

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. április 25-ei ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. as. 8. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka 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 (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. alagsor 8. szám alatti, 35439/0/A/60 hrsz.-ú, udvari bejáratú, 40 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 104/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

A helyiség birtokbavételére 1997-ben került sor, azóta bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett.

A helyiségre 2015. december 10. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély, aki az épületben tulajdonnal rendelkezik.

A helyiség a Magdolna negyedben helyezkedik el, a Kálvária tér közelében. Környezetében régebbi építésű társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, tömegközlekedéssel (autóbusszal, trolibusszal) megközelíthető. A lakóház állapota a korának megfelelően lényegesen rosszabb. A helyiség bejárata a magasföldszinti függőfolyosóról nyílik. Bejárati ajtaját lefalazták, jelenleg a szomszédos 53-as albetét falátörésén keresztül közelíthető meg. A raktárhelyiségben WC és zuhanyzó táca található, használhatatlan állapotban. Közműellátás, mérőóra nincs. A mennyezet és a falak mindenhol vízesek, leáztak. A helyiségen halad át a ház csatorna ejtőcsöve. A helyiség piszkos, romos, a törmelék elszállítása, takarítása szükséges.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. március 12. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.100.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 41.972,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által 2016. március 25. napján jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.100.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 5.200,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

A 60 albetétből álló társasházban 15 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.229/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra 2016. január 28. került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 1997-ben történt birtokbavételét követően bérbevétele 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 összegen kerülhet értékesítésre a helyiség.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. alagsor 8. szám alatti, 35439/0/A/60 hrsz-ú, 40 m² alapterületű, udvari bejáratú, nem lakás céljára szolgáló raktár versenyeltetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 2.100.000,- Ft vételár egyösszegű 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 keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

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.) önkormányzati 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, versenyeltetési 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 vételarat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverésre vonatkozó szabályokat az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeltetési szabályairól szóló 47/2015. (II. 19.) számú Képviselő-testületi határozat VI. fejezete határozza meg.

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

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. alagsor 8. szám alatti, alagsori, 35439/0/A/60 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség 2.100.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 25.

- 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: 2016. június 05.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 15.

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. április 19.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA 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



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

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

2016 MARCH 17.

Gyula

R

J. Szabó Z.

2016 MARCH 21

Gy

Józsefvárosi Gazdasági Központ Zrt.	
Adatszám:	2016-03-18
Adatszám:	314.
Ügyintéző:	
Mezőkód:	lap E

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Lujza u. 23. as. 8.
35439/0/A/60 hrsz alatti raktárhelyiségről



Budapest, 2016. március 12.

3/4

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

ROKOS, ALÁDÚCOLT HÁZ

Övezeti besorolás: Magdolna negyed

Az albetét alapterülete m²

40,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

52 465

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

2 100 000 ✓

Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m²

41 972

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

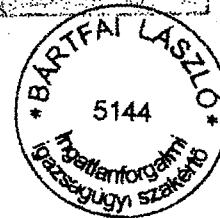
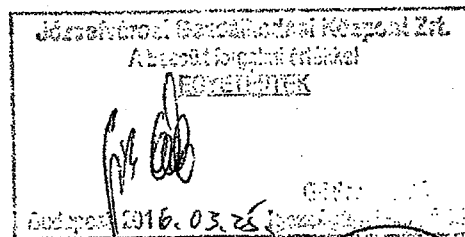
1 680 000 ✓

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

8,06

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

560 000



Bartfai László

Bartfai László

okl. ü. mémök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

4/5

1. Előzmények

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

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A 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	775 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Alagsor + magasföldszint + 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 25 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések, szerkezeti repedések, függőfolyosó aládúcolás
Pince állapota, bejárat magassága	Alagsor vizes, bejárat 2,0 m, a függőfolyosó alatt 1,70 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	104/10.000
Alapterülete	40,0 m ²
Belmagassága	2,60 m
Tájolás	Udvari bejárat, utcai ablak befalazva
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, szemetes, piszkos, a törmelék elszállítása szükséges

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Tároló	Beton	Vakolt, festett	Romos, törmelékes
WC, zuhanyozó	Beton	Csempe + festett	WC, zuhanytálca, használatatlan állapotban

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
----------------------	-----------

Értékcsökkentő tényezők	A függőfolyosó alatti belmagasság 1,70 m
	Ajtó befalazva, a faláttörésen keresztül az 53-as albetétből közelíthető meg
	Közművek hiánya
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	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 informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakszervezetek 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. Lujza u. 23. as. 8. 60 albetét	VIII. Károcsóny S. u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		2 000 000	3 650 000	2 500 000	3 500 000	2 890 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	40,00	32,00	51,00	29,00	65,00	47,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	67 122	62 500	71 569	86 207	53 846	61 489
8	Ingatlan jellege	Raktár	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		2 000 000	3 650 000	2 500 000	3 500 000	2 890 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	67 122	62 500	71 569	86 207	53 846	61 489
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		jobb	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	jobb	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	58 282	59 375	61 191	72 233	46 038	52 573
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,98	0,95	0,95	0,98	0,98
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,95	0,92	0,90	0,95	0,95
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	52 465	55 278	53 481	61 759	42 862	48 946
33	Számított forgalmi érték Ft	2 098 607					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	2 100 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	41 972					
36	Likvid forgalmi érték Ft	1 678 886					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	1 680 000					

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

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	104
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	775
Az albetétre jutó földterület m ²	8,06
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	70 000
Terület számított értéke Ft	564 200
Terület értéke, kerekítve Ft	560 000

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 20 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, alagsor	Szemrevételezés Gyenge, vízes 10 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés Gyenge, korrodált, aládúcolt 10 %	Sürgős
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Gyenge, repedések 20 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés Gyenge vakolathiányos 20 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés Gyenge, hullámos 20 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés Gyenge 20 %	2-5 éven belül
9	Oromfalak	Szemrevételezés Gyenge 20 %	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	Befalazva	0 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	0 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	0 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	0 %

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: 10.000 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	250		
Alapterület m ²	40,00		
Bérleti díj Ft/hó	10 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	108 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 160
Menedzselési költségek		2	2 160
Felújítási költségalap		3	3 240
Összesen Ft	108 000		7 560
Éves üzemi eredmény Ft	100 440		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft			2 008 800

Műszaki leírás, diagnosztika

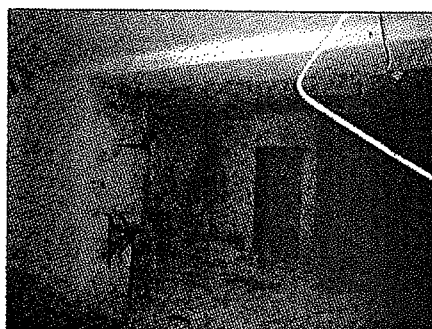
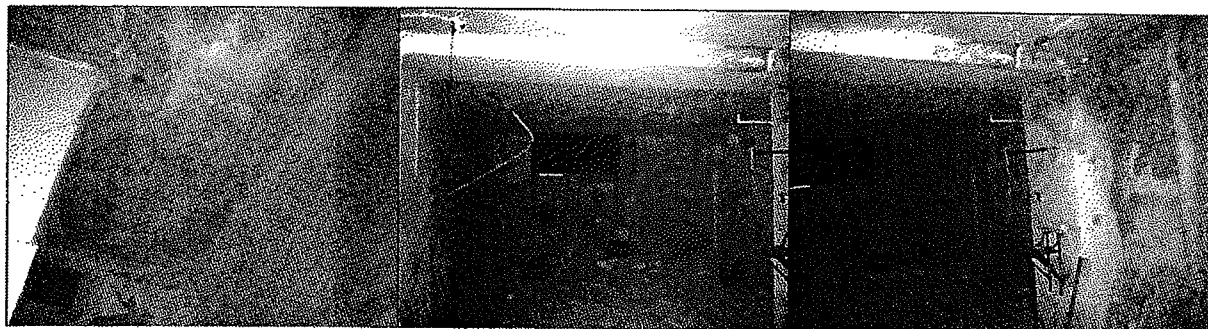
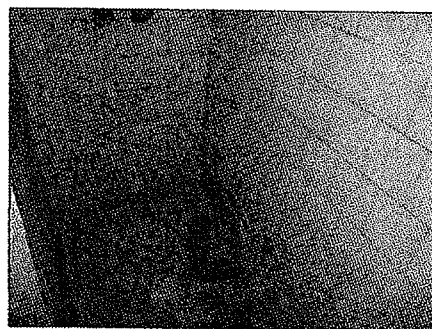
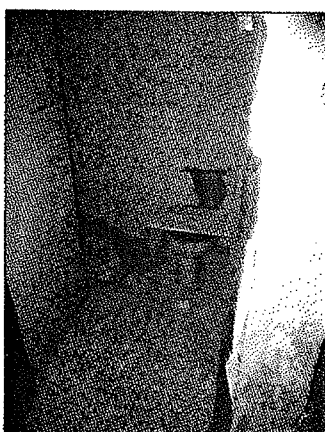
A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszcsüveg közbenő, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglaboltozatúak. A függőfolyosók aládúcoltak, leáztak, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső két 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 teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek láthatók, a függőfolyosók felújítása sürgős. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A helyiség bejárata a magassíkszíntől függőfolyosó alól nyílik. Bejárati ajtaját lefalazták. A szomszéd 53-as albetét falátörésén keresztül közelíthető meg. A raktárhelyiségben WC és zuhanytálca található, használhatatlan állapotban. Közművekkel nincs ellátva, mérőórák nincsenek. A mennyezet és a falak mindenhol vizesek, leáztak. A helyiségen halad keresztül a ház csatorna ejtőcsöve. Az utcai bejáratot elfalazták, a redőny félig leeresztett állapotban van. A helyiség piszkos, romos, a törmelék elszállítása, takarítás szükséges.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken, korlátozottan piacképes.



URBS

TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület
Wesselényi u. 41.

60

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA 1119 BUDAPEST, Budafoki út 59	
Erkezés idője:	1998. 09. 13. 39
Ügyirat száma	1684/9
Melléklet:	Előirat száma
	Előadó:

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. Lujza utca 23.

Helyrajzi szám: 35439 ✓

Tulajdonilap szám: 854 ✓

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANFÖLDHASZNÁLATI ÉS ÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY

IKTATÓSZÁM:

ELINTÉZÉSI
HATÁRIDŐ

ELŐADÓ:

3121

ELŐIRAT:

1000
MELLÉKLET:

24

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

13

FF

Budapest, VIII. Lujza u. 23 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/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 354 tulajdoni lapon 35439 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza utca 23 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II. 28 sz. rendelet 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 megkötni 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 tervrajzon és

14

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 775 ✓ m2 területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	8.59 m2/
VII.	tároló 1	22.54 m2/
VIII.	tároló 2	10.20 m2/
IX.	tároló 3	33.80 m2/
X.	tároló 4	41.40 m2/
XI.	tároló 5	8.00 m2/
XII.	tároló 6	9.50 m2/
XIII.	tároló 7	41.80 m2/
XIV.	tároló 8	114.04 m2/
XV.	tároló 9	41.83 m2/
XVI.	tároló 10	6.35 m2/
XVII.	tároló 11	6.35 m2/
XVIII.	tároló 12	42.70 m2/
XIX.	tároló 13	33.06 m2/

15

Alagsorban

XX.	kapualj	20.42 m2/
XXI.	udvar	117.60 m2/
XXII.	lépcsőház	10.28 m2/
XXIII.	kapualj 2	17.32 m2/
XXIV.	hátsóudvar	61.32 m2/
XXV.	tároló 1	43.22 m2/
XXVI.	tároló 2	33.06 m2/

Félemeleten

XXVII.	lépcsőház 1	12.48 m2/
XXVIII.	lépcsőház 2	10.28 m2/
XXIX.	függőfolyosó	35.20 m2/
XXX.	közös WC	6.95 m2/

I.emeleten

XXXI.	lépcsőház 1	12.48 m2/
XXXII.	lépcsőház 2	10.28 m2/
XXXIII.	függőfolyosó	41.40 m2/
XXXIV.	közös WV	6.95 m2/

II.emeleten

XXXV.	lépcsőház 1	12.48 m2/
XXXVI.	lépcsőház 2	10.28 m2/
XXXVII.	függőfolyosó	41.40 m2/
XXXVIII.	közös WC	7.71 m2/

III.emeleten

XXXIX.	lépcsőház 1	12.48 m2/
XL.	lépcsőház 2	10.28 m2/
XLI.	függőfolyosó	41.40 m2/
XLII.	közös WC	7.71 m2/

Tetőtérben

XLIII.	mosókonyha	16.19 m2/
XLIV.	közlekedő	11.78 m2/
XL V.	padlástér	540.78 m2/

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tizezer/tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosaita B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös szorzóval, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekített.

16

- 48.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 48. számmal jelölt, a természetben "III.em.48. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

158/10 000 hányad.

- 49.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 49. számmal jelölt, a természetben "III.em.49. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

160/10 000 hányad.

- 50.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 50. számmal jelölt, a természetben "III.em.50." alatti, konyha, alkóv, szoba helyiségből álló öröklakás 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

193/10 000 hányad.

- 51.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 51. számmal jelölt, a természetben "III.em.51. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

132/10 000 hányad.

- 52.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 52. számmal jelölt, a természetben "Tetőszinten 52." alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 20 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

107/10 000 hányad.

- 53.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 53. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 1.Raktár" alatti, konyha, mosdó, szoba helyiségből álló öröklakás 42 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

109/10 000 hányad.

- 54.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 54. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 2.Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröklakás 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

96/10 000 hányad.

- 55.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 55. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 3. Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröklakás 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

114/10 000 hányad.

- 56.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 56. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 4.Raktár" alatti, tároló helyiségből álló öröktulajdon 24 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

64/10 000 hányad.

- 57.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 57. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 5.Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

66/10 000 hányad.

- 58.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 58. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 6.Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 44 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

115/10 000 hányad.

- 59.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 59. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 7.Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

82/10 000 hányad.

- 60.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 60. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 8.Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 40 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

104/10 000 hányad.

18

Helyszínrajz

Mégr. sorsz.: 25525/1995

Példányszám: 1

VIII. ker. LUIZA U 23

(cím)

Helyrajzi szám: 35439

Terület: 775 m²

Jelmagyarázat:

telekhatár	.....
szertüti új telekhatár	.....
megszűnt telekhatár	.....
szertüti javasolt telekhatár	.....
megszűntre javasolt telekhatár	.....
szabályozási vonal	.....
kötelező előkert	.....
tervezett beépítés	.....
bontandó épület	.....
egyéb	.....
bél-kültérület határa	.....
övezethatár	.....

Övezet: 11

Szelvényszám: 303/0

Méretarány = 1 : 1000

(magyarizai a földalaton)

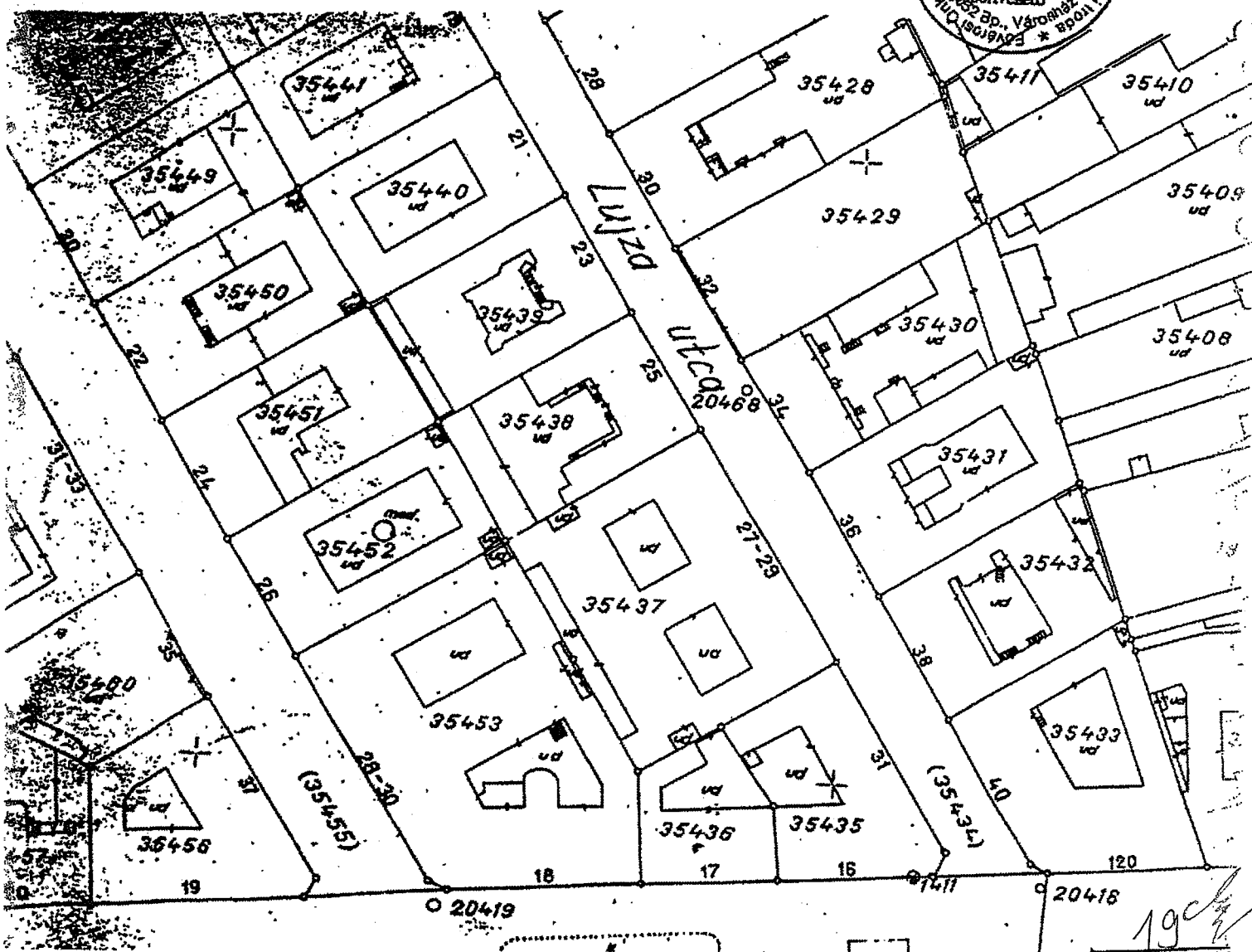
A helyszínrajz a keletkezés időpontjában fennállott állapotot tünteti fel a nyilvántartás adatai alapján, s kiadása nem szünteti meg az építészeti hatóság jogát a városrendezési előírások (övezet, beépítés stb.) megváltoztatására.

A helyszínrajz a kiadás keltétől számított 90 napig, az első fokú építészeti hatósági eljárás beadványának mellékleteként 180 napig érvényes. A telek érintő rendezési terv hatósági tárgyalás alatt áll - még nem készült.

A telek szabályozása, rendezése megtörtént - nem történt meg.

A telek érintő építészeti hatósági intézkedés:

Budapest, 1995.07.25.



URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSLENYI U. 41	ERÜETÁRÉ: BUDAPEST, VIII. LILJA U. 23	RAJZ TÁRGA: ALAGSÓR. FEÜTÖKÖZÖI TEREM	1936 X/6 ± -2	FEÜTÖKÖZÖI, KÁRZAR: KÖZÖSSÉGI ISKOLA
--	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------	--------------------------------------

Hand-drawn architectural floor plan of a building, oriented horizontally. The plan shows several rooms and corridors. On the left side, there are three rooms labeled 'TÁROLÓ' (Storage) with areas 22,68m², 20,90m², and 21,37m². A central corridor is labeled 'KAPU' (Door) with an area of 20,42m². To the right of the corridor are two more 'TÁROLÓ' rooms with areas 18,36m² and 18,45m². Further right, there is a 'KONYHA' (Kitchen) with an area of 18,36m². The plan also includes various dimensions for walls and openings, and several circular markers with numbers (55, 56, 57, 58, 59, 60). The drawing is dated '1996 SZEPTEMBER 13.' and includes the text 'FŐVÁROSI KERÜLETEREK FOLDOHIVATALA' and 'Erkezes: 1996.09.13.'

TAKARNET	Földhivatali Információs Rendszer	2016 JAN 11	1/1
----------	-----------------------------------	-------------	-----

Nem hiteles tulajdoni lap

2016 JAN 11

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddiggi díja:
0 Ft

Súly

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Cikkszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelési szám: 8000004/9908/2016

2016.01.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35439/0/A/60 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 23. alagsor. ajtó:8. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszköz hányad	tulajdoni forma
raktár	40	0 0	104/10000	enkormányzati

Bejegyző határozat: 999097/1999/

2. bejegyző határozat: 166419/1996/1996.09.13

Fűrészház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 166419/1996/1996.09.13

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 212794/1993/1993.11.01

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. KORMÁNYHIVATAL

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási haladási eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

Közseghivatali Gazdálkodási Központ Zrt.	
Kiadás dátuma	2016-01-11
Kiadási szám	LHE-43/2/2016
Ugyfél neve	
Melléklet	lap E

21