

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. október 17-ei ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Üllői út 50. szám alatti, földszinti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka 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 PONTE RIALTO Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság [székhely: 1082 Budapest, Üllői út 50. fsz. 4., adószám: 13487935-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-274428, képviselője: Zahra Mehrabani, (a továbbiakban: PONTE RIALTO Kft., mint Bérelő) vételi kérelmet nyújtott be az általa, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattól (továbbiakban: Önkormányzat) bérelt, a Budapest, VIII. kerület, Üllői út 50. szám alatti, földszinti, 36371/0/A/16 helyrajzi számú, 75 m² alapterületű, 473/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszinti üzlethelyiségre. A Bérelő bérleti jogviszonya határozott idejű és első alkalommal 2008. év október hó 01. napjától 2013. év december hó 31. napjáig szólt, majd 2014. január 01. napjától meghosszabbításra került 2019. december 31. napjáig. Az eredeti bérleti szerződés szerint a Bérelő iroda, üzlet céljára hasznosította a helyiséget. A bérleti szerződés 2009. december 01. napján módosításra került a tevékenységi kör bővítése miatt, amely így a továbbiakban üzlet, iroda, melegkonyha vendéglátó-ipari tevékenységre változott.

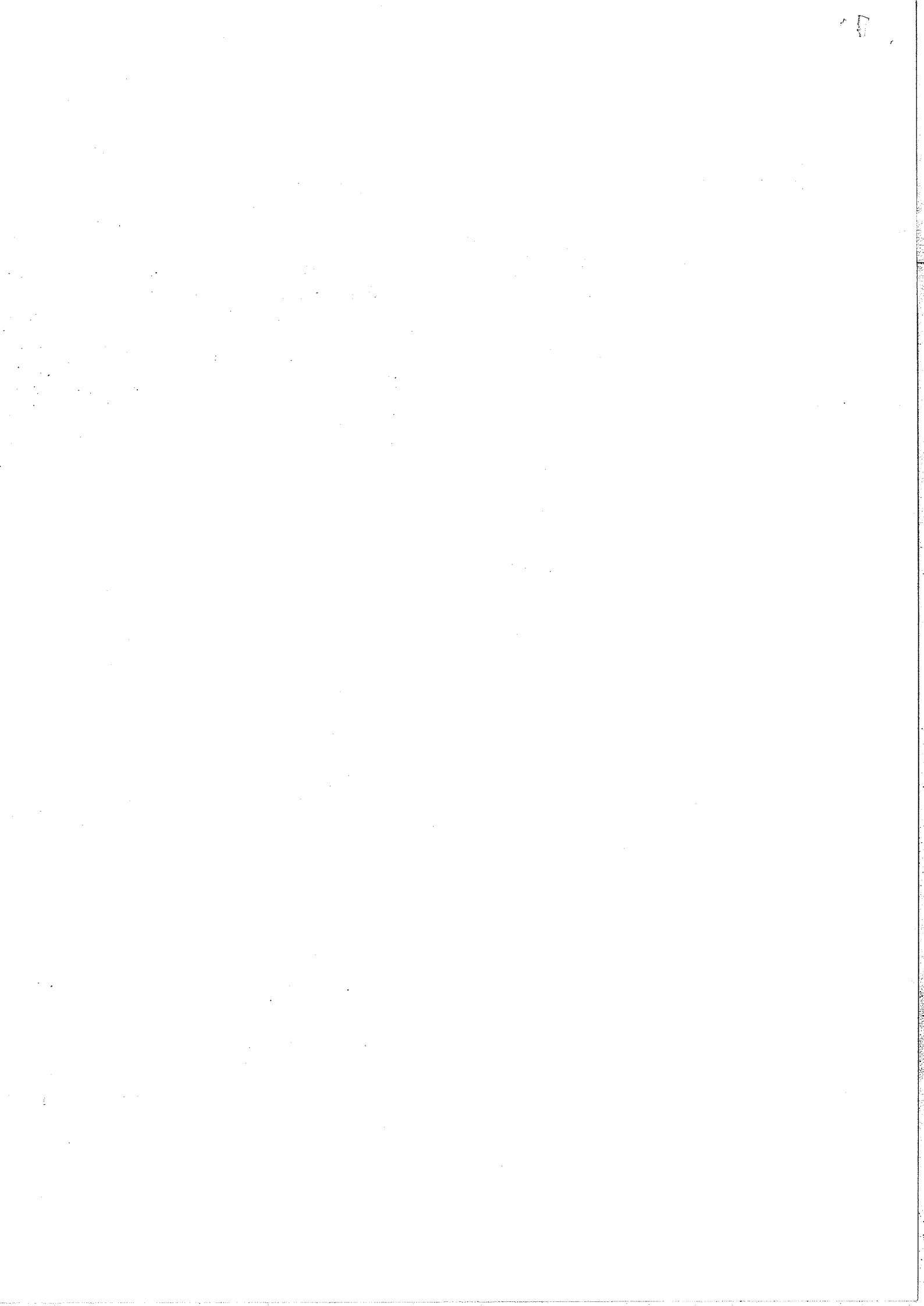
A PONTE RIALTO Kft. 2009. december 16. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása érdekében. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az 1099/2011. (VII.13.) számú határozatával, a Bérelő által kérelmezett csökkentett vételáron (22.600.000,- Ft), hozzájárult az ingatlan Bérelő részére történő értékesítéséhez, azonban Bérelő az eladási ajánlattal nem élt.

Bérelő 2016. augusztus 10. napján ismét vételi kérelmet nyújtott be, amelyhez csatolta a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást és a hitelesített bérleti szerződését.

A XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros központi negyedében helyezkedik el. Az épület általános állapota a korának megfelelő, utcai és belső homlokzata vakolt, színezett, tetőszerkezete fagerendás, állószerkezes. Nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

A helyiség bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, hőszigetelt üvegezésű bejárati ajtaja van. Az üzlettérben elektromos fűtés található. A konyhában és a mosdókban járólappadozat készült. Az alaprajzon nem szereplő galéria keskeny, meredek lépcsőn közelíthető meg, WC és sarok zuhanyzó is található benne. A helyiség belmagassága 4,50 m, a galéria alatt 2,30 m.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. szeptember 06-án. Az ingatlan forgalmi értéke **25.670.000,- Ft** összegben (342.270,- Ft/m²) került megállapításra, melyet Gódor László független szakértő 2016. szeptember 21. napján jóváhagyott.



A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17.§ (1) bekezdése szerint a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **25.670.000,- Ft.**

A lakás elhelyezkedése HVT I. területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

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

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	12.825,- Ft
2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	234.450,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	29.434.389,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.610.135,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	27.824.254,- Ft
Forgalmi érték	25.670.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték nem haladja meg a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, így az elidegenítés az Önkormányzat részére nem térül meg, a helyiség bérbeadása magasabb bevételt eredményez, mint amennyi az elidegenítésből várható.

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 adatai alapján a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Üllői út 50. szám alatti, földszinti, nem lakás célú helyiségre benyújtott vételi kérelmet utasítsa el, mivel a Rendelet 12. § (1) bekezdésében foglaltak szerint elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés nem térül meg, ezért a Rendelet 5.§ (6) bekezdése alapján nincs mód a helyiség elidegenítésre.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az eladás az Önkormányzat számára kedvezőtlen, mivel az elidegenítés nem térül meg. A továbbiakban a bérlő bérleti díjat fizet, amelynek összege az előterjesztés időpontjában 234.450,- Ft + ÁFA / hó.

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

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdés f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díjat 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 elidegeníthetőek.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...../2016. (X.17.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

nem járul hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36371/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Üllői út 50. szám alatti; földszinti, 75 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség 25.670.000,- Ft vételáron történő elidegenítéséhez a PONTE RIALTO Kft. részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. október 17.

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. október 11.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

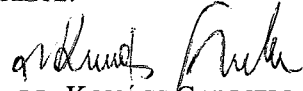
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

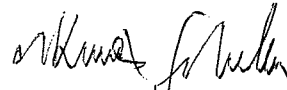
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA 2016 OKT 11.

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

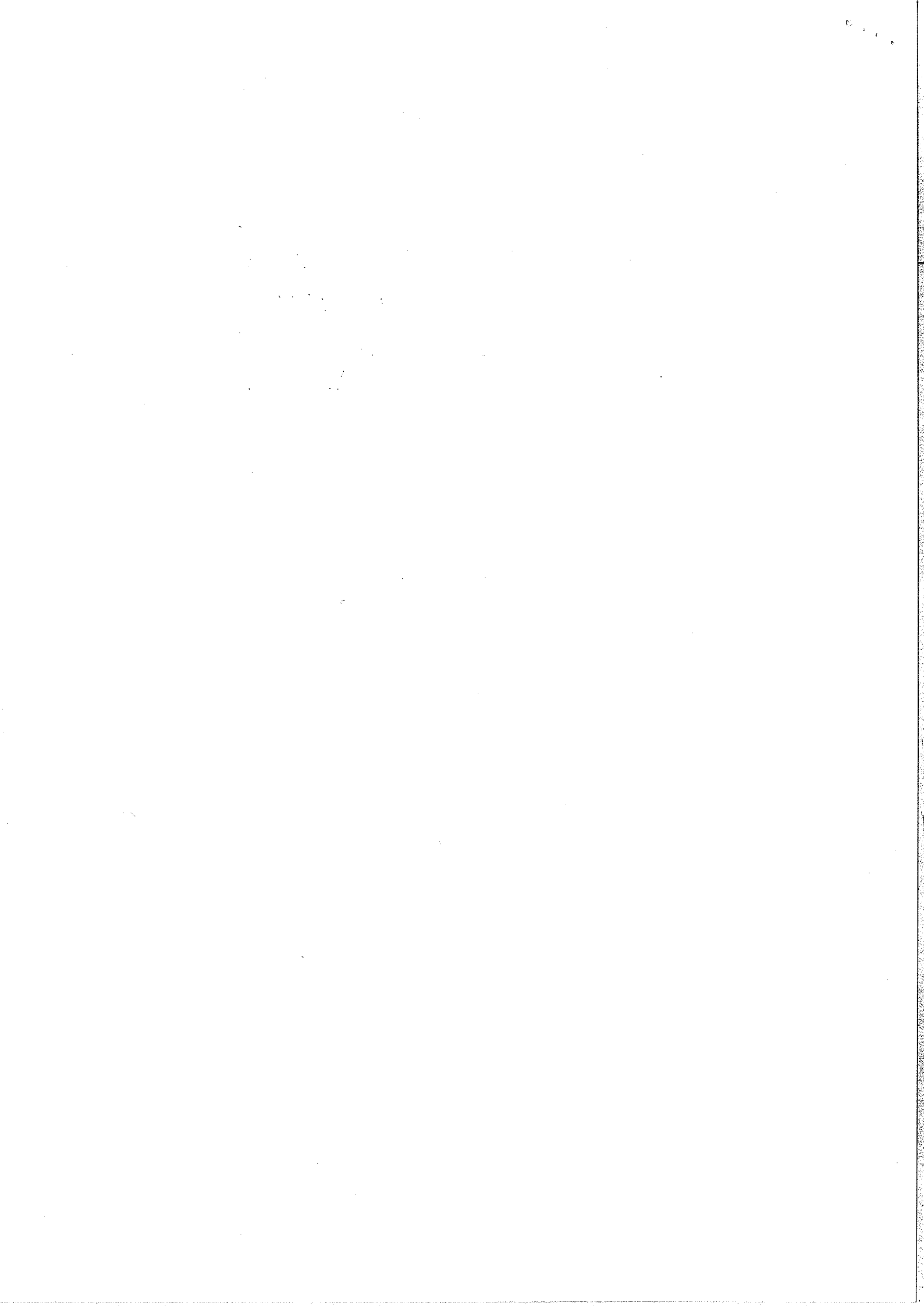

DANADA-RIMÁN EDINA 2016 OKT 11.

JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





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

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

Jelölés: 2016-09-21	
Munkaterv: LME-543/3/2016	
Árnyék:	
Munkaterv:	

Szalvai Z.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Üllői út 50.
36371/0/A/16 hrsz alatti iroda helyiségről (Pizza Italia)

2016 Szept 21 *Gr*

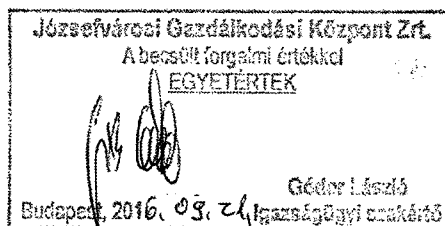


Budapest, 2016. szeptember 06.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett tulajdoni lapon iroda helyiség (Pizza Italia) forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Józsefváros központ negyed	
Az albetét alapterülete m ²	75,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	342 270
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	25 670 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	46,73
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	4 770 000



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ű. 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.

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	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	Jelentős
Földterület	
Telek területe	988 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Falnedvesség, szigetelési hibák
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	473/10.000
Alapterülete	75,0 m ²
Belmagassága	4,50 m, a galéria alatt 2,30 m,
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Ponte Rialto Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Elektromos fűtés
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Az utcaszinten 2 db WC, a galérián WC és zuhanyozó kialakítása, a galéria nem szerepel az alaprajzon
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlet	Laminált padló	Festett	
WC, kézmosó	Járólap	Csempe + festett	
Konyha	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	PVC	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (homlokzat)
	Galéria
	Utcai terasz lehetőség

Értékcsökkentő tényezők	Csak elektromos fűtés van
-------------------------	---------------------------

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 Illetékhatváltali, 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. Üllői út 50. fsz.	VIII. Üllői út	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		12 450 000	21 300 000	12 300 000	10 500 000	13 400 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	75,00	38,00	60,00	33,00	30,00	40,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	348 072	327 632	355 000	372 727	350 000	335 000
8	Ingatlan jellege	Vendéglátó üzlet	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
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.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		12 450 000	21 300 000	12 300 000	10 500 000	13 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	348 072	327 632	355 000	372 727	350 000	335 000
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		1,00	0,98	0,98	0,98	0,98
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	342 421	327 632	347 900	365 273	343 000	328 300
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	Galéria	rosszabb	ua.	jobb	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,02	1,00	0,98	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	342 270	334 184	347 900	357 967	343 000	328 300
33	Számított forgalmi érték Ft	25 670 272					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	25 670 000					

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	473
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	988
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	46,73
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	102 000
Terület számított értéke Ft	4 766 705
Terület értéke, kerekítve Ft	4 770 000

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 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
6	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 30 %	2-5 éven belül
7	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 20 %	2-5 éven belül
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Fakeretes, hőszigetelt üvegezésű	50 %
Belső felületképzések, falak	Közepes	40 %
Hidegburkolatok	Közepes	40 %
Melegburkolatok	Közepes	40 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
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: 180.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	2 400		
Alapterület m ²	75,00		
Bérleti díj Ft/hó	180 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	1 944 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	38 880
Menedzselési költségek		2	38 880
Felújítási költségalap		3	58 320
Összesen Ft	1 944 000		136 080
Éves üzemi eredmény Ft	1 807 920		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		36 158 400	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró fődém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószeles. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

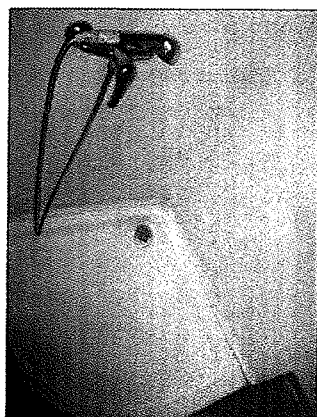
Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelő. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A helyiség bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, hőszigetelt üvegezésű bejárati ajtaja van. Az üzlettérben elektromos fűtés található. A konyhában és a WC mosdókban járólappadozat készült. A galéria keskeny, meredek lépcsőn közelíthető meg, WC és sarok zuhanyzó található rajta. A tulajdoni lapon iroda megnevezésű helyiség használat alapján vendéglátó üzlet.

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

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



TAKARNET v5.2	Felhasználó	1022341 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/384334/2016

2016.08.18

A megrendetés
eddigi díja:
0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36371/0/A/16 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 50. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmái hányad	tulajdoni forma
iroda	75	0 0	473/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.03.17			törölő határozat: 77735/1/2009/09.03.12	
üzlethelyiség	75	0 0	473/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 77735/1/2009/09.03.12				

1. bejegyző határozat: 500008/691/1998/98.05.13

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205975/1993/10.11.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 186804/1/1997/89.05.18

törölő határozat: 98122/1/2009/09.04.20

Elutasítás

kezelői jog bejegyzése iránti.

jogosult:

név: ATLASZ UTAZÁSI BIZTOSÍTÓ RT

cím: NINCS CÍM

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

