

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3. 10 .....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. július 30-i ülésére

**Tárgy: Javaslat üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek és külterületi ingatlanok árverés útján történő elidegenítésére**

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

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

10 db értébecslés

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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

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 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 értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 6. alagsor 5. szám alatti, 35546/0/A/1 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség** likvid forgalmi értéke 2.000.000 Ft (125.000 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 27. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 4-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Corvin-negyedben található, az 1920-as években épült, pince + földszint + 6 emelet kialakítású társasházhoz hozzáépített épületrészben. Két helyiségre osztott, belmagassága 3,3 m. Tetőszerkezete hiányos, beázik, az ajtó és ablak nyílások OSB lappal fedettek. Padozata beton, gyenge állapotú. Falai vakoltak, festettek, csempézettek és tapétázottak, rossz állapotúak. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 3. szám alatti, pinceszinti, 35549/0/A/33 hrsz.-ú, 43 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 3.600.000 Ft (83.721 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 5. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 29-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok-negyedben található, az 1920-as években épült társasház pincéjében, a tér

felől önállóan megközelíthető. A helyiség belmagassága 2,6 m üzlettér, raktár és WC található benne. A bejárati ajtó fémszerkezetű, járdaszinttől mért magassága 2,2 m. A bejárati lépcsősor aljában szélfogó lett kialakítva. A belső ajtók faszerkezetűek. Az ablakok fémszerkezetűek, fix fémráccsal védettek. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, lambériázottak. Az üzlettérben a falakon több helyen vizesedés okozta vakolathiány, tapéta leválás, penész látható. A gáz kivételével minden közmű adott. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van. A helyiség elővásárlási joggal terhelt a 35549/0/A/1-35549/0/A/32 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

- **A Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25.** szám alatti, földszinti, 35497/0/A/5 hrsz.-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 7.100.000 Ft (262.963 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 27. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 4-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben található, az 1920-as években épült társasház földszintjén. Jelenleg a Magdolna utca felől önállóan megközelíthető, míg a Szigetvári utca felőli ajtó redőnnel zárt. Az ingatlan egyterű üzlet, melyből leválasztottak egy WC+előtér helyiséget. Belmagassága 3,3 m. A bejárati ajtó üvegezett faszerkezetűek, az egyik fémredőnnel védett, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A melegvizet villanybojler adja, a gázórát leszerelték. Más gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, földszinti, 34818/0/A/73 hrsz.-ú, 3 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 200.000 Ft (66.666 Ft/ m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 24. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház-negyedben található, az 1910-es években épült társasház lépcsőházából megközelíthető. Egy helyiségből áll, belmagassága 3,6 m. Közműekkel nem rendelkezik. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, gyenge állapotú. Padozata beton, gyenge állapotú. Falai vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 4.** szám alatti, 36043/0/A/2 hrsz.-ú, 117 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 17.840.000 Ft (152.477Ft/m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 22. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 14-én aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, az 1920-as években épült társasház alagsorában helyezkedik el, az utcáról önállóan megközelíthető. Több helyiségből áll, az utcafronti részek iroda, a hátsó helyiségek raktár és szociális funkciójúak. Belmagasságuk 2,7 m. Gáz kivételével minden közmű adott. Bejárati ajtaja fémszerkezetű, a belső ajtók faszerkezetűek, az ablakok fém- és faszerkezetűek, gyenge állapotúak. Padozata beton, PVC-vel burkolt, gyenge állapotú. Falai vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, lambériázottak, több helyen vakolathiányosak, gyenge-közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja, egyéb gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összeségében az ingatlan műszaki állapota gyenge-közepes.
- **A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, 4. emeleti, 34818/0/A/77 hrsz.-ú, 3 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 200.000 Ft (66.666 Ft/ m<sup>2</sup>) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 24. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház-negyedben található, az 1910-es években épült társasház lépcsőházából megközelíthető. Egy helyiségből áll, belmagassága 3,6 m. Közműekkel nem rendelkezik. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, gyenge állapotú. Padozata beton, gyenge-közepes állapotú. Falai vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

- **A Budapest VIII. kerület, József krt. 59-61. szám alatti, alagsori, 36780/0/A/22 hrsz.-ú, 19 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 1.800.000 Ft (94.737 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 27. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Palota-negyedben, az 1900-as években épült társasház alagsorában található, az udvarról, a közös alagsori rész felől érhető el. Egy helyiségből áll, belmagassága 2,2 m. A bejárati ajtó faszerkezetű, az ablakok fémszerkezetűek, rossz állapotúak. A falak vakoltak, rossz állapotúak. Padozata beton, gyenge-közepes állapotú. Csak villany közmű áll rendelkezésre. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
  
- **A Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 42. földszint 8. szám alatti, 35373/0/A/41 hrsz.-ú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiség** likvid forgalmi értéke 7.800.000 Ft (229.412 Ft/m<sup>2</sup>) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. június 4. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 28-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, az 1920-as években épült társasház földszintjén található, az udvar felől önállóan megközelíthető. Belmagassága 5 m. Az ajtó faszerkezetű, az ablak műanyag, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A gáz kivételével minden közmű adott. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.
  
- **A Budapest VIII. kerület, Kenyérmező utca 3. szám alatti, pinceszinti, 34623/0/A/1 hrsz.-ú, 69 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 6.510.000 Ft (94.347 Ft/m<sup>2</sup>) az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) által 2018. február 8. napján készített és 2018. július 12. napján aktualizált értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház-negyedben, a XX. század elején épült társasház pincéjében található, a kapualjtól jobbra nyílik. Fémkeretes, üvegezett bejárati ajtaja nem szabványos, 1,57 m magas. Az eladótérbe 10 lépcsőfokon lehet lejutni. A boltíves helyiség legnagyobb belmagassága 2,6 m. Fűtését elektromos hőtárolós kályhák adják. A lakóház gáz alapvezetéke a helyiségen halad keresztül, leágazása nincs. Az utcai üzlettérből nyílik a raktárhelyiség, amelyben kézmosó, és egy 10 l-es elektromos bojler található. Csatornabekötés nincs. A bal oldali sarokban farostlemezzel elválasztva daráló, átemelő WC-t alakítottak ki. A raktár padlóján és falain vizesedés, falnedvesség, vakolathiány, penész, repedések látszanak.
  
- **A 2621 Verőce, 090/3, 090/6, 091/1 hrsz.-ú külterületi, legelő, erdő ingatlanok** forgalmi értéke 4.700.000 Ft a dr. Kardos Kázmér ingatlanszakértő 2018. június 13. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. június 18-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlanok Verőce község északi részén, az ún. Magyarkúti területen, egyben művelve helyezkednek el. Megközelítésük kifejezetten jó, kb. 4 km aszfalt úton, majd egy rövid, 100 m-es földúton lehetséges. Az ingatlanok egyben, körbe vannak kerítve, részben 1,7 m-es vas, beton és faoszlopokra rögzített 1,5 m-es dróthálóval, és felette kétszeres szögesdróttal. A kerítés több helyen sérült, javítása szükséges lenne. A vadjárás jelentős mértékű. Az ingatlanok enyhén dombos, hegyvidéki jellegű területen fekszenek. Az enyhén hullámos felület a művelést egyáltalán nem befolyásolja. Mindhárom hrsz.-ot érinti, hogy kisebb-nagyobb része régészeti lelőhelyként van nyilvántartva. Ennek a művelést befolyásoló hatása gyakorlatilag nincs. Esetleges – engedélyezett - építés esetén a régészeti hatóság engedélye és vizsgálata szükséges. A 090/3 hrsz. – al jelzett rész az egyben művelt terület legkisebb területű egysége. a többi ingatlannal együtt van kerítve. Az ingatlan együttes DNY-i részén fekszik. Legelő, amelyen jelenleg bálázásra alkalmas gyeper növekszik, amely rövidesen vágásra kerül. DNY-on erdő, a többi oldalról a 090/6-os hrsz.-ú ingatlan fogja körbe, a legnagyobb területű legelő rész, amelyen belül fekszik a fenti, 090/3-as hrsz.-ú rész. A terület dél-keleti sarkán van egy lekerített terület, ami jelenleg nincs külön hrsz.-on. Az ingatlant ÉK-en és DNY-on erdő, a többi oldalon legelő határolja. A 091/1 hrsz.-ú ingatlan egy része erdő, másik – nagyobbik része – legelő. Ennek egy részét (ÉNY-on) a térképen megadott legelő művelési ágtól eltérően, benötte a terjedő sarjerdő.

Az erdő alrész vegyes, csertölgy, akác, nyár, mezei juhar, és kőkény nőtte be, viszonylag sűrű aljnövényzettel, ez a rész viszonylag meredekebb, egy patakmeder irányába É felé. Az É-i részen, az eredeti művelési ág szerint, az erdő kivágható, és helyreállítható az eredeti művelési ág. A növényzet különböző korú, így az értékeléshez egy átlagos méretet vettünk. A faértéket csak tűzifa minőségben vettük figyelembe. (ami jelenleg kb. 12 eFt/m<sup>3</sup>).

- A **2621 Verőce**, 090/3, 090/6, 091/1 hrsz.-ú külterületi, legelő, erdő ingatlanokra vonatkozik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény. A törvény rendelkezései alapján az árverésen csak földműves vehet részt, ez a kikötés az árverési hirdetményben szerepelni fog. Az árverési jelentkezőnek nyilatkoznia kell a jelentkezési lap kitöltésekor arról, hogy megfelel a törvényben meghatározott, földművesre vonatkozó előírásoknak.

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

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. 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 Magdolna utca 25. és a Magdolna utca 42. szám alatti helyiségek HVT II. – HVT V., a József krt. 59-61. szám alatti helyiség HVT III. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. 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 versenyztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben felsorolt helyiségek tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

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 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 mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt kell alkalmazni a verőcei ingatlanok értékesítése esetén. A törvény az alábbiakat rögzíti:

**10. § (1)** Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

(2) A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

**18. § (1)** A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

*a)* az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

*b)* a földet használó olyan földművest,

*ba)* aki helyben lakó szomszédnak minősül,

*bb)* aki helyben lakónak minősül, vagy

*bc)* akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

*c)* az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

*d)* az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

*e)* az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

**21. § (1)** A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adás-vételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az adásvételi szerződésnek a vevő részéről tartalmaznia kell a 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően az adás-vételi szerződéshez csatolni kell.

(2) Az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat polgármesteri hivatala, illetve közös önkormányzati hivatal (a továbbiakban együtt: polgármesteri hivatal) esetében a közös önkormányzati hivatal hirdetőtáblájára és a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot.

(3) A közlés kezdő napja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási

jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A földalapkezelő szervezet a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a földalapkezelő szervezet képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőig nem nyilatkozik.

(4) A jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet - személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.

(5) Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt esetekben az ott előírt nyilatkozatokat is, ennek hiányában azokat a 13-15. §-ban előírt alakszerűségi előírásoknak megfelelően a jognyilatkozathoz csatolni kell. Az elfogadó jognyilatkozathoz - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározottakon túl a 18. § (2) bekezdés *a)* illetve *b)* pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés *a)* illetve *b)* pontjában meghatározott célből gyakorolják az elővásárlási jogukat.

(7) Az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az (5) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell, miszerint a földalapkezelő szervezet a 18. § (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott mely célből gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a földalapkezelő szervezet valamely földbirtok-politikai irányelv érvényesítése céljából, vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében tesz elfogadó jognyilatkozatot, meg kell jelölnie a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot.

(8) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

(9) A (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

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

A 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 versenyzetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyzetési Szabályzatról szóló 112/2017. (V. 11.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza.

A Versenyzetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegekről nem dönt

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.”

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

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

#### Határozati javaslat

...../2018. (VII.30.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 6.** udvari **alagsor 5.** szám alatti, 35546/0/A/1 hrsz.-ú, 16 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.600.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 30.

2. a **Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 3.** szám alatti, utcai, pinceszinti, 35549/0/A/33 hrsz.-ú, 43 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.880.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. július 30.

3. a **Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25.** szám alatti, utcai, földszinti, 35497/0/A/5 hrsz.-ú, 27 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.680.000 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. július 30.

4. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, lépcsőházi, földszinti, 34818/0/A/73 hrsz.-ú, 3 m<sup>2</sup> 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. július 30.

5. a **Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 4.** szám alatti utcai alagsori, 36043/0/A/2 hrsz.-ú, 117 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 14.272.000 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. július 30.

6. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, 4. emeleti, 34818/0/A/77 hrsz.-ú, 3 m<sup>2</sup> 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. július 30.

7. a **Budapest VIII. kerület, József krt. 59-61.** szám alatti, udvari, alagsori, 36780/0/A/22 hrsz.-ú, 19 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.440.000 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. július 30.

8. a **Budapest VIII. kerület Magdolna utca 42.** udvari, földszint 8. szám alatti, 35373/0/A/41 hrsz.-ú, 34 m<sup>2</sup> alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.240.000 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. július 30.

9. a **Budapest VIII. kerület, Kenyérmező utca 3.** szám alatti, utcai, pinceszinti, 34623/0/A/1 hrsz.-ú, 69 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.208.000 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. július 30.

10. a **2621 Verőce**, 090/3 hrsz.-ú 1669 m<sup>2</sup> alapterületű, 090/6 hrsz.-ú 1,4677 ha alapterületű, 091/1 hrsz.-ú 9634 m<sup>2</sup> alapterületű külterületi, legelő, erdő ingatlanok kikiáltási árat együttesen 10.000.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. július 30.






11. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1.)-10.) pontokban meghatározott ingatlanokat érintő adásvételi szerződések megkötésére azzal, hogy Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 3. szám alatti, utcai, pincésinti, 35549/0/A/33 hrsz.-ú, 43 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség tekintetében biztosítsa az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét az arra jogosultak részére az irányadó jogszabályoknak megfelelően, és a 2621 Verőce, 090/3 hrsz.-ú 1669 m<sup>2</sup> alapterületű, 090/6 hrsz.-ú 1,4677 ha alapterületű, 091/1 hrsz.-ú 9634 m<sup>2</sup> alapterületű külterületi, legelő, erdő ingatlanok árverése és értékesítése során a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltaknak megfelelően járjon el.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2018. augusztus 31.

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

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

Budapest, 2018. július 24.

  
**Bozsik István Péter**  
vagyongazdálkodási igazgató

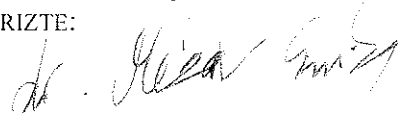
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

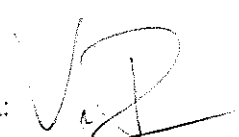
ELLENŐRIZTE:

  
DR. MÉSZÁR ERIKA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## I. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasló kiírási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecslés dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	célbefizetés	rendelt szerinti költség elvű lakás bérleti díj (Ft/hó + ÁFA)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdoni db szám
Horváth Mihály tér 6. alagsor 5.	35546/0/A/1	16 m <sup>2</sup>	egyéb helyiség	1.600	2.000	2015.02.02	2018.04.27	van	3.520	-		2,17	3/39
Horváth Mihály tér 3. pincszint	35549/0/A/3 3	43 m <sup>2</sup>	üzlet	2.880	3.600	2011.11.24	2018.04.05	nincs	15.867	-		6,04	3/33
Magdolna u. 25. földszint	35497/0/A/5	27 m <sup>2</sup>	üzlet	5.680	7.100	2017.07.31	2018.04.27	van	6.318	-		15,45	3/28
Népszínház u. 19. földszint	34818/0/A/7 3	3 m <sup>2</sup>	egyéb helyiség	160	200	2017.03.20	2018.04.24	nincs	894	-		6,38	9/78
Korányi Sándor utca 4.	36043/0/A/2	117 m <sup>2</sup>	üzlet	14.272	17.840	2008.09.25	2017.09.22	van	18.540	-		3,09	1/47
Népszínház utca 19. 4. emelet	34818/0/A/7 7	3 m <sup>2</sup>	egyéb helyiség	160	200	2016.05.11	2018.04.24	nincs	894	-		6,38	9/78
József krt. 59-61. alagsor	36780/0/A/2 2	19 m <sup>2</sup>	raktár	1.440	1.800	1998.07.15	2018.04.27	nincs	4.256	-		24,27	5/50
Magdolna utca 42. földszint 8.	35373/0/A/4 1	34 m <sup>2</sup>	raktár	6.240	7.800	2013.03.28	2018.06.04	van	8.132	300		14,65	7/43
Kenyérmező utca 3. pincszint	34623/0/A/1	69 m <sup>2</sup>	üzlet	5.208	6.510	2012.08.28	2018.02.18	van	16.080			8,35	2/27
2621 Verőce	090/3, 090/6, 091/1	25.980 m <sup>2</sup>	legelő, erdő	10.000	4.700		2018.06.13	nincs					



**GRIFON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Horváth Mihály tér 6. alagsor 5. raktár (Hrsz.: 35546/0/A/1)*

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Horváth Mihály tér 6. szám (hrs.:35546/0/A/1) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú alagsori 5. sz. raktár forgalmi értékéről**



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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2018. április 27.**

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Józsefváros Corvin-negyed  
Utca, házsám, emelet, ajtó : Horváth Mihály tér 6. alagsor 5.  
Hrsz. : 35546/0/A/1

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 16 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,3 m  
Eszmei hányad : 39/10.000  
Kömfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 510 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELES**

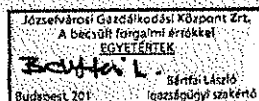
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. április 27.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 168.750,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan kerekített forgalmi értéke : 2.700.000,- Ft  
azaz *Kettőmillió-hétszáz ezer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 400.000,- Ft  
azaz *Négy száz ezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 2.000.000,- Ft  
azaz *Kettőmillió forint*

Budapest, 2018. április 27.

Készítette:



2018. JUN 04.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Törvényi Regisztráció  
Tel.: +36 (1) 270 90 26-2-41  
Cg. 01-09-938664  
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, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. szám alatti, 35546/0/A/1 hrsz-ú alagsori 5. ajtó raktár 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. április 16.

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

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Horváth Mihály tér 6. alagsor 5. ajtó
Helyrajzi szám	: 35546/0/A/1
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 16 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Horváth Mihály téren, a Hock János és a Horváth Mihály tér sarkán lévő társasház alagsorában található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, irodákkal, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Horváth Mihály tér felől közelíthető meg.

#### 3.3. Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos téglalapozás
alapozás	: téglalap
szigetelés	: nincs vagy elavult
tartószerkezet	: téglalap szerkezet, átlagos állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotban
falazat	: téglalap szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, átlagos állapotú
héjazat	: lemez és cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat és díszítő, jó állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: -
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók	: -

A vizsgált ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 6 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a Horváth Mihály tér és a Hock János utca sarkán lévő társasház alagsorában található, a társasház udvarától önállóan megközelíthető. Az ingatlan 2 helyiségre osztott, melyek 3,3 m belmagasságúak.

A vizsgált ingatlan a társasházhoz hozzáépített épületrészben van. Ennek az épületrésznek a tetőszerkezete hiányos, beázik. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott.

A vizsgált ingatlan ajtó és ablak nyílásai OSB lappal fedettek. Padozat beton, gyengeközepes állapotú. Falak vakoltak, festettek, csempézettek és tapétázottak, rossz állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle idején üres volt.

Össességében az ingatlan rossz műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
Konyha	7,14	100%	7,14
Félszoba	9,24	100%	9,24
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>16,38</b>	<b>100%</b>	<b>16,38</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>16,38</b>		<b>16,38</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

**Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 16,0 m<sup>2</sup>.**

**4. Érték meghatározás**

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

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű társasházban található raktárak az 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. Horváth Mihály tér 6. alagsor	Raktár Bp. VIII. ker. Köbányai út	Műtely Bp. VIII. ker. Orszy út	Raktár Bp. VIII. ker. Práter utca	Raktár Bp. VIII. ker. Ullói út
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár	Műtely	Raktár	Raktár
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Horváth Mihály tér 6.	Köbányai út	Orszy út	Práter utca	Ullói út
Épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	16	193	166	38	31
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	félkomfortos
Építés éve	1920	1900	1930	1923	1910
Szerkezeti állapot	tégla, rossz állapot	tégla, felújított áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó állapot
Eladási ár Ft-ban	16 900 000	29 600 000	37 850 000	6 700 000	7 600 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	174 227	153 368	228 012	176 316	245 161
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló: 0%	rosszabb: 5%	rosszabb: 5%	hasonló: 0%	hasonló: 0%
ingatlan mérete (2)	nagyobb: 10%	nagyobb: 15%	nagyobb: 15%	nagyobb: 5%	nagyobb: 5%
használhatóság (3)	hasonló: 0%	hasonló: 0%	hasonló: 0%	hasonló: 0%	hasonló: 0%
közművek, komfortosság (4)	jobb: -5%	jobb: -10%	jobb: -10%	jobb: -10%	jobb: -5%
műszaki állapot (5)	jobb: -5%	jobb: -10%	jobb: -5%	jobb: -10%	jobb: -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló: 0%	jobb: -5%	jobb: -5%	jobb: -5%	jobb: -5%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	0%	-5%	0%	-20%	-15%
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	174 227	145 699	228 012	141 053	208 387
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	2 900 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	2 000 000				

azaz: Kettőmillió-hatvanöt ezer forint  
azaz: Kettőmillió 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 1.480 Ft/m<sup>2</sup>/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 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, földszint, Baross utca	30	60 000	2 000
2. Raktár, földszint, Fiumei út	49	62 000	1 265
3. Raktár, földszint, Népszínház utca	92	140 000	1 522
4. Műhely, földszint, Orczy út	150	240 000	1 600
5. Raktár, földszint, Kőbányai út	260	260 000	1 000
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 480
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 480
Megnevezés	Adatok, értékek		
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület	16		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó	23 680		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	284 160		
Tervezhető kihasználtság, %	75%		
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>	<b>213 120</b>		
<b>Kiadások, Ft</b>			
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		
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>	<b>21 312</b>		
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>	<b>191 808</b>		
Tőkésítési ráta	7,5%		
Tőkésített érték, Ft	2 557 440		
Befektetési kiadások	400 000		
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>	<b>2 157 440</b>		
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>	<b>2 200 000</b>		
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	.2,5		
Ország kockázat	.1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	.2,0		
Ingatlan típus kockázat	.1,9		

### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	510	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	39	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	2	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	<b>400 000</b>	azaz: <i>Négy százezer forint</i>

### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a 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%
	2 900 000	2 200 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>2 700 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. szám alatti, 35546/0/A/1 hrsz-ú alagsor 5. raktár jelenlegi piaci értékét:

**2.700.000 Ft-ban,**

azaz

**Kettőmillió-hétszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 27.

**Grifton Property Kft.**  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22879026-2-44  
Cg: 01-09-938664  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és 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 értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

MELLÉKLETEK

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

Jul  
20

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 száma: 8008004/138997/1018  
 2018.03.21

BUDAPEST VIII. KER.

Baloldali oldat 35546/0/K/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Horváth Mihály tér 6. alagsor ajtó: \*Földhivatali\*  
 LÉTESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egység/Esi	személy hányad	tulajdoni forma
lakás	16	0 1	39/10000	önkormányzat
Bejegyzés határozat: 999994/1999/			törzsi határozat: 4911/1999/2/02.10.31	
egyéb helyiség	16	0 1	39/10000	önkormányzat
Bejegyzés határozat: 4935/1/2002/02.10.31				
2. Bejegyzés határozat: 33873/1995/1995.01.10				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írték okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1	
Bejegyzés határozat: érkezési idő: 33873/1995/1995.01.10	
jegyzék: 1991. évi. XXXIII. tv. 246917/1993/1993.12.06	
jegyzék: adatai felvétel: 33873/1995/1995.01.10	
jegyzék: tulajdonos:	
név: JOSEFVÁSOSI ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67	

LÉTESZ  
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST  
 TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

URBS

Társasházakat képviselő  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.  
Wesselényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1997.05.28	Szám: 9710/97	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÜLÖHVÁTALA

Érkezés  
idője:

1995 JAN 10.

Ügvirat  
száma:

2873

Előirat  
szám:

Melléklet:

Előadó:

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. Horváth M. tér. 6.

hrsz: 35546

tul. lap. sz. 953

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM: 401/95. ÉRKEZÉS

Műszaki dokumentáció

ELINTÉZÉS  
HATÁRIDŐ:

MELLÉKLET:

1995-01-28

ELŐADÓ:

Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 6. sz. alatti  
ingatlan  
TARSASHAZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.  
ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott az 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 953 tulajdoni lapon 35546 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 510 m<sup>2</sup> alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 6. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft (Budapest, VIII. ker. Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházza történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat 23/1994./VI.14./szr alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül elő.

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

*[Handwritten signature]*  
23

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építványrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 510 m<sup>2</sup> területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapualj és bejárati kapu, udvarok

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig.
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig.
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.



- 1.. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben az "alagsor 5.sz." alatti konyha, felszoba helyiségekből álló öröklakás 16 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

39/10.000 hányad.

- 2.. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben az "alagsor 6.sz." alatti konyha, 1 szoba helyiségekből álló öröklakás 26 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból (116)

63 /10.000 hányad.

- 3.. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben az "alagsor 7.sz." alatti konyha, előtér, WC fürdőszoba, 1 szoba helyiségekből álló öröklakás 32 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból (119)

77/10.000 hányad.

- 4.. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben az "alagsor 8.sz." alatti előszoba, konyha, 1 szoba helyiségekből álló öröklakás 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból (122)

92/10.000 hányad.

- 5.. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben az "alagsor 9.sz." alatti konyha, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 51 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

121/10.000 hányad.

25



1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 5. raktár Hrsz.: 35546/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzat



Társasház kapuja



A vizsgált ingatlan frontja



Konyha

2018. április 16.

*Handwritten signature and date* 27

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 6. alagsor 5. raktár Hrsz.: 35546/0/A/1



Félszoba, raktár



Konyha



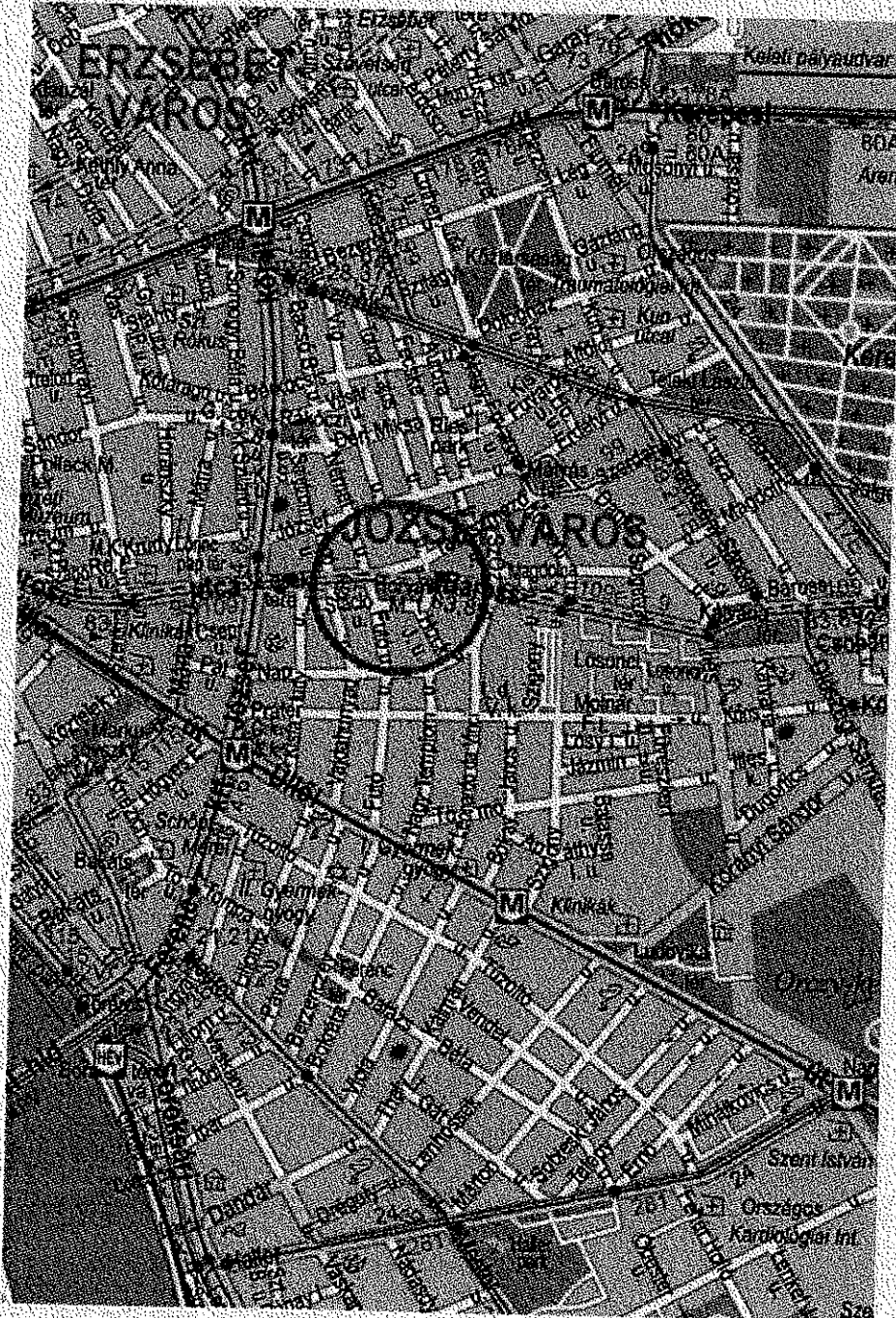
Tető

2018. április 16.

0.01/20

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 6.



*Handwritten signature and number*  
29

JW

R

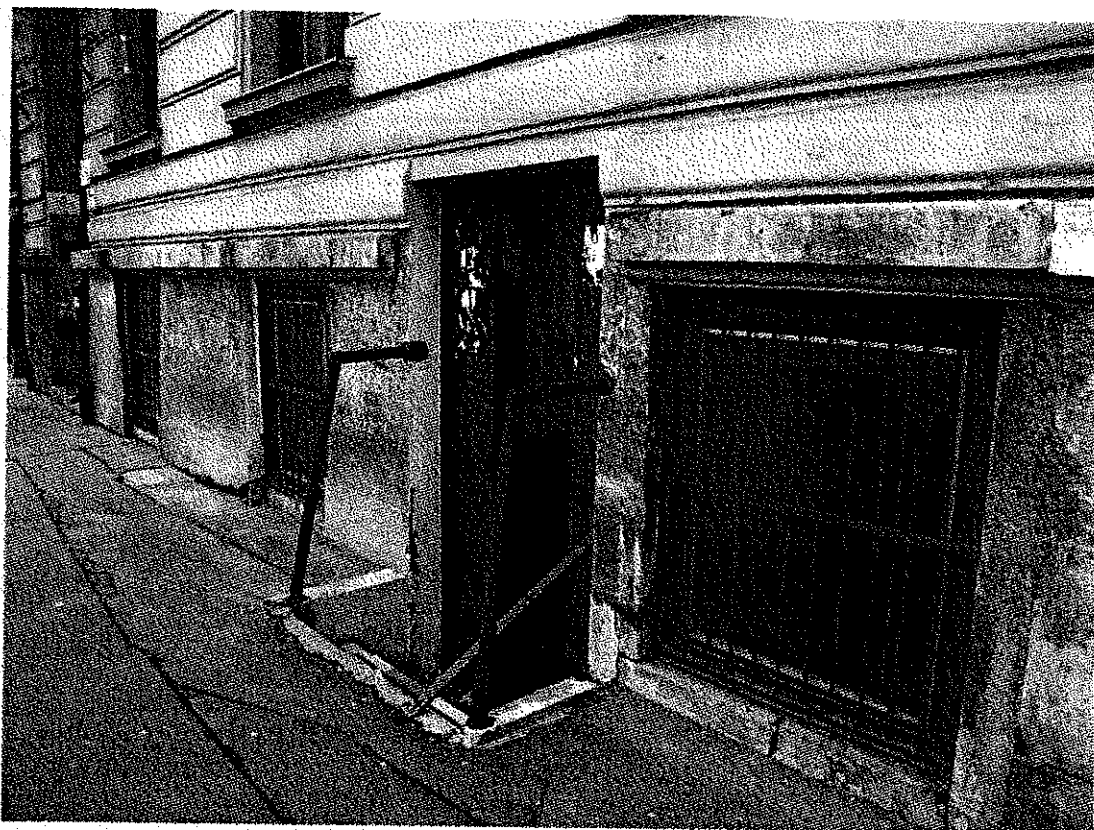


**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Horváth Mihály tér 3. pince üzlet (Hrsz.: 35549/0/A/33)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Horváth Mihály tér 3. szám (hrs.:35549/0/A/33) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú pince üzlet forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2018. április 5.**

*Handwritten signature*  
30

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Józsefváros, Csarnok negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Horváth Mihály tér 3.  
Hrsz. : 35549/0/A/33

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSEG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlet  
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 43 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,6 m  
A bejárati ajtó magassága : 2,2 m  
Eszmei hányad : 81/10.000  
Kömfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 714 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

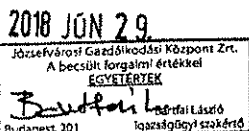
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. április 5.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 125.581,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 5.400.000,- Ft  
azaz *Ötmillió-négyszázezer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 900.000,- Ft  
azaz *Kilencszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 3.600.000,- Ft  
azaz *Hárommillió-hatszázézer forint*

Budapest, 2018. április 5.

Készítette:



Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.....  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 07-09-338664  
**Foronyi Péter**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002





**INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**

**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 3. szám alatti, 35549/0/A/33 hrsz-ú pince üzlet ingatlan 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 szintrajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

32

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Horváth Mihály tér 3. pinceszint;
Helyrajzi szám	: 35549/0/A/33
Megnevezése	: műhely
Terület	: 43 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: Egyéb elővásárlási jog a 35549/A/1-35549/A/32 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a Horváth Mihály téren, a Futó utca és a Hock János utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Futó utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: téglá sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, állapota nem ismert
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, jó állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : fémszerkezetű ajtó és ablakok, fix fémráccsal kiegészítve, közepes állapotú

belső nyílászárók : faszerkezetű ajtók, gyenge állapotúak

padozat, burkolat : beton, járólappal burkolat, közepes állapotú

belső felületképzés: vakolt, tapétázott, festett, műanyag lambériázott, csempézett falak, gyenge állapotú

gépészet, hőleadók: -



Az ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 5 emelet kialakítással. Az ingatlan a Horváth Mihály téren, a Futó utca és a Hock János utca között lévő társasház pincéjében található, a Horváth Mihály tér felől önállóan megközelíthető. A gáz kivételével minden közmű adott.

A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 2,2 m.

A vizsgált ingatlan üzlettérből, raktárból és wc helyiségekből áll. A helyiségek belmagassága 2,6 méter.

A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A bejárati lépcsősor aljában szélfogó lett kialakítva. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A beton padozat járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, a raktár egyik részén műanyag lambériával borított, a wc-ben csempézettek, gyenge állapotúak. Az üzlettérben a falakon, több helyen vízszivárgás okozta vakolathiány és a tapéta leválás, penész látható.

A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezés és hőleadók nem találhatóak.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge-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 készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Üzlettér	31,50	100%	31,50
Raktár	9,36	100%	9,36
WC	1,95	100%	1,95
<b>Összesen</b>	<b>42,81</b>		<b>42,81</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	43		43
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	43,00		43,00

**Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 43,0 m<sup>2</sup>.**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Horváth Mihály tér 3. pince üzlet (Hrsz.: 35549/0/A/33)

**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 üzletiek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vesszük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Horváth Mihály tér 3.	Horváth Mihály tér	Népszínház utca	Práter utca	Magdolna utca	Magdolna utca
Épületen belüli elhelyezkedés	pincszint	pince	pince	pince	fszt. + pince	fszt. + pince
Ingatlan hasznos összterülete	43	61	112	122	87	87
Komfortfokozata	komfortos	félkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1920-es évek	1915	1918	1910	1900	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, egyenke-közepes áll.	tégla, felújított állapot	tégla, egyenke állapot	tégla, felújított áll.	tégla, átlagos állapot	tégla, átlagos állapot
Eladási ár Ft-ban	24 300 000	5 500 000	13 800 000	8 600 000	12 900 000	12 900 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	127 895	98 164	123 214	70 492	148 276
	Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
	elhelyezkedés (1)	0%	0%	0%	0%	rosszabb 5%
	ingatlan mérete (2)	15%	5%	10%	10%	nagyobb 5%
	használatosság (3)	-5%	0%	0%	0%	jobb -5%
	közművek, komfortosság (4)	0%	5%	0%	0%	azonos 0%
	műszaki állapot (5)	0%	jobb -5%	0%	jobb -5%	használó 0%
	ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	0%	0%	0%	0%	használó 0%
	A piaci korrekció mértéke összesen	10%	5%	10%	10%	5%
	Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	140 684	94 672	135 536	77 541	155 690
	A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
	Korrigált súlyozott ádag chadási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	120 825				
	Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke	5 200 000				
	Az ingatlan becslött likvidációs értéke	3 600 000				

azaz Ötmillió-kettőszázezer forint

azaz Hárommillió-hatszázezer 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 bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.400 Ft/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, fsz+pince, Baross utca	144	310 000	2 153
2. Üzlet, fsz+pince, Bezerédi utca	100	135 000	1 350
3. Üzlet, félszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fsz+pince, Nagy Fuváros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, félszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 400
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 400
Magnevezés		Adatok, értékek	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			43
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			60 200
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			722 400
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>541 800</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			16 254
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			16 254
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			21 672
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>54 180</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>487 620</b>
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			6 095 250
Befektetési kiadások			400 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>5 695 250</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>5 700 000</b>

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 megbízó által korábban közölt és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	714	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	81	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	6	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	150 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>900 000</b>	<b>azaz Kilencszázezer forint</b>

#### 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 tekinthesstük. 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%
	5 200 000	5 700 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>5 400 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Horváth Mihály tér 3. szám alatti 35549/0/A/33 hrsz-ú pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

**5.400.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Ötmillió-négyszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 5.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-038664

**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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Mégrendelési szám: 8000004/138810/2018  
2018.03.21

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35549/0/A/33 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Horváth Mihály tér 3. pinceszint. "felülvezérlés alatt" I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

regisztrációs szám	terület m <sup>2</sup>	szobák száma szoba/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	43	0 0	91/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/				

2. bejegyző határozat: 80064/1994/1994.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felhatalmazások.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80064/1994/1994.03.02

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 1. § 246017/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 80064/1994/1994.03.02

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 80064/1994/1994.03.02

Egyéb elővásárlási jog a 35549/A/1-35549/A/32 helyrajzi számú ingatlanok mindenkoros tulajdonosai javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest VIII. ker. Horváth M. tér 3. sz. alatti ingatlan

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. (1) bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 956 tulajdoni lapon 35549 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 714 m<sup>2</sup> alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Horváth M. tér 3. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ór u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat /1993. (X.18.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

### II.

#### Közös és külön tulajdon

##### A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 714 m<sup>2</sup> területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

41  
J

- 28./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28./ számmal jelölt, a természetben a IV. emelet 27. sz. alatti 3 szoba, félszoba előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 111 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 2,75 m<sup>2</sup> nagyságú erkéllyel, valamint a közös tulajdonból
- 524/10.000 hányad.
- 29./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a IV. emelet 28. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 53 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 251/10.000 hányad.
- 30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a IV. emelet 29. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 59 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 276/10.000 hányad.
- 31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal jelölt, a természetben a IV. emelet 30. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 58 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 272/10.000 hányad.
- 32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32./ számmal jelölt, a természetben a V. emelet 31. sz. alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 32 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 150/10.000 hányad.
- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a pincszinten található üzlet, raktár, WC helyiségekből, álló nem lakás céljára szolgáló helyiségegyüttes 43 m<sup>2</sup> alapterülettel valamint a közös tulajdonból
- 81/10.000 hányad.

52  
JMF



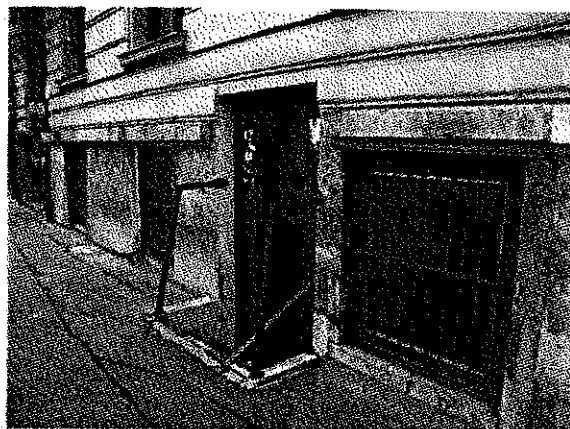
1082 Budapest, Horváth Mihály tér 3. pince üzlet Hrsz.: 35549/0/A/33



Környezet, utca



A társasház homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja

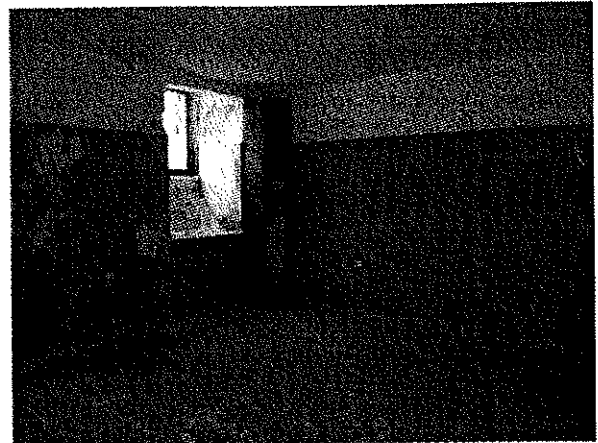


Az ingatlan bejárata

2018. március 27.

66

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 3. pince üzlet Hrsz.: 35549/0/A/33



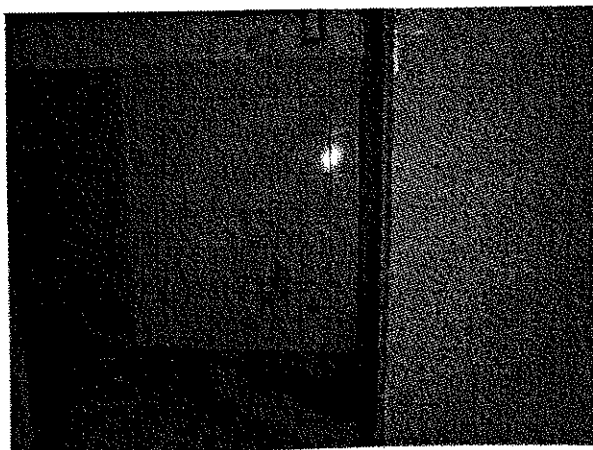
Üzlettér



Raktár



A raktárban kialakított víz és csatorna kiállítás



Raktár

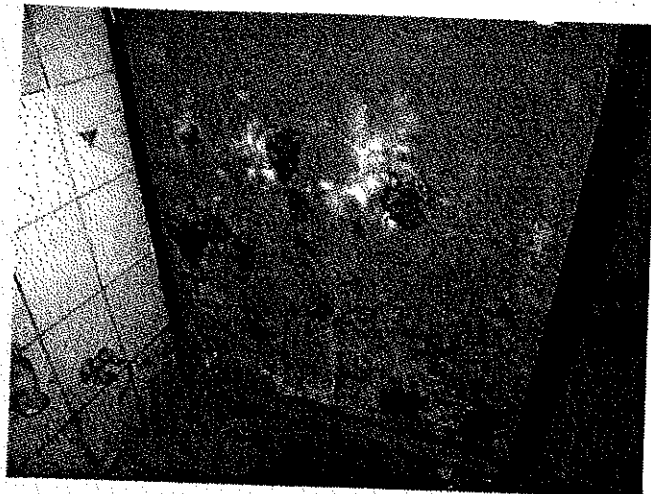


WC

2018. március 27.

45  
JW

1082 Budapest, Horváth Mihály tér 3. pince üzlet Hrsz.: 35549/0/A/33



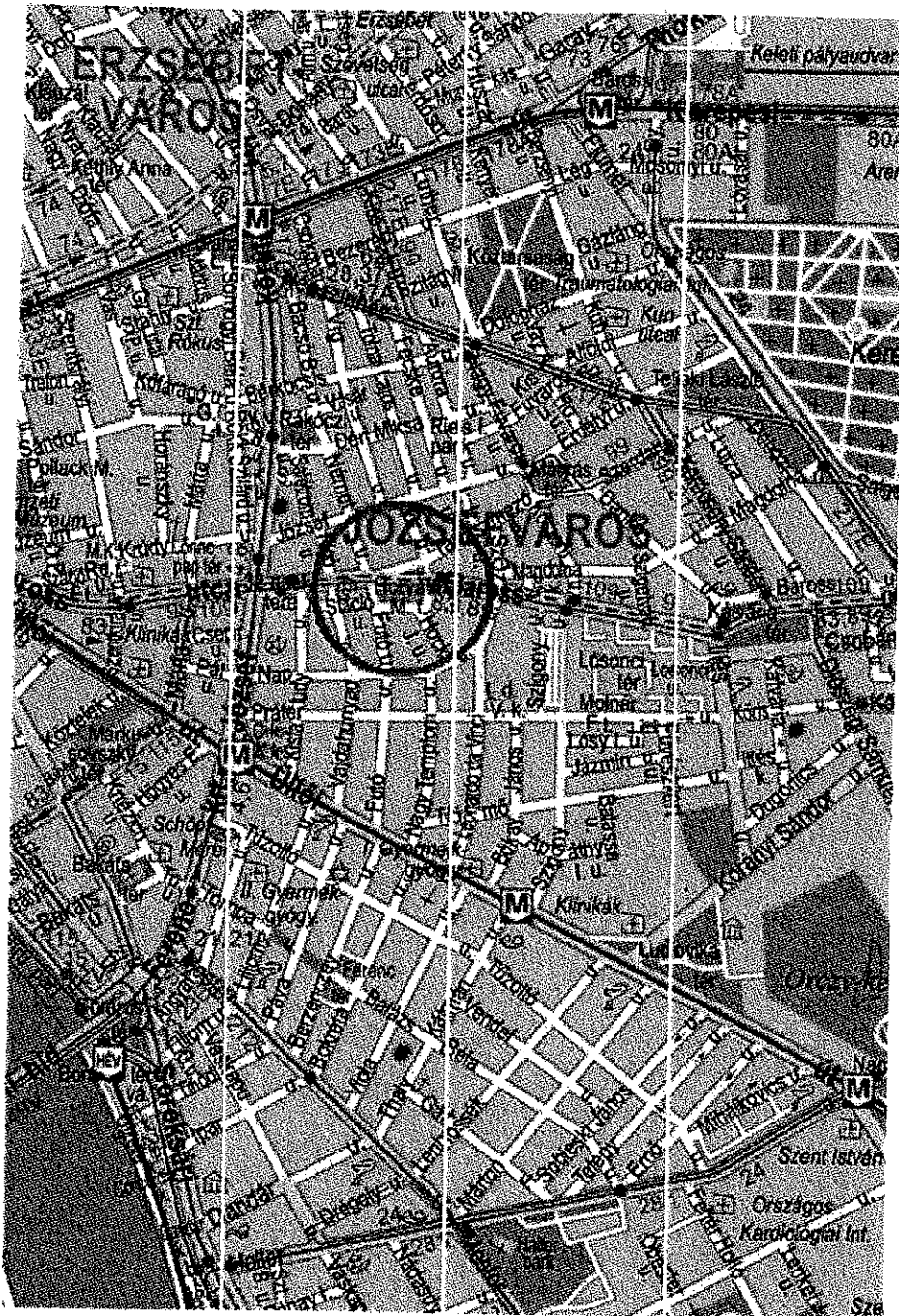
Vizedés, penész a falakon

46  
M

2018. március 27.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Horváth Mihály tér 3



17  
JW



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. szám (Hrsz.:35497/0/A/5) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről**



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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2018. április 27.**

48  
[Handwritten signature]

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-nyeged  
Utca, házsám, emelet, ajtó : Magdolna utca 25. földszint  
Hrsz. : 35497/0/A/5

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 27 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,3 méter  
Eszmei hányad : 212/10.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 721 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

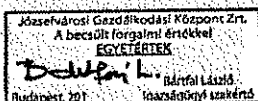
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. április 27.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 348.148,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.400.000,- Ft  
*azaz Kilencmillió-négyszázezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.100.000,- Ft  
*azaz Hárommillió-egyszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.100.000,- Ft  
*azaz Hétmillió-egyszázezer forint*

Budapest, 2018. április 27.

Készítette:



2018 JÜN 04.

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22879026-2-41  
Cg: 01-09-938654  
Ingatlanforgalmi értékbíró  
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 1086 Budapest, Magdolna utca 25. szám alatti, 35497/0/A/5 hrsz-ú földszinti üzlet 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 üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

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

Helyszíni szemle időpontja : 2018. április 16.

#### *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	: Magdolna utca 25. földszint
Helyrajzi szám	: 35497/0/A/5
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 27 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Magdolna utca és a Szigetvári utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Magdolna utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, rossz állapotú

#### *Értékelt ingatlan*

külső nyílászárók	: faszerkezetű, üvegezett ajtók, gyenge-közepes állapotú,
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólap, közepes állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: villanybojler

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 2. emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Magdolna utca és a Szigetvári utca sarkán lévő társasház földszintjén található, jelenleg a Magdolna utca felől önállóan megközelíthető. A Szigetvári utca felőli ajtó redőnnyel zárt. A vizsgált ingatlan egyterű üzlet, melyből leválasztottak egy wc + előtér helyiséget. A helyiségek belmagassága 3,3 m. A gázorát leszerelték.

Bejárati ajtók üvegezett faszerkezetűek, az egyik fémredőnnyel védett, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A vizsgált ingatlan a szemle során üres volt.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Aapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Üzlettér	27,39	100%	27,39
<b>Összesen</b>	<b>27,39</b>		<b>27,39</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	27,00		27,00
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	27,00		27,00

**Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 27,0 m<sup>2</sup>.**

*Mf* 52

## 4. Érték meghatározás

## 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található ültethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vesszük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Uzlet Bp., VIII. ker. Baross utca földszint	Uzlet Bp., VIII. ker. Nagy Templom utca földszint	Uzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint+galéria	Uzlet Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca földszint+galéria	Uzlet Bp., VIII. ker. Üllői út földszint+galéria
Uzlet	18	88	90	83	57
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900	1931	1920	1930	1905
Szerkezet, állapot	teglá, jó állapot	teglá, felújított állapot	teglá, felújítandó áll.	teglá, átlagos áll.	teglá, jó állapot
Eladási ár Ft-ban	8 500 000	35 000 000	26 700 000	27 200 000	20 000 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	461 111	397 727	296 667	327 711	350 877
Korrektációs tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 5%
használhatóság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
közművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	jobb -5%	jobb -5%	rosszabb 5%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen	-10%	0%	15%	15%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )	415 000	397 727	341 167	376 867	350 877
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	10 200 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 100 000				

AAZ: Tisztelettel kérek adatait forintban.  
AAZ: Határolás-egysége forintban.

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételeztünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlanról 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 2.150 Ft/m<sup>2</sup>/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 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	50	100 000	2 000
2. Üzlet, földszint, Fiumei út	101	240 000	2 376
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	67	95 000	1 418
4. Üzlet, földszint, Orczy út	88	210 000	2 386
5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca	90	230 000	2 556
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 150
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 150
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			27
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			58 050
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			696 600
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>522 450</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			15 674
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			15 674
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			20 898
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>52 245</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>470 205</b>
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			7 836 750
Befektetési kiadások			400 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>7 436 750</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>7 400 000</b>

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

54  
*[Handwritten signature]*

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

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	721	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
A lbetétre jutó eszmei hányad	212	
A lbetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	15	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	3 100 000	azaz Hárommillió-egyszázezer forint

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	10 200 000	7 400 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	9 400 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Magdolna utca 25. szám alatti, 35497/0/A/5 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

**9.400.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Kilencmillió-négyszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 27.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-998664  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért 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 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.

56  
Jm



**GRIFTON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Magdolna utca 25. földszinti üzlet (Hrsz.: 35497/0/A/5)*

---

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., Budatéri ut. 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/138906/2018  
2018. 03. 21.

BUDAPEST VIII. KER.

Bolterület: 33497/0/A/5 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Nagyteljes utca 25. Földhaszn.: "Földművelésügyi oszt." **LRÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagyszám	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	egész/észl.		
	21	0 0	212/10000	önkormányzat

Bejegyzéskor: 145908/1/2002/02.05.23

1. bejegyzéskor: 145908/1/2002/02.05.23  
Társasház

**II RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéskor: 145908/1/2002/02.05.23

jogcím: 1991. évi XCIII. tv. 166332/1993.07.05./

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

**III RÉSZ**

HEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

58

*Társasháztulajdon alapító okirat*

**Budapest, VIII. ker., Magdolna utca 25.**

*I. Általános rendelkezések*

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Ór. u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 35497 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Magdolna utca 25. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

*A társasház neve:*

*Budapest VIII. kerület, Magdolna utca 25. Társasház.*

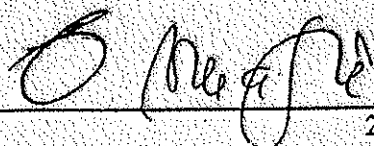
*II. A közös és külön tulajdon*

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

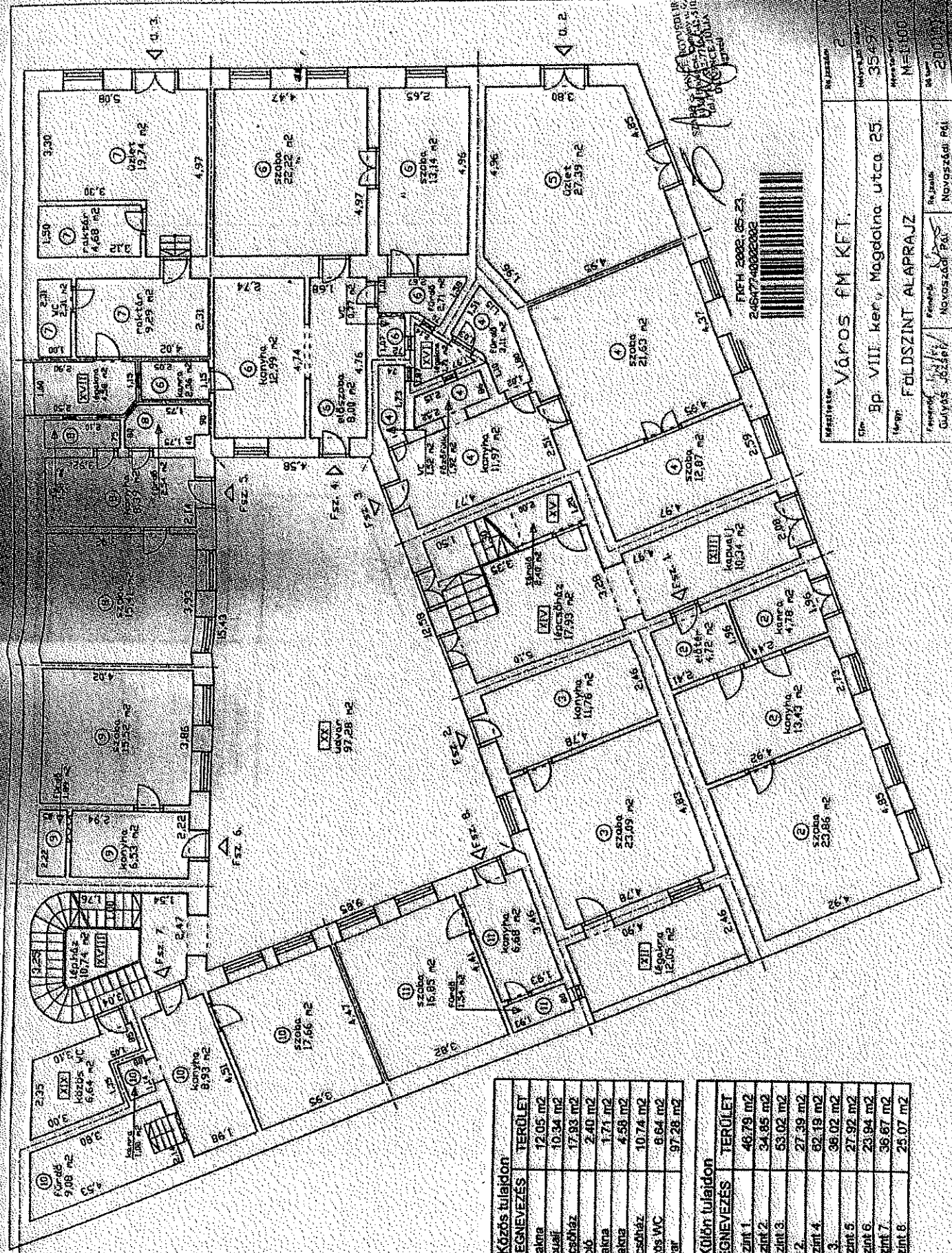
**A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

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

I.	telek:	721 m <sup>2</sup>
<b>Pince:</b>		
II.	tároló:	36,02 m <sup>2</sup>
III.	tároló:	48,56 m <sup>2</sup>
IV.	tároló:	10,30 m <sup>2</sup>
V.	tároló:	36,83 m <sup>2</sup>
VI.	tároló:	53,56 m <sup>2</sup>
VII.	tároló:	54,52 m <sup>2</sup>
VIII.	léposóház:	14,25 m <sup>2</sup>



7. A Budapest Főváros Önkormányzatát illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. földszintű, 36 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlet 3.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 279/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 28 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 216/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 24 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 185/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. földszint 7. sz. alatti 1 szobás, 37 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 284/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 25 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 194/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. I. emelet 9. sz. alatti 1 szobás, 48 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 369/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. I. emelet 10. sz. alatti 2 szobás, 71 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 549/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. I. emelet 11. sz. alatti 2 szobás, 55 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 423/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. I. emelet 12. sz. alatti 1 szobás, 49 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 376/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35497/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 25. I. emelet 13. sz. alatti 1 szobás, 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 210/10000 hányad.



FKH 2002. 05. 23.  
2464774002082

Magyarország		Város FM KFT.		Ny. Járás: E	
Cím: Ép. VIII. ker., Magdolna utca 25.		Földszint ALAPRAJZ		Munka szám: 35497	
Munka: Földszint ALAPRAJZ		Építész: Kovács Pál		Munka dátuma: M=1960	
Tervező: Gulyás István		Készítette: Kovács Pál		M. szám: 2001	

Közös tulajdon	
JEL	MEGNEVEZÉS TERÜLET
XII	légalna 12,05 m <sup>2</sup>
XIII	kapuár 10,34 m <sup>2</sup>
XIV	képcsobház 17,93 m <sup>2</sup>
XV	tarob 2,40 m <sup>2</sup>
XVI	légalna 1,71 m <sup>2</sup>
XVII	légalna 4,58 m <sup>2</sup>
XVIII	képcsobház 10,74 m <sup>2</sup>
XIX	közös WC 8,64 m <sup>2</sup>
XX	udvar 97,28 m <sup>2</sup>

Külön tulajdon	
JEL	MEGNEVEZÉS TERÜLET
2	földszint 1 46,79 m <sup>2</sup>
3	földszint 2 34,85 m <sup>2</sup>
4	földszint 3 63,02 m <sup>2</sup>
5	üzlet 2 27,39 m <sup>2</sup>
6	földszint 4 62,19 m <sup>2</sup>
7	üzlet 3 38,02 m <sup>2</sup>
8	földszint 5 27,92 m <sup>2</sup>
9	földszint 6 23,94 m <sup>2</sup>
10	földszint 7 36,67 m <sup>2</sup>
11	földszint 8 25,07 m <sup>2</sup>

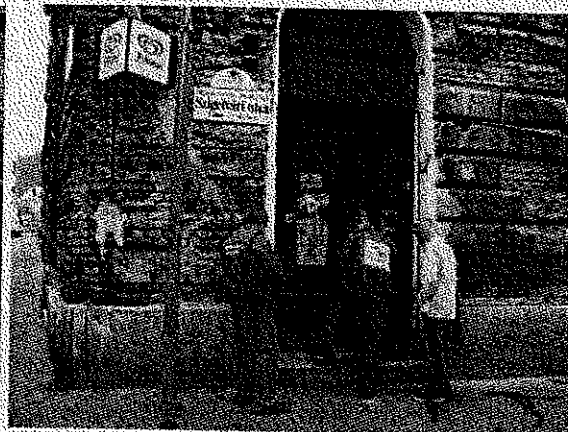
1086 Budapest, Magdolna utca 25. fszt. üzlet. Hrsz.: 35497/0/A/5



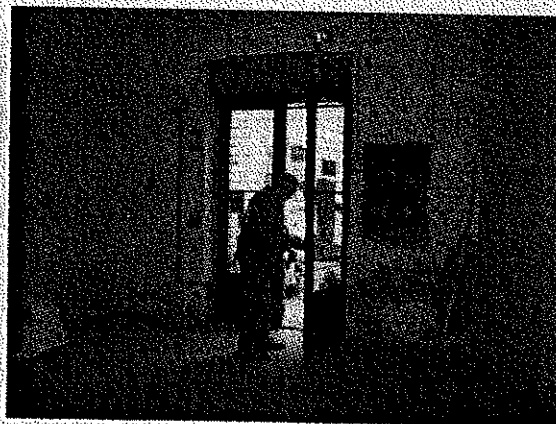
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan frontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2018. április 16.

*Handwritten signature and initials*

1086 Budapest, Magdolna utca 25. fszt. üzlet. Hrsz.: 35497/0/A/5

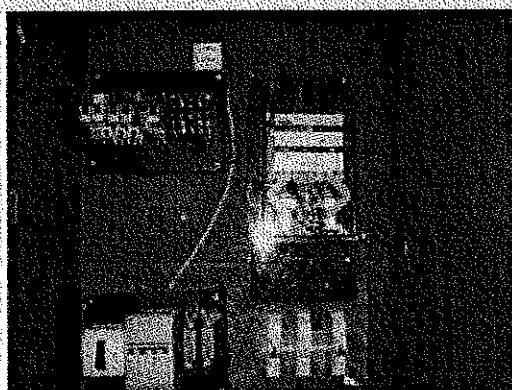


Üzlettér



WC

Villanybojler



Villanyóra

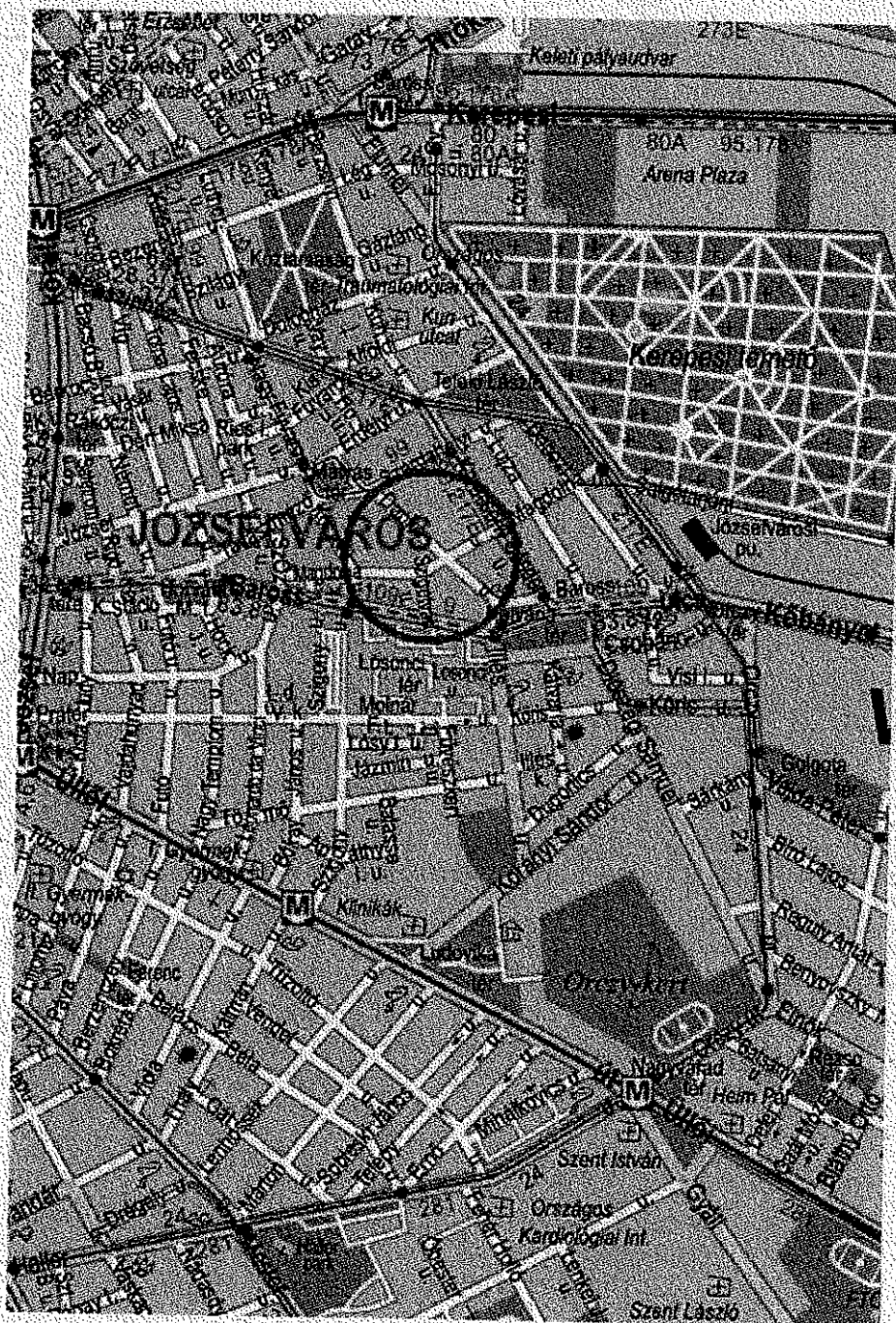
2018. április 16.

63  
M



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Magdolna utca 25.



*Handwritten signature or initials*

