

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Lujza u. 4. pincszint 1. 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: értébecslés

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. 4. pincszint 1. szám alatti, 35366/0/A/14 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 69 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 59/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

A helyiség birtokbavételére 2000-ben került sor, azóta bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett.

A helyiségre 2016. január 05. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély.

Az 1900-as években épült ház a Magdolna negyedben helyezkedik el, a Teleki tér és a Magdolna utca közötti szakaszon. Környezetében jellemzően hasonló korú és építésű társasházak találhatók. A pincszinti raktárhelyiség felújítandó műszaki állapotú, több helyen vizesedés nyomai látszanak. A helyiségben egyedül villanyóra található, egyéb közmű mérőóra nincs. Fűtés, illetve vízellátás nincs. A bejáratú ajtó magassága 1,53 m, lépcsője nem lóg bele a járdába, már az albetétben belül helyezkedik el. A lépcső egy része vasbeton szerkezetű, a többi része fa, felújítandó állapotú. A társasházi közös tulajdon felé rendelkezik egy ajtóval, ami jelenleg le van zárva. A legkisebb raktárhelyiség, ahol korábban a vizesblokk volt, a műszaki rajz szerint már nem tartozik az albetétbe. Az ingatlan alapterülete a tulajdoni lap szerint 69 m², az értébecslő mérései alapján a természetben kerekítve 68 m².

Az értébecslő javaslatára elkészítettük az albetét statikai vizsgálatát, amely szerint a vizsgált épületrész tartószerkezete összességében még tűrhető-megfelelő állapotú. A korábbi nedvesedéssel adódóan kialakult kismértékű acélgerenda-károsodások fennállnak, de ezek jelenleg még nem befolyásolják a teherbírást.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) készítette el 2016. február 24-én. Az ingatlan forgalmi értékét 1.900.000,- Ft összegben (27.941,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő 2016. április 27. napján az ingatlan forgalmi értékét 2.090.000,- Ft összegre (30.740,- Ft/m²) módosította. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 2.090.000,- Ft.

Az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.090.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 7.670,- Ft közös költséget, illetve 1.947,- Ft célbefizetést 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 14 albetétből álló társasházban 4 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 214/1.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség elidegenítés érdekében 2016. február 04. napján zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2000-ben történt birtokbavételét követően bérbe vételére nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találunk gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatának (Versenyeztetési szabályzat) 92.) b.) pontja szerint a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a helyiség. A Versenyeztetési szabályzat 74.) pontja szerint pályázati eljárás esetén a minimális vételár, ha a Kiíró másként nem dönt első ízben az ingatlan értékebecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a képezi, azonban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett áron ritkábban találunk gazdára, második pályázat esetében a minimális vételár az ingatlan értékebecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a képezi, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 4. pincszint 1. szám alatti, 35366/0/A/14 hrsz-ú, 69 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] magánszemély részére 2.090.000,- 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 helyiség bérbeadás útján évek óta nem került 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 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 és a megvásárlására kérelem érkezett, tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján az 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 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárát 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 árverésére vonatkozó szabályokat az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetési 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. 4. pinceszint 1. szám alatti, 35366/0/A/14 helyrajzi számú, 69 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség 2.090.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] magánszemély részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 09.

- 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 19.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

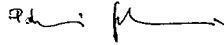
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2016. május 03.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

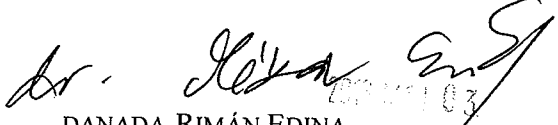
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

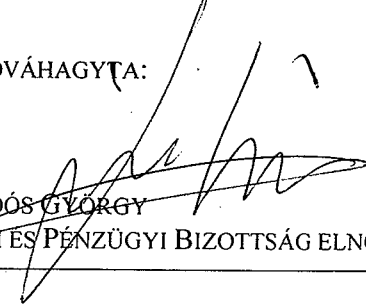
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 2016. MÁJ 03.


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ZAVITASI
Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Uta, házszám, emelet, ajtó:	Lujza u. 4. pincszint 1.
HRSZ:	35366/0/A/14

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	URBS Ingatlan Kft
Értékbecslő:	Várszegi Dóra
Fajlagos forgalmi érték:	27.941,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	1.900.000,- Ft
Dátuma:	2016.02.24.
Jóváhagyás (feltűlvizsg) dátuma:	

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	-

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

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

***Aktualizálás: (ZAVITAS)**

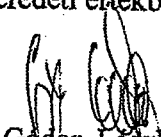
ARILETRESI ZAVITAS Ö.H. KÉREZÉSSEL

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	30.740 - Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	2.050.000 - 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. 27.


Godor László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

2016. MAREC 11.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

Józsefvárosi Gazdasági és Környezeti Zrt.
 Ügyazonosító jel: 900-280/180
 Feladás dátuma: 2016-03-08
 Ügyintéző: 315
 Melléklet:

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelni ingatlan megnevezése: **Raktár**

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület): **1086 Budapest**
 Utca, házszám: **Lujza utca 4. pincszint 1.**
 HRSZ: **35368/0/A/14**

Terület: **69 m²**
 Jelleg, művelési ág: **belterület** **raktár**

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa: **JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL**
 Értékelt ingatlan tulajdonosának címe: **1082 Budapest, Baross u. 65-67**
 Széljegy: **nincs**
 Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés: **nincs**
 Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: **nincs**

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület szintszáma: **p+fszt+1em+padlástér**
 Szerkezete: **feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, porossüveg boltozatú födém, zárófödém falfödém, téglalapozattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel.**
 Építési ideje: **1900**
 Állapota: **felújítandó**
 Komfortfokozata: **komfort nélküli**
 Tájolása: **utcai**
 Állapota: **felújítandó**
 Nettó területe: **68 m²**
 Nettó bérbeadható terület: **68 m²**

6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció: **Raktár**
 Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: **Raktár**

7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve: **piaci alapú megközelítés**
 Figyelembe vett értékesítési időtartam: **180 nap**
 Értékelés fordulónapja: **2016. február 24.**

Ingatlan valós piaci értéke:	1 900 000 Ft	azaz
Igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	Egymillió-kilencszázezer forint	
Fajlagos ár:	30.420/m ²	azaz huszonhétézer-kilencszáznegyveneg forint
Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	1 900 000 Ft	azaz
	2.090.000	Egymillió-kilencszázezer forint
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretein belül kívánják értékesíteni.		
Ingatlan likvidációs értéke:	800 000	azaz 840.000
	Nyolcszázezer forint	

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várszegi Dóra
 Ingatlan értékbecslő

Sikonya Zoltán
 Ingatlan értékbecslő üzemeltető
 Szakértői névjegyzék szám: 04442

Vékony Zoltán
 Ingatlan értékbecslő ellenőrző
 Szakértői névjegyzék szám: 04442

1132 Budapest, Vécseri u. 9.
 Adó szám: 11354571-1-11-11
 Adószám: 11354571-1-11-11-11-11

1086 Budapest, Lujza utca 4. pincszint 1.

Megbízás tárgya: raktár
Cím / Telephely: 1086 Budapest
Utca / Házszám: Lujza utca 4. pincszint 1.
Híra: 95986/0/A/14

Ért. ki. hányad: .1/1
Telephely: 408
Értékelési hányad: 60/1000

Szám: 2016.02.24
Értékelő: Vársegi Dóra-Vékony Zoltán

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS - ÖSSZEGZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció felvétel	Állapot	Megállapított NETTÓ érték
Raktár	66,00	66,00	27613	0%	0%	1 800 000

MEGLÉVŐ RAKTÁR PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:

1 800 000 Ft

Épület leírása:

Az épület a Magdolna negyedésben található a Lujza utcában a Teleki tér és a Magdolna utca közötti azakasszon. Környezetében jellemzően hasonló körü és építészeti társasházak, valamint a megújult Teleki tér található. Feltételezhetően kő és téglá alapra helyezett, poroszallveg boltozatos földem, záródódóm falódóm, téglá falazattal, tetőszervezet ácsolt fa szerkezet cserep fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata kőporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében közepes/felújítandó állapotú, homlokzatán a kőporos vakolat helyenként hiányos.

Raktár leírása:

Az értékelte pincszinti raktár felújítandó műszaki állapotú, több helyen vízesedése nyomai láthatók. A helyiségben egyedül villanyóra található, egyéb közműmértőre nem található. Fűtés ninc, víz ellátása ninc. A bejárati ajtó magassága 1,53 m, lépcsője nem lóg bele a járdába, a lépcső már az albetétben belül helyezkedik el, egy része vasbeton szerkezetű, a többi része fa szerkezetű, felújítandó állapotú. A társasházi közös tulajdon felé rendelkezik egy ajtóval, ami jelenleg le van zárva. A legkisebb raktárhelyiség, ahol korábban vízszblokk volt, a műszaki rajz szerint már nem tartozik az értékelte albetéthez. Alapterülete tulajdoni lap szerint 68 m2, természetben kerekítve 68 m2. A társasházi alapító okirat szerint 1 helyiségből áll, természetben összesen 3 helyiségből tevődik össze. Az alapterület eltérése is ebből fakadhat. Az ingatlan műszaki állapota miatt statikai szakvélemény készíttetését javasoljuk.

Bérlői műszaki tájékoztatás:

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

3

1086 Budapest, Lujza utca 4. pincszint 1.

Megbízás tárgya: rakár
Cím / Telephely: 1086 Budapest
Ulica / Házszám: Lujza utca 4. pincszint 1.
Hivat: 35366/0/A/14

Ért. ba. hányad: 1/1
Telephelységi: 488
Értékelési eszmélet hányad: 59/1000

Szám: 2018.02.24
Értékelő: Várzegi Dóra-Vákonny Zoltán

RAKTÁR HELYSÉG INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realitási adat 2014	Realitási adat 2014	Realitási adat 2015	Realitási adat 2015	Realitási adat 2015
Irányítószám	1087	1082	1082	1082	1088	1089
Telephely	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Község neve	Lujza utca 4. pincszint 1.	Kis Sándor utca	Köföldy utca	Futó utca	Szandahelyi utca	Dózsa S. utca
Építés éve	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület	68 m2	45 m2	64 m2	60 m2	60 m2	48 m2
Jellemzők		utcai pincszint egyéb helyiség	utcai földszint egyéb helyiség	utcai földszint egyéb helyiség	utcai földszint egyéb helyiség	utcai földszint egyéb helyiség
Eladási/kiadási ár		1 millió Ft	2 millió Ft	3 millió Ft	4 millió Ft	2 millió Ft
Inflációkorrekció		-10%	-10%	-8%	-6%	-6%
Kínálási ár korrekció						
NETTÓ Fajlagos ár		24 444 Ft/m2	34 375 Ft/m2	63 000 Ft/m2	64 000 Ft/m2	43 750 Ft/m2
Korrekció	Környezeti	-5%	-5%	-10%		
	Infrastruktúra					
	Állapot	-10%	-10%	-20%	-20%	-20%
	Jogi jelleg, visszatérítés kts					
	Telek méret					
Egyéb	Pl.: befizetés, panasz, emelési elhelyezkedés, jelleg...	befizetés -10%	Ápítási belső felújítás miatt -10%, befizetés -10%	Ápítási belső felújítás miatt -10%, befizetés -10%	Ápítási belső felújítás miatt -10%, befizetés -10%	Ápítási belső felújítás miatt -10%, befizetés -10%
Alapterület		-5%		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár	27 613 Ft/m2	17 111 Ft/m2	22 344 Ft/m2	28 350 Ft/m2	46 200 Ft/m2	24 083 Ft/m2
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:						

50.740/m2

1.900.000 Ft
2.090.000

Telekérték számítás az eszmélet tulajdoni hányad arányában

Eszmélet hányad	Telek terület m2	Telek terület eszmélet hányad arányában m2	Átlagos telekár Ft	Eszmélet hányadhoz tartozó telekérték Ft
59 / 1000	488	27,61	70 000 Ft	1 900 880 Ft

TÜZÖTT E.C.S. ALKALMAZÁS
⊕ 10% BAVASOLY

7

1086 Budapest, Lujza utca 4. pincszint 1.

Megbízás tárgya: raktár
Cím / Telephely: 1086 Budapest
Utca / Házszám: Lujza utca 4. pincszint 1.
Hrsz: 55386/0/A/14
Ért. tul. hányad: 1/1
Telektulaj. hányad: 488
Értékelési hányad: 591000

Szemle: 2016.02.24
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

RAKTÁR HELYSÉG INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS

Adat jellege / dátuma	Vázorlati ingatlan	Kínálati adat / 2016	Kínálati adat / 2016	Kínálati adat / 2016	Kínálati adat / 2016	Kínálati adat / 2016
Irányítószám	1086	1085	1082	1085	1085	1082
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Községi neve	Lujza utca 4. pincszint 1.	Vajdahunyad utca	Babos Béla utca	Apkány István utca	Orczy negyed	Korányi Sándor utca
Építés éve	1900	1930	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Redukált alapterület	68 m2	38 m2	168 m2	180 m2	82 m2	83 m2
Jellemzők		ultrahosszú raktárhelyiség, vízszintes, közepes méretű állapotban	pincszint raktárhelyiség, vízszintes, közepes méretű állapotban	pincszint raktárhelyiség, vízszintes, közepes méretű állapotban	Orczy tér közelében, pincszint raktár helyiség, vízszintes, jó méretű állapotban	perforált falú, jó állapotú raktár
Eladási/kínálati ár		0,038 milli Ft	0,081858 milli Ft	0,1 milli Ft	0,07 milli Ft	0,1108 milli Ft
Inflációkorrekció						
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
NETTÓ Fajlagos ár		800 Ft/m2	493 Ft/m2	444 Ft/m2	608 Ft/m2	1 048 Ft/m2
Korrekció	Környezeti					
	Infrastruktúra	-5%	-5%	-5%	-5%	-15%
	Állapot	-15%	-15%	-10%	-20%	-20%
	Jogi felleg, visszaalakítás kts					
	Telek méret					
Egyéb	Pl.: helyszíni vizsgálat, panoráma, személtérkép készítése, felmérés	építési költség felvétele miatt				építési költség felvétele miatt
Alapterület		-10%	5%	-10%	5%	5%
Korrigált fajlagos ár	486 Ft/m2	480 Ft/m2	418 Ft/m2	422 Ft/m2	487 Ft/m2	624 Ft/m2

FUNKCIÓ

RAKTÁR

Alapterület:	68,00 m2
Kiadható alapterület:	68,00 m2
Kiadható alapterület aránya:	1
Bérelti díjak	
Havi Fajlagos Bérelti Díj-1:	486 Ft/m2 Ft/m2
Havi Bérelti Bevétele:	33,08138278 Eft
Éves Bérelti bevétele:	396,9763531 Eft
Begyűjtési veszteség:	20%
Éves Potenciális Bevétele:	317,5810825 Eft
Veszteségekkel Csökkentett Bevétele:	317,5810825 Eft
Havi Kezelési és Fenntartási Költségek:	25%
Évi Kezelési Költségek:	79,39527062 Eft
Nettó Bérelti Bevétele:	238,1858119 Eft
Direkt Tőkeértékelési Rátta:	13,0%
Becsült Valós Piaci Érték:	1832,185553 Eft

BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN

1 800 000 Ft

EREDMÉNYEK:

Piaci összehasonlítás szerint	1 900 000 Ft
Bevétel alapú módszer szerint	1 800 000 Ft
ÁTLAGÉRTÉK	1 850 000 Ft
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK KERÉKTÍVE = PIACI ÉS BEVÉTEL ALAPÚ ÁTLAGA	1 900 000 Ft

VÉGLEGES ÉRTÉK (keréktíve)

1 900 000 Ft Fajlagos érték

27 941 Ft

Kockázatelemzés	Kockázatok	Hosszú távú értékállandóság miatt:	15%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:	10%
		Felépítmény szerkezetének állóképisége miatt:	5%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci felvétele miatt:	15%
		Követelés, láncszembefordítás kockázata miatt:	15%
	Egyéb:		
		Összes kockázat:	60%

Likvidációs érték:

800 000 Ft

ALAPTERÜLETSZÁMÍTÁS A HELYSZÍNEEN MÉRT ADATOK ALAPJÁN

[illegible]

Raktár belmagassága: 2,28 m

Össz. nettó terület:	68
Össz. kiadható terület:	68

Képek

1086 Budapest, Lujza utca 4. pinceszint 1.



Jellemző utcakép és környezet



Jellemző utcakép, környezet



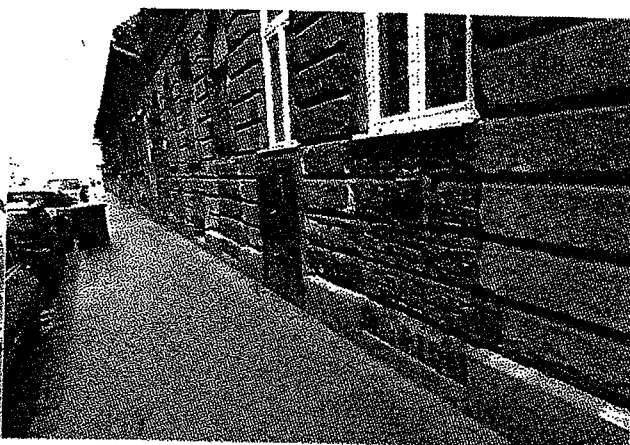
Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat

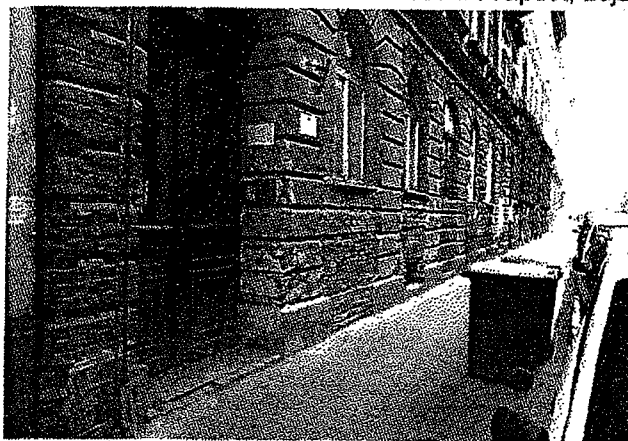


Homlokzat részlet

2016.02.24

Handwritten signature or initials.

1086 Budapest, Lujza utca 4. pinceszint 1.



Homlokzat részlet



Homlokzat részlet



Raktár bejárata



Lépcső



Raktár



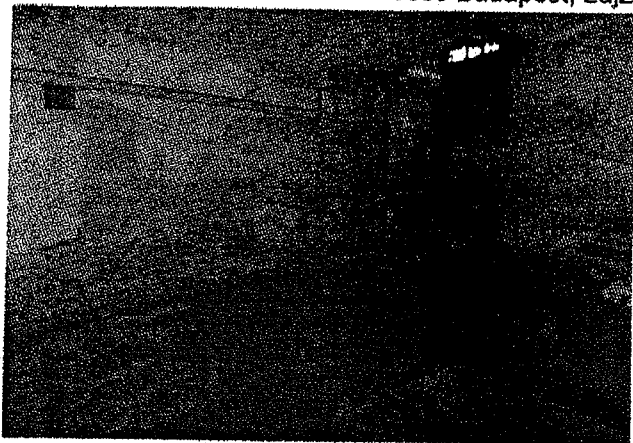
Raktár

2016.02.24

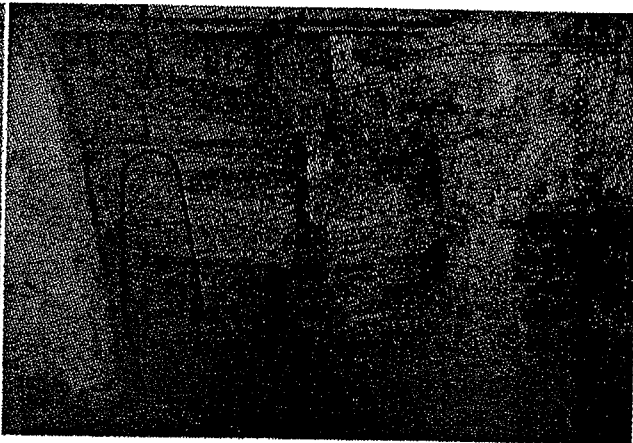
Handwritten signature

11

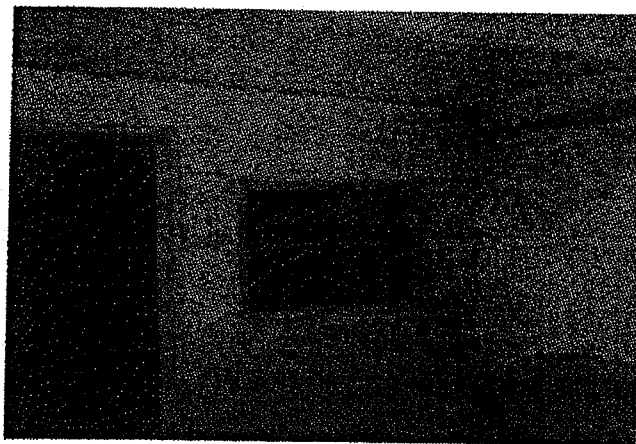
1086 Budapest, Lujza utca 4. pinceszint 1.



Raktár



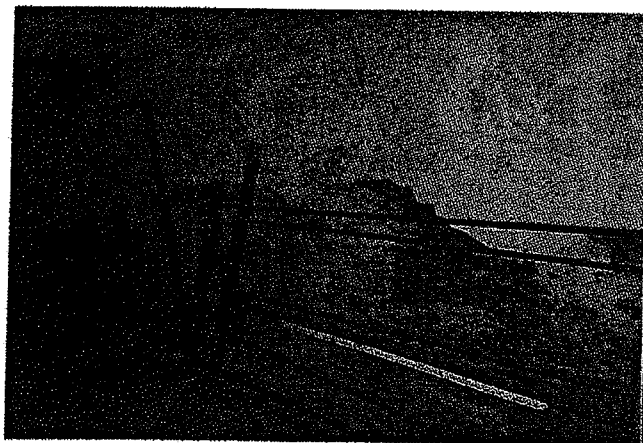
Raktárban nyílászáró a társasházi közös tulajdon felé



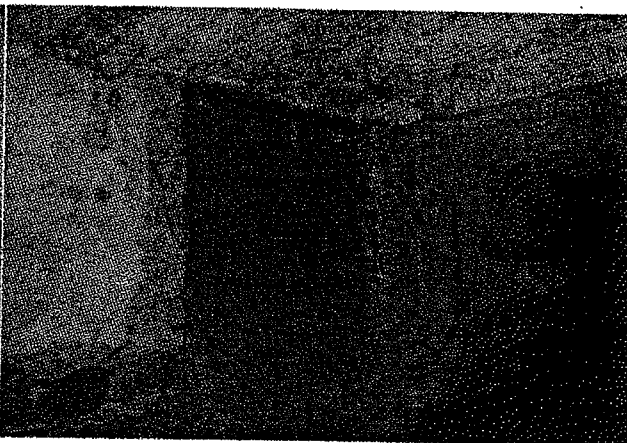
Raktár



Raktár



Raktár

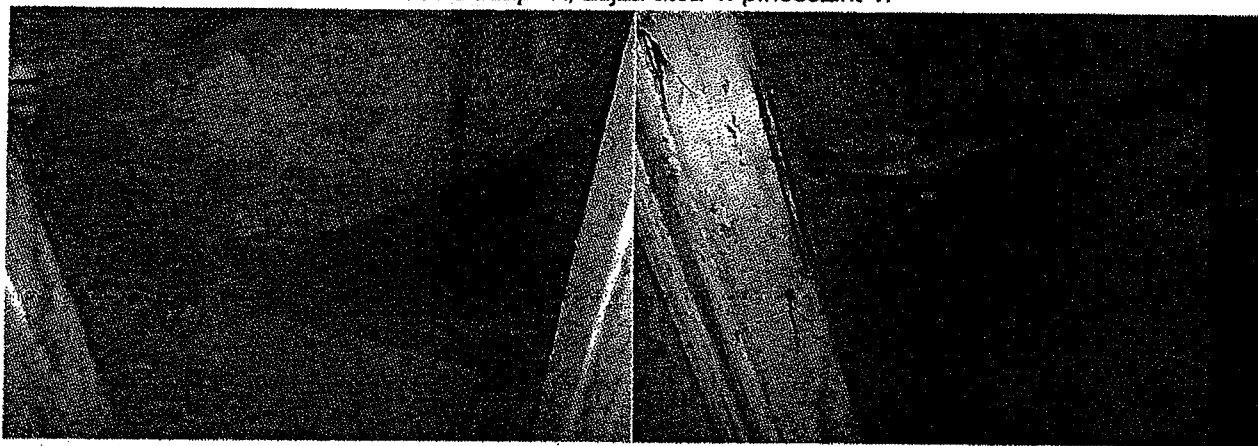


Raktár

2016.02.24

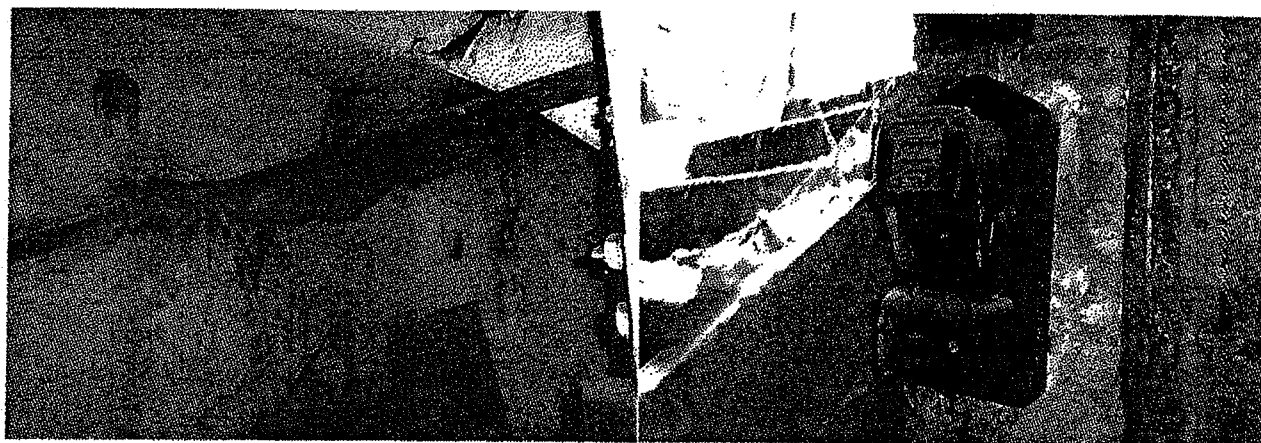
Handwritten signature or initials.

1086 Budapest, Lujza utca 4. pinceszint 1.



Nem értékelt raktár

Nem értékelt raktár



Nem értékelt raktár

Villanyóra

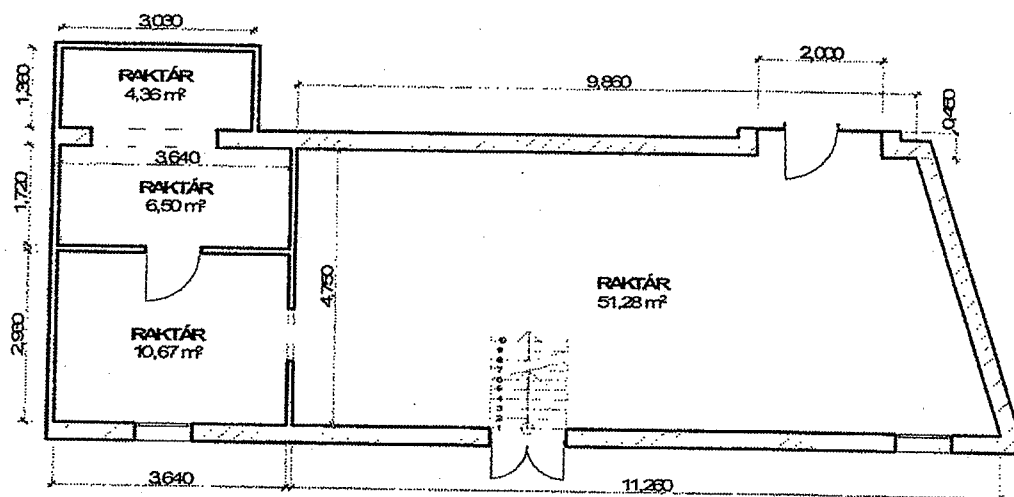
2016.02.24

JW

Alaprajz

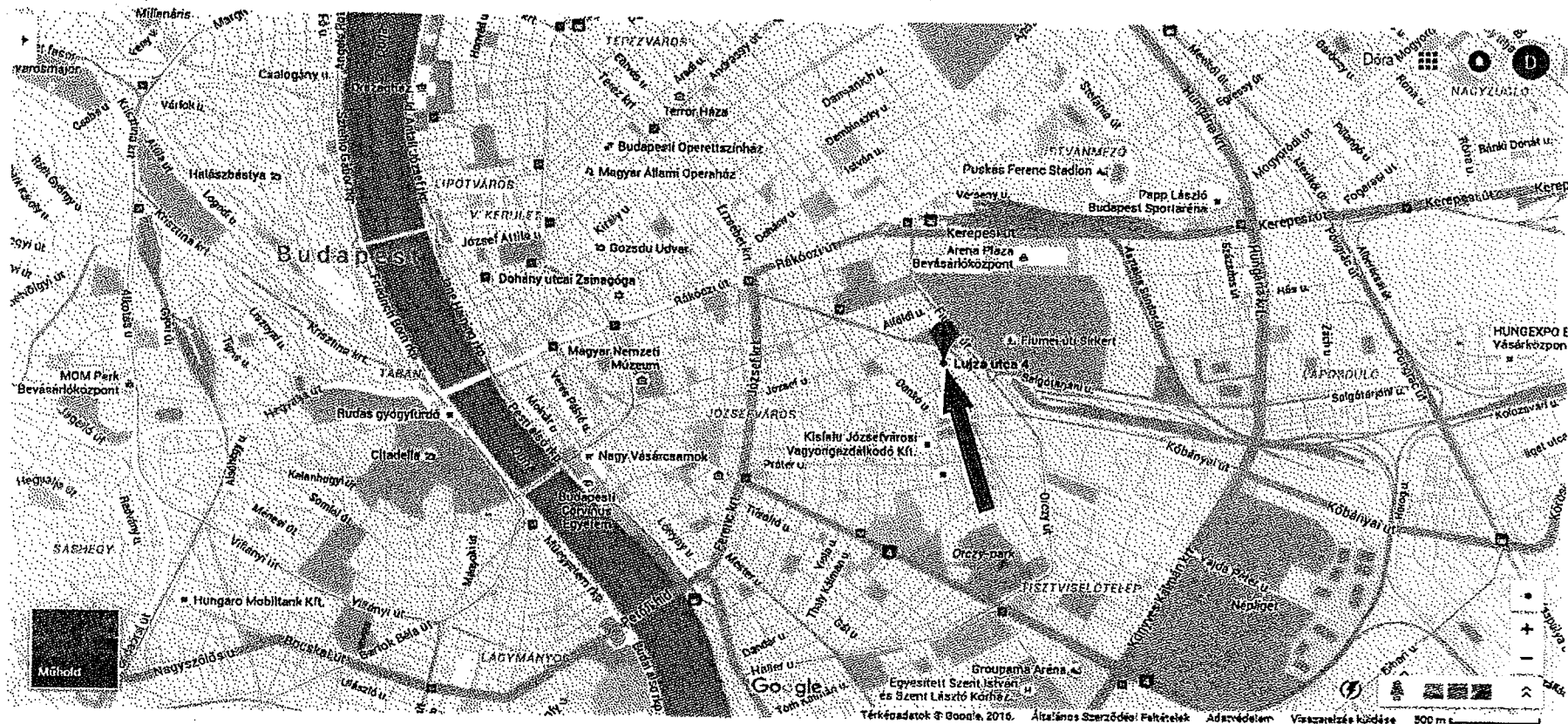
1086 Budapest, Lujza utca 4. pinceszint 1.

Bm: 2,28 m

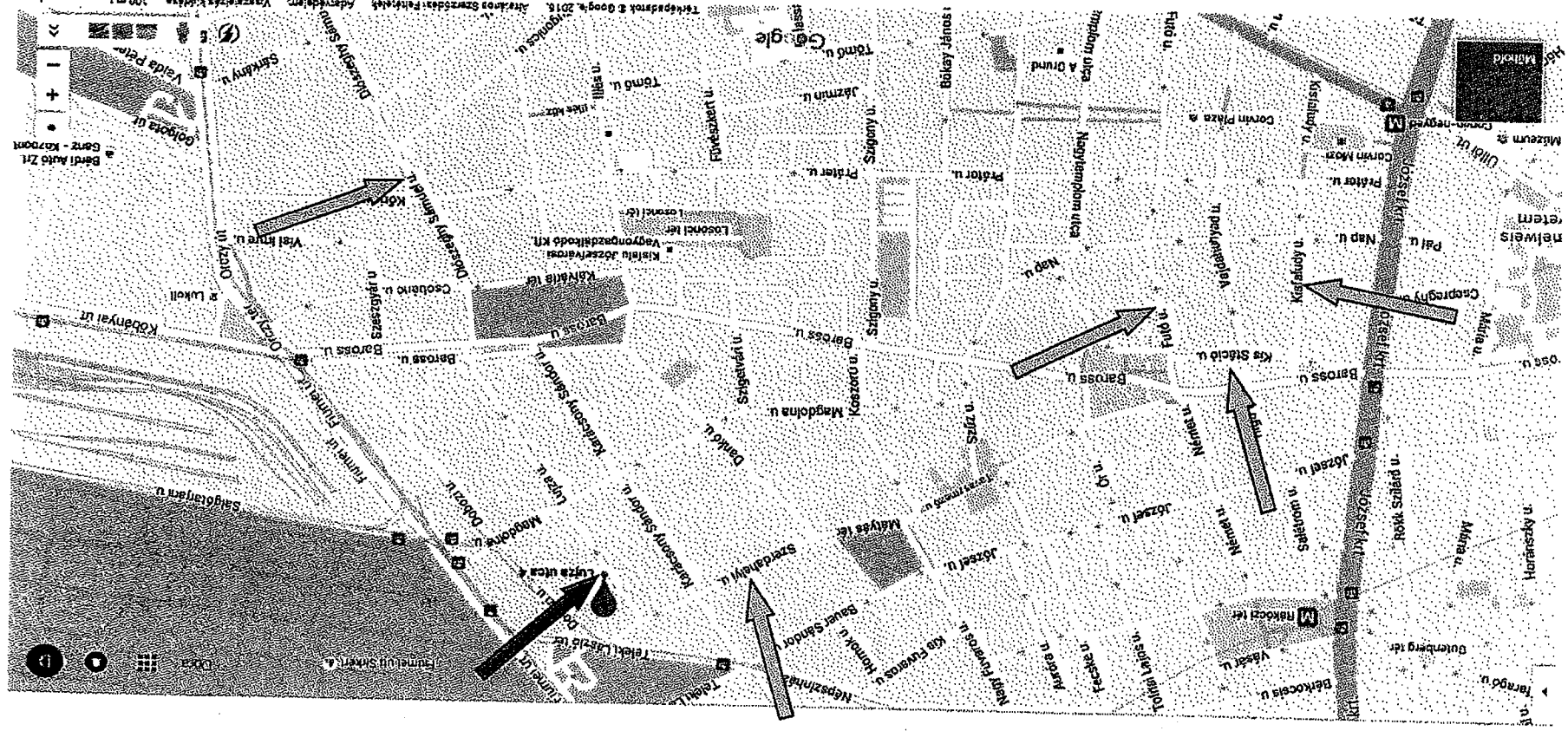


ch

15



15



SW

TAKARNET v.5.2	Felhasználó	J022841 (Kilépés)
----------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Sógó

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/15933/2016

2016.01.13

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35366/0/A/14 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lejza utca 4. pincszint. ajtó:1. "földfúróvizsgálat" alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni fő
------------	---------------------------	--------------	-----------------	--------------

raktár	69	0	59/1000	örökös
--------	----	---	---------	--------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 156412/1996/1996.08.22

Tárgyalás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott költségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156412/1996/1996.08.22

jegyző: eredeti felvétel

jegyző: tulajdoni

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap