

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.9.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 06-ai ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos u. 30. alagsor 1/b. szám alatti, 38612/0/A/5 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, Bíró Lajos u. 30. alagsor 1/b. szám alatti, 38612/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, 17 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 371/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, alagsor raktárhelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. szeptember 24-i időponttal határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött [REDACTED] magánszeméllyel, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 802/2015. (VII.27.) számú határozata alapján. A bérlő a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

[REDACTED] 2016. január 29. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges melléleteket (nullás bérleti díjra vonatkozó igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében helyezkedik el a Golgota tér közelében. A raktárhelyiség bejárata az alagsori folyosóról nyílik, teli fa bejáratú ajtaja van. Az albetét egy helyiségből áll. A körítő falakon 2 m magasságig vízesedés, vakolat hiány, a mennyezeten és a falakon repedések látszanak. Falikút van, vízóra nincs, az elektromos hálózat készítése folyamatban van, villanyóra nincs. A helyiségben gázvezeték és fűtés nincs. A falakban kéménynyílás látható, vélhetően gyenge állapotban, átjárhatóságáról, használhatóságáról kéményseprő szakvélemény szükséges. A raktárhoz közös használatú WC tartozik. A helyiség piszkos, szemetes, törmelékeny.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. március 11-én. Az ingatlan forgalmi értékét 4.550.000,- Ft összegben (267.647,- Ft/m²) állapította meg, melyet a független szakértő (Gódor László) 2016. május 02. napján hagyott jóvá. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **4.550.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos u. 30. alagsor 1/b. szám alatti, udvari bejáratú, 17 m² alapterületű raktárhelyiség esetében, a 9 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.266/10.000 eszmei 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 mértékű.

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

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	4.819,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	1.904,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	479.144,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	189.311,- Ft

[Handwritten signature]

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):
Forgalmi érték:

289.833,- Ft
4.550.000,- 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 díjből 8 éves időtartam alatt várható.

Fenti ingatlan tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 38612/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos u. 30. alagsor 1/b. szám alatti, 17 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ban azaz 4.550.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. Az elidegenítés az Önkormányzat számára előnyös, mert a csökkenő tulajdoni hányadra alacsonyabb közös költség fizetési kötelezettség tartozik. Amennyiben a társasház valamilyen nagyobb beruházásról dönt, annak a költsége is kisebb mértékben terheli az Önkormányzatot. Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

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 vételárrol, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhátártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárrol 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 5. § (6) bekezdése alapján 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 is elidegeníthetők. A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár

kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodási szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **38612/0/A/5** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos u. 30. alagsor 1/b.** szám alatti, 17 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **4.550.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 06.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. július 28.

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 31.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRÁVETZ RÉKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *igényel*

JOGI KONTROLL: *igényel*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016 MÁJ 31

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

Danada-Rimán Edina
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 MÁJ 31

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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

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

Csappan
2016 MÁJ 02.

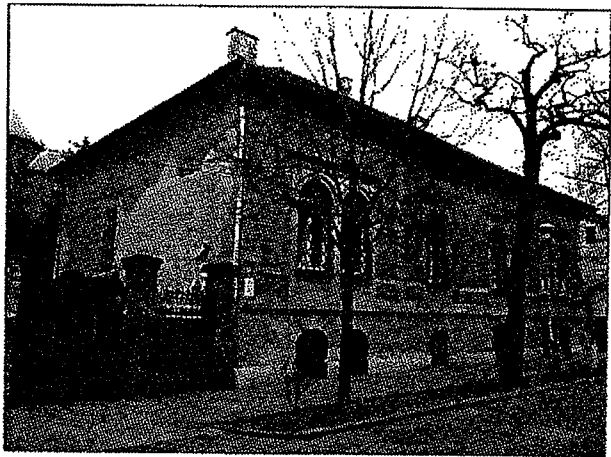
R

Drauh Z.

Jóváhagyás dátuma: 2016-05-02	Jóváhagyó szervezet: József Attila Szociális Központ Zrt.
Státusz: 2	Értékelés: 4E-225/5/2016
Ügyintéző:	lap: 1
Állásfajta:	

2016 MÁJ 09

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bíró Lajos u. 30-32. as.
38612/0/A/5 hrsz alatti raktár helyiségről



Budapest, 2016. március 11.

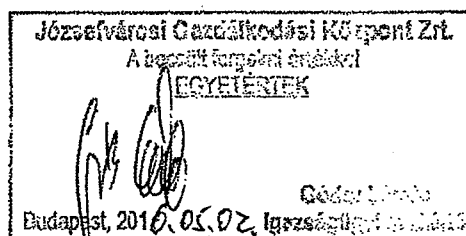
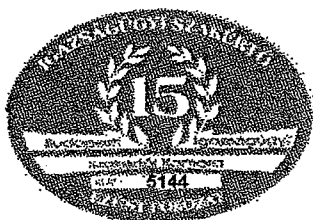
4

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Tisztviselő telep	
Az albetét alapterülete m ²	17,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	110 823
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	1 880 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	83,01
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	4 150 000
Műszaki értékből számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	267 647
Műszaki értékből képzett ár Ft	4 550 000
<p>ÁR MIATT KAVASOLT FORGALMI ÉRTÉK A MAGSÓ TELEKHAJÁNYÓD</p>	

Az albetétre az osztatlan közös tulajdonú földterületből jelentős terület érték jut, ezért a forgalmi érték mellett a földterület és a műszaki érték összegét is meghatároztuk.



Bartfai László

Bartfai László

okl. ö. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

JW

5

1. Előzmények

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

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 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	Szabadonálló, a telken 2 db lakóépület van
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán és az ingatlan területén
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	2070 m ²
Felszíne	Sík, bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Alagsor + földszint
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg alagsori, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hájszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Alapterülete	17,0 m ²
Belmagassága	2,70 m
Tájolás	Udvari ablak az udvari járda szintjén
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Pedersen Gyöngyi
Elektromos energia	Mérőóra nincs, kialakítása folyamatban
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, szemetes, törmelékes

SW

7

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Raktár	Kőlap	Vakolat hiányos	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy földterület, kis lakásszám

Értékcsökkenő tényezők	Alagsori, udvari fekvés
	Falnedvesség, beázás, repedések
	Nincs elektromos áram, fűtés, melegvíz
	Lelakott, rossz műszaki állapot
	Közös WC használat

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. A nagy földterület miatt, a forgalmi érték mellett szerkezeti, műszaki értékből képzett árat is számítottunk. 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 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 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 összehasonlító árak alapján

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Bíró Lajos u. 30-32. alagsor	VIII. Orczy út	VIII. Orczy út	VIII. Orczy út	VIII. Orczy út	Reguly A. ú.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		2 880 000	3 300 000	3 500 000	2 800 000	3 100 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	17,00	31,00	37,00	42,00	32,00	29,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	91 964	92 903	89 189	83 333	87 500	1 06 897
8	Ingtatlan jellege	Alagsor	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	Tulajdonviszony	Önkvm. 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		2 880 000	3 300 000	3 500 000	2 800 000	3 100 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	91 964	92 903	89 189	83 333	87 500	1 06 897
17	Helyszíni tényezők						
18	Eihelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	jobb
21	Korrektív tényező		0,98	1,10	1,05	1,05	0,98
22	Eihelyezkedés az épületen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
23	Korrektív tényező		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	104 123	100 150	107 919	96 250	101 063	115 234
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	Nagy földterület	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrektív tényező		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,95	0,98	0,98	0,98	0,95
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	110 823	104 656	116 337	103 758	108 945	120 420
33	Számított forgalmi érték Ft	1 883 994					
34	Kerektített forgalmi érték Ft	1 880 000					

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. Telekhányadból és műszaki értékből képzett ár

Földterület értéke

Közös tulajdoni hányad számláló	401
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	2 070
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	83,01
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	50 000
Terület számított értéke Ft	4 150 350
Terület értéke, kerekítve Ft	4 150 000

Alagsori helyiség műszaki értéke

Fizikai állapot %	40
Funkcionális állapot %	80
Környezeti állapot %	80
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	92 000
Építmény alapterülete m ²	17,00
Építmény számított értéke nettó Ft	400 384

Összesítés

Alagsor szerkezet Ft	400 384
Földterület Ft	4 150 000
Összesített műszaki érték Ft	4 550 384
Összesített műszaki érték kerekítve Ft	4 550 000

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: 4.500 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	265		
Alapterület m ²	17,00		
Bérleti díj Ft/hó	4 500		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	48 600		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	972
Menedzselési költségek		2	972
Felújítási költségalap		3	1 458
Összesen Ft	48 600		3 402
Éves üzemi eredmény Ft	45 198		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		903 960	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, szabadon álló beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg alagsori, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai homlokzat klinkertégla és vakolt, a belső homlokzat vakolt, színezett, 30 %-ban vakolathianyos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

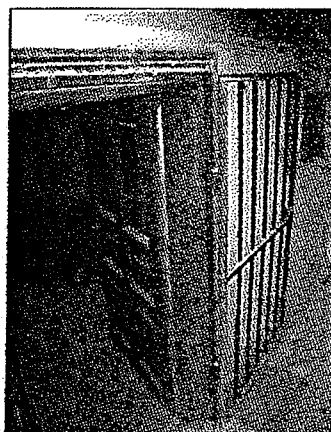
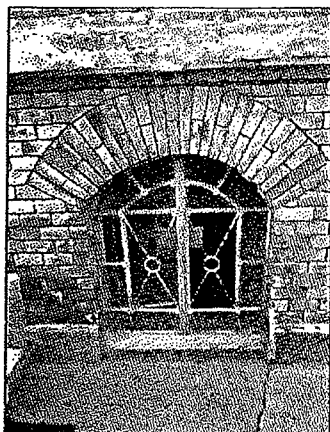
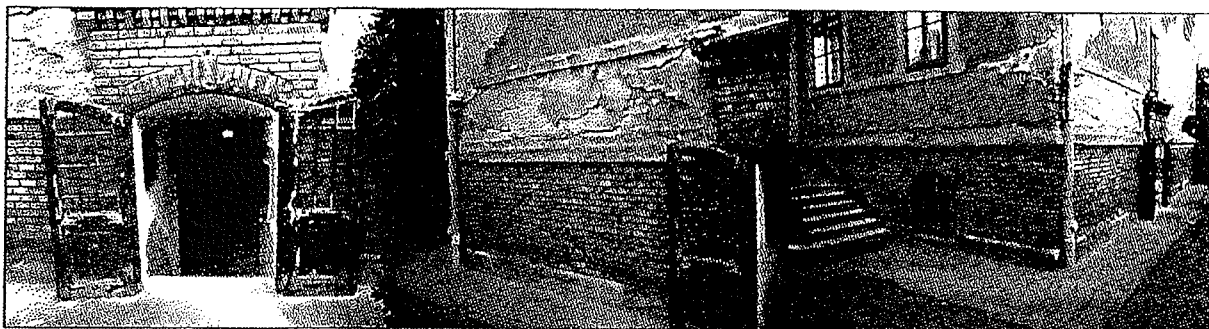
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A raktár helyiség bejárata az alagsori folyosóról nyílik, fakeretes, teli fa bejárati ajtaja van. Az albetét egy helyiségből áll. A körítő falakon 2,0 m magasságig vizesedés, vakolat hiány, a mennyezeten és a falakon repedések látszanak. Falikút van, vízóra nincs, az elektromos hálózat készítése folyamatban van, villanyóra nincs. A helyiségben gázvezeték és fűtés nincs. A falban kémény nyílás látható, vélhetően gyenge állapotban, átjárhatóságáról, használhatóságáról kéményseprő szakvélemény szükséges. A raktárhoz közös WC használata tartozik. A helyiség piszkos, szemetes, törmelékes.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



12

Saját

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 2192 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 38612 hrsz-u 2070 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Bíró Lajos u. 30-32. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. tv.-nyel módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

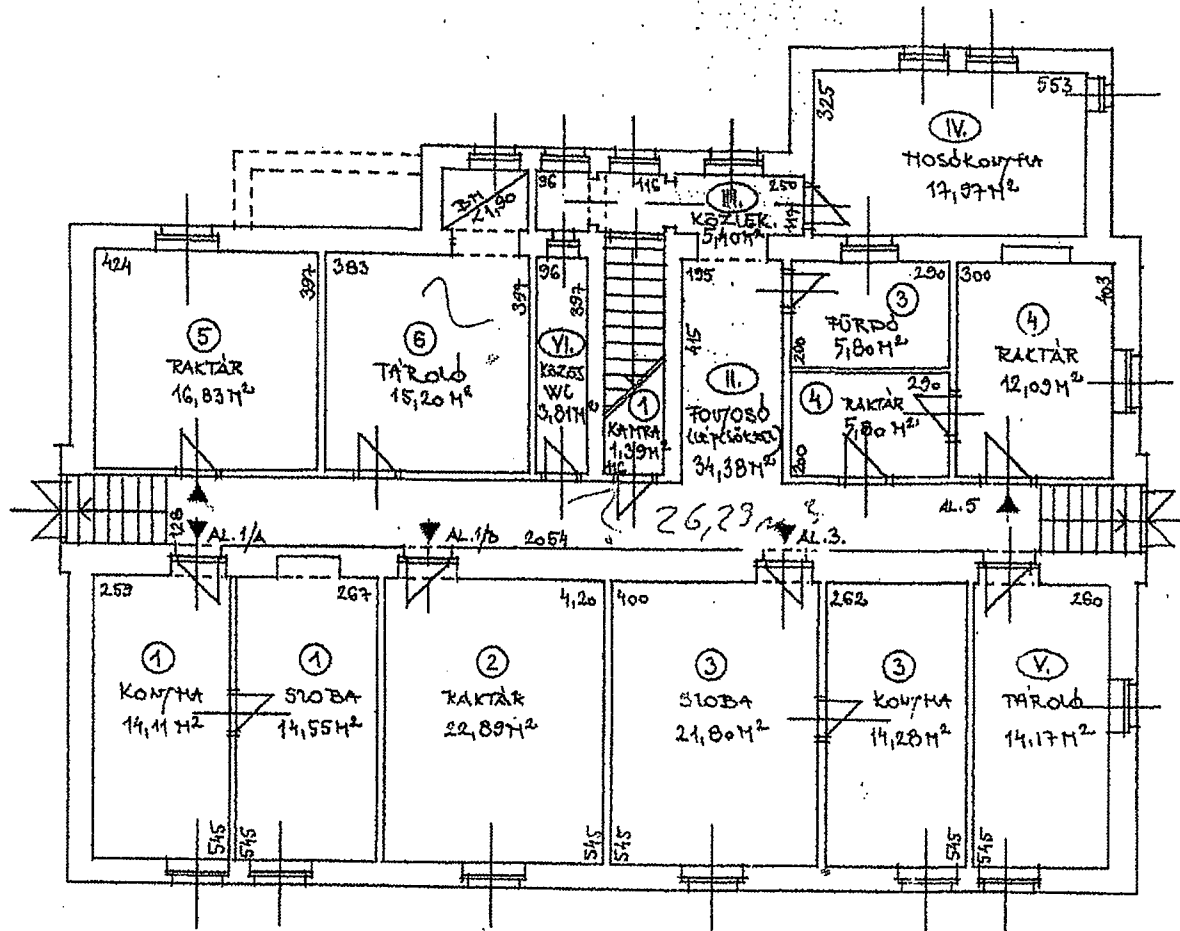
KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

M



Közös illetőségnű területek :

Alagsor

II.	Folyosó (lépcsőkkel)	34,38
III.	Közlekedő	5,40
IV.	Mosókonyha	17,97
V.	Tároló	14,17
VI.	Közös wc	3,81


Alagsor összesen : 75,73 m

Külön tulajdoni illetőségek :

1.	alagsor 1/a.	30,05 m
2.	alagsor 1/b.	22,39 m
3.	alagsor 3.	41,38 m ²
4.	alagsor 5.	17,89 m ²
5.	alagsor	16,93 m ²

Alagsor összesen : 129,54 m²

TV

 ETALON Kft. Tel: 1-371-003	MEGRENDELŐ: INVESTATE RT.	RAJZSZÁM: E-1
	FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ BP. VIII. BIRÓ L. U. 30-32. HRSZ.: 38612	
	ALAGSORI-ALAPRAJZ	
TERVEZŐ: PÉTER A.	SEMMELTŐ: RÁSCHEK M. HÁLY	RAJZOLÓ: RÁSCHEK M. HÁLY
DÁTUM: 1995 JAN.		LÉPTÉK: M=1:100