

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 9-i ülésére

Tárgy: Üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése (1 db)

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Rozgonyi utca 2-6. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 36021/0/A/82 hrsz-ú, 15 m² alapterületű, a közös tulajdonból 38/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló iroda helyiség.

A helyiség birtokbavételére 2013. április 15-én került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. szeptember 01. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély.

A helyiség a Orczy negyed elnevezésű városrészben helyezkedik el, az Orczy út és a Diószegi Sámuel utca között húzódó Rozgonyi utcában. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel metróval és a környéken közlekedő villamossal közelíthető meg. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. Az iroda egy helyiségből áll, bejárata a Rozgonyi utcáról nyílik, korszerűtlen, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. Az üvegek hiányosak, töröttek. A helyiség hátsó falán elválasztás nélküli W.C., mosogató és 10 l-es Hajdu elektromos bojler található. Digitális villanyórával és vízórával is rendelkezik a helyiség. A csövek és az elektromos vezetékek kilógnak a falból. A gázkonvektort szétszerelték, nem működik, az utcára kivezető parapet diffúzort a fa ajtón vezették át.

A belső felületképzések piszkosak, falnedvesség, beázás, repedések láthatóak. Gázhálózat nem működik, a gázóra hatósági záras.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2015. október 15. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.290.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 153.000,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.290.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 2.875,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 84 albetétből álló társasházban 6 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 537/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Az ingatlan tulajdoni lapjára a többi magántulajdonos javára elővásárlási jog van bejegyezve.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2013. áprilisában történt birtokbavételét követően bérbevételére nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találhatnak gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) szerint a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

Javasoljuk a Budapest VIII., Rozgonyi utca 2-6. szám alatti, földszinti, 36021/0/A/82 hrsz-ú, 15 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló iroda versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 2.290.000,- Ft vételár összegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott Rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség kötelezettség megfizetése mellett.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiségek vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján elidegenített üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Rozgonyi utca 2-6. szám alatti, földszinti, 36021/0/A/82 helyrajzi számú, 15 m² alapterületű, utcai bejáratú iroda helyiség 2.290.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 9.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 31.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

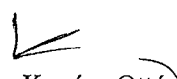
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 31.

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


A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. november 2.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

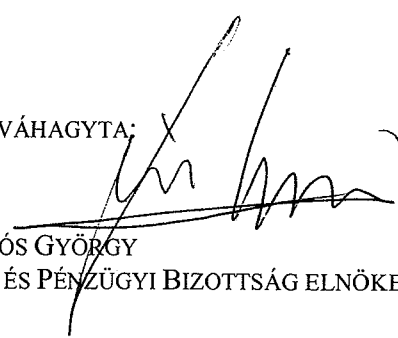


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Józséfvárosi	Gazdálkodási Központ Zrt.
Iktatószám:	11217/2015.
Érk:	2015. OKT. 21.

Z

Csuppóts
2015 OKT 21.

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

Józséfvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma:	2015 OKT 21.
Iktatószám:	LHE-757/6/2015.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

kereslet,

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Rozgonyi u. 2-6.
36021/0/A/82 hrsz alatti irodahelyiségről

2015 OKT. 22 *ca*

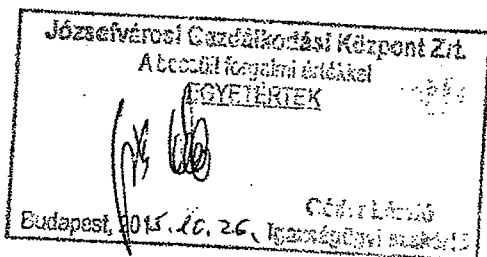


Budapest, 2015. október 15.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ²	15,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	152 980
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	2 290 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	122 384
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	1 840 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	6,76
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	440 000



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

1. Előzmények

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

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát 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 megbízó kérésére árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket, a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- 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
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	1.779 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 4 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla dongaboltozatos pince, szilárd köz-benső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések
Pince állapota, bejárat magassága	Száraz, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	38/10.000
Alapterülete	15,0 m ²
Belmagassága	3,0 m
Tájolás	Utcai, a Rozgonyi utcából nyílik
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor, nem működik
Melegvíz	Elektromos bojler
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, piszkos

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Iroda	Parketta	Fűrészporos tapéta	WC, mosogató, 10 l-es elektromos bojler, villany- és vízóra van

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
----------------------	--------------

Értékcsökkentő tényezők	Bejárati ajtó korhadt, javítandó vagy cserélendő, üvegezés hiányzik
	Elválasztás nélküli WC és mosogató
	Lelakott, piszkos, rossz műszaki állapot

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

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatárt, a nyomtatott és az elektronikus sajtóban 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 versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

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

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Rozgonyi u. 2-6. fsz.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Orozy út	VIII. Orozy út
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		9 800 000	9 000 000	8 100 000	9 400 000	6 500 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	15,00	52,00	46,00	39,00	44,00	32,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	201 713	188 462	195 652	207 692	213 636	203 125
8	Ingtatlan jellege	Iroda	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		9 800 000	9 000 000	8 100 000	9 400 000	6 500 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	201 713	188 462	195 652	207 692	213 636	203 125
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	0,98	0,98
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	200 046	188 462	195 652	207 692	209 364	199 063
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,90	0,90
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	jobb	jobb	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,95	0,95	1,00
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,80	0,80	0,80
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	152 980	161 135	167 283	149 954	143 205	143 325
33	Számított forgalmi érték Ft	2 294 702					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	2 290 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	122 384					
36	Likvid forgalmi érték Ft	1 835 762					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	1 840 000					

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

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	38
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 779
Az albetétre jutó földterület m ²	6,76
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	65 000
Terület számított értéke Ft	439 413
Terület értéke, kerékvite Ft	440 000

Az épület műszaki állapota

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

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	10 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések, piszkos	10 %
Hidegburkolatok	Nincsenek	0 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, piszkos, javítandó	10 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	10 %
Gázhálózat	Nem működik	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	10 %

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: 11.000 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	733		
Alapterület m ²	15,00		
Bérleti díj Ft/hó	11 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	118 800		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 376
Menedzselési költségek		2	2 376
Felújítási költségalap		3	3 564
Összesen Ft	118 800		8 316
Éves üzemi eredmény Ft	110 484		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		2 209 680	

Műszaki leírás, diagnosztika

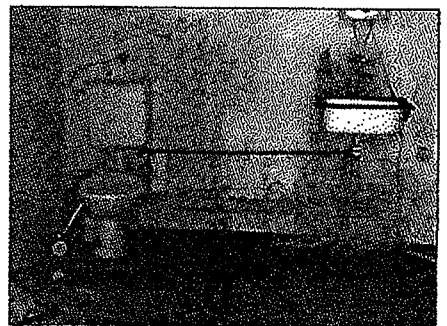
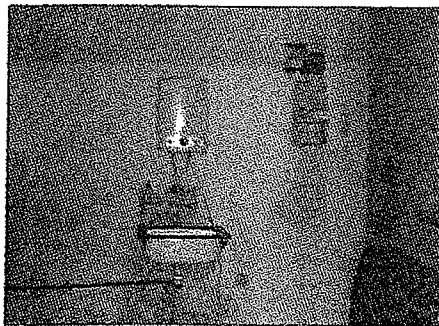
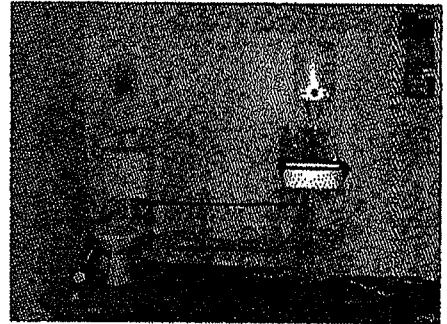
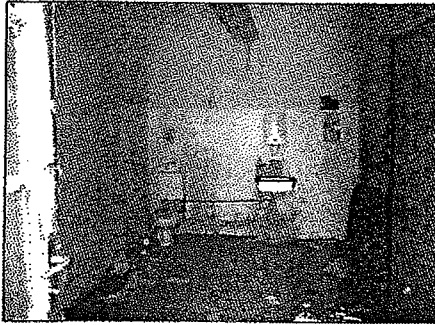
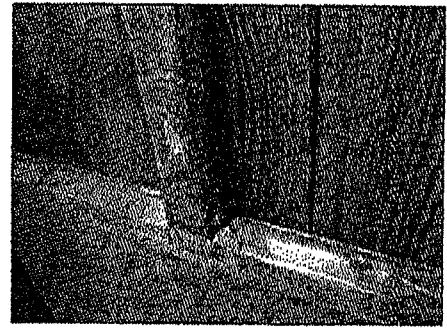
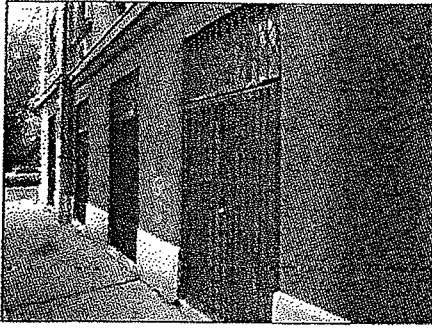
A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes sarok beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd pince és közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső húzott karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. 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 a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A tulajdoni lapon "felülvizsgálat alatt" szerepel. Az iroda egy helyiségből áll, bejárata a Rozgonyi u-ról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. Az üvegek törtek, hiányosak. A helyiség hátsó falán elválasztás nélküli WC, mosogató és 10 l-es Hajdu elektromos bojler van. Digitális villanyóra és vízóra van. A csövek és az elektromos vezetékek kiógnak a falból. A gázkonvektort szétszerelték, nem működik, az utcára kivezető parapet diffúzort a fa ajtón vezették át.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.



Budapest VIII. ker. Rozgonyi u. 2-6. 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. 1384 tulajdoni lapon 36021 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1.779 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Rozgonyi u. 2-6. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ör 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 404/1993.(VII.6) 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 mindenkorai 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 1.779 m² területtel.

82/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 82./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás célját szolgáló 1 helyiségből álló IKV iroda 15 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

38/10.000 hányad.

83/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 83./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás célját szolgáló üzlet, raktár, közlekedő helyiségekből álló Mini ABC üzlet, összesen 33 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

85/10.000 hányad.

84/. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 84./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található nem lakás célját szolgáló 1 helyiségből álló Csemege raktár 19 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

48/10.000 hányad.

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikrai is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közül valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú ingatlan terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

III.

Inatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Földhivataltól kéri, hogy a társtulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba a - 27/1972. (XII. 31.) M.M. sz. rendelet 53-56. paragrafusa értelmében - jegyezze be. Ennek során a az A./ fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a B./ fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a B./ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

Egyidejűleg kéri, hogy az alapító okirat C./ pontjában foglaltaknak megfelelően az elővásárlási jogot valamennyi külön tulajdonú, de nem lakás rendeltetésű ingatlan terhére és valamennyi társasházi tulajdonostárs javára jegyezze be.

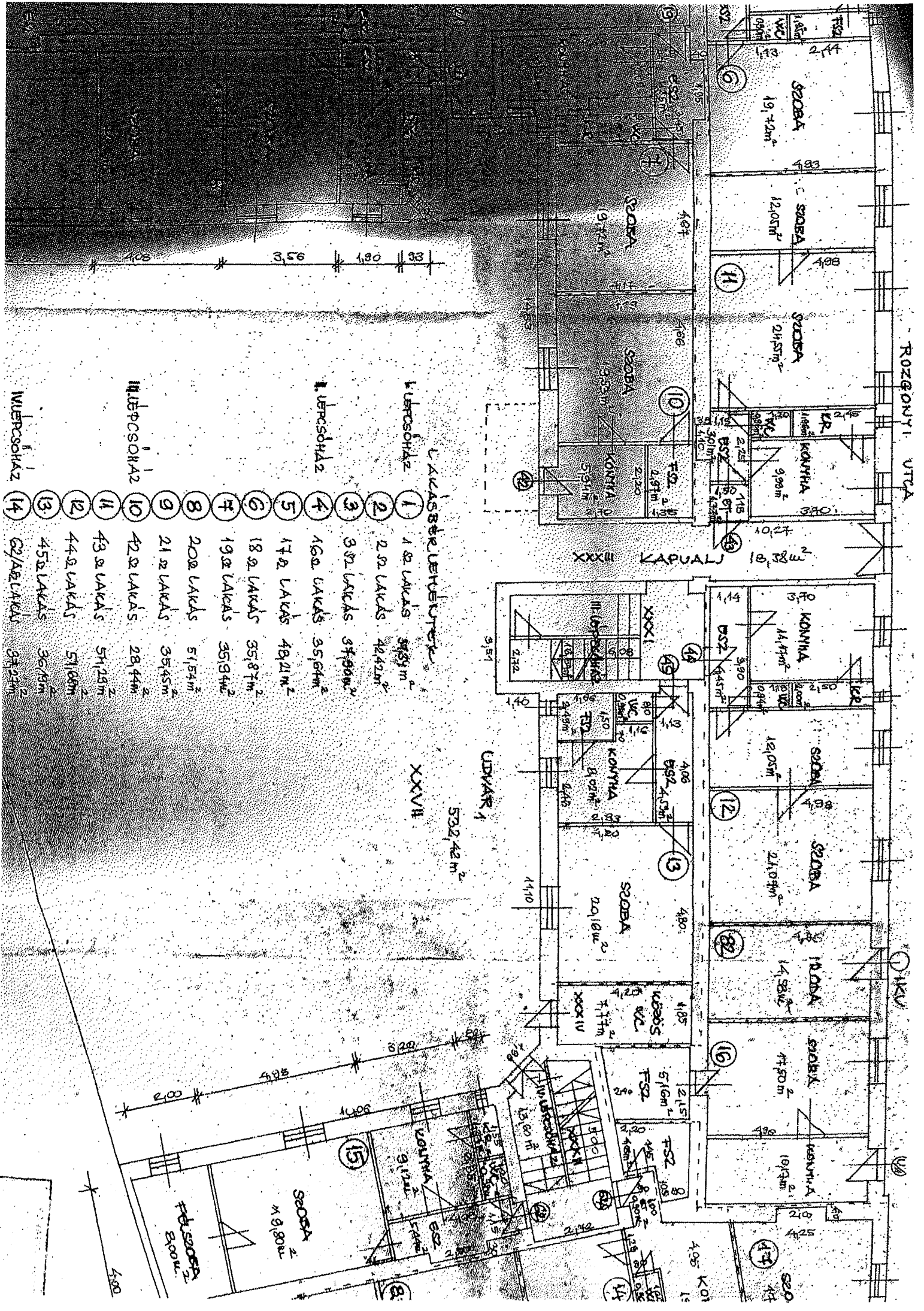
Az URBS Kft. (Budapest, Wesselényi u. 41.) kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat javára jegyezze be, azzal, hogy a kezelőjük a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ór. u. 18.)

IV.

A tulajdonostársak egymásközi jogviszonya

a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján vagy egyéb módon másnak is átengedheti, a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok és az alapító okirat szerinti kötelezettsége azonban ekkor is változatlanul fennáll.



ROZGONYI UTCA

XXXIII KAPUALJ

UDVAR 1

XXVII

LAKASBÉRELVÉTELTERE

I. ÜRSZAKHÁZ

II. ÜRSZAKHÁZ

III. ÜRSZAKHÁZ

IV. ÜRSZAKHÁZ

- 1 1 sz. lakás 39,87 m²
- 2 2 sz. lakás 42,42 m²
- 3 3 sz. lakás 37,90 m²
- 4 1 sz. lakás 35,64 m²
- 5 1 f. sz. lakás 48,21 m²
- 6 18 sz. lakás 35,87 m²
- 7 19 sz. lakás 35,94 m²
- 8 20 sz. lakás 51,54 m²
- 9 21 sz. lakás 35,45 m²
- 10 42 sz. lakás 28,44 m²
- 11 43 sz. lakás 51,25 m²
- 12 44 sz. lakás 51,65 m²
- 13 45 sz. lakás 36,75 m²
- 14 62/42 lakás 37,25 m²

532,42 m²

4,00

13,50
12,00
10,50
9,00
7,50
6,00
4,50
3,00
1,50

SZOBA
x 3,90 m²

KONYHA
9,12 m²

WC

WC

WC

WC

WC

WC

WC

WC

WC

WC

WC

WC

WC

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

2015.09.01

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
súgóját díja:
0 Ft

Súgó

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/365932/2015

2015.09.01

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36021/0/A/82 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER. Rozgonyi utca 2-6. földszint. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz/fel	személyi hányad	tulajdoni forma
iroda	15	0 0	38/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999992/1999/				

2. Bejegyző határozat: 205059/1993/1993.10.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feladatok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205059/1993/1993.10.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 205059/1993/1993.10.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 205059/1993/1993.10.07

Egyéb elővásárlási jog a 36021/a/1-36021/a/81 helyrajzi számú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Jószámviteli Szolgáltató és Képzési Zrt.	
Iktatás dátuma:	2015-09-01
Iktatószám:	LUE-757/2/2015
Összeírás:	
Melléklet:	lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap