

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

h. 14. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Illés u. 24. fsz. 2. 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, Illés u. 24. fsz. 2. szám alatti, 36083/3/A/2 hrsz.-ú, utcai bejáratú, 11 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 70/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség.

A helyiség birtokbavételére 2013. március 25-én került sor, azóta bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett.

A helyiségre 2016. január 07. napján vételi kérelmet nyújtott be a SAFE TABAK Bt. (székhelye: 1083 Budapest, Illés u. 24. 2. em. 4.; adószáma: 24353302-2-42; cégjegyzékszám: 01 06 786767) képviseletében Soós Ádám ügyvezető.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A helyiség az Orczy negyedben helyezkedik el, a Kálvária tér közelében. Környezetében régebbi építésű társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, tömegközlekedéssel (autóbuszal, trolibuszal) megközelíthető. Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján redőny van. A redőnyszekrény rossz, a redőny felnyitásakor a galériára borul. Az üzlettér padozata járólappal fedett, jobb oldali falán lambéria, bal oldali falán gyenge állapotú tapéta van. Az üzletben a teljes alapterületnek megfelelő méretű galéria található. WC és kézmosó a galérián került kialakításra, a melegvizet Hajdú elektromos bojler szolgáltatja. A helyiségben 2 db vízóra van. A galérián az elektromos vezetékek csövezése nincs elvakolva.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant. Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. március 18. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **2.340.000,- Ft** összegben (212.729,- 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 **2.340.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 2.200,- 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 29 albetétből álló társasházban 4 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.254/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség elidegenítése érdekében 2016. január 22-én zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2013-ban történt birtokbavételét követően bérbevételére 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 értékbecslésében 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 értékbecslésében 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, Illés u. 24. fsz. 2. szám alatti, 36083/3/A/2 hrsz-ú, 11 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a SAFE TABAK Bt. részére 2.340.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával, a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló 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 Rendelet 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, Illés u. 24. fsz. 2. szám alatti, 36083/3/A/2 helyrajzi számú, 11 m² alapterületű, üres, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség 2.340.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez a SAFE-TABAK Bt. 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 13.

- 3.) amennyiben a SAFE-TABAK Bt 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 23.

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: 

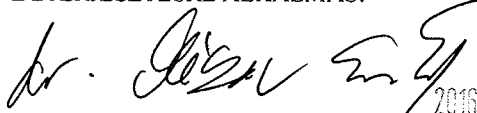
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

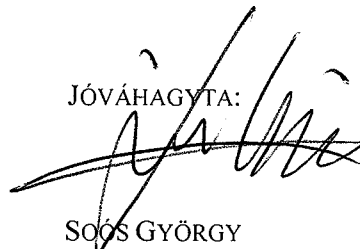
2016 MÁJ 17.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2016 MÁJ 17.

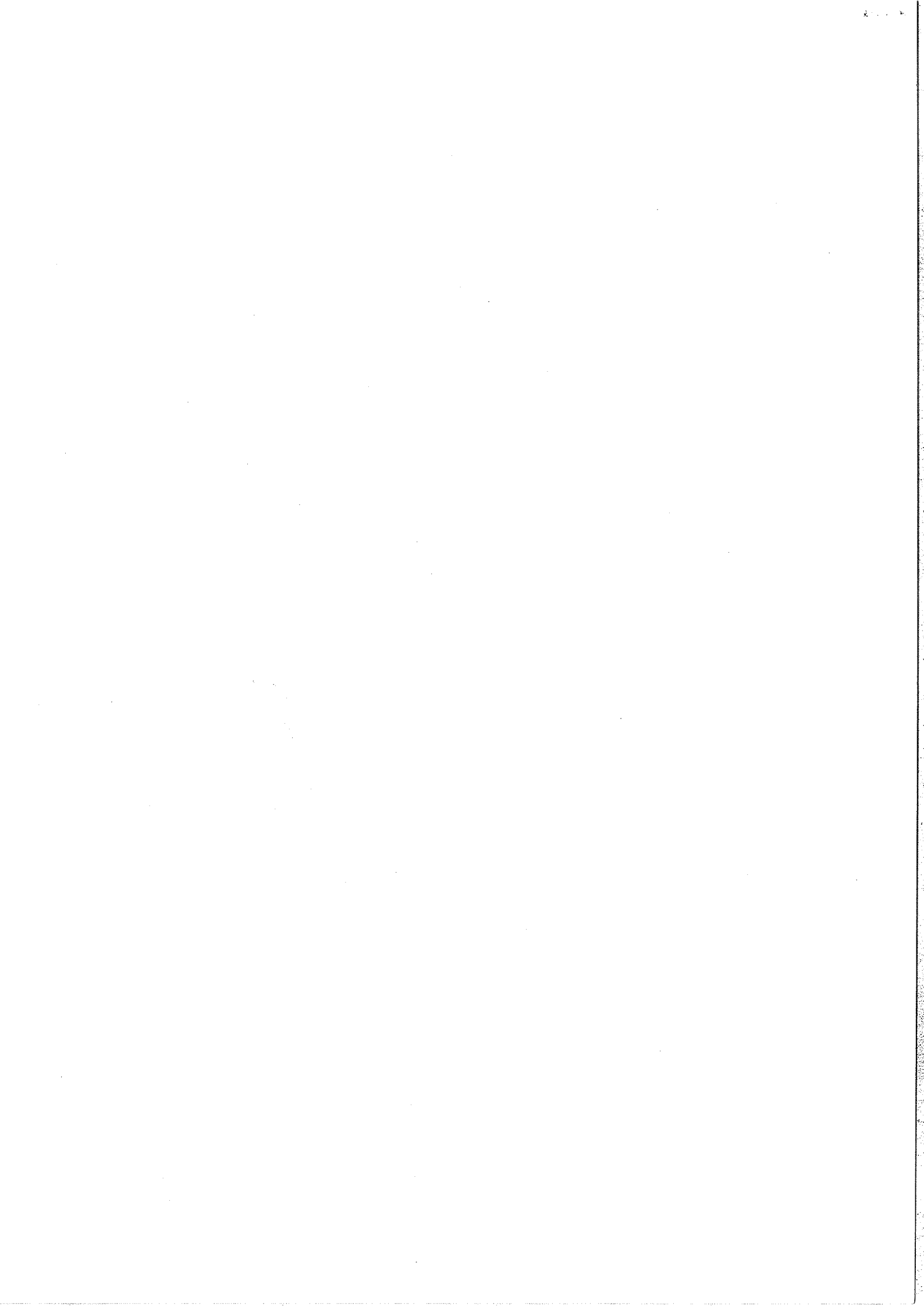
JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





Gruppen
2016 APR 05.



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

Jzavet &

2016 APR. 15 *br*

Józsefvárosi Hirdetési Központ Zrt.	
Kétdátum dátum:	2016-04-05
Iktatószám:	LH12 - 67/6/2016
Ügyintéző:	
Mérete:	lap E.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Illés u. 24. fsz. 2.
36083/3/A/2 hrsz alatti üzlethelyiségről



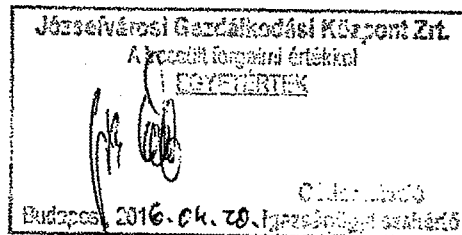
Budapest, 2016. március 18.

Jzavet &

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ²	11,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	212 729
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	2 340 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	170 184
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	1 870 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	6,15
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	430 000



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 kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljára.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket, a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zártsoros, sarok
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	879 m ²
Felšíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. közepe
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Szilárd közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,60 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	70/10.000
Alapterülete	11,0 m ²
Belmagassága	Galéria alatt 2,53 m, galéria felett 2,10 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, 2 db vízóra van
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Elektromos bojler 10 l-es Hajdu
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Az alaprajzon a galéria nem szerepel
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, piszkos, vizes

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	Járólap	Tapéta + lambéria	
Galéria WC	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	PVC	Tapéta	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Galéria

Értékcsökkentő tényezők	Nincs gázvezeték és fűtés
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Az elektromos vezetékek csövezése nincs elvakolva
	Lelakott, 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 informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak 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. Illés u. 24. fsz. 2.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Baross u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		6 700 000	5 970 000	4 100 000	7 500 000	6 300 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	11,00	35,00	29,00	21,00	39,00	33,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	195 149	191 429	205 862	195 238	192 308	190 909
8	Ingtatlan jellege	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonosi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		6 700 000	5 970 000	4 100 000	7 500 000	6 300 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	195 149	191 429	205 862	195 238	192 308	190 909
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		rosszabb	rosszabb	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	jobb	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	198 341	201 000	216 155	191 333	192 308	190 909
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb	rosszabb
29	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,00	1,05	1,05
30	Műszaki állag		rosszabb	rosszabb	ua.	ua.	rosszabb
31	Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,00	1,00	1,05
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	212 729	221 603	238 311	191 333	201 923	210 477
33	Számított forgalmi érték Ft	2 340 024					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	2 340 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	170 184					
36	Likvid forgalmi érték Ft	1 872 019					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	1 870 000					

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	70
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	879
Az albetétre jutó földterület m ²	6,15
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	70 000
Terület számított értéke Ft	430 710
Terület értéke, kerekítve Ft	430 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 30 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 20 %	2-5 éven belül
11	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
12	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések, falak	Fainedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

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: 12.000 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	1 091		
Alapterület m ²	11,00		
Bérleti díj Ft/hó	12 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	129 600		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 592
Menedzselési költségek		2	2 592
Felújítási költségalap		3	3 888
Összesen Ft	129 600		9 072
Éves üzemi eredmény Ft	120 528		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		2 410 560	

Műszaki leírás, diagnosztika

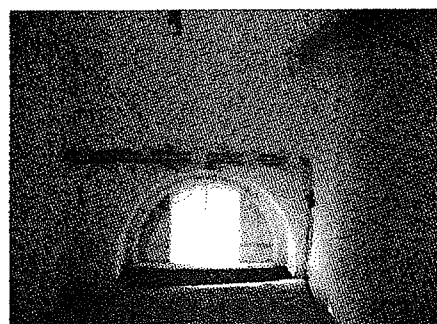
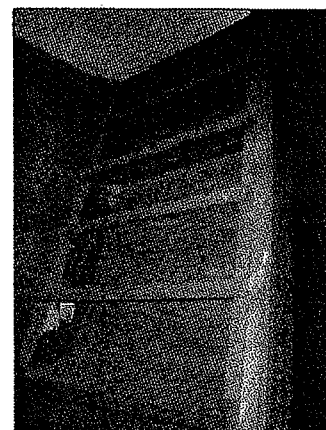
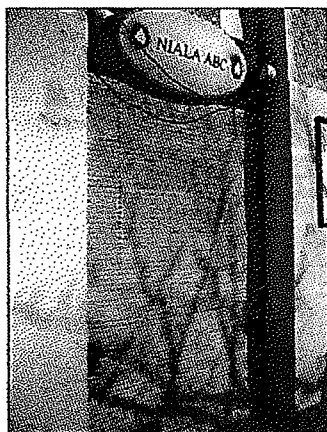
A lakóház a XX. század közepén épült, az Illés köz sarkán, zárt soros, sarok beépítéssel, sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd pince és közbenső, fagerendás záró födémszerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete 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 nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján redőny van. A redőnyszerkevény rossz, a redőny felnyitáskor a galériára borul. Az üzlettér járólappadozatú, jobb oldali falán fa lambéria, bal oldalán gyenge állapotú tapéta van. Az üzletben, a teljes alapterületnek megfelelő méretű galéria található. WC és kézmosó a galérián van, a melegvizet 10 l-es Hajdu elektromos bojler szolgáltatja. A helyiségben 2 db vízóra van. A galérián az elektromos vezetékek csövezése nincs elvakolva.

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



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
esélyes díja:
6 Ft

Szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800600423618/2616

2016.01.18

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36083/3/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Illés utca 24. ajtó:2.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	emzsei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	11	0 0	70/10000	állami

Bejegyző határozat: 99997/1999/

2. bejegyző határozat: 91954/1991/1991.06.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljárások.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 94522/1/2007/07.03.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 91954/1991/1991.06.07

törzsi határozat: 94522/1/2007/07.03.01

jogcím: államosítás 4/1952. tvr.

jogcím eredeti felvétel 91954/1991/1991.06.07

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törzsi határozat: 94522/1/2007/07.03.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 10085/1973/1974.02.18

törzsi határozat: 94522/1/2007/07.03.01

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1060 BUDAPEST VI. KER. Gorkij fasor 7/B

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 94522/1/2007/07.03.01

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÚZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 10826367

IRÉSZ

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

