

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.11.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítése

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: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 44/100 arányú tulajdoni hányadát (44 m²) képezi a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott 100 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 363/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszint + pinceszinti irodahelyiség, melyre vonatkozóan az Önkormányzat 2013. május 3. napjától határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a DI-PLANT Kft.-vel (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-923752; adószám: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető). DI-PLANT Kft. bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló bérleményt kereskedelmi tevékenység, könyvesbolt céljára vette bérbe, 40.680 Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében.

A bérleménytől szerkezetileg elkülönült, önállóan megközelíthető 56 m² alapterületű, pinceszinti, 56/100 tulajdoni hányaddal rendelkező rész 1994. április 29-én elidegenítésre került a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. (székhelye: 1142 Budapest, Tengersizem u. 38.; cégjegyzékszám: 01-06-314206; adószám: 28464143-1-42; képviseli: Vacciné dr. Holvai Erzsébet ügyvezető) részére, így az ingatlan jelenleg az Önkormányzat és a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. közös tulajdonában áll.

A DI-PLANT Kft. bérlő képviselőjében Nyitrai Zoltán ügyvezető 2017. december 8. napján vételi kérelmet nyújtott be a helyiség Önkormányzat tulajdonában álló tulajdoni részére (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlő a kérelmét jelenleg is fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

A XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben helyezkedik el, a Blaha Lujza tér közelében. Az üzlet bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű ajtaja van, detektívráccsal. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek. Az üzlet kirakata a Gyulai Pál utcára és a Kőfaragó utcára nyílik. A földszinti üzlettérhez

 1

kapcsolódó iroda alapterületéből kb. 6 m² területű rész belmagassága csak 1,4 m. A fal a lábazattól vizesedik. Az üzlettér fölött kb. 30 m² alapterületű fagerendás galéria található, amely már a bérleti szerződés megkötésekor is megvolt. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek.

Az Ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2018. március 5-én. Az Ingatlan forgalmi értékét 20.530.000 Ft összegben (466.540 Ft/m²) állapította meg, amelyet a független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2018. április 4. napján jóváhagyott.

Az Ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

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

A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, utcai bejáratú, 44 m² alapterületű helyiség esetében a 33 albetétből álló társasházban 1 db, részben önkormányzati tulajdonú albetét van.

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

Ugyanakkor a Lakástörvény 88. §-a alapján: „Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni”.

A Lakástörvény 58. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási jog abban az esetben illeti meg a bérlőt, ha a Lakástörvény nem tartalmaz ettől eltérő rendelkezést. Ilyen eltérő szabály található a Lakástörvény 88. §-ában, amely szerint az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő helyiség elidegenítésére az önkormányzati helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, így az elővásárlásra vonatkozó rendelkezéseket sem. Tekintettel erre, tárgyi helyiség tekintetében a bérlőnek nincsen elővásárlási joga és a Lakástörvény, illetve az önkormányzati rendelet bérlő részére vonatkozó elidegenítési szabályait nem kell alkalmazni. Jelen jogügyletre – azaz tárgyi Ingatlan bérlő részére történő elidegenítésére – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) adásvételi szerződésre vonatkozó általános szabályai irányadóak.

Mivel a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, földszinti, 100 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti nem lakás célú helyiség az Önkormányzat és a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. közös tulajdonában van, az albetét tulajdonostársát, azaz a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt.-t elővásárlási jog illeti meg a Ptk. 5:81. §-a alapján.

Továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Főváros Önkormányzatának is elővásárlási joga van.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az OPTEN Cégnyilvántartó tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.



Amennyiben a helyiség a Lakástörvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet rendelkezései alapján kerülne elidegenítésre, a helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kellene vizsgálni. A vizsgálat elvégzésénél a bérlő által jelenleg fizetett bérleti díj, azaz 40.680 Ft+ÁFA/hó helyett, a 248/2013. (VI.19.) számú Képviselő-testületi határozat szerinti 6 %-os 102.650 Ft összeggel számolunk.

2018. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	102.650 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	16.540 Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 2,4 % inflációval számolva):	13.737.167 Ft
10 évre számított közös költség (átlag 2,4 % inflációval számolva):	2.213.470 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	11.523.697 Ft
Forgalmi érték:	20.530.000 Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett, 6 %-os bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, földszinti, 100 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti nem lakás célú helyiségből, az Önkormányzat tulajdonát képező a 44 m² alapterületű utcai bejáratú, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat DI-PLANT Kft. bérlő részére történő megküldéséhez a Ptk. vonatkozó rendelkezései alapján, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés alapján a forgalmi érték 100 %-ban azaz 20.530.000 Ft összegben történő közlése mellett. Az eladási ajánlatot az elővásárlási jogra jogosultak részére is meg kell küldeni.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben elfogadottak teljesítése.

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

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

A Lakástörvény 88. §-a alapján: „Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. Az állam és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérbeadására, illetőleg elidegenítésére az állami lakásra és helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.”



A Ptk. 6:215. § [Adásvételi szerződés]

(1) Adásvételi szerződés alapján az eladó dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles.

(2) Ha az adásvételi szerződés tárgya ingatlan, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog birtokának átruházására is. Ha a szerződés tárgya ingatlan, az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.

(3) A dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni arra a szerződésre is, amelyből jog vagy követelés visszerthes átruházására vonatkozó kötelezettség fakad.

A Ptk. 5:81. §-a alapján – elővásárlási jog illeti meg a tulajdonostársat.

5:81. § [Elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog]

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

(2) Ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat közzétételének kötelezettsége azokkal szemben is az általános szabályok szerint áll fenn. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetén a közzététel kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

(3) A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

(4) A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

(5) A tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.


Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36472/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 100 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszint + pincszinti nem lakás célú helyiségből az Önkormányzat 44/100 arányú tulajdonát képező 44 m² alapterületű, földszinti, nem lakás célú helyiségre



vonatkozó eladási ajánlat megküldéséhez a DI-PLANT Kft. (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető) bérlő részére, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 20.530.000 Ft összegben történő közlése mellett.

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

2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére:

- a.) a DI-PLANT Kft. bérlő, valamint
- b.) az elővásárlási jog jogosultjai, azaz a Magyar Állam, Budapest Főváros Önkormányzata és a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. tulajdonostárs részére nyilatkozattétel céljából, és
- c.) az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. szeptember 28.

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 ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DANÁDA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

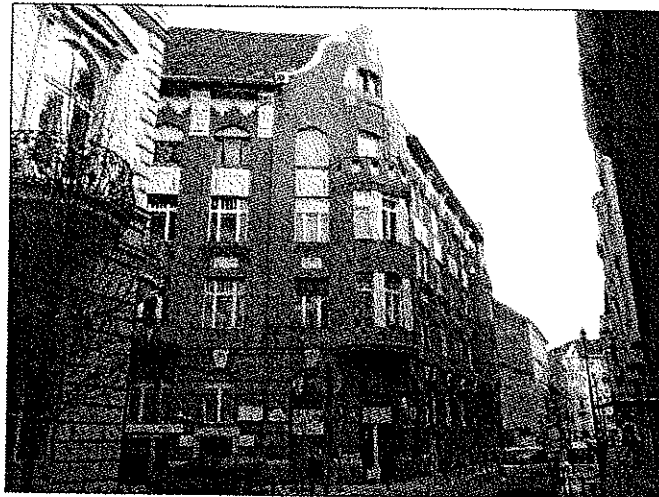
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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

Handwritten signature

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Gyulai Pál u. 16. (Józsefváros védett értéke) fsz.
36472/0/A/3 hrsz alatti albetét (irodahelyiség, könyvesbolt)
44/100-ad tulajdoni hányadáról



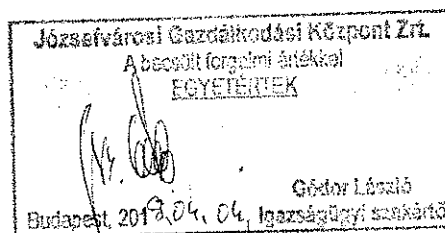
Budapest, 2018. március 05.

Handwritten signature

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett irodahelyiség (tényleges használat szerint idegen nyelvű könyvesbolt) 44/100-ad tulajdoni hányadának forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed	
Az albetét 44/100-ad tulajdoni hányadának alapterülete m ²	44,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	466 540
Az albetét 44/100-ad tulajdoni hányadának forgalmi értéke kerekítve Ft	20 530 000
A rendelet szerint beszámítható bérlői értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	16,34
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	3 590 000



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

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan 44/100-ad tulajdoni hányadának forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

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

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros a Kőfaragó u. sarkán
Utca burkolata	Kockakő díszburkolat
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	1021 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 4 em.
Építési év	1907-1908.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla dongaboltozatos pince, poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszáltrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	363/10.000 (a teljes albetétre)
Alapterülete (44/100-ad) rész	44,0 m ²
Belmagassága	5,52 m
Tájolás	Utcai, sarok
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 44/100 VT Tech Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt 56/100
Bérlő	A 44/100 tulajdoni hányad bérlője a DI-PLANT Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor 1 db
Mélegvíz	Elektromos bojler 5 l-es
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületeképzések típusa	Korszerűtlen
Felületeképzések állapota	Közepes

A nyilvántartásban és a bérlési szerződésben 44,0 m² alapterületű irodahelyiség a tulajdoni lapon és a Társasház alapító okiratban 100,10 m² alapterülettel szerepel, földszinti és pince-színti részből áll. A pincét fizikailag elválasztották a földszinttől. Használat szerinti megosztásról szóló írásbeli megállapodást nem láttunk. Az értékelés csak a 44,0 m²-es földszinti helyiségre, 44/100-ad tulajdoni hányadra a vonatkozik.

Tulajdoni lap III. rész: Jelzálogjog 853.200.- Ft és járulékai erejéig. Jogosult: VIII. ker. Önkormányzat. Utalás: II/3. Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás III/1

A tulajdoni lap fenti bejegyzései az 56/100 tulajdoni hányadra vonatkoznak, ami információik szerint természetben a pincerész.

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlet	PVC	Fa lambéria	
Iroda	PVC	Csempe + festett	
WC	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	PVC	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület és üzlet
	5,52 m belmagasság
	Galéria kb. 30,0 m ²
Értéksökkentő tényezők	Osztatlan közös tulajdon, 44/100 rész
	Falnedvesség, repedések
	Az irodából kb. 6,0 m ² terület belmagassága 1,38 m

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

Az Alőeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvallat, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

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

2.2. Érték számítások, helyiség értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Cím	VIII. Gyulai Pál u. 16.	VIII. Szentkirályi u.	VIII. Szentkirályi u.	VIII. Horváth u.	VIII. Somogyi B. u.	VIII. Baross u.
Gazdasági tényezők						
1. Irodai ingatlan		21 300 000	27 000 000	23 600 000	34 000 000	26 500 000
2. NAV		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
3. Ingatlan mérete (m ²)	44,00	49,00	64,00	53,00	81,00	66,00
4. Felület (Ft/m ²)	424 624	434 694	421 875	445 283	419 753	401 515
5. Ingatlan jellege	Iroda	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
6. Az ingatlan jogviszonya		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
7. Kötés tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8. Tulajdonosi viszony	Osztatlan tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
9. Kötés tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
10. Értékelési időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
11. Kötés tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
12. Kötés tényező		20 235 000	25 650 000	22 420 000	32 300 000	25 175 000
13. Kötés tényező		403 393	412 959	400 781	423 019	398 765
14. Kötés tényező		403 393	412 959	400 781	423 019	398 765
Helyszíni tényezők						
15. Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	jobb	jobb
16. Kötés tényező		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
17. Az ingatlan lokalizációja, állapota		ua.	rosszabb	ua.	jobb	jobb
18. Kötés tényező		1,00	1,02	1,00	0,98	0,98
19. Elhelyezkedés az épületen belül		rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb	rosszabb
20. Kötés tényező		1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
21. Kötés tényező		401 682	433 607	429 237	423 019	369 297
22. Kötés tényező		401 682	433 607	429 237	423 019	369 297
Eladási tényezők						
23. Környezet, pracképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
24. Kötés tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25. Használhatóság, funkció, közművek	Galéria	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
26. Kötés tényező		1,15	1,15	1,15	1,15	1,20
27. Műszaki állag		ua.	ua.	jobb	rosszabb	rosszabb
28. Kötés tényező		1,00	1,00	0,95	1,02	1,05
29. Kötés tényező		466 540	498 648	493 622	462 148	433 185
30. Kötés tényező		466 540	498 648	493 622	462 148	433 185
31. Számított forgalmi érték Ft	20 527 759					
32. Kötés tényező		20 530 000				
33. Kötés tényező		20 530 000				

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

A.2. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	160
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 021
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	16,34
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	220 000
Terület számított értéke Ft	3 593 920
Terület értéke, kerekítve Ft	3 590 000

A tulajdoni hányad alapján a teljes albetét eszmei hányada 363/10.000. A 160/10.000 eszmei hányad arányosítással számítottuk ki, hogy az osztatlan tulajdonra jutó valódi földterület méretét az alábbiakat kapjuk:

A.3. Épület műszaki állapota

Száma	Belső/külső épület szerkezeti és szerkezeti elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 45 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 30 %	2-5 éven belül
5	Ülcai homlokzat	Szemrevételezés	Javított 40 %	2-5 éven belül
6	Ülcai homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 30 %	2-5 éven belül
8	Keménnyak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Csornófalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 20 %	2-5 éven belül
11	Gázbejövő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
12	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A.4. Helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hűtésközpontok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegközpontok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz- és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 110.000.- Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	2 500		
Alapterület m ²	44,00		
Bérleti díj Ft/hó	110 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	1 188 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	23 760
Menedzselési költségek		2	23 760
Felújítási költségalap		3	35 640
Összesen Ft	1 188 000		83 160
Éves üzemi eredmény Ft	1 104 840		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		22 096 800	

Műszaki leírás, diagnosztika

Az épület Józsefváros védett értékei közé tartozik. A lakóház 1907-1908. között, Fodor Gyula tervei alapján épült, zártosoros, keretes, sarok beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födémszerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső háromkarú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

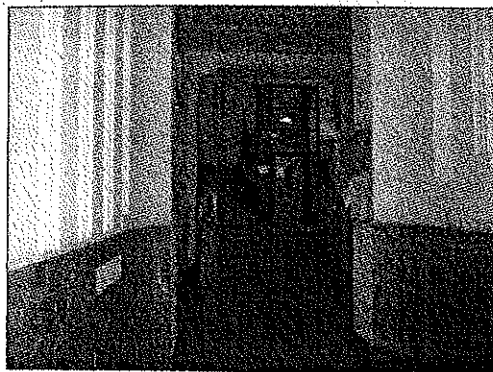
Az iroda megnevezésű, osztatlan közös tulajdonú, 44/100-ad tulajdoni hányad földszinti, könyvesboltként üzemelő helyiség. Az 56/100-ad tulajdoni hányad pincszinti, már magántulajdonban van, fizikailag is leválasztva. Az üzlet bejárata az utcasarokról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja van, detektívráccsal. Az üzlethelyiségnek a Gyulai Pál u-ra és a Kőfaragó u-ra is van kirakata. A földszinti üzlettérhez kapcsolódó iroda alapterületéből kb. 6,0 m² terület belmagassága csak 1,38 m. A fal a lábazattól vizesedik. A fagerendás galéria csak az üzlettér felett van, kb. 30,0 m², a bérleti szerződés megkötésekor is megvolt. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek. A WC-ben nincs szellőzés. Az üzlet fűtésére 1 db parapet gázkonvektor szolgál. A split klíma nem működik.

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



Pince (nem értékelt)



Lift, lépcsőház



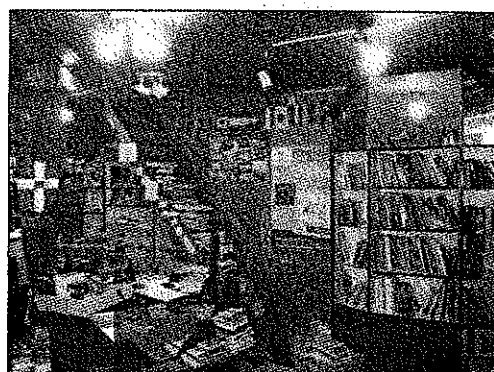
Udvar, függőfolyosók



Bejárat a sarkon



Üzlettér belső



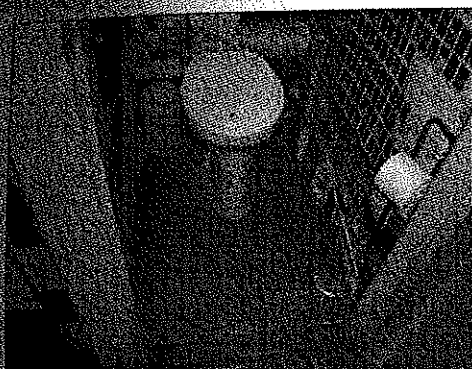
Handwritten signature and the number 14.



Üzlet, iroda bejárat



Kézmosó, bojler



WC



Iroda, 1,38 cm belmagasság



Galéria



Portál

15

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ

OKIRAT

90 + 18

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest VIII. Baross u. 65-67./a 32/1969./IX.30./Korm.sz. rendelet 2 § /1/bekendésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1770 tulajdoni lap és 36472. hrsz., 1021 négyzetméterkiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és Fővárosi VIII. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest VIII. ker. Gyulai P.u.16. sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonos-társak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon felüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- | | | |
|-------|--------|---|
| I. | Telek: | 1.021 négyzetméter |
| II. | | Belső udvarok és előlépcsők |
| III. | | Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzők |
| IV. | | Közbeneső födémek, zárófödém, magas-és lapostető és héjazat |
| V. | | Világítóudvarok |
| VI. | | Bádogszerkezetek, lakatosszerkezetek |
| VII. | | Külső homlokzatképzés és lábazat |
| VIII. | | Bejárati kapualj és kapu |
| IX. | | Első és hátsó lépcsőház, és ablakai, ajtajai |
| X. | | Függőfolyosók |
| XI. | | Felvonó gépházzal és feljáróval |
| XII. | | Pincei közlekedők |
| XIII. | | Pincei tárolók |
| XIV. | | Hátsó lépcsőházi közös WC-k |

Handwritten signature and initials

- XV. Tetőtéri mosókonyha
- XVI. Padlástér
- XVII. Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XVIII. Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XIX. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XX. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XXI. Házfelügyelői lakás, mely a földszint 6. szám alatt helyezkedik el és amely a következő helyiségekből áll: 1 db szoba, 1 db előszoba-konyha, 1 db zuhanyozó, 1 db tárolóból álló 31.70 négyzetméter alapterületű lakás.

B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XXI. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint;

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 1. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. Ü. 1. jelű 1 db műhely, 1 db iroda-közl., 1 db műhely-rakt., 1 db raktár, 1 db előszoba, 2 db öltöző, 1 db mosdó, 1 db előtér, 3 db WC-ből álló 243,70 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 883/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 2. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. Ü. 2. jelű 3 db raktár, 1 db mosdó, 1 db zuhany, 1 db WC-ből álló 98,40 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 356/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 3. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. Ü. 3. jelű 1 db iroda, 1 db tea-konyha, 1 db WC, 2 db raktárból álló 100,10 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 363/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 32./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 32. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 32. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. IV. em. 1. ajtószámu 1 db szoba, 1 db 1/2 szoba, 1 db előszoba, 1 db konyha, 1 db kamra, 1 db fürdő, 1 db WC,ből álló 36,10 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonsrészekből 131/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 33./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 33. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzon 33. számmal jelölt Gyulai P. u. 16. IV. em. 2. ajtószámu 1 db 1/2 szoba, 1 db előtérből álló 18,30 négyzetméter alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyonsrészekből 66/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

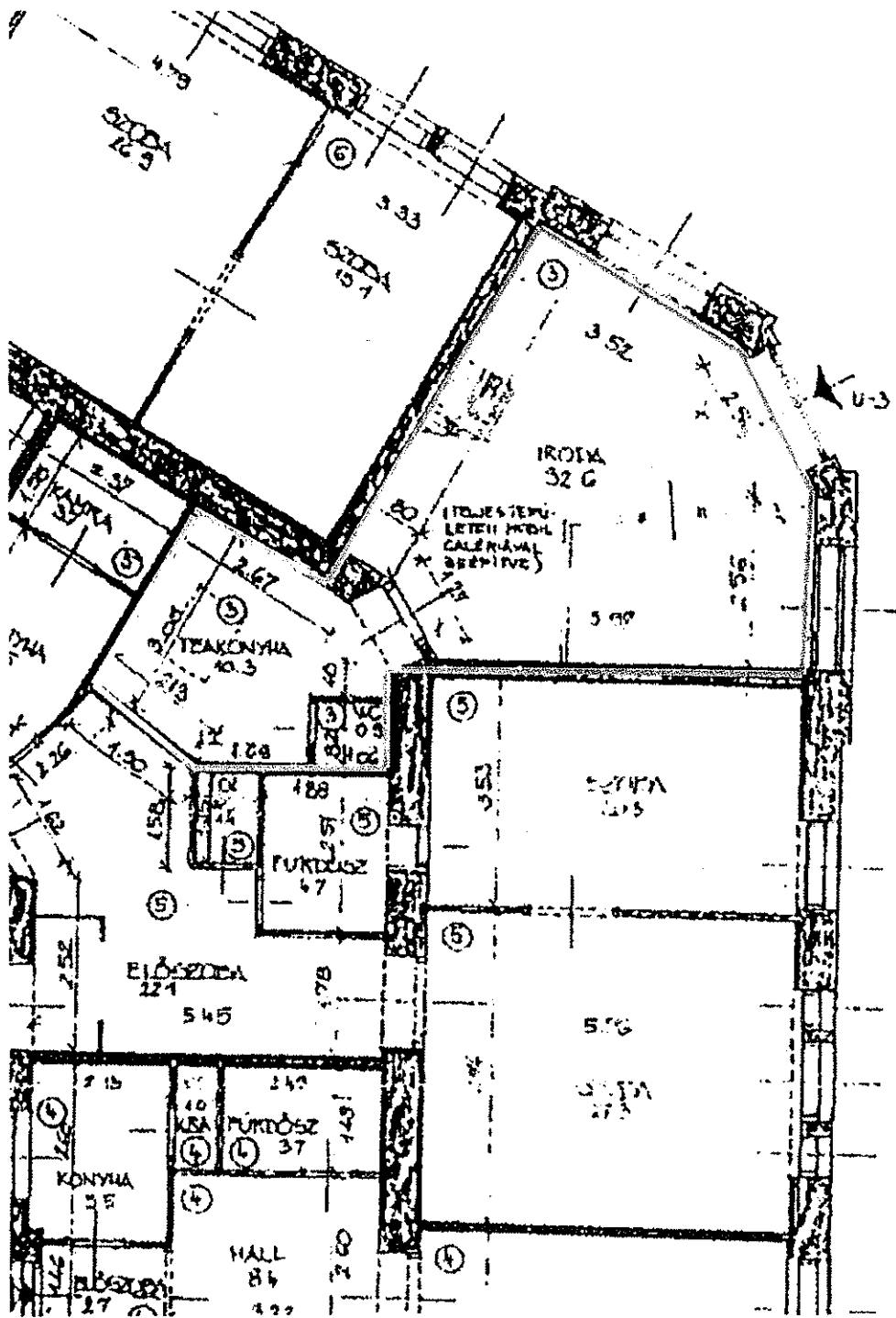
III.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulirott Fővárosi VIII.kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1082. Budapest Baross u. 65-67./ a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási és Földértékelési Osztályától kérni fogja, hogy az Ingatlannyilvántartási Részleg a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően, a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbetétbe egyesítse, míg a II. fejezet B. pontjában felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jószágteként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze és a tulajdonjogot

- az 1. sorszámmal jelölt Budapest VIII. kerület 1770/1. számú külön tulajdoni lapon 36472/A-1. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 2. sorszámmal jelölt Budapest VIII. kerület 1770/2. számú külön tulajdoni lapon 36472/A-2. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 3. sorszámmal jelölt Budapest VIII. kerület 1770/3. számú külön tulajdoni lapon 36472/A-3. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- a 4. sorszámmal jelölt Budapest VIII. kerület 1770/4. számú külön tulajdoni lapon 36472/A-4. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;
- az 5. sorszámmal jelölt Budapest VIII. kerület 1770/5. számú külön tulajdoni lapon 36472/A-5. hrsz. alatt felveendő társasháztulajdoni illetőségre;

E 18



Handwritten signature or initials.

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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám:8000004/61848/2018

2018.02.06

BUDAPEST VIII.KER.

Beltérület 36472/0/A/3 helyrajzi szám

1095 BUDAPEST VIII.KER. Gyulai Pál utca 16. "Felülvizsgálat alatt"
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
- | megnevezés | terület
m2 | szobák száma
egész/fél | személyi hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|--|-----------------|
| irca | 100 | 0 0 | 363/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: 999996/1999/ | | | tör.16 határozat: 185691/1/1997/97.11.10 | |
| irca | 100 | 0 0 | 363/10000 | magán |
| Bejegyző határozat: 185691/1/1997/1997.11.10 | | | | |
1. bejegyző határozat: 500008/944/1997/97.11.05
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 44/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 124297/1990.11.15.
jogcím: Államosítás 4741/1952.03.28.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 130193/1/1994/94.06.17

2. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1978.01.19.
tör.16 határozat: 185691/1/1997/97.11.10
jogcím:
jogállás: kezelő
név: FÖV.VIII.KER. INY.
cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 56/100
bejegyző határozat, érkezési idő: 130193/1/1994/94.06.17
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: VT-TECH BŐTOR ÉS INYENYERTECHNIKA KERESKEDELMI BÉTÉTI TÁRSASÁG
cím: 1142 BUDAPEST KLV. Tengerpart utca 38

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 130193/1/1994/94.06.17
Jelzálogjog 855 200 Ft, azaz nyolcvízötvenháromezer-kétszáz Ft és járulékai erejéig.
utalás: II /3/
jogosult:
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

Folytatás a következő lapokon

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

Nem hiteles tulajdoni lap