

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.11.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 7-ei ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Baross u. 125. szám alatti, földszinti, 35918/0/A/2 helyrajzi számú egyéb üzlethelyiség 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, Baross u. 125. szám alatti, földszinti, 35918/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, 20 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 60/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2015. május 8-ai időponttal határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Cz és Cz Kft.-vel (székhely: 4400 Nyíregyháza, Meskó Pál u. 18.; adószám: 24269812-2-15; cégjegyzékszám: 15-09-080413; képviseli: Czuczor Mónika Tünde ügyvezető). Bérló a bérleményt telefon és tartozék üzlet, valamint szervíz céljára vette bérbe.

A Cz és Cz Kft. képviseletében Czuczor Mónika Tünde ügyvezető 2016. július 04. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az üzlethelyiségnek utcai bejárata van, melyre acél redőnyt szereltek. Műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésű ajtaja és fakeretes, egyszeres üvegezésű portálja van. A bejárat előtt magas fellépésű lépcső van, nem akadálymentes. A helyiség belmagassága 4,2 méter. Az üzletben WC, gázvezeték és fűtés nincs. A helyiségben szellőző légcsatornák láthatók, működőképességükről nem lehetett meggyőződni. Az értébecsléshez csatolt fényképekből megállapítható, hogy bérló a helyiséget a bérleti szerződésben rögzített céltól eltérően raktározás céljára használja.

Tekintettel erre, Társaságunk bérlemény ellenőrzést kezdeményezett. Amennyiben az ellenőrzés során megállapításra kerül, hogy bérló a helyiséget a bérleti szerződésben rögzített céltól eltérően használja, a bérló részére felszólítás kerül megküldésre a bérlemény bérleti szerződésben rögzítettek szerinti használatára vonatkozóan. Amennyiben a bérló ezt követően sem a szerződésben meghatározottak szerint használja az ingatlant, úgy kezdeményezhető a bérleti szerződés felmondása.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. augusztus 12-én. Az ingatlan forgalmi értékét 6.090.000,- Ft összegben (304.617,- Ft/m²) állapította meg. Gódor László független szakértő 2016. szeptember 19. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta. A nem lakás

[Handwritten signature]

2

Faint, illegible text or markings in the upper left quadrant of the page.

céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **6.090.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 125. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 20 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 91 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.101/10.000 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.

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

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	19.333,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.400,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	1.922.242,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	536.911,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	1.385.331,- Ft
Forgalmi érték:	6.090.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, azonban az Orczy negyedben zajló rehabilitációs folyamatok hatására az ingatlanok várhatóan felértékelődnek és magasabb forgalmi értéken értékesíthetőek.

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

Javasoljuk, hogy a Bizottság ne járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35918/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross u. 125. szám alatti, földszinti, 20 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 6.090.000,- Ft összegben történő közlése mellett, mivel a bérlő nem a bérleti szerződésben meghatározott célra használja az ingatlant.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a rehabilitációt követően magasabb árbevételek tehet szert.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a 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 értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve

azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) 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 díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a) a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy,
- b) a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke legfeljebb 5 %, vagy
- c) a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbsége legfeljebb 8 millió forint.

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 címen 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 vagyongazdálkodó 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

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) nem járul hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35918/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Baross u. 125.** szám alatti, földszinti, 20 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **6.090.000,- Ft** összegű vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. november 07.

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. november 02.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

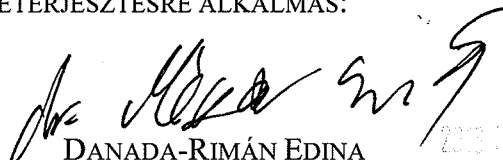
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016.11.02

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016.11.02

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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

F
2016-09-02
Lle

Közvetve	
Közvetési Kézpont Zrt.	
Dátum: 2016-09-05	Ér
Aláírás: <i>Lle - 489/4/2016</i>	
Ügyintéző:	
Telefon:	

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Baross u. 125.
35918/0/A/2 hrsz alatti üzlethelyiségről

Jancsik Z.

2016 SZEP 12 *Bi*



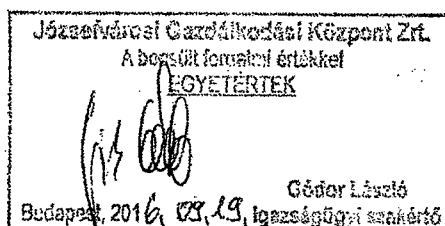
Budapest, 2016. augusztus 12.

Lle
57

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete m ²	20,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	304 617
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	6 090 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	6,14
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	460 000



Bartfai László
 Bartfai László
 okl. g. 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 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 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	Zárt soros
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	1.024 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Handwritten signature and number 7.

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 5 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, pala héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 2,10 m
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	60/10.000
Alapterülete	20,0 m ²
Belmagassága	4,26 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Cz és Cz Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Elektromos radiátor
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlethelyiség	Járólap	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Utcai üzlethelyiség Nagy belmagasság
Értékcsökkentő tényezők	Nincs gázvezeték, fűtés és melegvíz Nincs WC

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 Illetékhatvonal, 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. Baross u. 125. fsz.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		13 100 000	8 140 000	10 460 000	9 200 000	13 100 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	20,00	42,00	25,00	35,00	31,00	43,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	307 557	311 905	325 600	298 857	296 774	304 651
8	Ingtatlan jellege	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
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		13 100 000	8 140 000	10 460 000	9 200 000	13 100 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	307 557	311 905	325 600	298 857	296 774	304 651
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		jobb	ua.	jobb	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		0,98	1,00	0,98	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	ua.	jobb	ua.	ua.
21	Korrektív tényező		0,98	1,00	0,98	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	rosszabb	ua.	rosszabb	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,05	1,00	1,05	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	308 944	299 553	341 880	287 022	311 613	304 651
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	ua.	jobb	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		0,98	1,00	0,98	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
30	Műszaki állapot		jobb	rosszabb	jobb	rosszabb	ua.
31	Korrektív tényező		0,98	1,05	0,98	1,05	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	304 617	281 937	351 795	270 143	320 650	298 558
33	Számított forgalmi érték Ft	6 092 331					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	6 090 000					

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	60
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 024
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	6,14
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	75 000
Terület számított értéke Ft	460 800
Terület értéke, kerekítve Ft	460 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vízés 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Közepes 45 %	5 éven túl
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	Bejárati ajtó jó, portál korszerűtlen	40 %
Belső felületképzések, falak	Fainedvesség, beázás, repedések	40 %
Hidegburkolatok	Közepes	40 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
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: 40.000 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	2 000		
Alapterület m ²	20,00		
Bérleti díj Ft/hó	40 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	432 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	8 640
Menedzselési költségek		2	8 640
Felújítási költségalap		3	12 960
Összesen Ft	432 000		30 240
Éves üzemi eredmény Ft	401 760		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		8 035 200	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszszüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti vb. lemezek, javított állapotban. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső három karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

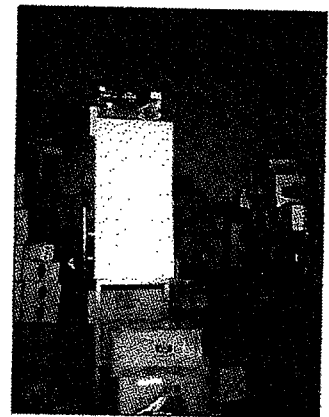
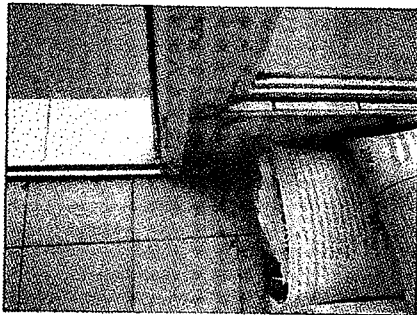
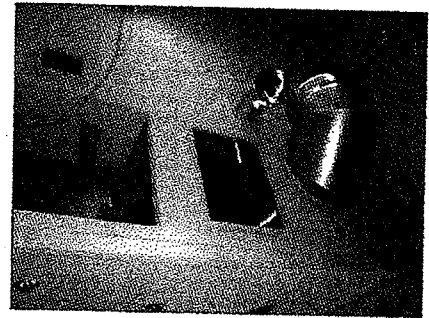
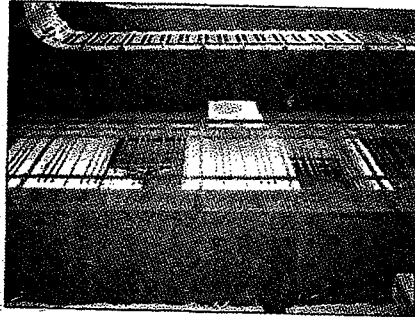
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

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

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. Az üzlethelyiségnek utcai bejárata van, acél redőny, műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésű ajtó, fakeretes, egyszeres üvegezésű portállal. A bejárat előtt magas fellépésű lépcső van, nem akadálymentes. A helyiség belmagassága 4,26 m. Az üzletben WC, gázvezeték és fűtés nincs. A helyiségben szellőző légcsatornák láthatók, működőképességükről nem lehetett meggyőződni.

Bérlői információk

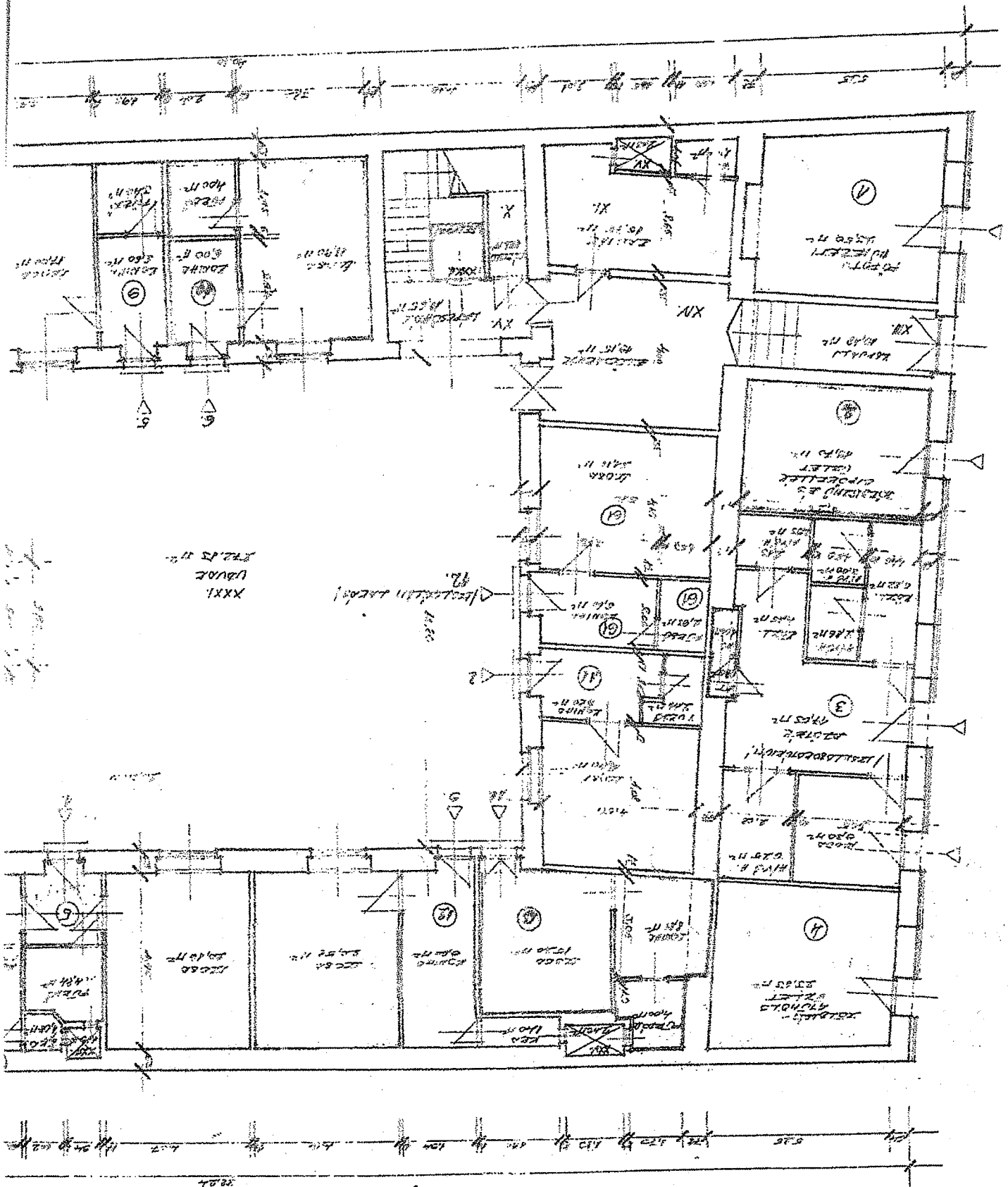
A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



cl
V/13

14

MP



TAKARNET	Földhivatal	Közlöny (Közlemény)
----------	-------------	---------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány

Mégrendelés szám: 8006904-328223/2016

2016.07.12

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35918/0/A/2 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 125. földszint. "Földhivatal alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyes/fél	eszei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	20	0 0	60/10000	Állami
Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.02.25			törölő határozat: 281369/1/2002/02.10.29	
üzlethelyiség	20	0 0	60/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 281369/1/2002/02.10.29				

2. bejegyző határozat: 133931/1990/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámokban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 281369/1/2002/02.10.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 133931/1990/

törölő határozat: 281369/1/2002/02.10.29

jogcím: államosítás 4741/1952/1952.03.28

jogcím: eredeti felvétel 133931/1990/

jogállás: tulajdonos

név: MÁRKUS ÁLLAM

cím: - - -

* hányad: 0/1 törölő határozat: 281369/1/2002/02.10.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 10025/1974/1974.01.16

törölő határozat: 281369/1/2002/02.10.29

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FÖV. VIII. KER. IKV.

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

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 281369/1/2002/02.10.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

15

