

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 15-ci ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Luther utca 1./b) szám alatti,
34637/0/A/143 helyrajzi számú üzlethelyiség 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, Rákóczi út 57. (Luther u. 1./b) szám alatti, 34637/0/A/143 helyrajzi számon nyilvántartott, 64 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 3.572/1.000.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2006. augusztus 18. napján határozott időre, 2011. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést kötött a NINGXIA Kft.-vel. A bérlő és az EAST FA Kft. kérelmére a Bizottság 1598/2011. (X.26.) számú határozatával engedélyezte a bérleti jog átruházását, illetve a bérleti jogviszony meghosszabbítását, így az EAST FA Kft. (székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 3. II. emelet 7.; adószám: 23520073-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 969455; képviseli: Xiang Long Yi ügyvezető) 2012. január 11. napján kelt, határozott időre, 2016. december 31. napjáig szóló bérleti szerződéssel vette bérbe a helyiséget szeszmentes vendéglátás céljára. A bérleti díj a bérlő kérésére csökkentésre került, az eredetileg megállapított 118.200,- Ft helyett a bérlő által javasolt 60.000,- Ft + ÁFA bérleti díj került meghatározásra a bérleti szerződésben. A bérleti díj csökkentésére azért került sor, mert a NINGXIA Kft. a helyiséget szeszárúsítással bérelte, a 118.200,- Ft + ÁFA havi bérleti díj ennek megfelelően került megállapításra. A bérleti jog átadásakor az Önkormányzat nem járult hozzá a szeszital árusításához, amelyre tekintettel az EAST FA Kft. bérlő kérte a bérleti díj csökkentését. A jelenlegi bérleti díj a szeszmentes vendéglátás tevékenység miatt került megállapításra.

Az EAST FA Kft. képviseletében Xiang Long Yi ügyvezető 2015. november 25. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház-negyedben helyezkedik el, műemléki jogi jellegű épületben. A melegkonyhás vendéglátó üzlet bejárata a Luther utca 1./b szám alatti kapualj mellett nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtóval és portállal rendelkezik. Az üzlettér 4,27 m belmagasságú, galéria nincs. A vendégtérben parapet gázkonvektoros fűtés található. Az albetéthez tartozó raktár egy része lépcső alatti helyiség, legalacsonyabb belmagassága 1,0 m. A raktárban 80 l-es és 120 l-es

Handwritten signature and mark.

elektromos bojler található, azonban csak utóbbi működik. A konyhának az udvarra is van kijárata. A WC-k gyenge minőségű járólap- és csempeburkolatúak.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2015. december 18-án. Az ingatlan forgalmi értéke **19.640.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 306.830,- Ft/m²) került megállapításra és független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **19.640.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Luther u. 1./b) szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 64 m² alapterületű üzlethelyiség a 193 albetétből álló társasház egyik önálló albetéte. A Társasház 12 db önkormányzati tulajdonú albetéttel rendelkezik, melyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 55.648/1.000.000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező került figyelembe vételre, mivel a helyiséget a jelenlegi bérlő a korábbtól eltérően nem szeszes ital árusítást végző tevékenységre bérlő. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 95.296,- Ft

A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége: 7.945,- Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): 11.964.084,- Ft

10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): 997.467,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): 10.966.617,- Ft

Forgalmi érték: 19.640.000,- 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 a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. szám alatti nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést

kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 19.640.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

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 megfogalmazottak 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 csökken.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati 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.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen 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 határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) az ingatlan-nyilvántartásban a 34637/0/A/143 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 57. (Luther u. 1./b) szám alatti, 64 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 15.

2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 19.640.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

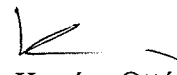
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 15.

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

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. február 8.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



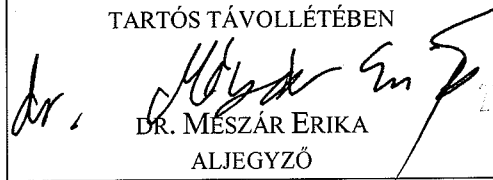
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 FEB 08

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

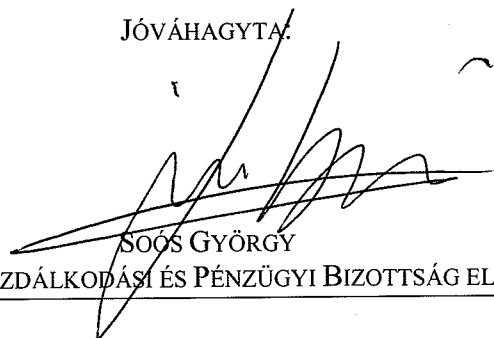
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016 FEB 08

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





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

Geon

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Dátum: 2015-12-29	HL:
Írta/szám: LUE-853/4/2015	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám: 1318/2015	
Érk.: 2015-12-29	

2015 DEC 29.

Mező
120101723

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Rákóczi út 57. Luther u. 1/B.
34637/0/A/143 hrsz alatti üzlethelyiségről



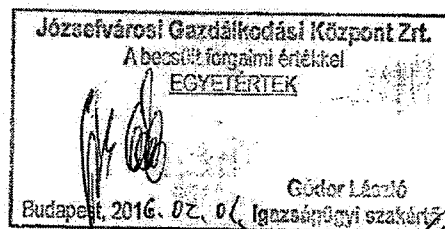
Budapest, 2015. december 18.

JW

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Népszínház negyed	
Az albetét alapterülete m ²	64,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	306 832
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	19 640 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	32,56
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	2 930 000



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

1. Előzmények

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

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, Luther u. sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős
Földterület	
Telek területe	9.115 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Szilárd közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 41 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	3.572/1.000.000
Alapterülete	64,0 m ²
Belmagassága	4,27 m
Tájolás	Luther utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	EAST FA Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor
Melegvíz	Elektromos bojler 2 db (1 db működik)
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs alaprajz
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Az üzlettérben közepes, máshol gyenge

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	Járólap	Festett	Gázkonvektor
WC	Járólap	Csempe + festett	
Közlekedő	Járólap	Csempe + festett	
Raktár	Műkö	Csempe + festett	Elektromos bojler 2 db
Konyha	Járólap	Csempe	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy belmagasság
	Melegkonyhás vendéglátó üzlet
Értékcsökkentő tényezők	Luther utcai bejárat, távol a Rákóczi úttól
	Lépcső alatti raktár, kis belmagasság
	Régi, fakeretes, egyrétegű üvegezésű portál
	Gyenge 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 informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatalt, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakkégek 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 versenyzetéssel 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. Rákóczi út 57. Luther u. 1/B.	VIII Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Kiss József u.	VIII. Kiss József u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		34 000 000	24 000 000	16 200 000	9 800 000	20 450 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	64,00	93,00	74,00	52,00	35,00	68,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	316 438	365 591	324 324	311 538	280 000	300 735
8	Ingtatlan jellege	Vendéglátó üzlet	Vendéglátó üzlet	Vendéglátó üzlet	Vendéglátó üzlet	Vendéglátó üzlet	Vendéglátó üzlet
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi 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		34 000 000	24 000 000	16 200 000	9 800 000	20 450 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	316 438	365 591	324 324	311 538	280 000	300 735
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,98	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	308 293	347 312	308 108	305 308	280 000	300 735
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		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		jobb	rosszabb	jobb	rosszabb	ua.
31	Korrektív tényező		0,98	1,02	0,98	1,02	0,98
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	306 832	340 366	314 270	299 202	285 600	294 721
33	Számított forgalmi érték Ft	19 637 222					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	19 640 000					

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	3572
Közös tulajdoni hányad nevező	1 000 000
Földterület m ²	9 115
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	32,56
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	90 000
Terület számított értéke Ft	2 930 290
Terület értéke, kerekítve Ft	2 930 000

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 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 41 %	2-5 éven belül
6	Belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 41 %	2-5 éven belül
7	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
11	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
12	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
13	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, fakeretes, egyszeres üvegezésű	30 %
Belső felületképzések, falak	Közepes	41 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
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: 95.296.- 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	1 489		
Alapterület m ²	64,00		
Bérleti díj Ft/hó	95 296		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	1 029 197		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	20 584
Menedzselési költségek		2	20 584
Felújítási költségalap		3	30 876
Összesen Ft	1 029 197		72 044
Éves üzemi eredmény Ft	957 153		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft			19 143 060

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, sarok, keretes beépítéssel, két belső udvarral. Az épület téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel készült. A pincét lezárták, nem jutunk le, de a bérlet elmondása szerint vizes. A függőfolyosók vasbeton lemez szerkezetek, a betonvasak helyenként kilátszanak, korrodáltak. Az ereszcsonna helyenként javított állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathányos, a vakolat szennyezett. A földszinti vakolatot újraszínezték. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű, a bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

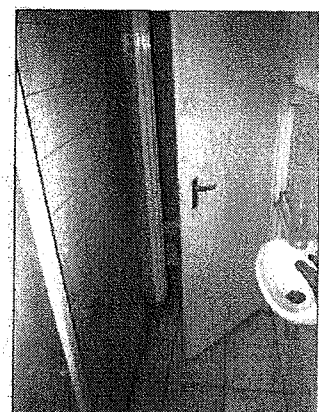
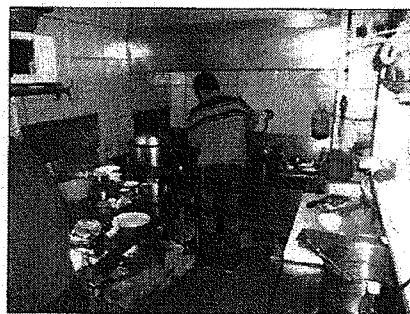
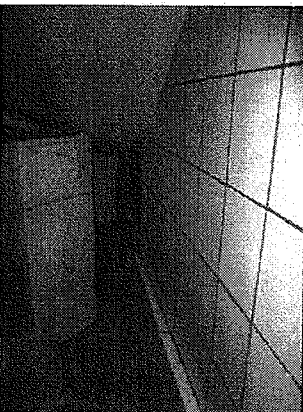
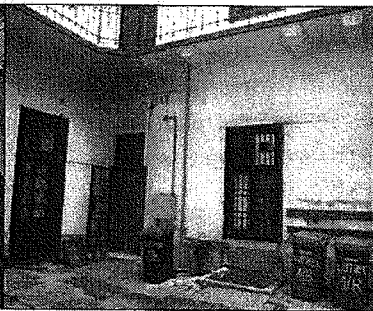
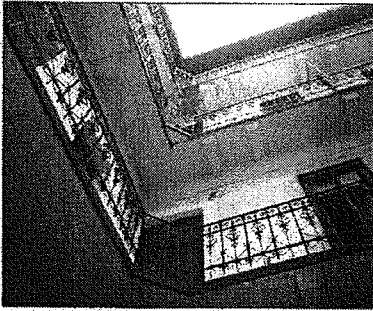
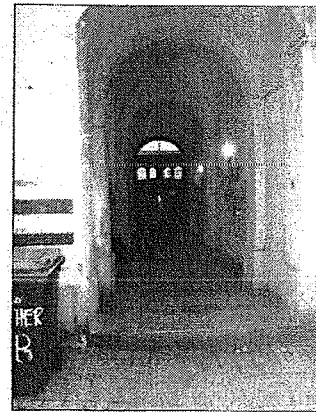
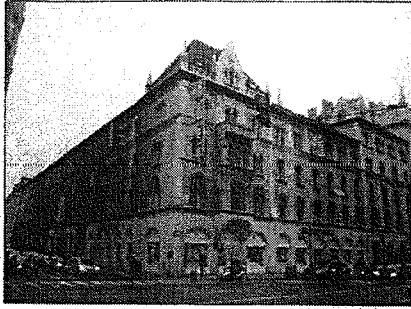
Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A tulajdoni lapon "felülvizsgálat alatt" szerepel. Az étterem üzlethelyiség bejárata a Luther u. 1/B alatti kapualj mellett nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja és portálja van. Az üzlettér 4,27 m belmagasságú, galéria nincs. A vendégtérben parapet gázkonvektoros fűtés található. Az albetéhez tartozó raktár egy része lépcső alatti helyiség, belmagassága 1,0 m-ről indul. A raktárban 80 l-es és 120 l-es elektromos bojler van, csak a nagyobb működik. A konyhai berendezések és a bérlet közlése alapján 3 MFT-ért készült elszívó a bérlet tulajdonosa, nem tárgya a szakvéleménynek. A konyának a Luther u-i udvarra is van kijárata. A WC-k gyenge minőségű járólappal és csempe burkolatúak.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



Av
13

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés kódjaitól: 0 Ft

Szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Budaléki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentile másolat
 Megrendelés szám: 8600004/SZ8891/2015
 2015.12.09

BUDAPEST VIII. KER.

Balzatolat 24637/E/A/143 helyrajzi szám

1011 BUDAPEST VIII. KER. Adócsónál út 57. Eoldaszint. "Földhivatal alatti"
 IRESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	emelt hányad	tulajdoni forma
	m2	egész/És1		

Értekezési kód	64	0	0	3572/1000000	bankkezeses
Bejegyző határozat:	24656/2/1998/1997.11.10				

2. Bejegyző határozat: 02226/1991/

Törvényszék

Az önálló ingatlanhoz tartozóak az alábbi okiratban meghatározott helyrajzok.

3. Bejegyző határozat: 500000/1998/1998.01.28

Méltóság

23-15037.

IRESZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 04658/2/1998/97.11.10

jogfolyó: 1991. évi XXVIII. tv. 2. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. BAROSS UTCA 55-71.

IIRESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Handwritten signature

14