

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.12
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. május 23-ai ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. alagsor 3. 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. 23. alagsor 3. szám alatti, 35439/0/A/55 hrsz.-ú, udvari bejáratú, 44 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 114/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres, nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

A helyiség bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett, korábban sem került bérbeadás útján hasznosításra.

A helyiségre 2015. december 10. napján vételi kérelmet nyújtott be (LHÉ-42/2016) magánszemély, aki az épületben a szomszédos 54-es számú albetét tulajdonosa.

A helyiség a Magdolna negyedben helyezkedik el, a Kálvária tér közelében. Környezetében régebbi építésű társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, tömegközlekedéssel (autóbuszal, trolibuszal) megközelíthető. A lakóház állapota a korának megfelelőnél lényegesen rosszabb. A helyiség bejárata a magasföldszinti függőfolyosóról nyílik. Bejárati ajtaját lefalazták, jelenleg a szomszédos önkormányzati tulajdonú 56-os albetét ablakán keresztül közelíthető meg. A válaszfalakban ajtókeret van, ajtószárny nincs. A jobb oldalon, az alaprajzon a szemle alkalmával bejelölt zuhanyzót, WC-t és egy helyiséget falaztak le, szerelvények egy részét leszerelték, a többi használhatatlan állapotban van. Az aljzatbetont 2 m²-en feltörték. Az utca felőli tárolóban használaton kívüli nyitott, balesetveszélyes szennyvíz gyűjtő akna van. A raktárhelyiség közműekkel nincs ellátva, mérőórák nincsenek. A mennyezet és falak mindenhol vízesek, leáztak. A WC helyiségben halad keresztül a ház csatorna ejtőcsöve. Az utcai ablakot lefalazták. A helyiség piszkos, romos, törmelék elszállítása, takarítás szükséges.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bárfai László) készítette el 2016. március 12. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.310.000,- Ft** összegben (52.465,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által 2016. április 20. napján jóváhagyásra.

Az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **2.310.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával nem rendelkező helyiségre közös költség címén havi 11.856,- 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 2016. január 28. 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 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 találnak 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 összegen 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 találnak 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. 23. alagsor 3. szám alatti, 35439/0/A/55 hrsz-ú, 44 m² alapterületű, udvari bejáratú, nem lakás céljára szolgáló raktár versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését magánszemély részére 2.310.000,- Ft vételár összegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 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 érteken 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, 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 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 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 árverésre 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. 23. alagsor 3. szám alatti, alagsori, 35439/0/A/55 helyrajzi számú, 44 m² alapterületű, üres, udvari bejáratú nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség 2.310.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez magánszemély részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. május 23.

- 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. július 04.

- 3.) amennyiben 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. július 11.

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 17.

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 MÁJ 18.

BETERJESZÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 MÁJ 18.

JÓVÁHAGYTA:

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Csúppon
2016 APR 05.



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

Jacsek Z
2016 APR. 15 *B*

Jószafvérsi Gszrlalkodési Központ Zrt.	
Iktálás dátum: 2016-04-05	IP:
Iktalószám: LHI - 42/5/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

R

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Lujza u. 23. as. 3.
35439/0/A/55 hrsz alatti raktárhelyiségről



Budapest, 2016. március 12.

Ch
h

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

BEÁRAT CSAK AZ (56) ALBETÉTBŐL
!! BEÁRATI AKTÓ NINC S

Övezeti besorolás: Magdolna negyed

Az albetét alapterülete m²

44,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

52 465

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

2 310 000

Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m²

41 972

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

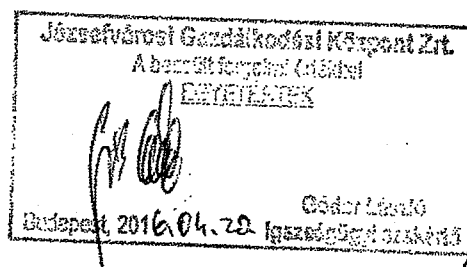
1 850 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

8,84

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

620 000



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kivüljegyzett 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	Zártsoros
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
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	114/10.000
Alapterülete	44,0 m ²
Belmagassága	2,60 m
Tájéolás	Bejárat az 56-os albetétből, az eredeti alaprajzon feltüntetett bejárat és az 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
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Zuhanyozó, WC és egy helyiség fala az alaprajzon jelölve
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, 2,0 m ² -en az aljzat feltörve, használaton kívüli nyitott szennyvíz akna, veszélyes
WC	Beton	Csempe + festett	WC tartály nincs, használhatatlan állapotban
Zuhanyozó	Beton	Csempe + festett	Törmelékes, csaptelep nincs, használhatatlan állapotban
Kis tároló	Beton	Festett	

Értékmódosító tényezők

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

Értékcsökkentő tényezők	A függőfolyosó alatti belmagasság 1,70 m
	Ajtó befalazva, az 56-os albetét ablakán keresztül közelíthető meg
	Közművek hiánya
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Nyitott szennyvízgyűjtő akna
	Aljzatbeton feltörve 2,0 m ² -en
	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 illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők 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 versenyztetéssel 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. 3. 55. alb.	VIII. Kará- csöny-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	Ingtatlan alapterülete (m ²)	44,00	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	Ingtatlan jellege	Raktár	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektív 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	Korrektív tényező		1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		jobb	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	jobb	ua.	ua.
23	Korrektív 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	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,98	0,95	0,95	0,98	0,98
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív 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	2 308 468					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	2 310 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	41 972					
36	Likvid forgalmi érték Ft	1 846 774					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	1 850 000					

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	114
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	775
Az albetétre jutó földterület m ²	8,84
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	70 000
Terület számított értéke Ft	618 450
Terület értéke, kerekítve Ft	620 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	Várható feltárás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés Gyenge, szigetelés hibás 20 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, alagsor	Szemrevételezés Gyenge, vizes 10 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés Gyenge, korrodált, átáradt 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	Részben feltörve, szemetes, törmelékes	0 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Nem használható	0 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Nincs	0 %

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 11.000 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	44,00		
Bérleti díj Ft/hó	11 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	118 800		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 376
Menedzselési költségek		2	2 376
Felújítási költség alap		3	3 564
Összesen Ft	118 800		8 316
Éves üzemi eredmény Ft	110 484		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		2 209 680	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártsoros, keretes beépítéssel, téglá sávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglá boltozatúak. A függőfolyosók aládúcoltak, leáztak, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

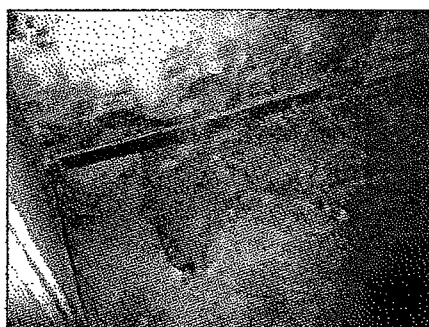
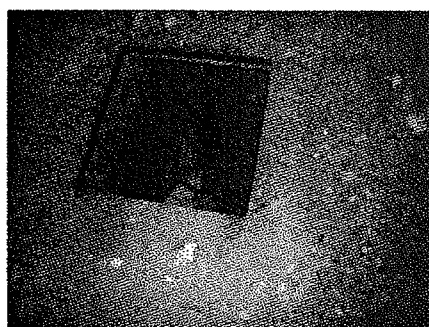
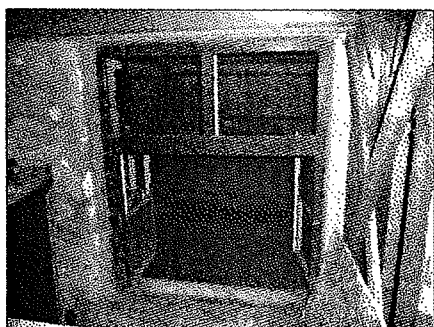
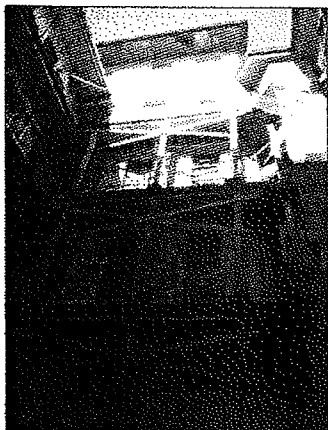
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

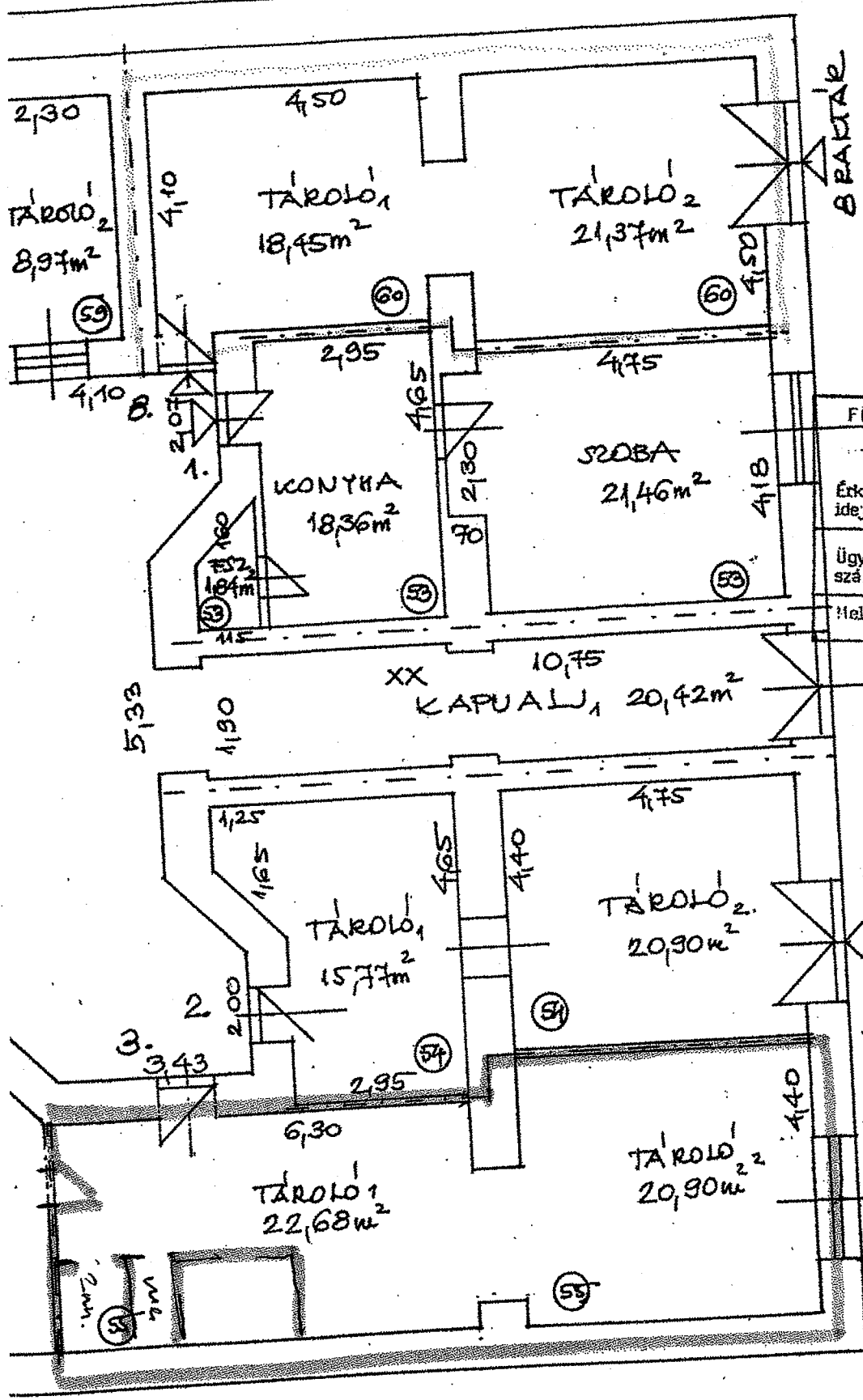
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek láthatók, a függőfolyosók felújítása sürgős. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A helyiség bejárata a magasföldszinti függőfolyosó alatt volt. Bejárati ajtaját lefalazták, a szomszéd 56-os albetét ablakán keresztül közelíthető meg. A válaszfalban ajtókeret van, ajtószárm nincs. A jobb oldalon, az alaprajzon, a szemle alkalmával bejelölt zuhanyozót, WC-t és egy helyiséget falaztak le, szerelvények nincsenek, használhatatlan állapotban vannak. Az aljzatbetont 2,0 m²-en feltörték. Az utca felőli tárolóban használaton kívüli, nyitott szennyvíz gyűjtő akna van, balesetveszélyes. A raktárhelyiség közművekkel nincs ellátva, mérőórák nincsenek. A mennyezet és a falak mindenhol vizesek, leáztak. A WC helyiségen halad keresztül a ház csatorna ejtőcsöve. Az utcai ablakot elfalazták. A helyiség piszkos, romos, a törmelék elszállítása, takarítás szükséges.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken, korlátozottan piacképes.

JW 11





FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
 Érkezés ideje: 1996 SZEPT 13.
 Ügyirat száma: 1664/1996
 Hely: LUJZA UJVA

XXII HÁTSÓUDVAR 61,32m²
 XXV TÁROLO 1 43,22m²
 XXVI TÁROLO 2 33,06m²

S TERÜLETEK
 KAPUALJ₁ 20,42m²
 UDVAR 117,60m²
 LEPCSŐHÁZ 10,28m²
 KAPUALJ₂ 17,32m²

URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSELENYI U. 41		
ÉPÜLETNEVE: BUDAPEST, VIII. LUJZA U. 23	HRSZ: 35439	M: 1:10
RAJZ TARTOMA: ALAPSOR-FELÜLKÉSI TERVEZÉS	1996. ÁR. 11.	FI-2
FELÜLKÉSI, KÉPZETI: HERBÉNY ISTVÁN		

[Handwritten signature]

Dr. ...
1072/2016 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Reger
2015 JAN 11.

Nem hiteles tulajdoni lap

Vj keresés
Vissza a főmenübe

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: 8000004/9905/2016
2016.01.08

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft
Száma

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35439/0/A/55 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Lujza utca 23. alagsor. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"
I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma eszmei hányad tulajdoni forma
m2 egység/fél

raktár 44 0 0 114/10000 önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 166419/1996/1996.09.13

Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 166419/1996/1996.09.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993.11.01

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
kiadás időpontja: 2016-01-11	hl:
kiadás száma: LME-42/3/2016	
Ugyvitész:	
Melléklet:	lap E

Bizonyító erővel nem rendelkezik

...
14

