

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. január 11-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti földszinti, 35069/0/A/4 helyrajzi számú egyéb helyiség elidegenítése

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

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, 35069/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 12 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 66/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2001. április 19-én határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Klára Divatáru Kiskereskedő és Vásároló Közkereseti Társasággal (székhely: 2089 Telki, Berkenye utca 19.; adószám: 28054294-1-13; cégjegyzékszám: 13 03 031180; képviseli: Boros Judit ügyvezető). A szerződő felek által korábban megkötött szerződés azonban nem felelt meg a hatályos önkormányzati rendeletben foglaltaknak, ezért szerződő felek újabb bérleti szerződést kötöttek 2014. augusztus 04. napján, amelynek hatálybalépésével a korábbi bérleti szerződés hatályát veszítette. Bérelő a bérlemény ruházati üzlet céljára vette bérbe.

A Klára KKT. képviseletében Boros Judit 2015. október 14. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. készítette el 2015. november 9-én. A 35069/0/A/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **2.830.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 236.166,- Ft/m²) került megállapításra és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.830.000,- Ft**.

Az értékbecslésben foglaltak szerint az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna-negyedben, a Nagy Fuvaros utca és a Teleki László tér között a Népszínház utcában helyezkedik el, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzleti ingatlanok találhatóak. Az ingatlan villamossal, busszal, metróval érhető el. A lakóház állapota az átlagosnál rosszabb.

A helyiség bejárata az utcáról nyílik, két lépcsőfokkal van az utca szintje felett. Fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján és a mellette lévő portálon acél redőny van. Az albetét egy

J. Boros

galériázott helyiségből áll. A galéria 12 m², belmagassága a galéria alatt 2,0 m, felette 1,70 m. Beépített fűtés nincs, a régi gázvezetékéről a mérőórát leszerelték. A szomszéd üzlet gázkéménye a galérián, az üzleten halad keresztül. Az üzletben WC nincs. Elektromos árammérő-óra van, vízóra nincs. A fagerendás szerkezetű galérián egy 5 literes Hajdu elektromos bojler és egymedencés, rozsdamentes mosogató található. A galérián az elektromos vezetékeket a falon kívül vezették el.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 12 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 45 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 66/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került – a korábbihoz képest kisebb mértékben – meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényezőt vettek figyelembe a megváltozott gazdasági viszonyokra tekintettel. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelően történt.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	18.604,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	6.856,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	2.335.668,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	860.747,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	1.474.921,- Ft
Forgalmi érték:	2.830.000,- Ft

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

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 Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) rendelet (továbbiakban Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül, és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35069/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, földszinti, 12 m² alapterületű egyéb helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 2.830.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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 e helyiség vonatkozásában megszűnik.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség 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 (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek –amennyiben az elidegenítés a rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetők.

A Rendelet 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a.) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 35069/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. szám alatti, földszinti 12 m² alapterületű egyéb helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 2.830.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. január 11.

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


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. március 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, 2016. január 5.

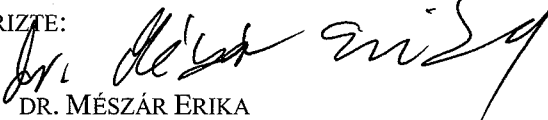

Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ


2016 JAN 05

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN 


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

2016 JAN 05

JÓVÁHAGYTA:


SCOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	12 333 / 2015.
Érk.:	2015 NOV 25.

P

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatószám:	2015 NOV 26.
Iktatószám:	ME-810/3/2015
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap 15.

2015 NOV 25
2015 NOV 27

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Népszínház u. 43.
35069/0/A/4 hrsz alatti üzlethelyiségről



Budapest, 2015. November 09.

Handwritten signature and number 5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

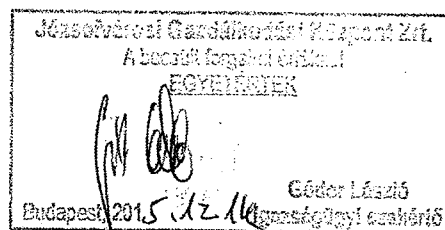
A kívüljegyzett üzlethelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Az albetét alapterülete m ²	12,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	236 166
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	2 830 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő



Handwritten signature

1. Előzmények

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

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 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	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
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	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	66/10.000
Alapterülete	12,0 m ²
Belmagassága	Galéria alatt 2,0 m, galéria felett 1,70 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Klára Kkt.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Elektromos bojler 5 l-es Hajdu
Gázvezeték	Régi gázvezeték van, óra leszerelve
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Közepes

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	Parketta	Tapéta	
Galéria	PVC	Tapéta	Elektromos bojler, 5 l-es Hajdu, mosogató

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Galéria 12,0 m ²

Értékcsökkentő tényezők	Lépcső a bejárat előtt
	Keskeny utcafront
	Nincs WC
	Nincs beépített fűtés
	A szomszéd üzlet gázkéménye a helyiségen megy keresztül

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 informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatvonalat, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak 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. Népszínház u. 43. fsz.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		8 150 000	6 850 000	8 900 000	7 950 000	7 380 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	12,00	35,00	29,00	38,00	30,00	31,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	241 268	232 857	236 207	234 211	265 000	238 065
8	Ingatlan jellege	Üzlethelyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonosi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		8 150 000	6 850 000	8 900 000	7 950 000	7 380 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	241 268	232 857	236 207	234 211	265 000	238 065
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	ua.	ua.	rosszabb	ua.
21	Korrektív tényező		0,98	1,00	1,00	1,01	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	239 954	223 636	236 207	234 211	267 650	238 065
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Galéria van, nincs WC	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	0,99	0,99
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	236 166	219 163	231 483	229 526	264 974	235 684
33	Számított forgalmi érték Ft	2 833 991					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	2 830 000					

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.

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari 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, vízes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
6	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 30 %	2-5 éven belül
7	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Jó 50 %	5 éven túl
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések, falak	Repedések, tapéta levált	30 %
Hidegburkolatok	Nincsenek	0 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Gázóra nincs	0 %
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: 18.604 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	1 550		
Alapterület m ²	12,00		
Bérleti díj Ft/hó	18 604		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	200 923		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	4 018
Menedzselési költségek		2	4 018
Felújítási költségalap		3	6 028
Összesen Ft	200 923		14 065
Éves üzemi eredmény Ft	186 859		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		3 737 172	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. Az ereszcsonna javított, jó állapotú. Az utcai homlokzat földszintjét újra színezték, az emeleti homlokzat szennyezett, helyenként hiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

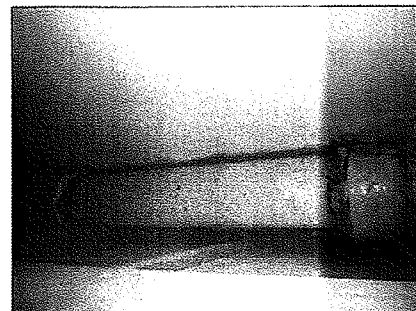
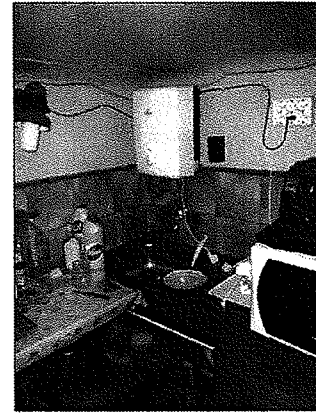
Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik, két lépcsőfokkal van az utca szintje felett. Fakerekes, üvegezett bejárati ajtaján és a mellette levő portálon acél redőny van. Az albetét egy galériázott helyiségből áll. Beépített fűtés nincs, a régi gázvezeték a mérőórát leszerelték. A szomszéd üzlet gázkéménye a galérián, az üzleten halad keresztül. Az üzletben WC nincs, a lakóházban van közös WC. Elektromos mérőóra van, vízóra nincs. A fagerendás szerkezetű galérián 5 l-es Hajdu elektromos bojler és egymedencés, rozsdamentes mosogató található. Az elektromos vezetékeket a galérián falon kívül vezették.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



Handwritten signature and number 13

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
érdígi díja:
0 Ft

Sügő

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/454542/2015

2015. 10. 26

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35069/0/A/4 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népezház utca 43. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	12	0 0	66/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 141863/1996/1996.07.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 141863/1996/1996.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 244494/1/1998/98.12.22

- szervezeti működési Szabályzat benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 296013/1/2006/06.11.27

törő határozat: 112799/1/2012/12.05.08

Jelzálogjog 16 526 Ft, azaz tizenhatezer-ötvenháromezer forint erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1040. BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

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

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

15