

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.2sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. február 29-i ülésére

Tárgy: Üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése (Korányi Sándor u. 4.)

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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 4. szám alatti, 36043/0/A/2 hrsz.-ú, alagsori, 117 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 309/10.000 eszmei hányaddal rendelkező, üres üzlethelyiség.

A helyiségre 2015. november 20. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély.

A helyiséget 2008. szeptember 25. napján vette birtokba az Önkormányzati Házkezelő Iroda, majd 2015. december 21. napján zárolásra került, mert bérbevétele iránt érdeklődés nem volt, tekintettel arra, hogy a helyiség használatra alkalmatlan.

A helyiség az Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Korányi Sándor utca közbelső szakaszán, az Illés utca és a Diószegi Sámuel utca között fekszik, saroképületben. Környezetében jellemzően utcafronton álló, 3-5 szintes téglalapú épületek találhatók. Tömegközlekedéssel metróval és a környéken közlekedő trolival, valamint autóbusszal közelíthető meg. A lakóház a XX. század elején épült.

Az ingatlan a társasház alagsorában helyezkedik el, a Korányi Sándor utca felől közelíthető meg. Bejárata fémszerkezetű, nem szabványos, az ablakok rácsosítottak. A lépcső szemetes, teherfelvonó sín és drótkötélpálya van beépítve. Az ingatlan több helyiségből áll, az utcafronti részen iroda található, a hátsó helyiségek raktár és szociális funkciójúak. Fűtése elektromos berendezéssel lenne megoldható, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja. A helyiségek padozata beton és PVC burkolatúak, egyenetlen, hullámos felületűek. A falak festettek, a vizes részen csempézettek, magasan nedvesek, salétromosak, a vakolat omlik. A helyiségben több társasházi közös tulajdonú közművezeték, csatorna és gázvezeték fut át. A gázvezetékéről lecsatlakozás és fűtés nincs. Villanyóra nincs, a hálózat nem működik. Az üzlethelyiség bejárata és ablaka az utca felé néz, benapozottsága gyenge. A nyílászárók, a padló-, és falburkolatok, a gépészeti hálózatok gyenge állapotúak, átvizsgálásuk indokolt. Az ingatlanban van WC és mosdó is. Az ingatlan összességében gyenge állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. január 27. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **7.040.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 60.185,- 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 **7.040.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi összesen 18.540,- Ft-ot teljesít a társasház felé.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 47 albetétből álló társasházban egy, a jelen előterjesztés tárgyát képező önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 309/10.000 eszmei hányad tartozik.

Handwritten signature and number 1

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

Az elidegenítés az Önkormányzat számára versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a nyilvános versenyeztetési eljárással, terembérleti, hirdetési, jegyzőkönyvvezetési költségek merülnek fel, amelyek a vételárat terhelik.

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép- és hosszú távú gazdasági programban a legalább 10 albetét számú épületek esetében, ha az Önkormányzat tulajdonában álló albetétek száma legfeljebb 3 db, a helyiség elidegenítését tűzte ki célul.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 4. szám alatti, 36043/0/A/2 hrsz.-ú, alagsori, 117 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [redacted] részére összesen 7.040.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a 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

Az elidegenítéssel az Önkormányzat kiadásainak csökkentése, bevételeinek növelése a cél, továbbá az elfogadott közép- és hosszútávú gazdasági programban foglaltak teljesítése. A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadása útján az évek óta hasznosításra nem került helyiségre bérleti díj bevétel 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.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó 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 céljára szolgáló 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 céljára szolgáló 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 17. § (2) bekezdés alapján, ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a bérlője veszi meg az értékhatártól függően a Képviselő-testület, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a vevővel olyan megállapodás is köthető, amelyben a vevő – jogutódjára is kiterjedő hatállyal – vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz évig a megvásárolt helyiségben a jelen szakaszban meghatározott tevékenységet folytatja. Ebben az esetben az (1) bekezdés alapján megállapított vételárat, a helyiség, bérlő által végzett felújítások értékével nem csökkentett nettó vételárat 10 %-ákal csökkenteni kell.

 2

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, 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

..... év hó nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 4. szám alatti, alagsori, 36043/0/A/2 hrsz.-ú, 117 m² alapterületű, üzlethelyiség 7.040.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 29.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 29.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiség elidegenítésére a hatályos rendelkezések szerint kerülhet sor.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 30.

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, 2016. február 22.




Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

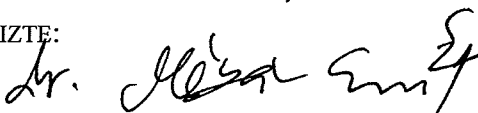
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

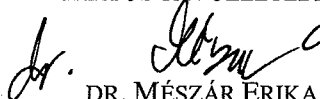

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

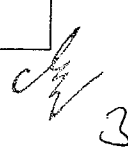
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

Jószelvényi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Adatszám:	2016 FEBR 09.
Levelezési cím:	LHE-94/2/2016
Előírt kód:	
Előírt kód:	lap E:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Korányi S. u. 4.
36043/0/A/2 hrsz alatti pincei üzlethelyiségről

Dr. J. J. J.

2016 FEBR 10



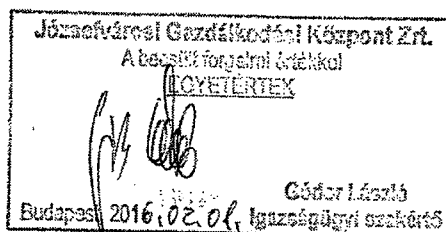
Budapest, 2016. január 27.

ch 4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ²	117,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	60 185
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	7 040 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	48 148
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	5 630 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	40,42
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	3 030 000



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

Handwritten signature and the number 5.

1. Előzmények

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

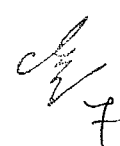
A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

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	1.321 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	Poroszsüveg pince és közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,60 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	306/10.000
Alapterülete	117,0 m ²
Belmagassága	2,60 m, a csatoma alapvezeték alatt 1,80 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Önálló mérőóra nincs
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van, víz lezárva
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Elektromos bojler 50 l-es
Gázvezeték	A ház alapvezetékéről lecsatlakozás nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes, omlik



A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Raktár	PVC	Műanyag lambéria	
Iroda	PVC	Műanyag lambéria	
Vizesblokk	PVC	Csempe + festett	Elektromos bojler 50 l-es

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület

Értékcsökkentő tényezők	Nem szabványos bejárat 1,60 m
	Nincs fűtés és gázvezeték
	Nincs elektromos hálózat és önálló villanyóra
	Falnedvesség, salétrom
	Vakolat hiány
	Egyenetlen, hullámos padló
	A hátsó helyiség padlószintje egy lépcsőfokkal magasabban van

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 Illetékhivatali, 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 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. Korányi S. u. 4. UCP	VIII. Illés u.	VIII. Illés u.	VIII. Práter u.	VIII. Práter u.	VIII. Tömör u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		3 800 000	2 500 000	2 500 000	3 850 000	4 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	117,00	57,00	35,00	41,00	72,00	67,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	62 449	66 667	71 429	60 976	53 472	59 701
8	Ingatlan jellege	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
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	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		3 800 000	2 500 000	2 500 000	3 850 000	4 000 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	62 449	66 667	71 429	60 976	53 472	59 701
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		rosszabb	jobb	ua.	rosszabb	ua.
19	Korrektíós tényező		1,02	0,98	1,00	1,01	1,00
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	rosszabb	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,02	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	62 753	68 000	70 000	60 976	55 087	59 701
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	jobb	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	ua.	ua.	jobb
29	Korrektíós tényező		0,98	0,98	1,00	1,00	0,98
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,98	0,96	0,98	0,98	0,98
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	60 185	65 307	64 539	59 756	53 985	57 337
33	Számított forgalmi érték Ft	7 041 641					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	7 040 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	48 148					
36	Likvid forgalmi érték Ft	5 633 313					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	5 630 000					

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



5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	306
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 321
Az albetétre jutó földterület m ²	40,42
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	75 000
Terület számított értéke Ft	3 031 695
Terület értéke, kerekítve Ft	3 030 000

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, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 30 %	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	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

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 tisztá jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 35.000 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	299		
Alapterület m ²	117,00		
Bérleti díj Ft/hó	35 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	378 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	7 560
Menedzselési költségek		2	7 560
Felújítási költség alap		3	11 340
Összesen Ft	378 000		26 460
Éves üzemi eredmény Ft	351 540		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		7 030 800	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes, sarok beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, porosz sűveg pince és közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függő folyosók acél tartók közötti kö- ill. téglá boltozatúak. A függő folyosók acél tartói korrodáltak, leáztak, helyenként javítottak, az ereszdeszkázat korhadt, az eresz csatorna korrodált állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, a vakolat lemezesen levált, vakolathiányos. Az épület tető szerkezete fagerendás, állószerkezes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acél lemezből készültek.

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

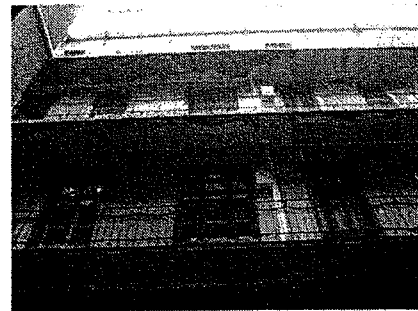
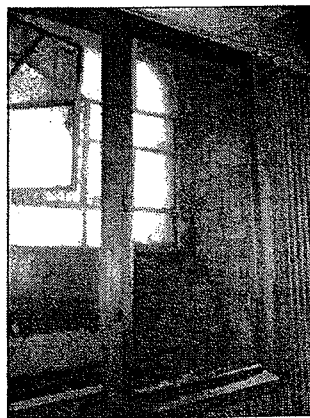
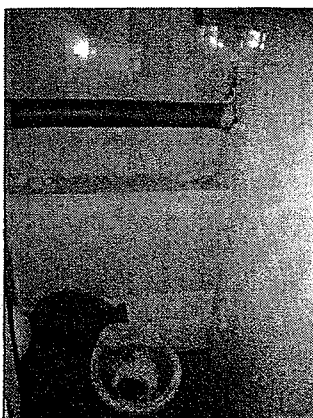
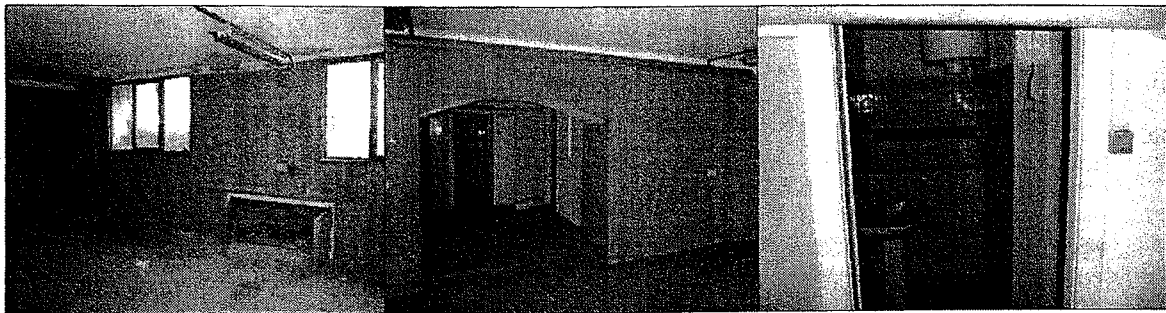
Az épület beállt, a teher viselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teher bírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állag megőrzés, karbantartás szükséges.

A pincei üzlethelyiség bejárata a Korányi Sándor utcáról nyílik, teli acél bejárati ajtaja van, a harmonika ajtó belmagassága 1,60 m. A lépcső szemetes, teher felvonó sín és drótkötél pálya van beépítve. A falak magasan nedvesek, salétromosak, a vakolat omlik. A helyiség piszkos, szemetes, törmelékes. Önálló villanyóra nincs, a hálózat nem működik. az albetétlen haladnak keresztül a lakóház csatorna és gázvezetékei. A gázvezeték ről lecsatlakozás és fűtés nincs. A csatorna alapvezeték alatt a szabad magasság 1,80 m. Vízóra van, a vizet lezárták.

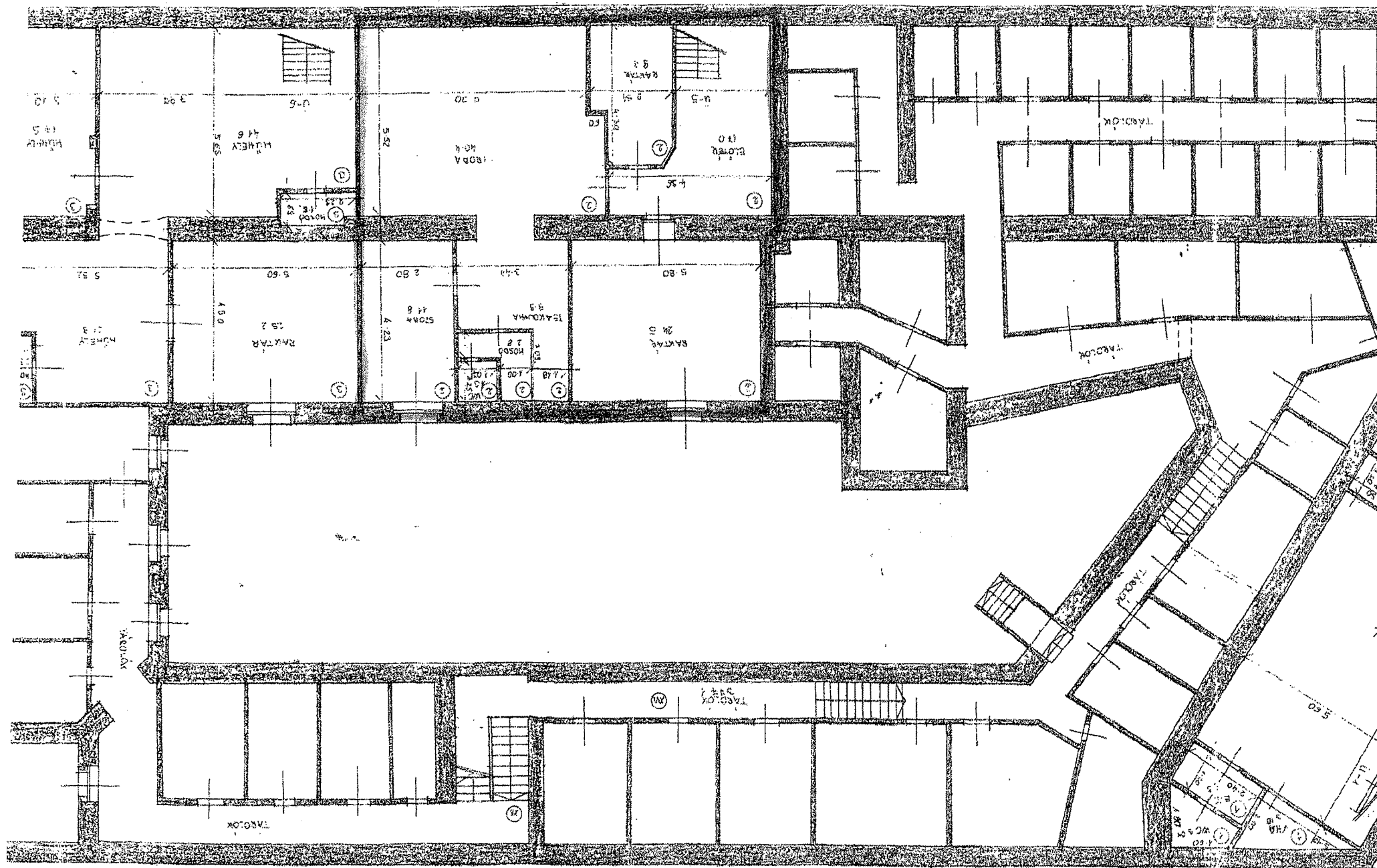
A hátsó helyiségek padló szintje egy lépcsőfokkal magasabban van. A padló egyenetlen, hullámos. WC, kézmosó és 50 l-es elektromos bojler van, működő képességükről elektromos áram hiányában nem tudtunk meg bizonyosodni.

A takart vezetékek felújításáról nincs információ nk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Handwritten signature and number 11



13



TAKARNET Pkt 2	Földhivatal	63/2011 (Külső)
----------------	-------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
előlege: 0 Ft
Súly:

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Csúsz: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 0000004/532603/2015
2015. 12. 11

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36043/0/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Kozáry Sándor utca 4. ajtó:5.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
Örökléti jog	117	0 0	306/10000	Állami
Bejegyzés határozat: 69996/1999/				törzsi határozat: 185688/1/1997/97.11.10
Örökléti jog	117	0 0	306/10000	Önkormányzati
Bejegyzés határozat: 125626/1/1997/1997.11.10				

2. bejegyzés határozat: 78753/1990/1990.06.12

Törzshatározat:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 185688/1/1997/97.11.10
bejegyzés határozat, érvényes idő: 78753/1990/1990.06.12
törzsi határozat: 185688/1/1997/97.11.10
jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28
jogcím: eredeti felvétel 78753/1990/1990.06.12
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 185688/1/1997/97.11.10
törzsi határozat: 185688/1/1997/97.11.10
jogcím: -
jogállás: kezelt
név: FÜV. VIII. KER. IKV.
cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Balmaz utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényes idő: 69996/1/1997/97.11.10
jogcím: 1991. évi LXIII. tv.
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖRKÖSSÉGVÁLTÁS
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Balmaz utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Er a tulajdoni lap közgazdászati hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mennye nem
használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

14