A/46	144 m ²	lakás	44.310	44.310	2017.10.11	2018.02.05	van	20.960	-		5,98	6/59
Bíró Lajos utca 53. alagsor	38561/0/A/1	31 m ²	műhely	1.360	1.700	2012.10.09	2018.04.05	van	5.920	-		24,40	3/7
Bíró Lajos utca 53. alagsori	38561/0/A/3	32 m ²	műhely	1.360	1.700	nem volt beérkezve	2018.04.05	van	6.160	-		24,40	3/7
Népszínház utca 19. II. emelet	34818/0/A/75	3 m ²	egyéb helyiség	160	200	nem volt beérkezve	2018.04.06	nincs	1.140	-		6,38	9/78
Népszínház utca 19. III. emelet	34818/0/A/76	3 m ²	egyéb helyiség	160	200	nem volt beérkezve	2018.04.06	nincs	1.140	-		6,38	9/78
Kálvária utca 21/B. alagsor	36083/1/B/4	10 m ²	raktár	400	500	1997.01.01	2018.04.03	nincs	3.520	-		65,69	20/30
Kálvária utca 21/B. alagsor	36083/1/B/5	10 m ²	iroda	480	600	1997.01.01	2018.04.11	nincs	3.520	-		65,69	20/30
Kálvária utca 21/B. alagsor	36083/1/B/1	47 m ²	műhely	2.160	2.700	1997.01.01	2018.04.11	nincs	16.445	-		65,69	20/30
Kálvária utca 21/B. alagsor	36083/1/B/2	51 m ²	műhely	2.000	2.500	1997.01.01	2018.04.11	nincs	17.875	-		65,69	20/30
Mogyoród, Árpád vezér út 3.	1590/36	732 m ²	telek	8.283 +ÁFA	8.283 +ÁFA		2018.04.17	nincs	-	-			
Mogyoród, Árpád vezér út 53.	1590/84	880 m ²	telek	9.440 +ÁFA	9.440 +ÁFA		2018.04.17	nincs	-	-			
Vajdahunyad utca 7. földszint 2.	35601/0/A/2	25 m ²	lakás	6.930	6.930	kiürítés folyamatban	2018.05.25	van	7.830	-		8,7	1/7

1

[Handwritten mark]



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Mária u. 32-34. IV. 1.
36708/0/A/46 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2018. február 05.

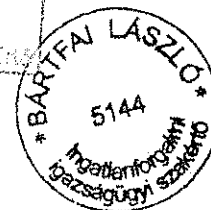
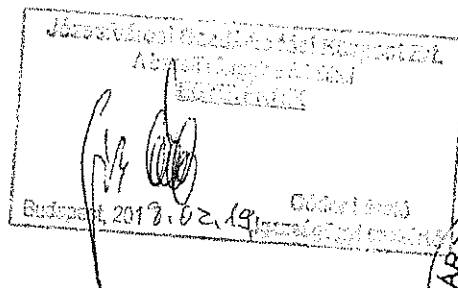
[Handwritten signature]

11

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed	
A lakás alapterülete m ²	144,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	3 és félszoba
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	384 609
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	55 380 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	307 687
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	44 310 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	38,29
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	8 810 000



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ú. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Zártsoros, a Baross u. sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős, a Baross u-i oldalon
Földterület	
Telek területe	1.235 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + félemelet + 4 ill. 5 em.
Építési év	XX. sz. első fele
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Szilárd födém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, hullámlemez héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	310/10.000
Alapterülete	144,0 m ²
Belmagassága	3,46 m
Szobák száma	3 és félszoba
Tájolás	Utcai, a Baross u-ra tájolt
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Komfortfokozat	Komfortos szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Héra cserépkályha gázégő, szilárd tüzelésű cserépkályha, Calor fali gázmelegítő, parapet gázkonvektor
Melegvíz	Fégtherm gázbojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszoba	Parketta	Festett	
Konyha	Kőlap	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató
Félszoba	Parketta	Festett	Parapet gázkonvektor
Kamra	Kőlap	Festett	
WC	Mettlachi	Csempe + festett	
Fürdőszoba	Kőlap	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, Calor fűtőkészülék, Fégtherm gáz-bojler
Szoba I.	Parketta	Festett	Héra cserépkályha
Szoba II.	Parketta	Festett	Héra cserépkályha
Szoba III.	Parketta	Festett	Cserépkályha

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Lift van

Értékcsökkentő tényezők	Egyik szoba nem külön bejáratú
	Falnedvesség, beázás, repedések
	Lelakott, rossz műszaki állapot
	Elhasznált, régi berendezések

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait. Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatalt, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Érték számítások, lakás értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Mária u. 32-34. IV. 1.	VIII. Mária u.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. Bródy S. u.	VIII. Bródy S. u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		50 000 000	42 400 000	61 200 000	42 100 000	38 600 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	144,00	138,00	115,00	151,00	113,00	98,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	380 551	362 319	368 696	405 298	372 566	393 878
8	Ingtatlan jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár (Ft)		50 000 000	42 400 000	61 200 000	42 100 000	38 600 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	380 551	362 319	368 696	405 298	372 566	393 878
17	Helyszíni tényezők						
18	Eihelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület kora, műszaki állapot		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,02	1,05	1,02
22	Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.)		rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb	ua.
23	Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,00	1,02	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	395 723	369 565	394 873	413 404	399 019	401 755
25	Eladhatósági tényezők						
26	Komfortfokozat, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	jobb	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,98	0,96	0,98	0,98	0,98
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	384 609	362 174	379 078	397 033	391 038	393 720
33	Számított forgalmi érték Ft	55 383 651					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	55 380 000					
35	Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80%	307 687					
36	Számított likvid forgalmi érték Ft	44 306 920					
37	Kerekített likvid forgalmi érték Ft	44 310 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt érték növekedés valószínűsíthető.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,85
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,99
Lokációs tényező	0,95
Likviditási tényező	0,799425
Likviditás, kerekítve %	80

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	254
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Teljes földterület m ²	457
Az albetétre jutó földterület m ²	11,61
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	230 000
Terület érték (számított) Ft	2 669 794
Terület érték kerekítve Ft	2 670 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
5	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Jó 60 %	5 éven túl
6	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
7	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
8	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
10	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
13	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
14	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A lakás műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, gyenge állapotú	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

17

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. sz. első felében épült, zártsoros, keretes, sarok beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd földémszerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett. A függőfolyosók acéltartók közötti vb. lemezek, felújított, jó állapotban. Az ereszcsonna és a hullámlemez héjalású tető gyenge állapotú, beázik. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lakóházban lift van, a 4. emeletig közlekedik. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A komfortos lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában mosogató, 10 l-es elektromos bojler és gáztűzhely van. A konyhából nyíló félszoba a függőfolyosóra tájolt. A WC és a fürdőszoba külön helyiségben van. A fürdőszobában régi, beépítetlen fürdőkád, kézmosó, Fégtherm gázbojler és Calor Gáz fűtőkészülék található. A szobák a Baross u-ra tájoltak, világosak. A bal oldali és a középső szoba külön bejárattal, mindkettőben Héra cserépkályha gázégő található. A jobb oldali szoba a középsőből közelíthető meg, szilárd tüzelésű cserépkályha van beépítve.

A előszobában és a szobákban a mennyezeten és a falakon 3-4 m² felületű beázás foltok, a gerendák mentén repedések, elszíneződés látszik. A felületképzések elhasználódtak, piszkosak. A nyílászárók régi típusú, mázolt fakeretes szerkezetek, az ablakkeretek korhadt állapotban vannak.

A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.





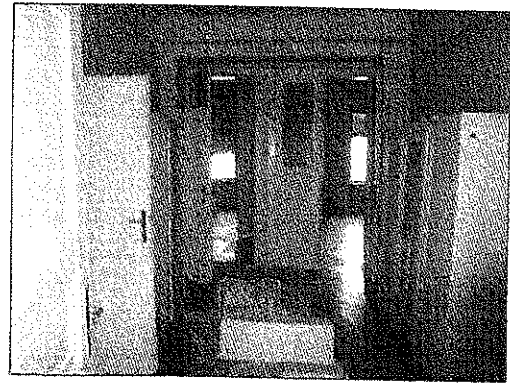
Kapualj



Függőfolyosók



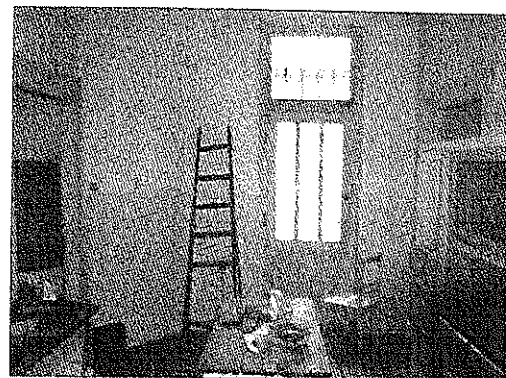
Bejárat



Előszoba



Előszoba

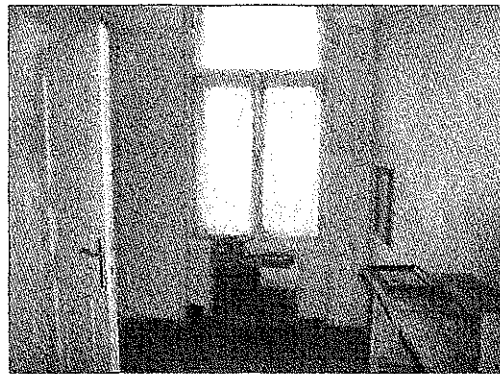


Konyha

Handwritten signature
49



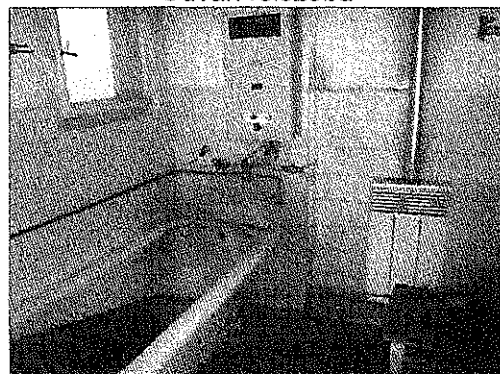
Gáztűzhely, mosogató



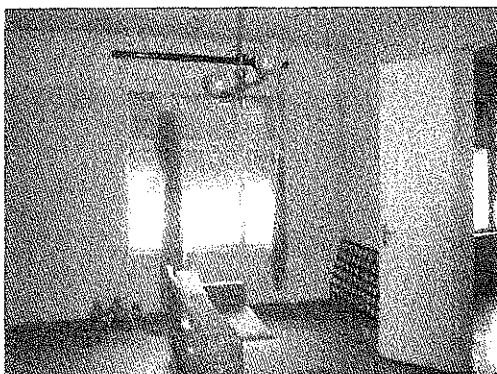
Udvari félszoba



WC



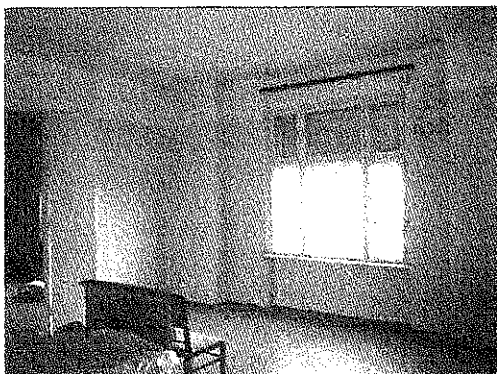
Fürdőszoba



Szoba I.



Szoba II.



Szoba III.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1989. AUG. 2. U. Szám: 18/1989. T. J. /
Budapest VIII. ker. Mária u. 32-34.

Melléklet:	Osztály:	Élétszám:	Társasház
------------	----------	-----------	-----------

alapító okirata

- 1 -

E-..../93.

I. Általános rendelkezések

A Budapest, VIII. kerületi 1989 számú tulajdoni lapon 36708 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Mária u. 32-34. szám alatti a Budapest Főv. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 17/1992. sz. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

VIII. Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XVIII. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések, (az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkához szükséges).

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- | | | |
|------|---|-----------------------|
| I. | Telek | 1235 m ² |
| II. | Az épület alapja a fő és válaszfalak, vázpillérek, vázgerendák, födémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések. | |
| III. | Valamennyi az épületben lévő (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.) hálózat és ránkötéstől a fogyasztóig. | |
| IV. | Udvar | 219,23 m ² |

EVETEXT Kft.

- 1 -

21

45. A terveken [redacted] számmal jelölt [redacted] sz. lakás
bérlő : [redacted]

szoba	20,25 m ²
szoba	20,60 m ²
konyha	16,49 m ²
kamra	1,53 m ²
előszoba	6,50 m ²
fürdőszoba	4,13 m ²
WC	1,17 m ²

összesen 70,67 m², kerekítve 71 m²
és a közös tulajdonból 153/10.000 hányad.

46. A terveken [redacted] számmal jelölt [redacted] sz. lakás
bérlő : [redacted]

szoba	24,36 m ²
szoba	32,48 m ²
szoba	31,90 m ²
félszoba	11,22 m ²
konyha	14,64 m ²
kamra	3,62 m ²
előszoba	18,58 m ²
WC	1,54 m ²
fürdőszoba	5,50 m ²

összesen 143,84 m², kerekítve 144 m²
és a közös tulajdonból 310/10.000 hányad.

47. A terveken [redacted] számmal jelölt [redacted] sz. lakás
bérlő : [redacted]

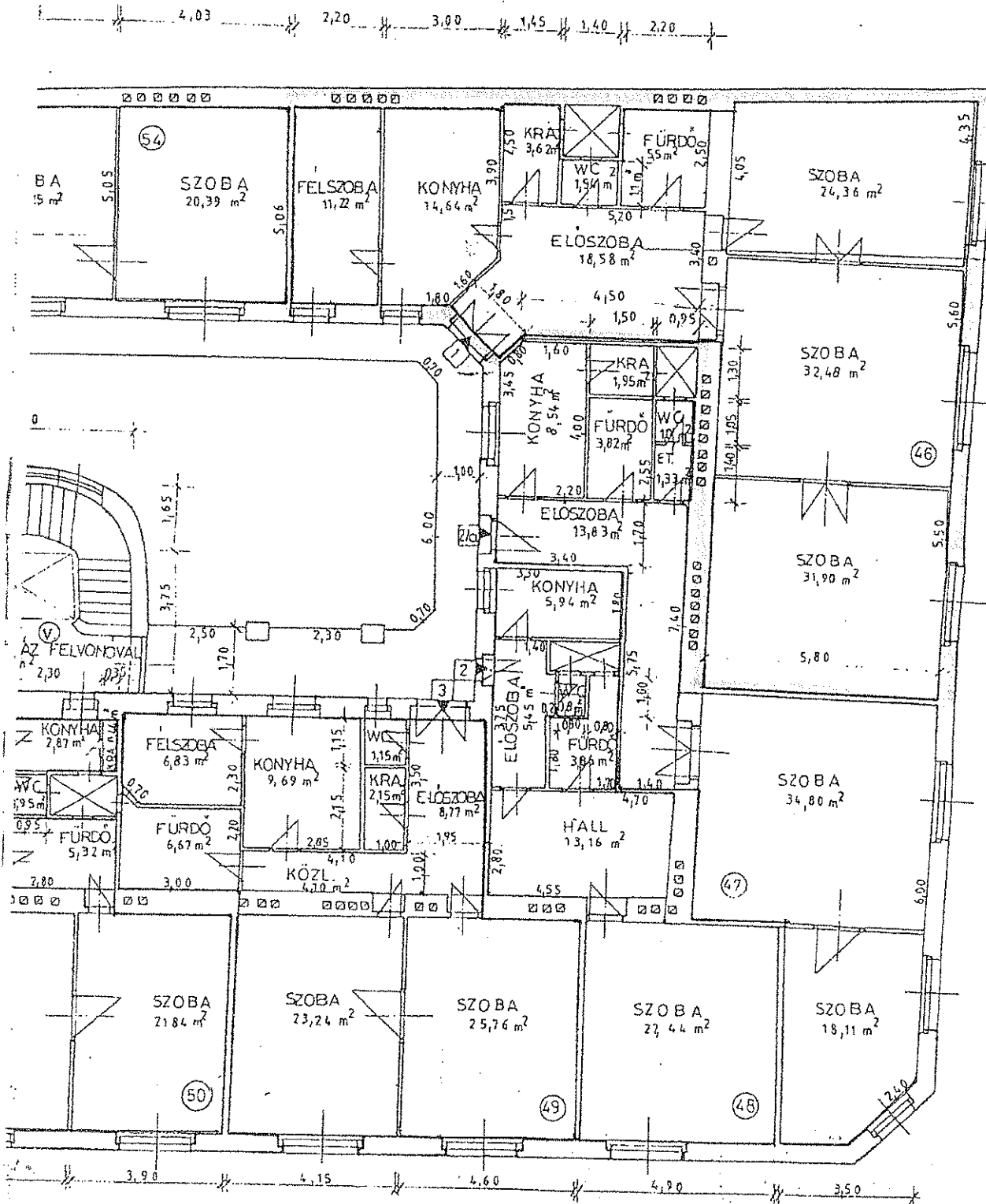
szoba	34,80 m ²
szoba	18,11 m ²
konyha	8,54 m ²
kamra	1,95 m ²
előszoba	13,83 m ²
Wc	1,00 m ²
fürdőszoba	3,82 m ²
előtér	1,33 m ²

összesen 83,38 m², kerekítve 83 m²

és a közös tulajdonból 179/10.000 hányad.

W

ALAPRAJZ



BÁRDOSI

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Iránykezelés szám: 6000004/40634/2016
 2018. 01. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36708/0/A/46 helyrajzi szám

1015 BUDAPEST VIII. KER. Maris utca 32. 4. emelet, aptér. "felújítástól átadott"
 RÉSZ

A. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/fő	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	144	3 1	310/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999504/1999/				

2. bejegyző határozat: 40541/1994/1994.01.27
 Tárcashoz

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

RÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1
 jogcím: eredeti felosztás 191800/1993/1993.06.17
 jogcím: 1990. évi LV. tv.
 jogallás: tulajdonosa
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1012 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

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

2

ChE
Lajos János



GRIFTON
Property



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bíró Lajos utca 53. alagsori műhely (Hrsz.: 38561/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bíró Lajos utca 53. szám (hrsz.:38561/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori műhely forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. április 5.

Handwritten initials and the number 25



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bíró Lajos utca 53. alagsori műhely (Hrsz.: 38561/0/A/1)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Tisztviselő telep
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bíró Lajos utca 53. alagsor
Hrsz. : 38561/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 31 m²
Belmagasság : 2,7 m
Eszmei hányad : 74/1000
Komfortfokozat : félkomfortos
Társasház telkének területe : 821 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK

Gábor László
Budapest, 2018. október 11. Igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. április 05.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 74.194,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 2.300.000,- Ft
azaz Kettőmillió-háromszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.100.000,- Ft
azaz Hatmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 1.700.000,- Ft
azaz Egy millió-hetvenezer forint

Budapest, 2018. április 05.

Készítette:

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Ajószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. szám alatti, 38561/0/A/1 hrsz-ú alagsori műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. március 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. március 21.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bíró Lajos utca 53. alagsor
Helyrajzi szám	: 38561/0/A/1
Megnevezése	: műhely
Terület	: 31 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselő-telep elnevezésű városrészben, a Bíró Lajos utcában, a Villám utca és a Bláthy Ottó utca között lévő társasházban található. Környezetében régebbi építésű, családi házas és társasházas ingatlanok találhatóak kertvárosi környezetben. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Könyves Kálmán körút 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, megfelelő állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	kóporos vakolat, dísztéglá, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablakok, az ablakok fix fémráccsal kiegészítve, közepes állapotban

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, járólappal burkolat, közepes állapotban

belső felületképzés: vakolt, festett falak, gyenge-közepes állapotban

gépészet, hőleadók: -



Az ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszervezetű, alagsor + földszint kialakítással. Az ingatlan a Bíró Lajos utcában, a Villám utca és a Bláthy Ottó utca között lévő társasházban található, a társasház alagsori közös területéről közelíthető meg. A gáz kivételével minden közmű adott.

A vizsgált ingatlan 2 helyiségből áll, melyek belmagassága 2,7 m. A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal kiegészítve, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, több helyen vakolatleválás látható, gyenge-közepes állapotú.

Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk a vizsgált ingatlanban.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Összességében a vizsgált ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Műhely	12,42	100%	12,42
Raktár	18,36	100%	18,36
Ingatlan összesen	30,78		30,78
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	31		31
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	31,00		31,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 31,0 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Biró Lajos utca 53. alagsori műhely (Hrsz.: 3856/0/A/1)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Raktár Bp., VIII. ker. Biró Lajos u. pince 40 félkomfortos 1930 tégla, átlagos áll. 2 450 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Horváth Mihály tér pince 61 félkomfortos 1915 tégla, felújított állapot 5 500 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Orszy út pince 54 komfortos 1920 tégla, felújított állapot 4 000 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Práter utca pince 122 félkomfortos 1910 tégla, felújított állapot 8 600 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Villám utca pince 130 komfort nélküli 1920 tégla, felújítandó áll. 9 800 000 2017 Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	61 250	90 164	74 074	70 492	75 385
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 10%
használhatóság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	jobb -5%	azonos 0%	rosszabb 5%
műszaki állapot (5)	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen	0%	-5%	-5%	5%	20%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	61 250	85 656	70 370	74 016	90 462
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	76 351				
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke	2 400 000				
Az ingatlan becslött likvidációs értéke	1 700 000				

azaz: **Kettőmillió-négyezer forint**
azaz: **Egymillió-hétszáz ezer 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. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 740 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			740
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			740
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület	31		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó	22 940		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	275 280		
Tervezhető kihasználtság, %	75%		
Figyelembe vehető bevétel, Ft	206 460		
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	6 194		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	6 194		
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	8 258		
Kalkulálható költségek összesen, Ft	20 646		
Éves üzemi eredmény, Ft	185 814		
Tőkésítési ráta	8,0%		
Tőkésített érték, Ft	2 322 675		
Befektetési kiadások	300 000		
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	2 022 675		
Hozadéki érték korekítve, Ft	2 000 000		

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

Handwritten signature and number 31

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	821	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	74	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	61	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	100 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	6 100 000	<i>azaz Hatmillió-egyszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	2 400 000	2 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	2 300 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. szám alatti, 38561/0/A/1 hrsz-ú alagsori műhely jelenlegi piaci értékét:

2.300.000 Ft-ban,
azaz
Kettőmillió-háromszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 05.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
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 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 bejegyzettekben 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 felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2018. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Bíró Lajos utca 53. alagsori műhely (Hrsz.: 38561/0/A/1)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 6000004/138784/2018
2018. 03. 21

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 38561/0/A/1 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 53. alagsor. ajtó: 1.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	egyet/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	11	0	0		állami
Bejegyző határozat:	999992/1999/1999.03.22			törzsi határozat:	201369/1/2002/02.10.29
lakás	11	0	0		önkormányzati
Bejegyző határozat:	281369/1/2002/02.10.29			törzsi határozat:	86877/1/1999/98.02.09
műhely	31	0	0	76/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	86877/1/1999/98.02.09				

2. bejegyző határozat: 16682/1970/1970.10.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 281369/1/2002/02.10.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 16682/1970/1970.10.29 törzsi határozat: 281369/1/2002/02.10.29

jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 281369/1/2002/02.10.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 16682/1970/1970.10.29 törzsi határozat: 281369/1/2002/02.10.29

jogcím: -
 jogállás: kezelt
 név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
 cím: - BUDAPEST - - -

3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 281369/1/2002/02.10.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1.
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. BUDAFOKI UTCA 65-67

III. RÉSZ

SEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Udvard
2013 OKT 15.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

KISFALU KFT.		
Érk. dátuma:	2013 OKT 15. III.	
Iktatószám:	HB - 407/ 9 / 2013.	
Ügyszám:		
Melléklet:	Isap	Egyéb:

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. kerület 2159. tulajdoni lapon 38561 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Bíró Lajos u. 53. szám alatt, 821 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 495/1993. /X. 26 / kelt határozata alapján elidegenítésre kijelölte és

l. alkedeft
sluz

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

1997. MARC 06.

4098/97

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

Általános megállapítások

A Budapest, VIII. Bíró Lajos u. 53. sz. ingatlanon két önálló épület van. Az "A" (utcai) jelű épületeiben öt darab önálló, különálló tkv.-i tulajdont képező jószágtest /öröklás és nem lakáscélú helyiség/ míg a "B" (udvari) jelű épületben kettő darab önálló, különálló tkv.-i tulajdont képező jószágtest. /öröklás/ Mindkét önálló épület fenntartásáért /üzemeltetéséért/ lényegében külön-külön felel. ill. tartozik azt mindenkori tulajdonosa viselni. A telek és részei eszmei osztatlan tulajdonközösségben marad.

- Közösségi tulajdonú részek /egész ingatlan/

- I. Telek (821 m²) területe és az azon lévő kerítés, kapu, járda, és térburkolat.
- II. Viz- és csatornahálózat az utcai csatlakozástól az épületek határoló alapfaláig.
- III. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől az épületek csatlakozásáig, ill. az épületek főbiztosítóig.
- IV. Gázvezeték hálózat az utcai csatlakozástól az épületek határoló alapfaláig.

- "A" (utcai) épület közösségi tulajdonát képező részek

- V. Pincei tárolók 4 db, 32,83 m² alapterülettel.
- VI. Az épület feljárója 1 db, 2,5 m² alapterülettel.
- VII. Az épület zárt tornáca, 1 db, 19,17m² alapterülettel.
- VIII. Padlástér 137,00 m² alapterülettel.
- IX. Az épület közös használatában lévő WC, 2,16 m² alapterülettel.
- X. Az "A" ép. alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- XI. Az "A" ép. földemek, közbenső földemek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- XII. Az "A" ép. tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- XIII. Az "A" ép. víz alap és felszálló vezetéke az épület alapfalától a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- XIV. Az "A" ép. csatorna alap és ejtővezeték az épület alapfalától a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XV. Az "A" ép. elektromos hálózata az épület csatlakozásától, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. az "A" ép. közös használatú helyiségeinek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XVI. Az "A" ép. gázvezetéke az épület alapfalától a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig.
- XVII. Az "A" ép. közös használatú helyiségeinek nyílászárói.
- XVIII. Az "A" ép. közös tulajdonú lakatos szerkezetei.

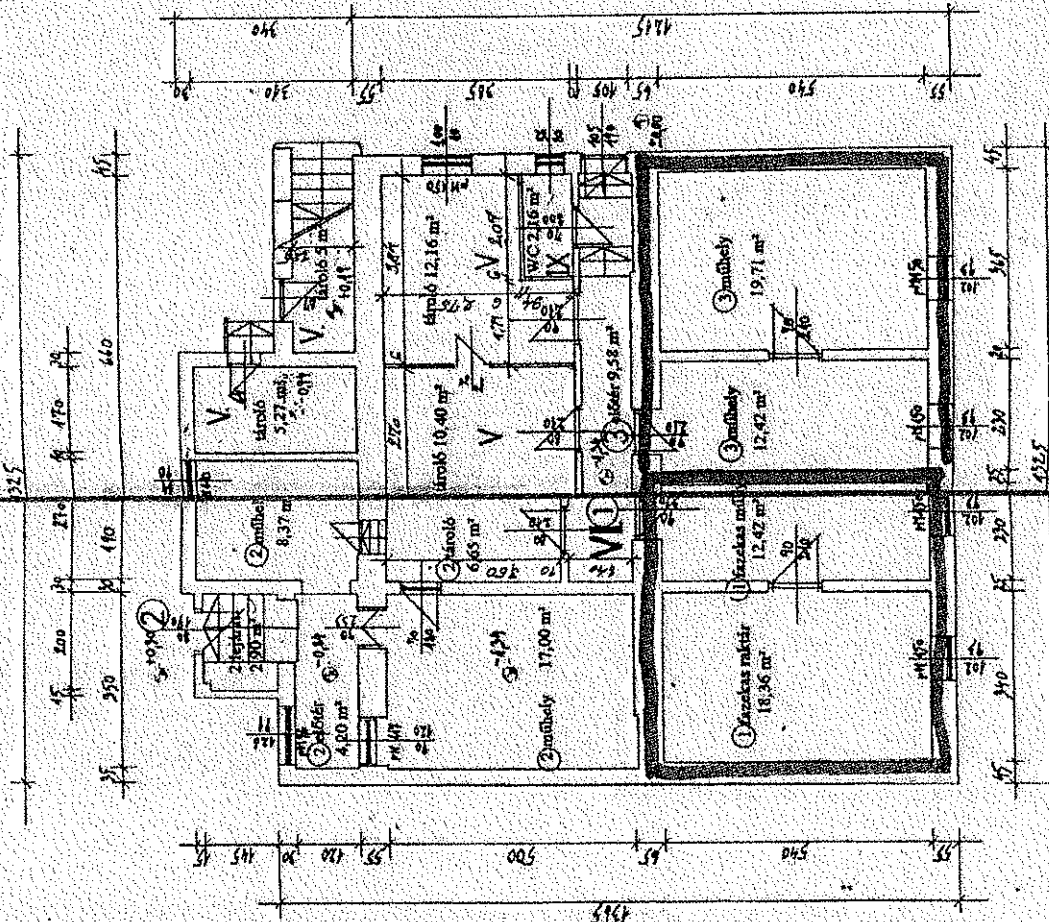
Az osztatlan közös tulajdon 1000/1000 eszmei tulajdoni hányadból áll, mely az alábbiak szerint illeti meg a mindenkori társasházi illetőségek tulajdonosait:

- A 38561/1. hrsz.-u társasházi tulajdont a közös tulajdonból 74/1000 eszmei tulajdoni hányad illeti meg.
- A 38561/2. hrsz.-u társasházi tulajdont a közös tulajdonból 93/1000 eszmei tulajdoni hányad illeti meg.
- A 38561/3. hrsz.-u társasházi tulajdont a közös tulajdonból 77/1000 eszmei tulajdoni hányad illeti meg.
- A 38561/4. hrsz.-u társasházi tulajdont a közös tulajdonból 209/1000 eszmei tulajdoni hányad illeti meg.
- A 38561/5. hrsz.-u társasházi tulajdont a közös tulajdonból 102/1000 eszmei tulajdoni hányadrész illeti meg.
- A 38561/6. hrsz.-u társasházi tulajdont a közös tulajdonból 224/1000 eszmei tulajdoni hányadrész illeti meg.
- A 38561/7. hrsz.-u társasházi tulajdont a közös tulajdonból 221/1000 eszmei tulajdoni hányadrész illeti meg.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-IV. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt, - továbbá az "A". jelű épület tulajdonostársainak külön tulajdonába kerülnek mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei az V-XIX. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt, - továbbá a "B". jelű épület tulajdonostársainak külön tulajdonába kerülnek mint társasház tulajdoni illetőségük alkotó részei a XX. - XXXII. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt, - természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékaival és felszerelésével az alábbiak szerint:

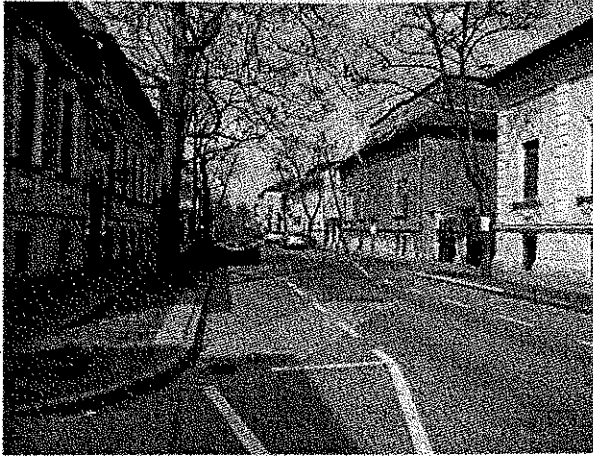
- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken I.számmal jelölt "A" /utcai/ épület pince I. ajtószáma, nem lakáscélú (műhely)helyiség, mely műhelyből és raktárból áll 30,78 m² alapterülettel, ehhez a nem lakáscélú helyiséghez közös tulajdoni berendezésekből és felszerelésekből 74/1000 hányadrész tartozik.



- 1. pince 1. szaszon 30,78 m²
- 2. pince 2. szaszon 37,74 m²
- 3. pince 3. szaszon 32,13 m²

THALÉSZ ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ BT		FM
1112. BUDAPEST, HÉGVÁLYA ÚT 122. Tel: 185-9577 Fax: 166-6010		
KÖZSEGVÁROSI FOLGARMESTERI HIVATAL		
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IKODA Budapest VIII. Ezerd u. 65-67.		
Btő L.u. 53. (úcai épület) pince alaprajz	M=1:100	I
Tervező: Mézsis Tamás	Felmérő: Sugar Zoltán	Budapest, 1994. január 06.

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. Hrsz.: 38561/0/A/1



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



A társasház bejárata

2018. március 27.

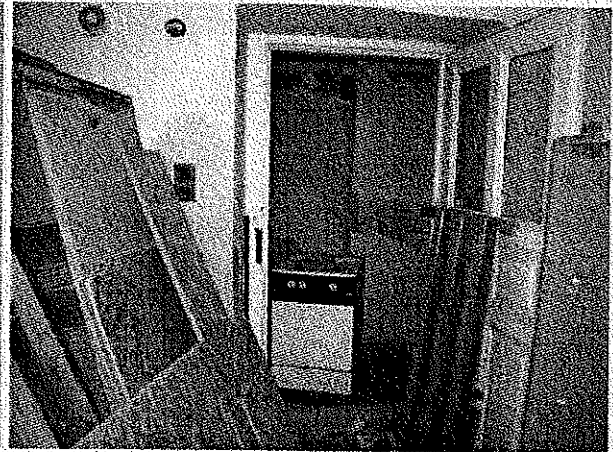
1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. Hrsz.: 38561/0/A/1



Alagsori bejárat



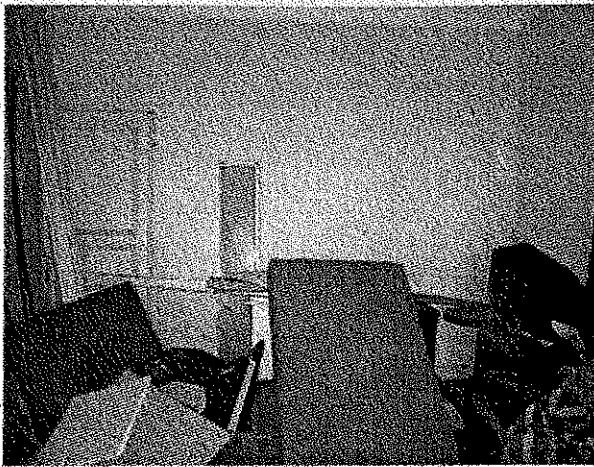
Alagsori közlekedő



Műhely

2018. március 27.

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. Hrsz.: 38561/0/A/1



Műhely



Műhely



Műhely

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. Hrsz.: 38561/0/A/1



Műhely

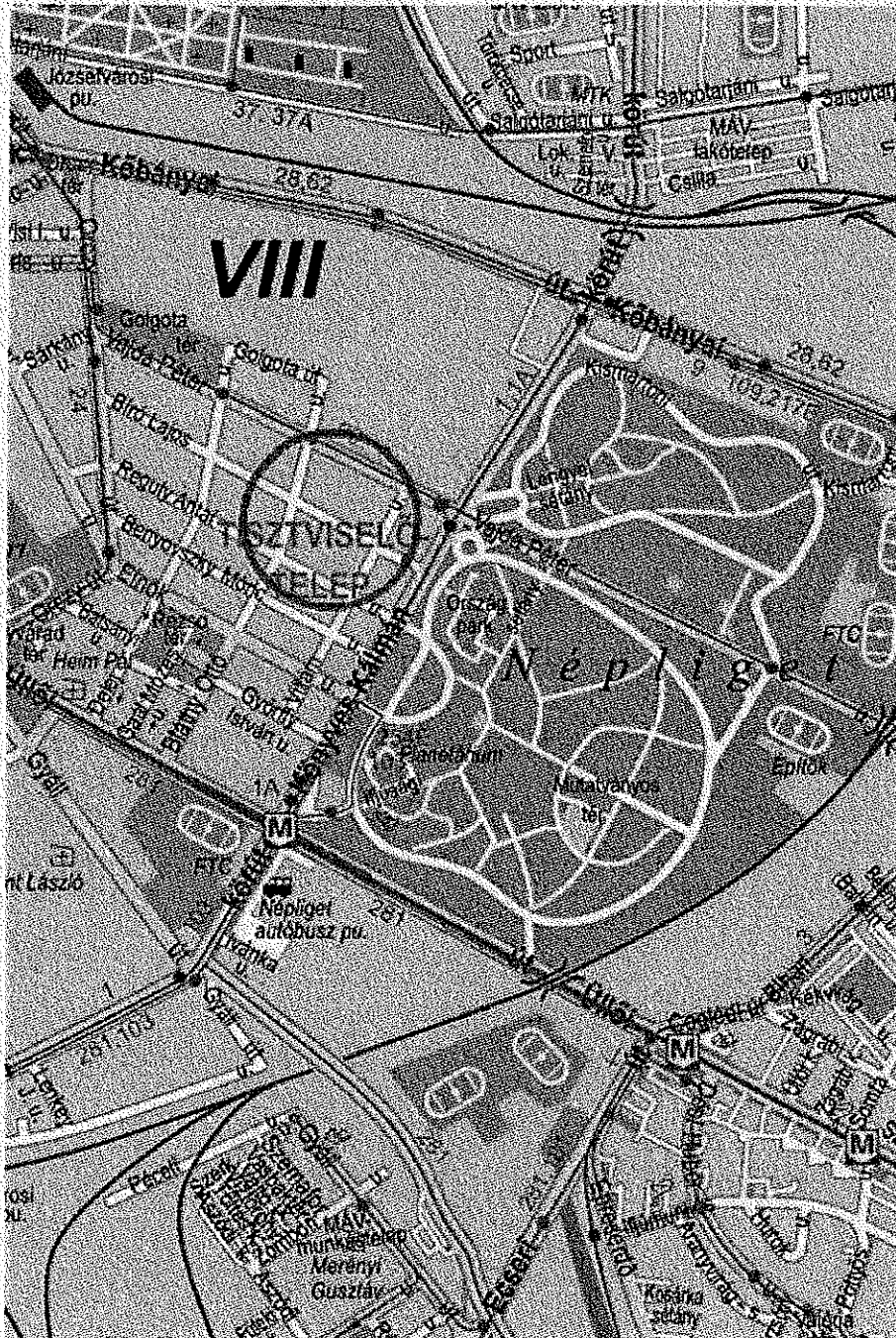


Villanyóra

2018. március 27.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bíró Lajos utca 53.



3

L88
Bíró Lajos

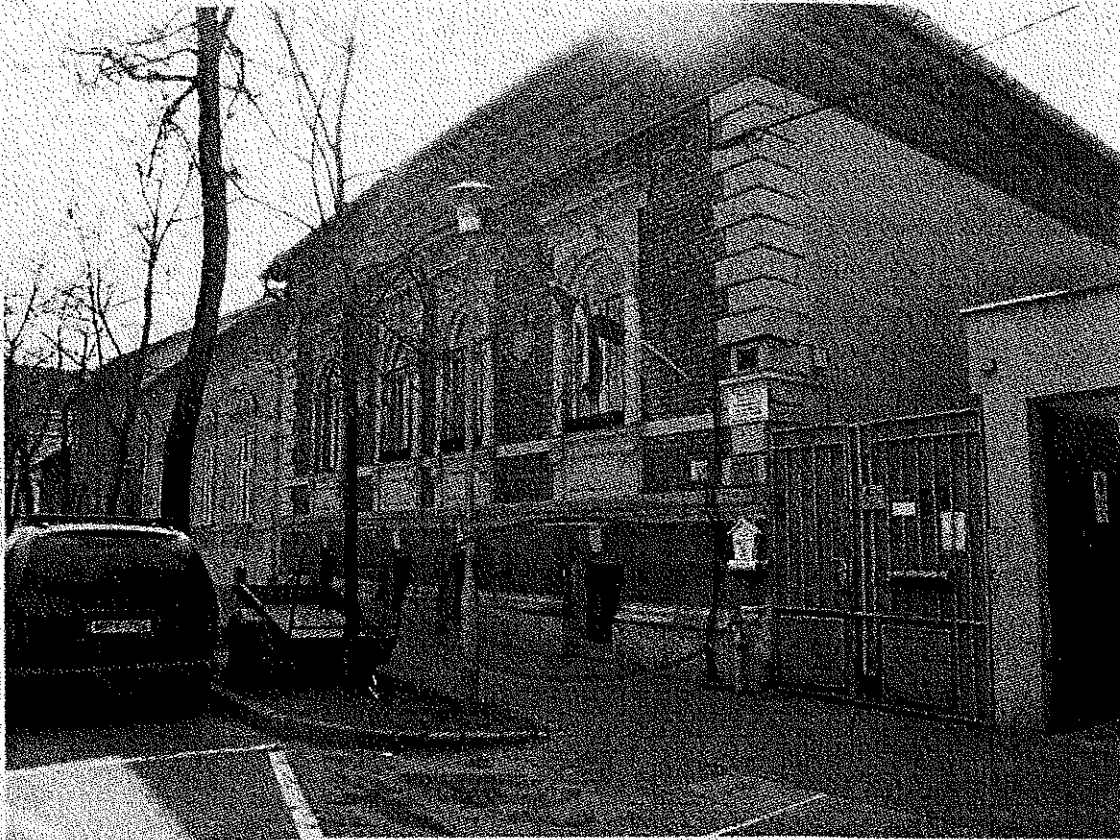
GRIFTON
Property

2

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bíró Lajos utca 53. alagsori műhely (Hrsz.: 38561/0/A/3)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bíró Lajos utca 53. szám (Hrsz.:38561/0/A/3) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori műhely forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. április 5.

45



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bíró Lajos utca 53. alagsori műhely (Hrsz.: 38561/0/A/3)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Tisztviselő telep
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bíró Lajos utca 53. alagsor
Hrsz. : 38561/0/A/3

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 32 m²
Belmagasság : 2,7 m
Eszmei hányad : 77/1000
Komfortfokozat : félkomfortos
Társasház telkének területe : 821 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. április 05.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 71.875,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 2.300.000,- Ft
azaz Kettőmillió-háromszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.300.000,- Ft
azaz Hatmillió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 1.700.000,- Ft
azaz Egy millió-hétszázötvenezret forint

Budapest, 2018. április 05.

Készítette:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A fentebb forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK
Géden László
Budapest, 2018. 04. 05. Igazgató út szakértő

Grifton Property Kft.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Btró Lajos utca 53. szám alatti, 38561/0/A/3 hrsz.-ú alagsori műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. március 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. március 21.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bíró Lajos utca 53. alagsor
Helyrajzi szám	: 38561/0/A/3
Megnevezése	: műhely
Terület	: 32 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Tisztviselő-telep elnevezésű városrészben, a Bíró Lajos utcában, a Villám utca és a Bláthy Ottó utca között lévő társasházban található. Környezetében régebbi építésű, családi házas és társasházas ingatlanok találhatóak kertvárosi környezetben. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Könyves Kálmán körút 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, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	kóporos vakolat, dísztéglá, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, közepes állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólap, jó állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	cserépkályha



Az ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, alagsor + földszint kialakítással. Az ingatlan a Bíró Lajos utcában, a Villám utca és a Bláthy Ottó utca között lévő társasházban található, a társasház alagsori közös területéről közelíthető meg. A gáz kivételével minden közmű adott.

Falikut van felszerelve műhely falán.

A vizsgált ingatlan 2 helyiségből áll, melyek belmagassága 2,7 m.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, jó állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotú. Cserépkályha biztosítja a fűtést. Gépészeti berendezést nem találtunk a vizsgált ingatlanban.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Összességében a vizsgált ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Műhely	12,42	100%	12,42
Raktár	19,71	100%	19,71
Ingatlan összesen	32,13		32,13
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	32		32
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	32,00		32,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 32,0 m².

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 műhelyek, raktárak elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vesszük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői					
Műhely	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
Az ingatlan funkciója	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Település	Btró Lajos u.	Horváth Mihály tér	Orczy út	Práter utca	Vilám utca
Uca, házszám	alagsor	pince	pince	pince	pince
Épületen belüli elhelyezkedés	32	61	54	122	130
Ingatlan hasznos összterülete	félkomfortos	félkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli
Komfortfokozata	1930	1915	1920	1910	1920
Építés éve	1900-as évek eleje	1930	1920	1910	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, felújított állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, felújítandó áll.
Eladási ár Ft-ban	2 450 000	5 500 000	4 000 000	8 600 000	9 800 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)	61 250	90 164	74 074	70 492	75 385
Korrektíós tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	nagyobb 10%
használhatóság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közelművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	jobb -5%	azonos 0%	rosszabb 5%
műszaki állapot (5)	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	rosszabb 5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen	0%	-5%	-5%	5%	20%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	61 250	85 656	70 370	74 016	90 462
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	76 351				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	2 400 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	1 700 000				

azaz Kettemillió-negyszázharmincezer forint
azaz Egy millió-hétszázharmincezer 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. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 740 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			740
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			740
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			32
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			23 680
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			284 160
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			213 120
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			6 394
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			6 394
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			8 525
Kalkulálható költségek összesen, Ft			21 312
Éves üzemi eredmény, Ft			191 808
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			2 397 600
Befektetési kiadások			300 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			2 097 600
Hozadéki érték kerekítve, Ft			2 100 000

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

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	821	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	77	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	63	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	100 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	6 300 000	azaz Hatmillió-háromszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	2 400 000	2 100 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	2 300 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Biró Lajos utca 53. szám alatti, 38561/0/A/3 hrsz-ú alagsori műhely jelenlegi piaci értékét:

2.300.000 Ft-ban,
azaz
Kettőmillió-háromszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 05.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09/338664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, 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 értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2018. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

Handwritten signature and number 53



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Biró Lajos utca 53. alagsori műhely (Hrsz.: 38561/0/A/3)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraiz (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/139030/2018
 2018.03.21

BUDAPEST VIII. KER.
 Belsőterület 38561/0/A/3 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Belső Lajos utca 53. alagsor. ajtó:1 "Felsővizsgálat alatt"
 I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
Lakás	39	0 0		állami
Bejegyző határozat: 999992/1999/1999.03.22				törzsi határozat: 201369/1/2002/02.10.29
Lakás	39	0 0		banki kezelt
Bejegyző határozat: 201369/1/2002/02.10.29				törzsi határozat: 86877/1/1999/98.02.09
nőhely	32	0 0		77/1000
Bejegyző határozat: 86877/1/1999/98.02.09				önkormányzati

2. bejegyző határozat: 16602/1970/1970.10.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alja pítő okirathoz meghatalmazott helyiségek.

II RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 201369/1/2002/02.10.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 16602/1970/1970.10.29

törzsi határozat: 201369/1/2002/02.10.29

jogcím: adósvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: MAGYAR ÁLLAM
 cím: - - -

hányad: 0/1 törzsi határozat: 201369/1/2002/02.10.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 16602/1970/1970.10.29

törzsi határozat: 201369/1/2002/02.10.29

jogcím: -
 jogállás: kezelő
 név: VIII. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT
 cím: - BUDAPEST - - -

3. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 201369/1/2002/02.10.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1.

jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Belső Lajos 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

55

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. kerület 2159. tulajdoni lapon 38561 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Bíró Lajos u. 53. szám alatt, 821 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant a 495/1993. /X. 26 / kelt határozata alapján elidegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

1997. MARCH 06. Szám: 4068/92

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

Általános megállapítások

A Budapest, VIII. Bíró Lajos u. 53. sz. ingatlanon két önálló épület van. Az "A" (utcai) jelű épületben öt darab önálló, különálló tkv.-i tulajdont képező jószágtest /öröklakás és nem lakás célú helyiség/ míg a "B" (udvari) jelű épületben kettő darab önálló, különálló tkv.-i tulajdont képező jószágtest. /öröklakás/ Mindkét önálló épület fenntartásáért /üzemeltetéséért/ lényegében külön-külön felel. ill. tartozik azt mindenkori tulajdonosa viselni. A telek és részei eszmei osztatlan tulajdonközösségben marad.

Közösségi tulajdonu részek /egész ingatlan/

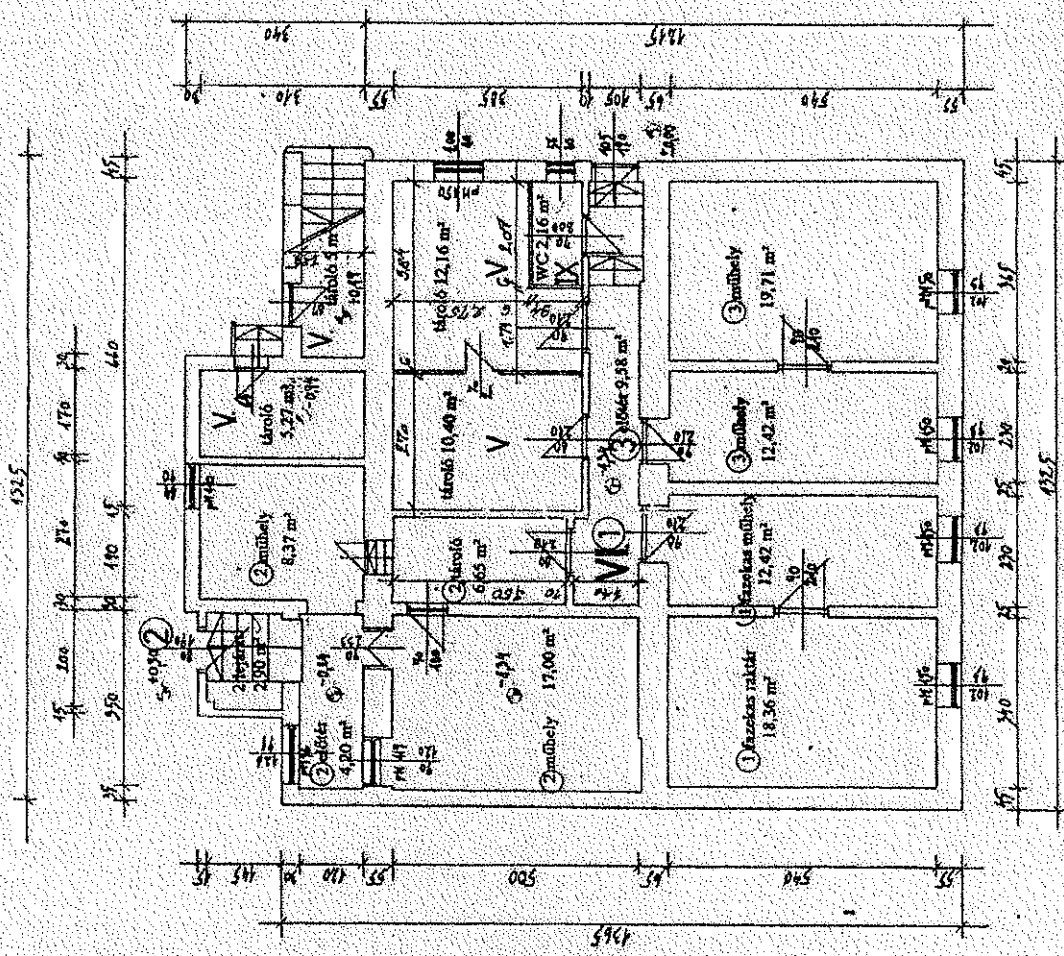
- I. Telek (821 m²) területe és az azon lévő kerítés, kapu, járda, és térburkolat.
 - II. Viz- és csatornahálózat az utcai csatlakozástól az épületek határoló alapfaláig.
 - III. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől az épületek csatlakozásáig, ill. az épületek főbiztosítóig.
 - IV. Gázvezeték hálózat az utcai csatlakozástól az épületek határoló alapfaláig.
- "A" (utcai) épület közösségi tulajdonát képező részek
- V. Pincei tárolók 4 db, 32,83 m² alapterülettel.
 - VI. Az épület feljárója 1 db, 2,5 m² alapterülettel.
 - VII. Az épület zárt tornáca, 1 db, 19,17m² alapterülettel.
 - VIII. Padlástér 137,00 m² alapterülettel.
 - IX. Az épület közös használatában lévő WC, 2,16 m² alapterülettel.
 - X. Az "A" ép. alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
 - XI. Az "A" ép. födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
 - XII. Az "A" ép. tetőszerkezete, lécezással, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
 - XIII. Az "A" ép. víz alap és felszálló vezetéke az épület alapfalától a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig, vagy a külön tulajdonu vízóráig.
 - XIV. Az "A" ép. csatorna alap és ejtóvezeték az épület alapfalától a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
 - XV. Az "A" ép. elektromos hálózata az épület csatlakozásától, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. az "A" ép. közös használatu helyiségeinek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
 - XVI. Az "A" ép. gázvezetéke az épület alapfalától a külön tulajdonu illetőségek fogyasztásmérőjéig.
 - XVII. Az "A" ép. közös használatu helyiségeinek nyílászárói.
 - XVIII. Az "A" ép. közös tulajdonu lakatos szerkezetei.

- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt "A" /utcai/ épület pince 2. ajtószámu, nem lakáscélú (műhely) helyiség, mely lejárattól, előtértől, 2 db műhelyből, tárolóból áll 39,12 m² alapterülettel, ehhez a nem lakáscélú helyiséghez a közös tulajdoni berendezésekből, és felszerelésekből 93/1000, hányadrész tartozik
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt "A" /utcai/ épület pince 3. ajtószámu, nem lakáscélú (műhely) helyiség, mely 2 db műhelyből áll 32,13 m² alapterülettel, ehhez a nem lakáscélú helyiséghez a közös tulajdoni berendezésekből és felszerelésekből 77/1000, hányadrész tartozik.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt "A" /utcai/ épület fszt. 1. ajtószámu, 2 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, WC-ből, fürdőszobából álló öröklakás 87,72 m² alapterülettel, ehhez a lakáshoz a közös tulajdoni berendezésekből és felszerelésekből 209/1000, hányadrész tartozik.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt "A" /utcai/ épület I. em. 2. ajtószámu, szobából, előszobából, fürdőszobából, főzőfülkéből, étkezőből álló öröklakás 42,88 m² alapterülettel, ehhez a lakáshoz a közös tulajdoni berendezésekből és felszerelésekből 102/1000, hányadrész tartozik.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt "B" /udvari/ épület, alagsori, 2 szobából, előszobából, garderob-ból, tárolóból, konyhából, közlekedőből, WC-ből, kamrából, raktárból, fürdőszobából álló öröklakás 93,63 m² alapterülettel, ehhez a lakáshoz a közös tulajdoni berendezésekből és felszerelésekből 224/1000, hányadrész tartozik.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt "B" /udvari/ épület, fszt.-i, 2 szobából, étkezőből, hallból, fürdőszobából, közlekedőből, konyhából, kamrából álló öröklakás 92,75 m² alapterülettel, ehhez a lakáshoz a közös tulajdoni berendezésekből és felszerelésekből 221/1000, hányadrész tartozik.

Jelen alapító okirat 7 db. albetétet tartalmaz.

C./ Az egyes albetétek alapterületének kiszámítására vonatkozó előírások

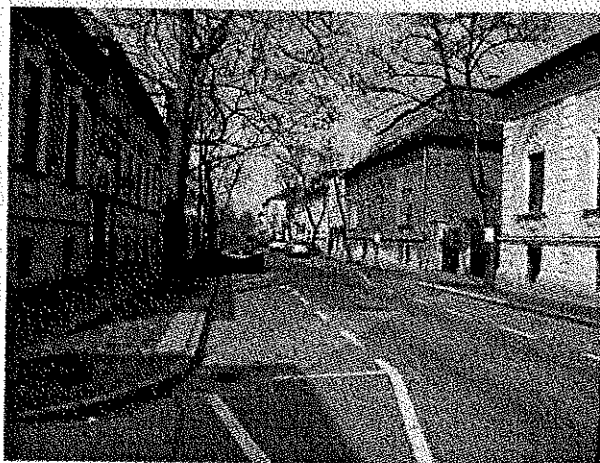
A helyiségek alapterülete megállapításánál a vakolt falsíkok között a padlószint felett egy méter magasságban mért adatokból számított területrészt, a beépített szekrények alapterületét, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez csatlakozó kirakatszekrények alapterületét kell figyelembe venni.



- 1. pince 1. szinten 30,78 m²
- 2. pince 2. szinten 37,74 m²
- 3. pince 3. szinten 32,13 m²

THALESZ ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ BT	
1112. BUDAPEST, HEGYALJA ÚT 122. Tel.: 183-9577 Fax: 166-6010	
JOZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	FM
INGÁTLANÉRTÉKESÍTÉSI FODVA Budapest VIII. Baross u. 65-67.	
Bíró L. u. 53. (utcai épület) pince alaprajz	M=1:100
Tervező: L. Z. Z. Földmérő: Sugár Zoltán	Budapest, 1994. január hó
Mezősi Tamás	

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. Hrsz.: 38561/0/A/3



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



A társasház bejárata

2018. március 27.

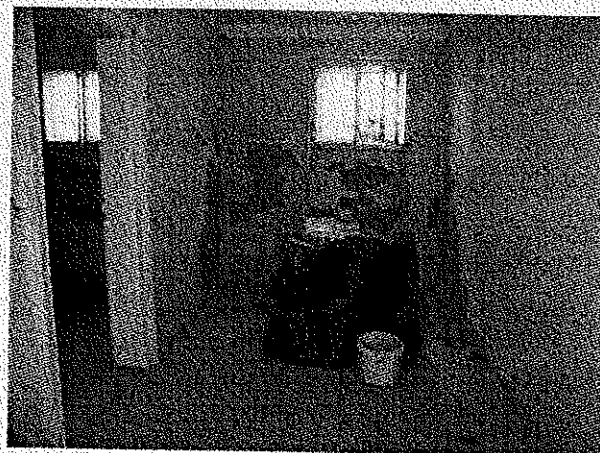
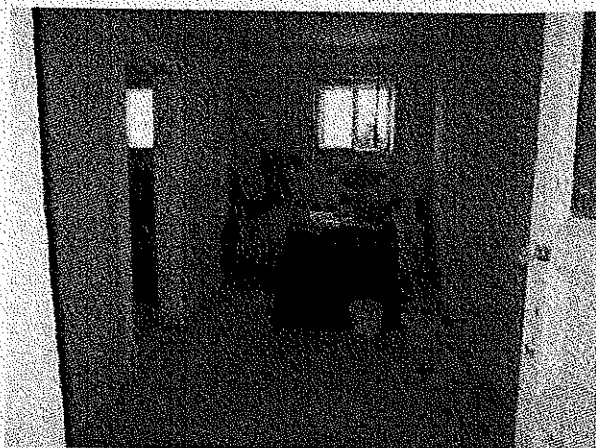
1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. Hrsz.: 38561/0/A/3



Alagsori bejárat



Alagsori közlekedő

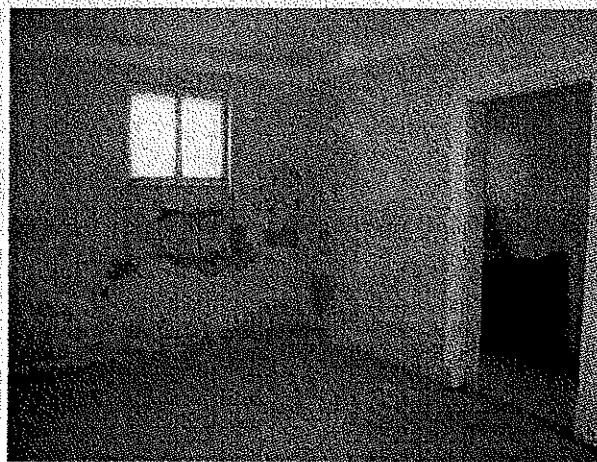
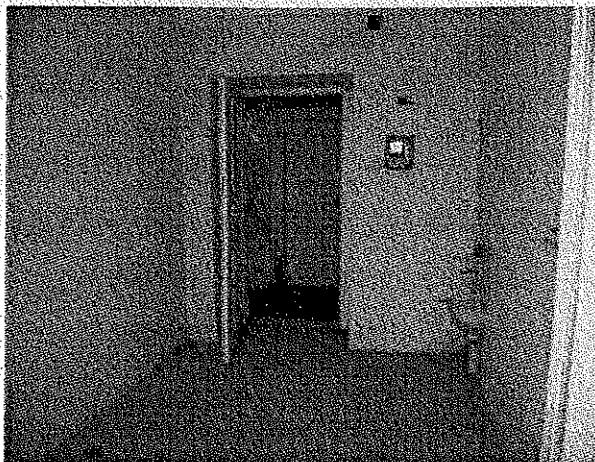


Műhely

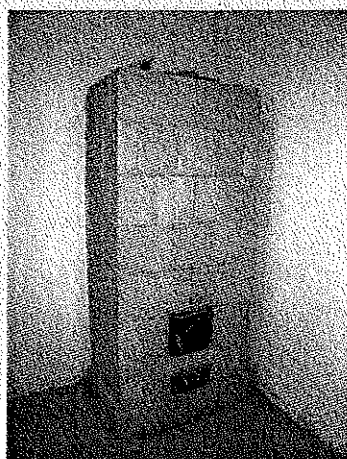
2018. március 27.

61

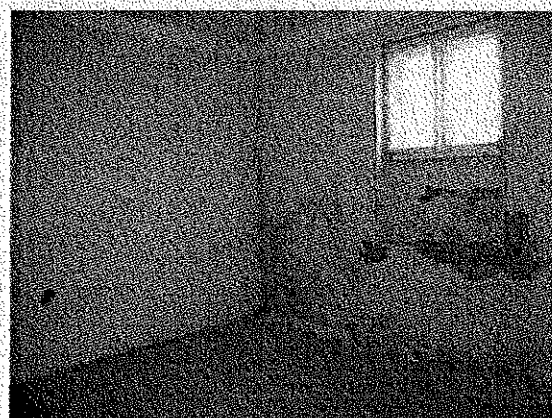
1089 Budapest, Bíró Lajos utca 53. Hrsz.: 38561/0/A/3



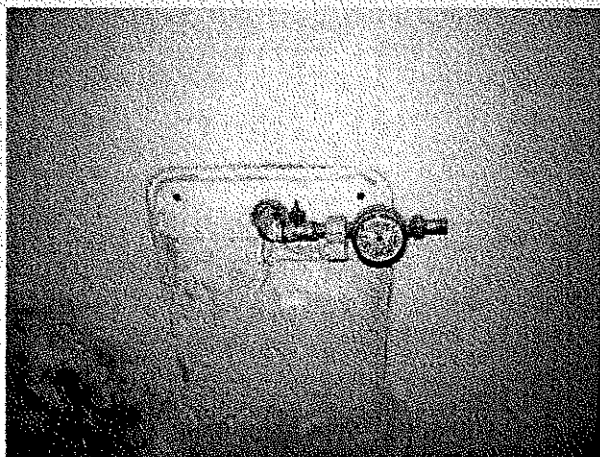
Műhely



Cserépkályha



Műhely

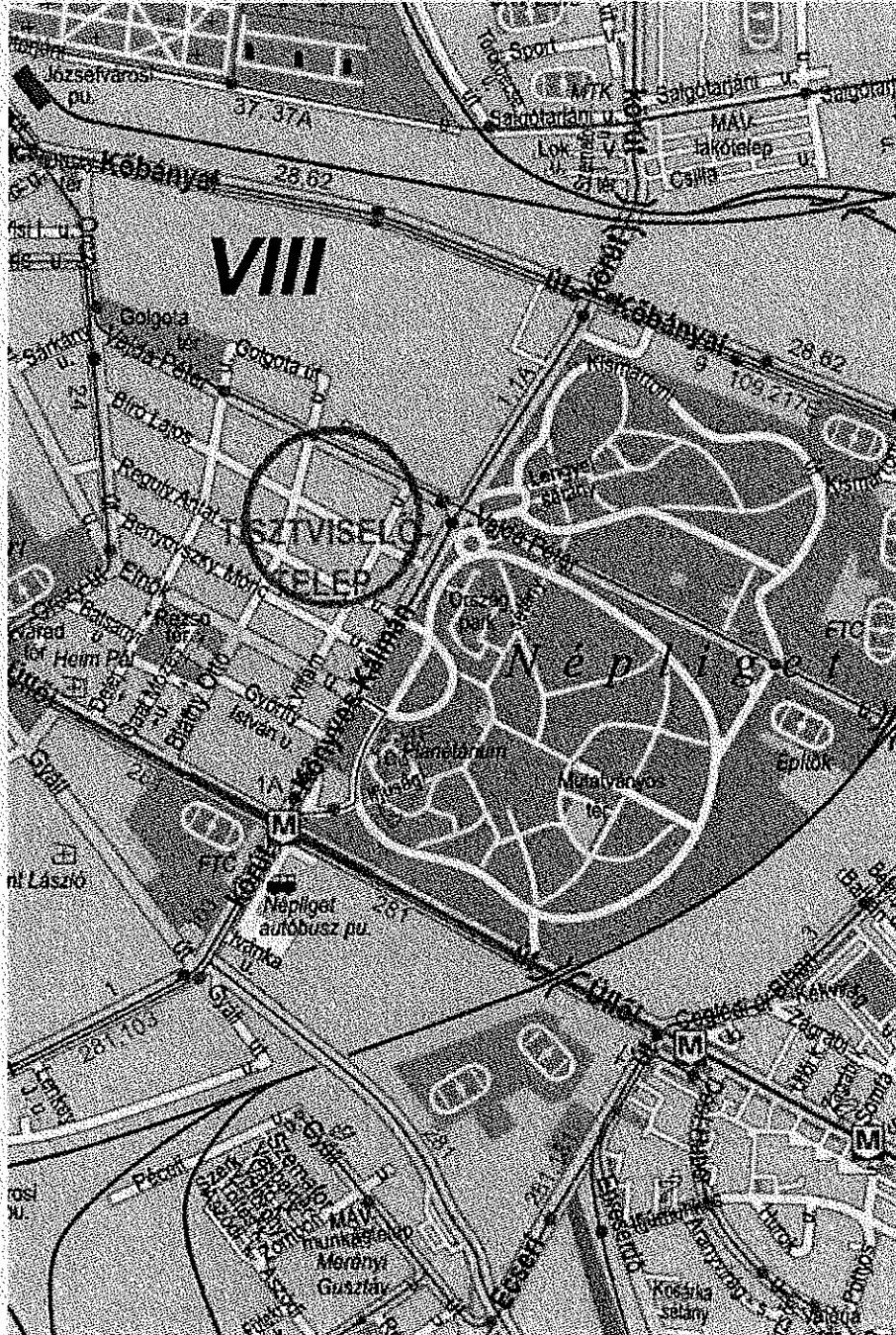


Falikút, vizóra, villanyóra

2018. március 27.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bíró Lajos utca 53.



Handwritten signature
63

