

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

34 :.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 09-ei ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Lujza u. 16. fsz. 2. szám alatti, 35372/0/A/39 helyrajzi számú raktárhelyiség 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: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Lujza u. 16. fsz. 2. szám alatti, 35372/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, 22 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 105/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, földszinti üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2014. december 17. napján határozott időre, 2019. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést kötött [REDAKT] magánszeméllyel. Bérlo a helyiséget raktár, tárolás céljára vette bérbe.

[REDAKT] 2016. február 12. 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 Magdolna-negyedben helyezkedik el. Az ingatlan bejárata az udvar egy sötét beugrójából nyílik. Fényt az ajtón és az ajtó feletti bevilágító ablakon át kap. A helyiség csak elektromos hőszigeteléssel fűthető. Az ingatlant a bérlo saját költségén újította fel, illetve kialakított egy zuhanyzót, WC-t és galériát.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az APPREAL KOLLÁR Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2016. március 09-én. Az ingatlan forgalmi értékét **2.380.000,- Ft** összegben (108.000,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő 2016. április 25. napján az ingatlan forgalmi értékét 3.760.000,- Ft összegre (171.100,- Ft/m²) módosította és hagyta jóvá. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **3.760.000,- Ft**.

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 Budapest VIII. kerület, Lujza u. 16. fsz. 2. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti, 22m² alapterületű raktárhelyiség a 49 albetétből álló társasház egyik önálló albetéte. A Társasház 26

2016. MAJ 03.

7

db önkormányzati tulajdonú albetéttel rendelkezik, melyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 4.764/1.000.000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 5.981,- Ft

A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége: 4.935,- Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): 594.679,- Ft

8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): 490.677,- Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 104.002,- Ft

Forgalmi érték: 3.760.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 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 8 éves időtartam alatt várható.

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, Lujza u. 16. fsz. 2. 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 – 3.760.000,- 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a Rendelet 5. § (1) d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönten.

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 díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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 azzal, hogy a Rendelet 19. § (2) bekezdése alapján a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hiteltől fizeti meg.

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 35372/0/A/39 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 16. fsz. 2. szám alatti, 22 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. május 09.

- 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 3.760.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 09.

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. június 20.

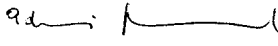
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2016. május 03.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

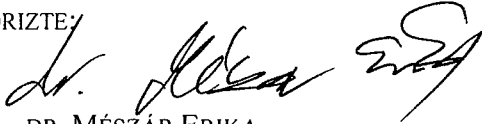
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

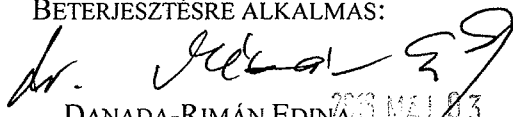
ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

2016. MAJ 03.

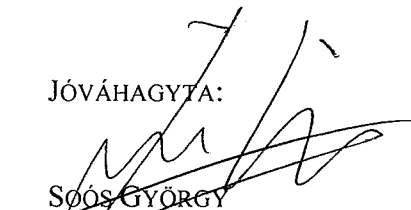
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016. MAJ 03.

JÓVÁHAGYTA:



SZÓOS GYÖRGY

VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás ~~RAKAR~~

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Lujza u. 16. fsz. 2.
HRSZ:	35372/0/A/39

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Appreal Kollár ingatlanszakértő Kft
Értékbecslő:	Kollár Zoltán
Fajlagos forgalmi érték:	108.000,- Ft $145.000/m^2$
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.380.000,- Ft $3.150.000$
Dátuma:	2016.03.09.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

SZERKEZETKÉSZ ÉVEZET ALAPÁN $145.000/m^2$
2016. 04. HAVI ING. PIACI ÉRTÉK NÖVEKEDÉS $\oplus 18\%$

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	141.100 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	$3.760.000$ Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2016. 04. 25.

Gódor László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Értékelt ingatlan: 1086 Budapest, VIII. ker., Lujza utca 16. földszint U/2 ajtó, hrsz. 35372/0/A/39 raktár ingatlan

R

Ingatlanforgalmi Értékbecsülés
A 1086 Budapest VIII. kerület, Lujza utca 16. földszint U/2 szám alatti,
35372/0/A/39 helyrajzi számú raktár ingatlanról



Értékelő ingatlan: 1086 Budapest, VIII. ker., Lujza utca 16. földszint U 2 ajtó, hrsz. 35372/0/A/39 raktár ingatlan

INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1086 Budapest, VIII. ker. Lujza utca 16. földszint
Az ingatlan megnevezése: raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1086 Budapest
Helyrajzi szám: 35372/0/A/39
A tulajdon alapterülete: 22 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 105/10000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Magdolna-negyed
Komfortfokozat: komfort nélküli volt, jelenleg félkomfortos
A tulajdon helyiségszáma: 0 (tul. lapon: szoba: 0, félszoba: 0)
Az épület építési éve: 1900 körül
Az épület műszaki állapota: 55% gyenge

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

MINIMÁLIS SZERK. KÉSZ ÁR 140-150.000/m²

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: ~~-108.000,-Ft/m²~~ 145.000/m²
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~-2.380.000,-Ft~~ 3.150.000 -

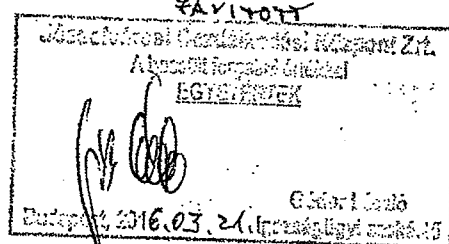
RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: A BÉRLŐ ELŐZŐLEG FELÚJÍTÁST VÉGZETT
BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: ~~-2.380.000,-Ft~~
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 598.000,-Ft 3.150.000 -
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2016-03-09

3.150.000 -

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK (- BERUHÁZÁS; KERÉKÍTVE): ~~-2.380.000,-Ft~~

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. 11-19
Célt. sz.: 01 09 742084
Adószám: 13898318-2-42
Célszerűsítés: Bp., József körút
Tárolási hely: 1077 Bp., József körút

Kollár Zoltán
Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
MSc. R. E., műszaki ellenőr „É”, „M”
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.



SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1086 Budapest, VIII. kerület Budapest, Lujza utca 16. , földszint U/2 szám alatti, 35372/0/A/39 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, ingatlan becslt piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 1 előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becslt összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

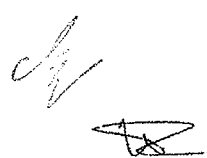
1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2003, EVS 2009 (Európai Értékelési Sztemderdek) vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.3 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2016. MÁRCIUS 07.

2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott – következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz.



3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA

Ingatlan környezete

Kerületi lokáció	Magdolna-negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, udvari (udvari beugróra néző)
Környező épületek	Lakóházak
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	Trolibusz, autóbusz
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	814 m ²
Telek fajlagos értéke	70 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	105/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	8,55 m ²
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Földszint felújítandó, I. emeletről jó állapot
Lakószintek száma	4
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Épület (ház) szerkezetek jellemzői

Anyaga , minősége

Műszaki állapot

Alapozás	Falazott, nagyméretű téglalap	Avult
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Avult
Födémek	Acélgerenda födém	Avult
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglalap	Avult
Lépcsők	Kőszerkezetű	Kopott, avult
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Korrodált
Homlokzat	Festett homlokzat	Földszinten: rossz, romos
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Korrodált
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Előregedett, gyenge
Héjalás	Cserép	javított
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Avult

A tulajdon jellemzői

Terület	22 m ²
Komfort fokozat	Komfort nélküli volt, jelenleg: A raktárban a földszinten konyhasarok, wc-mosdó-tusoló, fűtés nincs
Helyiségszám	1 helyiség konyhasarokkal + wc-mosdó-tusoló helyiség + megkezdett galéria
Félszoba	
Tájolás	Udvari beugróra tájolt
Benapozottság	Nagyon gyenge, sötét
Zajosság	Nem zajos

A tulajdon szerkezetei, jellemzői

	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa és bevilágító	Közepes
Burkolatok	Laminált lap, kerámia, csempe	Közepes
Fal burkolatok	Festett	Közepes
Fűtés módja	nincs	
Közmű vezetékek	Víz, csatorna, elektromos	Közepes
Bérlő általi felújítások	Romos állapotból kiépítve	Befejezetlen felújítás
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Romos állapotból történt a felújítás, galéria építés, fűtés nincs	Mérsékelt igényszinten történt a kiépítés, galériára falépcső vezet

Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – szöveges kiegészítés:

A tulajdon a Lujza és Magdolna utca sarkán található épület földszintjén helyezkedik el. A raktár megnevezésű helyiség az udvaron az utcai kapubejárattal szemben lévő beugróból nyílik, a beugróban találhatók a ház más helyiségeinek, lakásainak villanyórái.

A raktár bejárata a beugróban van, a belmagasság 4 m körüli, a raktárnak a fényt a bejárati ajtó és a magasan lévő bevilágító ablak adja. A falak a raktár helyiségben dohosak, nedvesednek.

A Bérlő állítása szerint romos állapotban vette át az ingatlant, és azt teljesen felújította. A felújítás során kialakításra került egy konyharész mosogató csap és lefolyó csatlakozóval, egy wc mosdóval és tusolóval, és egy galéria. Az előző szemle óta a galériához feljáró egyszerű, kissé gyenge falépcső épült, a konyhabútortok pultok ki lettek szerelve. A helyiség nem fűthető, csak elektromos hőszigeteléssel. A Bérlő jelezte, hogy a felújítást saját erőből végezte el. Csak az ajtón keresztül jön be fény a helyiségbe, a helyiség nem az udvarra, hanem annak egy beugró sötét sarkára néz az ajtó és a felette lévő bevilágító. Más fényforrás nincs, a helyiség sötét. 2013 óta az ingatlanban a falépcső kiépítésén és a konyhabútor kiszerezésén kívül jelentős változás nem történt a félbehagyott felújításban.

A raktár megnevezésű helyiséget a tulajdoni lapon lévő 22 m² területtel vesszük számításba.

[Handwritten signature]

ÉRTÉKELES SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Déri Miksa	raktár	50	5 990 000	119 800
Orczy negyed	raktár	99	8 380 000	84 646
Magdolna negyed	üzlet	27	4 250 000	157 407
Kálvária tér	lakás	30	2 900 000	96 667
Dugonics	lakás	39	6 000 000	153 846
Kőrös	lakás	36	5 000 000	138 889
Dobozi	lakás	35	3 000 000	85 714
Magdolna utca	lakás	40	6 000 000	150 000
Kálvária tér	lakás	30	2 900 000	96 667
Práter utca	lakás	38	4 200 000	110 526
Átlag:				119 416
Medián				119 416
Korrektációs tényezők				
Negyeden belüli elhelyezkedés			gyenge	-2%
Épület műszaki állapota alapján			gyenge	-2%
Albetét közművei alapján			gyenge	-2%
Albetét műszaki állapota alapján			jó	5%
Alaprajz, helyiségek alakja			gyenge	-2%
Alb. épületen belüli elhelyezkedése alapján			udvari	-5%
Gyalogos forgalom, üzleti lokáció			gyenge	-2%
Különleges minőség			nincs	0%
Különleges körülmény			nincs	0%
Ingatlanpiaci helyzet			javuló	1%
Korrektációs tényezők összesen:				-9%
Korrigált fajlagos ár:				108 713
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :				109 000
Budapest, 8.ker.	Lujza utca 16.	22		2 400 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése - 9 %-os korrekciót ad eredményül. Az adathalmazra magas szórás jellemző, a középértéket, az átlagot jellemzőnek tekintjük az ingatlanra. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1086 Budapest, VIII. kerület Lujza utca 16. U/2 szám alatti
35372/0/A/39 helyrajzi számú raktár megnevezésű ingatlan és hozzá tartozó telek értéke
százezer forintba kerekítve
2,4 millió Ft.

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKEKELÉS

A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Hozam alapú érték meghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező üzlet ingatlanok kínálatából. Az adathalmazra magas szórás jellemző, a középértéket, az átlagot kerekítve leginkább releváns piaci jellemzőnek tekintjük az ingatlanra. Az érték a szerkezetkész galéria értékét tartalmazza.

A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát és az ingatlan állapotát. Az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település		Terület (m2)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
Budapest, 8. ker.	Üllői	102	122 400	1 200
Budapest, 8. ker.	Krúdy	170	150 000	882
Budapest, 8. ker.	Üllői	1 000	618 000	618
Budapest, 8. ker.	Vajda Péter	13	18 900	1 454
Budapest, 8. ker.	Korányi Sándor	230	299 000	1 300
Budapest, 8. ker.	Práter	200	175 000	875
Átlag:				1 055
Medián:				1 041
Ajánlott fajlagos:				1 000
Havi bevétel		22	22 000	
Éves bevétel			264 000	
Nettó éves bérleti díj	85%		224 400	211 200
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték			2 362 105	

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1086 Budapest, VIII. kerület Lujza utca 16. U/2 szám alatti
35372/0/A/39 helyrajzi számú raktár megnevezésű ingatlan és hozzá tartozó telek értéke
százezer forintba kerekítve
2,36 millió Ft.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték kialakításánál a piaci összehasonlító elemzésből számított és hozam alapú közelítés számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

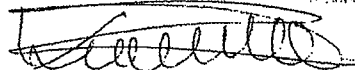
Becsült piaci érték:

A 1086 Budapest, VIII. kerület, Lujza utca 16, földszint U/2 szám alatti 35372/0/A/39 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadot képező raktár megnevezésű ingatlan és hozzá tartozó telekhányad piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

2.380.000,- Ft, azaz kétmillió-háromszáznyolcvanezer forint

Budapest, 2016.03.09.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. 1019.
Cég.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388334-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102086 5200000000000000



Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Egyetemi Szakmérnök Ingatlanszakértő, BMGE&NTU
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/563393/2012

2012.12.14

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35372/0/A/39 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Lajza utca 16. földszint. ajtó:0/2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egys./fő	személyi hányad	tulajdoni hányad
raktár	22	0 0	105/10000	önkormányzat
bejegyző határozat:	249598/2/2004/04.07.19			

I. bejegyző határozat: 249598/2/2004/04.07.19

Támasztás

Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

II. tulajdoni hányad: 1/1 törz. határozat: 214016/1/2006/06.08.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 249598/2/2004/04.07.19

törz. határozat: 214016/1/2006/06.08.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 214016/1/2006/06.08.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993.12.06

jogcím: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KER. JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

II/1 tanghelyén.

III. RÉSZ

IV. FELDOLGOZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

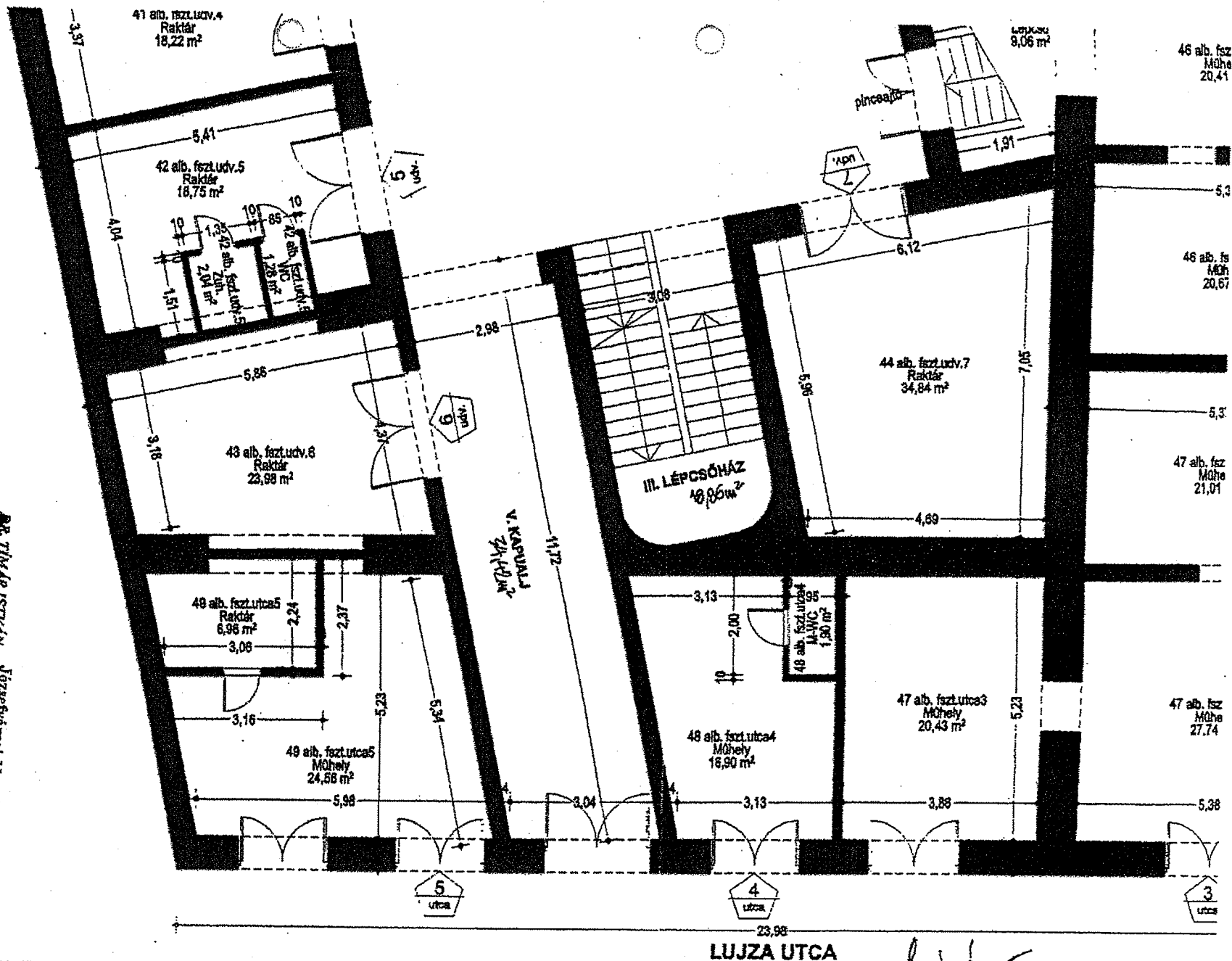
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

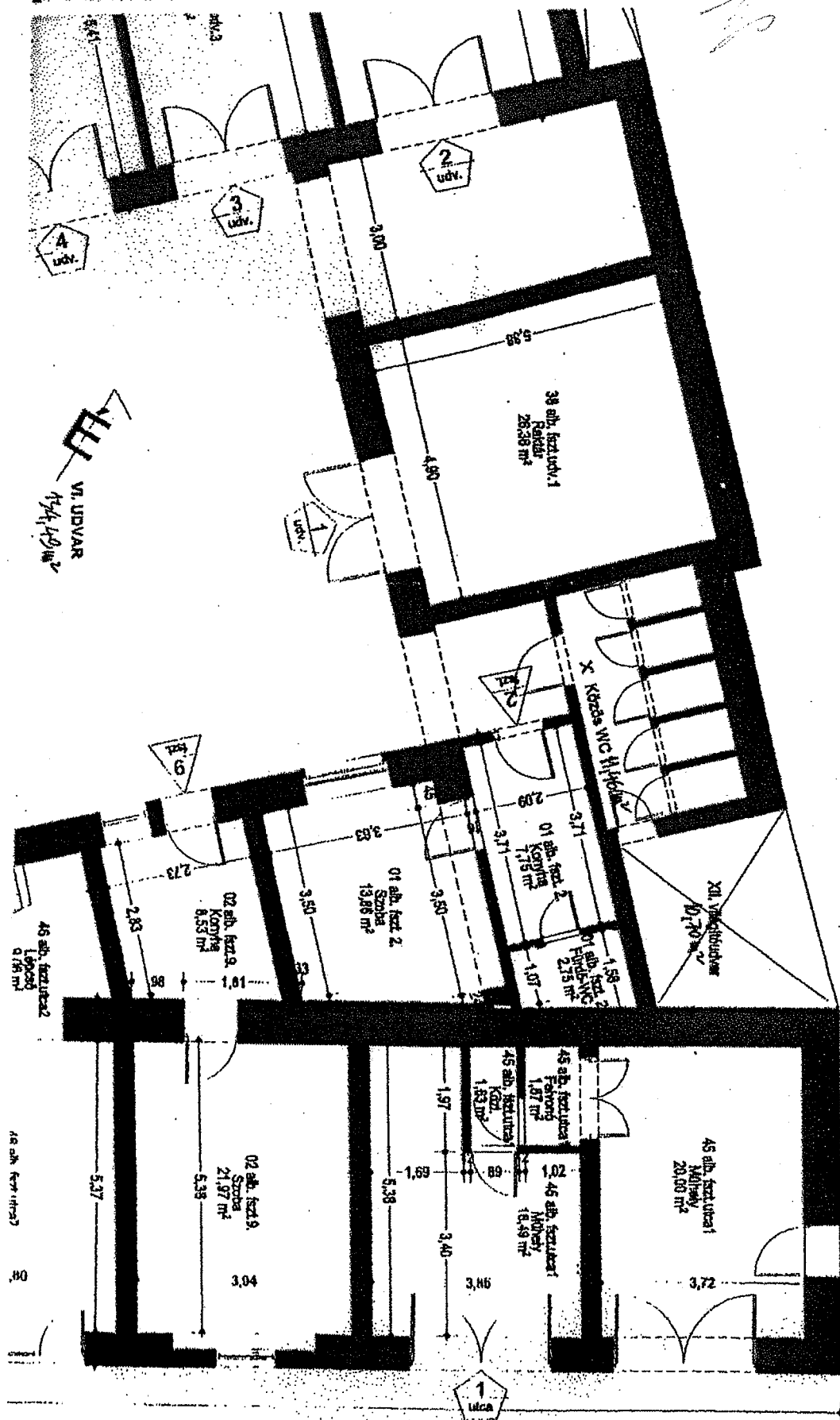


Dr. Tóth István
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Bp. VIII. Or. u. 8.
Tél: 394-5474
Fax: 394-5474
Mobil: 06-30-481-757

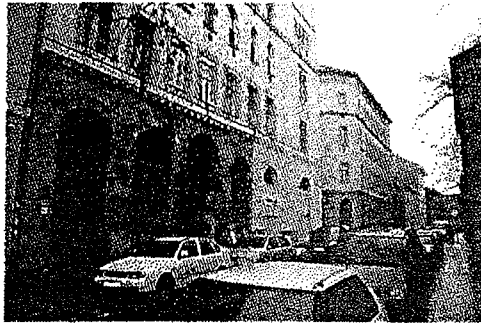
AmTach '88 Kft.
2089. Telld, Árnas u. 37.

Felmérést készítette: SZIRÁKI FERENC építész-mérnök É-2-01-2125/01
tel: (30)292-5770 - e-mail: sziraki.ferenc@freemail.hu

FÖL



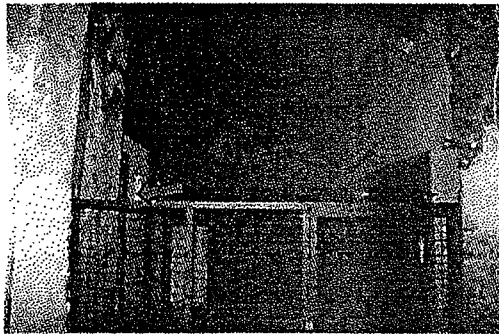
FOTÓK – 1. oldal



A Lujza utca 16. épület homlokzata



A ház bejárata



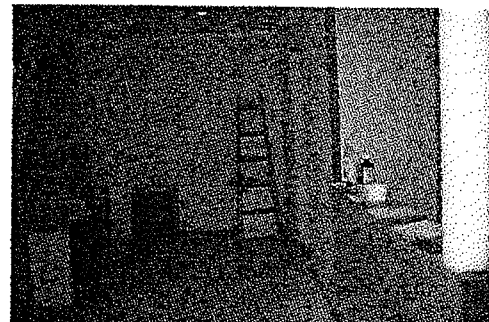
A raktár bejárata



A raktár ajtaja, ablaka, felülvilágítója



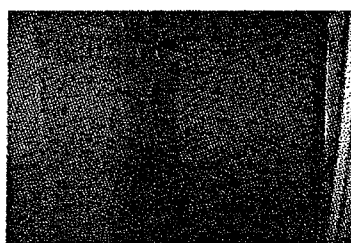
Kép a bejárat ajtóból befele



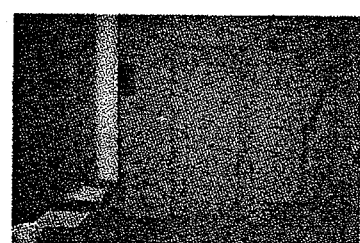
Konyha sarok



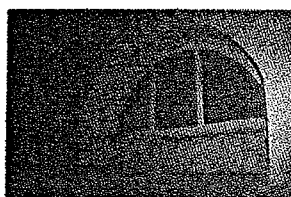
Wc, mosdó



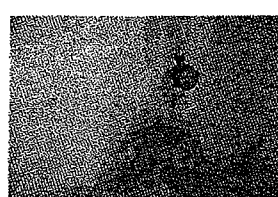
Tusoló



A raktár kifelé nézve



Galéria és bevilágító



Vízóra



Dohos fal alul

18