

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

42.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 28-ai ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 17. szám alatti, földszinti határozott időre szóló bérleti joggal terhelt önkormányzati tulajdonú 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 VIII. kerület, Bródy Sándor u. 17. szám alatti, földszinti, 36625/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, 30 m² alapterületű, a közös tulajdonból 129/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlet helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2011. augusztus 03. napjától 2012. december 31. napjáig, majd 2013. január 01. napjától 2017. december 31-ig határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést kötött a DOMOZI Kft-vel (székhelye: 1202 Budapest, Magyar u. 51., cégjegyzék száma: 01 09 933193, adószáma: 12411555-2-43, képviseli: Domozi Imre ügyvezető). Bérlet a bérleményt kereskedelem, üzlet céljára vette bérbe.

A DOMOZI Kft. Bérlet 2016. szeptember 28-án vételi kérelmet nyújtott be, a helyiség megvásárlására. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben, XX. század elején épült lakóházban helyezkedik el. Az ingatlant magába foglaló épület összközműves, általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, trolival, valamint metróval érhető el.

Az üzlethelyiség bejárata az utcáról, a kapualjtól jobbra nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja és portálja van. A helyiség boltíves kialakítású, legnagyobb belmagassága 4,3 méter. Az üzlethelyiségben a kb. 25m²-es galériát, a járólappal burkolatot és a split klímát a bérlet készítője, nem került beszámításra mint értéknövelő tényező. Az üzlethelyiségben WC, zuhanytálca, gázvezeték és gázóra van, fűtés és melegvíz nincs.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. október 14. napján, amely szerint az ingatlan forgalmi értéke **11.650.000,- Ft** összegben (388.329,- Ft/m²) került megállapításra, melyet Gódor László független szakértő 2016. október 21. napján jóváhagyott.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **11.650.000,- Ft**.

Handwritten signature

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 Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 17. szám alatti, földszinti, 30 m² alapterületű üzlethelyiség esetében a 75 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 219/10.000 tulajdoni 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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	58.288,- Ft
A vízárával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	12.900,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	7.317.857,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.619.551,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	5.698.306,- Ft
Forgalmi érték:	11.650.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, így az elidegenítés az Önkormányzat számára megtérül, továbbá a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 éves időtartam alatt várható.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbé 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.

A fenti ingatlanra vonatkozó határozott idejű bérleti szerződés, mint elidegenítést kizáró feltétel alól a Képviselő- testület vagy a Tisztelt Bizottság a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 17. szám alatti, földszinti, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 11.650.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költségfizetési kötelezettsége csökken.

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, 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 díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

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 elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

..... /2016.(XI.28.). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 36625/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor u. 17. szám alatti, földszinti, 30 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 129/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 28.

- 2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő (DOMOZI Kft., székhelye: 1202 Budapest, Magyar utca. 51., cégjegyzék száma: 01-09-933193, adószáma: 12411555-2-43, képviseli: Domozi Imre ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 11.650.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 28.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. január 15.

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 22.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS *Dr.*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *rd; p*

JOGI KONTROLL: *Dr.*

ELLENŐRIZTE:

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Dr. Danada-Rimán Edina

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ *h*

JÓVÁHAGYTA:

Soós György
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

LHE - 638 / 2016

LHE 2016. 10. 26.
K057



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

Joachim Z.

2016 NOV. 08 *ca*

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Készítés dátuma:	Hf
Dátum: 2016-10-26	LHE - 638/3/2016
Ugyintéző:	
Méret: lap	

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bródy Sándor u. 17. fsz.
36625/0/A/3 hrsz alatti üzlethelyiségről



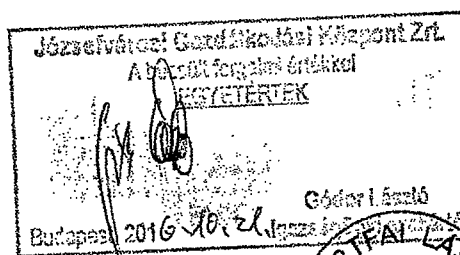
Budapest, 2016. október 14.

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Palota negyed	
Az albetét alapterülete m ²	30,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	388 329
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	11 650 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	31,01
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	3 880 000



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.

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	2404 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 4 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla dongaboltozatos pince, poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapot, szemrevételezéssel	Közepes 55 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 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	129/10.000
Alapterülete	30,0 m ²
Belmagassága	4,30 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Domozi Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	Járólap	Tapéta	
WC- zuhanyozó	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	Laminált padló	Tapéta	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Forgalomcsillapított övezet
	Nagy belmagasság 4,30 m

Értékcsökkentő tényezők	Nincs fűtés és melegvíz
-------------------------	-------------------------

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. Bródy Sándor u. 17. fsz.	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		12 400 000	18 360 000	14 980 000	16 000 000	17 400 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	30,00	38,00	55,00	46,00	49,00	49,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	333 484	326 316	333 818	325 652	326 531	355 102
8	Ingtatlan jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		12 400 000	18 360 000	14 980 000	16 000 000	17 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	333 484	326 316	333 818	325 652	326 531	355 102
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	318 050	316 200	317 127	309 370	310 204	337 347
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Galéria	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrektíós tényező		1,25	1,25	1,25	1,25	1,10
30	Műszaki állag		rosszabb	ua.	ua.	ua.	jobb
31	Korrektíós tényező		1,03	1,00	1,00	1,00	0,98
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	388 329	407 108	396 409	386 712	387 755	363 660
33	Számított forgalmi érték Ft	11 649 862					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	11 650 000					

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.

10

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	129
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	2 404
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	31,01
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	125 000
Terület számított értéke Ft	3 876 450
Terület értéke, kerekítve Ft	3 880 000

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, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 40 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathányos 30 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 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	Fakeretes, egyszeres üvegezésű	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, salétrom	30 %
Hidegburkolatok	Közepes	40 %
Melegburkolatok	Közepes	40 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	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: 60.000 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	30,00		
Bérleti díj Ft/hó	60 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	648 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	12 960
Menedzselési költségek		2	12 960
Felújítási költségalap		3	19 440
Összesen Ft	648 000		45 360
Éves üzemi eredmény Ft	602 640		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		12 052 800	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszúveg közbelső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók alja javított. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állólécű. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

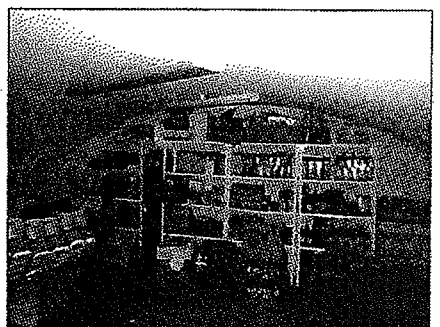
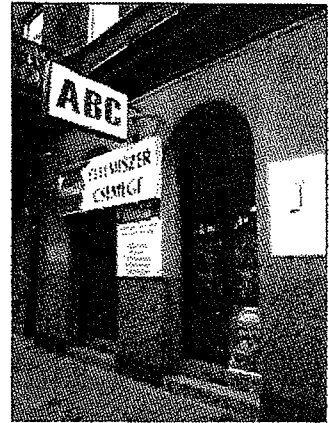
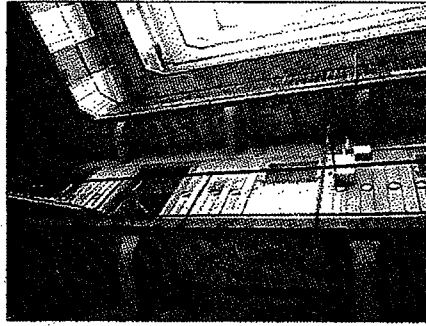
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az üzlethelyiség bejárata az utcáról, a kapualjtól jobbra nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja és portálja van. A helyiség boltíves kialakítású, legnagyobb belmagassága 4,30 m. Az üzletterben a kb. 25,0 m²-es galériát, a járólappurkolatot és a split klímát a bérlő készítette, nem számítottuk értéknövelő tényezőnek. Az üzlethelyiségben WC, zuhanytálca, gázvezeték és gázóra van, fűtés és melegvíz nincs.

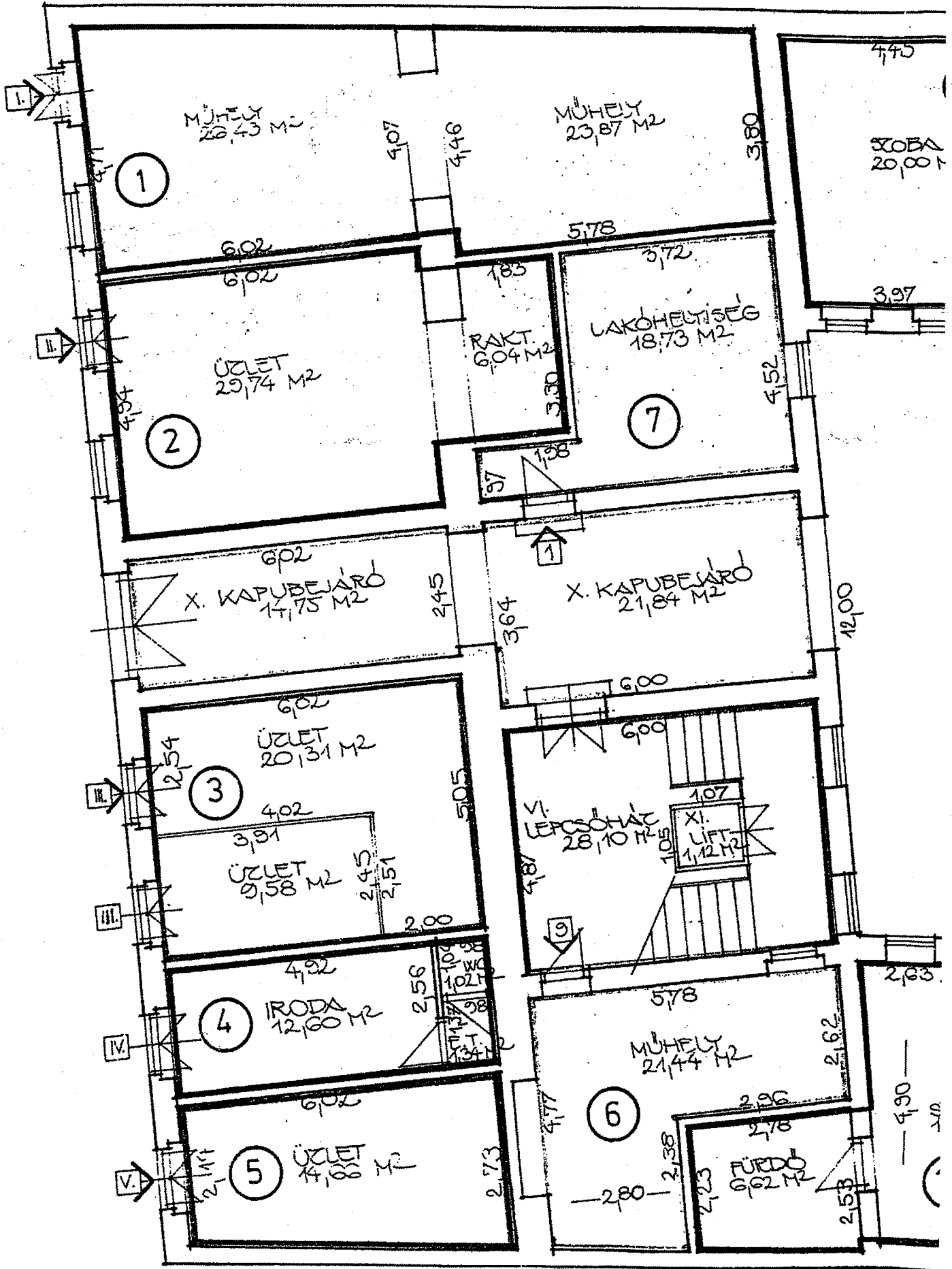
Az utcai határoló falon 0,50 m magasságig fainedvesség, salétrom látszik.

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



Handwritten signature or mark, possibly "13".



BUDAPEST, VIII. BRÓDY S/
 M 1:100

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
átlag díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/481455/2016

2016.10.17

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36625/0/A/3 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Bródy Sándor utca 17. földszint. "Felsővizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Él	személyi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	30	0 0	129/10000	magán
Bejegyző határozat:			törlesztő határozat:	79158/2/1998/97.11.10
üzlethelyiség	30	0 0	129/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999998/1999/			

1. bejegyző határozat:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

2. bejegyző határozat: 92422/1991/1991.06.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

I. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 79158/2/1998/97.11.10

II. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 79158/2/1998/97.11.10

jogcím: Államosítás 4/1952. tvr.

jogcím: eredeti felvétel 92422/1991.VI.10.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

I. hányad: 0/0 törlesztő határozat: 79158/2/1998/97.11.10

törlesztő határozat: 79158/2/1998/97.11.10

jogcím: - 10085/1974.I.18.

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLETI INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

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

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79158/1998/03.23.

jogcím:

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

