

2. 8.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. július 10-i ülésére

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám alatti,
36277/0/A/1 helyrajzi számú egyéb helyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
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 Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám alatti, 36277/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, 23 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 213/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, egyéb helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2015. november 17-i időponttal határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Drámatéka Kulturális Bt.-vel (székhely: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci u. 41. 2. em. 12.; adószám: 28504098-2-42; cégjegyzékszám: 01 06 317112; képviseli: Mann Dániel üzletvezetésre jogosult tag). Bérlo a bérleményt oktatás és raktározás céljára vette bérbe.

A Drámatéka Kulturális Bt. képviseletében Mann Dániel üzletvezetésre jogosult tag, 2016. május 2. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A kérelmet a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága 718/2016. (VII.04.) számú határozatával elutasította.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

Bérlo 2017. április 10. napján ismét vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása érdekében. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolás, hitelesített bérleti szerződés) csatolta.

Az 1900-as évek elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin negyedben helyezkedik el, a Corvin sétány közelében. A helyiség bejárata és ablaka az utcára nyílik, egyetlen galériázott belső térből áll. A galéria alatt került leválasztásra a mosdó és a konyha.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2017. május 5-én. Az ingatlan forgalmi értékét 9.330.000 Ft összegben (405.693 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő, Gódor László 2017. május 29. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **9.330.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A 18 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 467/10.000 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 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 28.000 Ft

A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége: 6.816 Ft

8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva): 2.783.985 Ft

8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva): 677.702 Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre): 2.106.283 Ft

Forgalmi érték: 9.330.000 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 díjból 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 (a továbbiakban: Rendelet) 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 36277/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6. szám alatti, 23 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 9.330.000 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 elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken. 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 (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) bekezdésének 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 elidegeníthetők:

- 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
- d) 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 vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. 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

...../2017. (VII.10) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az eladási ajánlat bérlő részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36277/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 41. fszt. 6.** szám alatti, 23 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a forgalmi értékbecslésben meghatározott **9.330.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. július 10.



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

Felélős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. augusztus 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

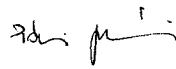
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2017. július 04.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

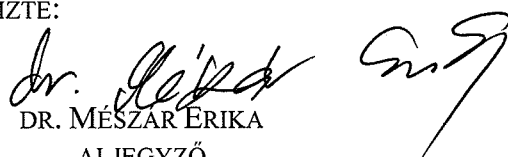
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

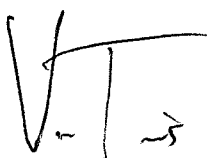
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Leonardo da Vinci u. 41.
36277/0/A/1 hrsz alatti egyéb helyiségről

fn. 6.



Budapest, 2017. május 05.

Handwritten signature

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Corvin negyed

Az albetét alapterülete m²

23,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

405 693

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

9 330 000

Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m²

324 555

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

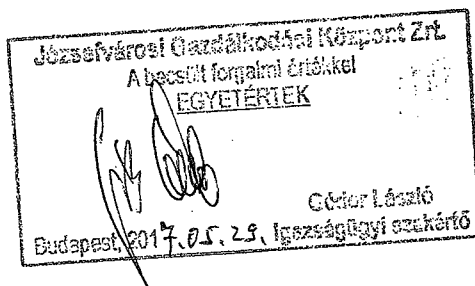
7 460 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

12,40

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

2 600 000



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 megbízó kérésére árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket, a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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 a Tömő u. sarkán
Utca burkolata	Kockakő
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	582 m ²
Felszíne	Sík, épületekkel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 2 em.
Építési év	XX. sz. eleje homlokzat felújítás 2010. körül
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 2,10 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	213/10.000
Alapterülete	23,0 m ²
Belmagassága	4,66 m, galéria 2,18 m
Tájolás	Utcai, a Leonardo da Vinci u-ról nyílik
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Drámatéka Bt.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van a lépcsőházban
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs
Fűtés	Gázkonvektor
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	A 10,47 m ² -es galéria nincs feltüntetve
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Gyenge

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Szoba	PVC	Festett	
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	Fa burkolat	Festett	10,47 m ²

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Jó állapotú ház (homlokzat)
	Galéria 10,47 m ²

Értékcsökkentő tényezők	Falnedvesség, repedések
	Gyenge műszaki állapot

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003 - 2012. 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 versenyeztetéssel 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. Leonardo da Vinci u. 41. fsz. A1	VIII. Tömő u.	VIII. Práter u.	VIII. Szigony u.	VIII. Tömő u.	VIII. Futó u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		11 750 000	17 400 000	9 900 000	9 400 000	16 500 000
5	Információ forrás		NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték	NAV Illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	23,00	34,00	56,00	30,00	28,00	51,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	329 109	345 588	310 714	330 000	335 714	323 529
8	Ingtatlan jellege	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		11 750 000	17 400 000	9 900 000	9 400 000	16 500 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	329 109	345 588	310 714	330 000	335 714	323 529
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		jobb	rosszabb	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		0,95	1,02	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	325 583	321 743	316 929	330 000	335 714	323 529
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
27	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,02	1,02	1,02
28	Használhatóság, funkció, közművek	Galéria	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrekciós tényező		1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
30	Műszaki állapot		jobb	rosszabb	ua.	ua.	ua.
31	Korrekciós tényező		0,98	1,10	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	405 693	378 369	439 263	403 920	410 914	396 000
33	Számított forgalmi érték Ft	9 330 947					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	9 330 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	324 555					
36	Likvid forgalmi érték Ft	7 464 757					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	7 460 000					

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.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,9
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,98
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,9
Likviditási tényező	0,7938
Likviditás, kerekítve %	80

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	213
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	582
Az albetétre jutó földterület m ²	12,40
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	210 000
Terület számított értéke Ft	2 603 286
Terület értéke, kerekítve Ft	2 600 000

Az épület műszaki állapota

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

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, javítandó, cserélendő	20 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Gyenge	40 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	40 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	30 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	20 %

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: 46.400.- 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	2 017		
Alapterület m ²	23,00		
Bérleti díj Ft/hó	46 400		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	501 120		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	10 022
Menedzselési költségek		2	10 022
Felújítási költség alap		3	15 034
Összesen Ft	501 120		35 078
Éves üzemi eredmény Ft	466 042		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		9 320 832	

Műszaki leírás, diagnosztika

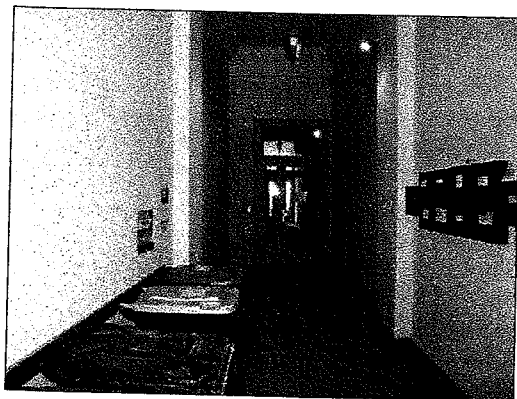
A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, sarok beépítéssel, téglalap alapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenő, és fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, felújított. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső három karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádigos 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 közepes. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A helyiség bejárata a Leonardo da Vinci u - ról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaján acélrács van. A padozat PVC, a falak helyenként vizesek, repedések látszanak. Fűtésre parapet gázkonvektor szolgál. A 10,47 m²-es fagerendás galéria alatt WC - zuhanyzó található. A meleg vizet elektromos bojler szolgáltatja. A galéria jobb oldalán rozsdamentes mosogató van beépítve. Vízára nincs, gázóra a helyiségben, villanyóra a lépcsőházban van.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.



Kapualj



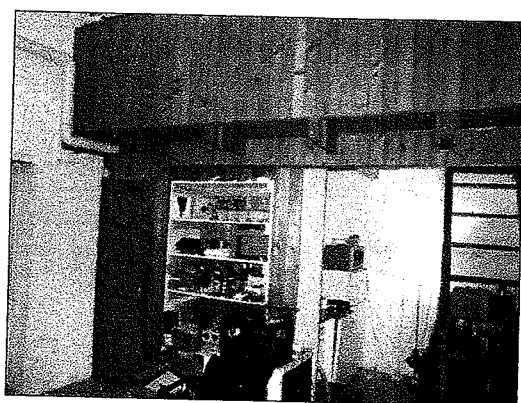
Lépcsőház



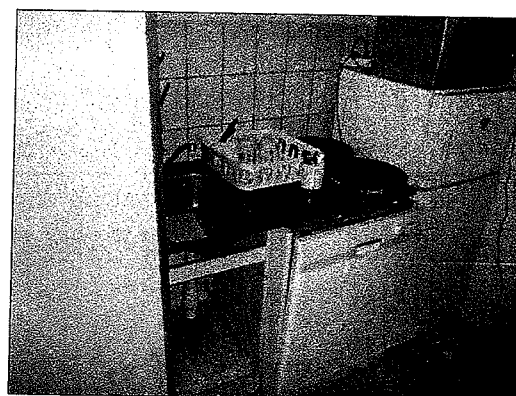
Udvar



Bejárat



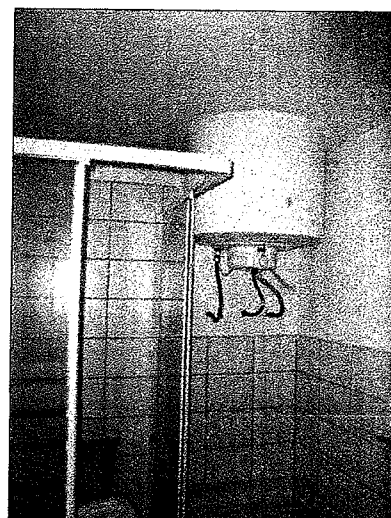
Galéria, WC, zuhanyozó bejárat



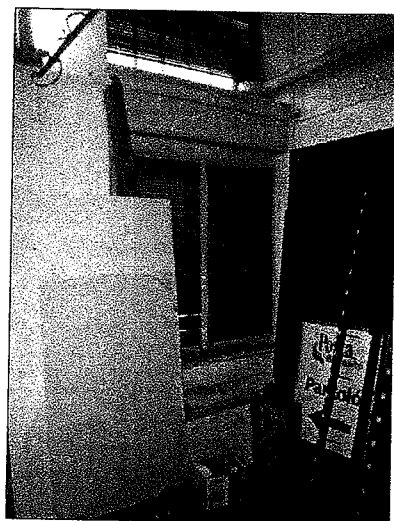
Mosogató



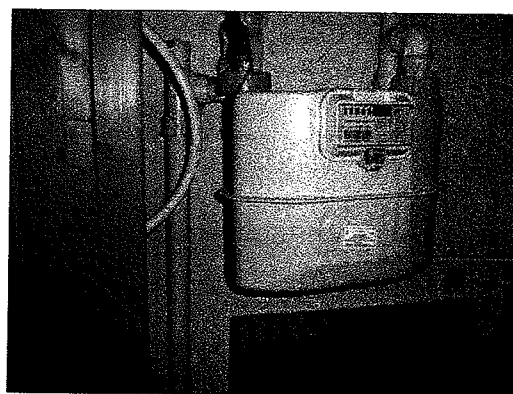
Zuhanyozó, WC



Elektromos bojler



Gázkonvektor



Gázóra



Bejárat belülről



Galéria

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 36277 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 41. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt 582 m²

Pince szinten

I. Pince
209,39 m²

Földszinten

II.	Kapubejáró	
III.	Lépcsőház	26,07 m ²
IV.	Világítóudvar	24,42 m ²
V.	WC	3,70 m ²
VI.	Udvar	1,50 m ²
		169,00 m ²
Összesen:		224,69 m ²

I. emeleten

VII.	Lépcsőház	24,42 m ²
VIII.	Függőfolyosó	22,35 m ²

DR. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÜTS ÁGNES
ügyvéd
1063 Budapest, Bajnok u. 19. IV. em. 2
Tel.: 885-0561; Fax: 328-0679

Handwritten signature and initials

B) Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak között – természetben megosztva – külön tulajdonba kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös birtoklásának és használatának jogával – az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel együtt, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe. Így különösen: belső válaszfalak a vakolattal, a falburkolatok, belső hideg- és melegpadló burkolatok, nyílászáró szerkezetek, felszerelési és berendezési tárgyak, a víz és csatornahálózatból a lakáshoz (helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségekhez tartozó közös tulajdoni hányad az adott külön tulajdoni illetőség alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint meghatározott. A külön tulajdoni illetőségek alapterületének kiszámításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete beszámításra kerül.

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

1./ Önkormányzatot illeti a 36277/A/1 helyrajzi számon felvett, a terveken 1. számmal jelölt, földszint 6. számú egyéb helyiség, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	20,73 m ²
Fürdő	2,24 m ²

Összesen: 22,97 m²

valamint a közös tulajdonból 213/10.000 tulajdoni hányad.

2./ Önkormányzatot illeti a 36277/A/2 helyrajzi számon felvett, a terveken 2. számmal jelölt, földszint 2. számú műterem, amely az alábbi helyiségekből áll:

Előszoba	3,60 m ²
Iroda, műterem	19,73 m ²
Fürdő	4,00 m ²

Összesen: 27,33 m²

valamint a közös tulajdonból 254/10.000 tulajdoni hányad.

3./ Önkormányzatot illeti a 36277/A/3 helyrajzi számon felvett, a terveken 3. számmal jelölt, földszint 7. számú műhely, amely az alábbi helyiségekből áll:

Műhely	43,90 m ²
Közlekedő	10,90 m ²
Zuhany	1,30 m ²
WC	0,90 m ²
Előtér	1,46 m ²

Összesen: 58,46 m²

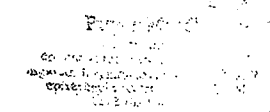
valamint a közös tulajdonból 542/10.000 tulajdoni hányad.

4./ Önkormányzatot illeti a 36277/A/4 helyrajzi számon felvett, a terveken 4. számmal jelölt, földszint 1. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Szoba	28,60 m ²
Fürdő	4,30 m ²

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÜTS ÁGNES
Ügyvéd
1083 Budapest, Bajnok u. 19. IV. em.
Tel.: 885-0561; Fax: 328-0679

Handwritten signatures and initials:
JW
B/V
er



TÁRSASÁG ALAPÍTÓ OKIRAT
MŰSZAKI MELLÉKLETE
Bp. VIII., Leonardo da Vinci u.41., Hrsz: 362
Bp. 2009. 10.31. M: 1:100

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

JOZ2839 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/189464/2017
2017.04.21

Oldal: 1/1

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36277/0/A/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Leonardo da Vinci utca 41. földszint. ajtó:6. "Felsővárosi lakás" alatt

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	23	1 0	213/10000	önkormányzat
----------------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 30328/2/2010/10.01.04

1. bejegyző határozat: 30328/2/2010/10.01.04

Társa(h)az

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 30328/2/2010/10.01.04

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993.11.01./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap