

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. november 6-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 34835/0/A/16 helyrajzi számú műhely helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Hajnal Krisztina 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, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, 72 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 351/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, földszinti műhely helyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2016. november 14. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Menta Trio Kft.-vel (székhely: 1094 Budapest, Ferenc körút 41. III. emelet 12.; adószám: 14387467-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-901651; képviseli: Pápai István ügyvezető). A helyiséget a bérlő raktározás céljára vette bérbe.

A Menta Trio Kft. képviseletében Pápai István ügyvezető 2017. április 10. napján vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása érdekében, melyet jelenleg is fenntart. A kérelemhez csatolta az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást. Bérlőnek 2017. októberéig nem áll fenn bérleti díj tartozása Társaságunknál.

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

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben található a Rákóczi tér és a Blaha Lujza tér között az épület földszintjén. Megközelítése az utcai bejáron, majd az udvaron keresztül lehetséges. A helyiség belmagassága 2,75 m. Az ingatlan vízórával felszerelt, egyéb közüzemi mérőórával nem rendelkezik. Az ingatlanon belül van elektromos hálózat és világítás, de ez nem üzemel, villanyóra sincs. A helyiség nem fűtött, a nyílászárók, burkolatok elhasználódtak. Összességében az ingatlan gyenge, felújítandó műszaki állapotban van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Euro-Immo Expert Kft. (Somkuti Márton) készítette el 2017. június 8-án. Az ingatlan forgalmi értéke 5.600.000 Ft összegben (77.800 Ft/m²)



került megállapításra, melyet Gódor László független szakértő 2017. június 26. napján felülvizsgált, az értéket 8.120.000 Ft összegben (112.780 Ft/m²) állapította meg.

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 **8.120.000 Ft**.

A Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatt található földszinti műhely helyiség 20 albetétből álló társasházban található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú albetét. Az önkormányzati tulajdonú albetétekhez tartozó tulajdoni hányad 1.917/10.000.

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.

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	9.828 Ft
2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	39.600 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	3.937.351 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	977.179 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	2.960.172 Ft
Forgalmi érték:	8.120.000 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.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 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.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 34835/0/A/16 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16. szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 72 m² alapterületű műhely helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a



vételárnak az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 8.120.000 Ft összegben történő közlése mellett.

II. A beterjesztés 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 költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek 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) bekezdés 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 az eladási ajánlat kiadásáról, 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, illetve 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 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2017. (XI.06.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban a **34835/0/A/16** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, **Bacsó Béla utca 10-12. földszint 16.** szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 72 m² alapterületű, műhely helyiségre vonatkozó eladási ajánlat Menta Trio Kft. (székhely: 1094 Budapest, Ferenc körút 41. III. emelet 12.; adószám: 14387467-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-901651; képviseli: Pápai István ügyvezető) bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet



alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 8.120.000 Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 6.

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

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

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.

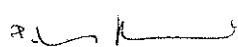
Budapest, 2017. október 27.

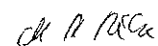


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: HAJNAL KRISZTINA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

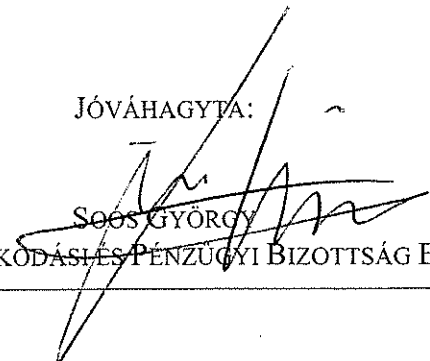
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Értékbecslés felülvizsgálati, javítási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. –Értékesítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: Udvari Műhely, Terület: 72 m²

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Bacsó Béla u. 10-12. fszt.
HRSZ: 34835/0/A/16

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: EURO - Immo Expert Kft.
Értékbecslő: Somkuti Márton

Fajlagos forgalmi érték: 77.800 - Ft/m²

Az ingatlan forgalmi értéke: 5.600.000 - Ft

Dátuma: 2017. 06. 08.

Felülvizsgálat dátuma: 2017. 06. 14.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: van

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték, összehasonlító- és hozam számításos ármódszerrel (50 – 50 % súlyozott átlaggal)

É.B. érvényessége: 6 hónap

Felülvizsgálati javítás indoklása:

A telekhányad- és a forgalmi érték arány 92 %, ez szakmailag aránytalan ennél az ingatlannál. Az értékbecslő által számított forgalmi érték alacsony, az értékbecslő az értékképzésnél a hozam elvű számításnál szakmailag nem megfelelő, túl magas tőkésítési rátával számolt. Az összehasonlító értékelésnél alkalmazott értékcsökkentő, értéknövelő tényezőket szakmailag helytelenül használta. (pincék, szuterén, területi korrekciók)
Ezt figyelembe véve az ingatlan számított forgalmi értékét javaslom módosítani, megemelni a javítás szerinti -két módszer értékének- átlagértékére.

Javítást: lásd é.b. 6-7-9-10. oldal

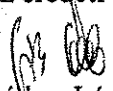
Módosított, jóváhagyott értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 112.780 - Ft/m²

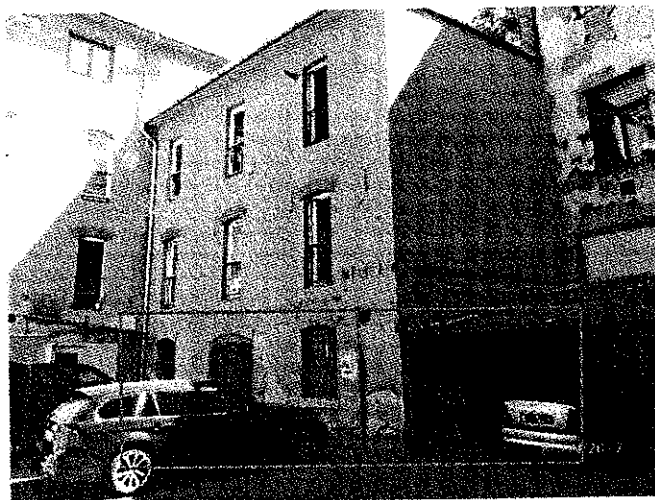
Az ingatlan forgalmi értéke: 8.120.000 - Ft

A felülvizsgálati adatlap az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az adatlap az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2017. június 26.


Gódor László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.


5



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1084 Budapest, Bacsó Béla u. 10-12. fszt. 16.
alatti műhely helyiségről**

JW

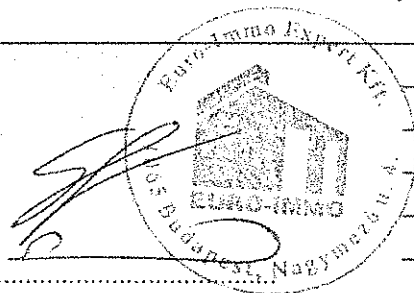
Műhely		M
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Somkuti Márton
A vizsgálat időpontja:		2017-06-08
Megbízás tárgya:		Piaci érték megállapítása
első vizsgálat	☒ éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő neve:		Menta Trio Kft. (Pápai István)

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Műhely
Az ingatlan címe:	1084 Budapest, Bacsó Béla u. 10-12. fszt. 16. „felülvizsgálat alatt”
Az ingatlan helyrajzi száma:	34835/0/A/16
Eszmei tulajdoni hányad	351/10000
Tulajdoni lapon szereplő méret:	72 m ²
Alapterület:	72 m ²
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	6 400 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	4 800 000,- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	5 600 000,- Ft
Fajlagos egyeztetett m2 ár	92% <u>77 800,- Ft/m2</u> ALACSONY
Telekhányad ár 150 000.-Ft/m2 (eszmei hányad alapján)	5 201 820,- Ft
A helyiségen értéknövelő felújítás:	EZ AZ ARÁNY EGY ROMOS, BONTANDÓ ÉPÍTMÉNYT FELTÉTELEZ, EZ MŰSZAKILAG Nem
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége	NEM AZ A KATEGÓRIA

Könnyen /0-90 nap/ erős kereslet	Átlagos /90-180 nap/ kiegyensúlyozott piac	Problematicus /180-360/ kínálati túlsúly, jelleg, állapot	☒ Nehéz /360- nap/ erős túlkínálat
--	--	--	--

Mellékletek *



1. Fotók	☒
2. Tulajdoni lap	☒
3. Alaprajz	☒
4. Társasház alapító okirat részlet	☒
5. Térképkivonat	☒

Az értékelő aláírása

Az értékelés 16 számozott oldalon, 1 példányban készült.

KÉREM AZ ÉB.
FELÜLVIZSGÁLATAT
2017.06.14,

T. SOMKUTI MÁRTON

— A FOL KÉPZETT TELEKHÁNYAD ÁR
AZONNAL MEGMUTATJA AZ ALACSONY FORG. ÉRTÉKET
— A HOZAMELVÜ SZÁMÍTÁSNAÁL A 9,5% TÖKESÍTÉSI RÁTA
MÁR RÉGEN NEM IGAZ (VÉLEMÉNYEM SZÉLTNY MAX. 5-6%)
LÁSD A TÖKESÍTÉSI RÁTA KÉPZÉSI SZABÁLYT

2
GODDOR
7

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1084 Budapest, Bacsó Béla u. 10-12. fszt. 16. „felülvizsgálat alatt”
Helyrajzi száma:	34835/0/A/16
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VIII. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	bejegyzést nem tartalmaz
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	Menta Trio Kft.
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	határozatlan idejű
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	emeletes lakóházak, lakások, kereskedelmi egységek, Vásárcsarnok
Elhelyezkedése, övezeti besorolása:	VIII. ker. – Csarnok negyed
Megközelíthetősége:	szilárd úton, metró, autóbusz, villamos
Hasznosítás jelenlegi formája:	műhely-raktár
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-



Az ingatlan adatai

Az épület becsült építési éve:	kb. 1900
Az utolsó felújítás éve:	-
Alapozás, szigetelés:	sávalap, -
Felmenő falazat, födémek:	tégla, acélgerendás téglaboltozatos
Tetőszerkezet, hőszigetelés:	lapostető, bitumenes
Külső felületek:	köporos vakolat, színezés
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	acél szerkezet, szimpla üvegezéssel
Padlóburkolatok:	beton, kazánlemez
Közművesítettség, komfortfokozat:	víz, -
Szobaszám:	-
Igényszint általában:	gyenge
Fizikai állapot (%):	65 %
Épületen belüli elhelyezkedés:	udvari fekvésű
Lift:	nincs

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a VIII. kerületben, a „Csarnok”negyedben, a Rákóczi tér és a Blaha Lujza tér között, a Bacsó Béla utcában helyezkedik el. Az utca zsákutca, mérsékelt gépkocsi forgalmú, környezetében a XX. század elején épült hagyományos szerkezetű lakóházak, vásárcsarnok, közpark, metróállomás találhatóak. Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap alapján 72m², műhely megnevezésű.

A telek mérete 988m². A lakóház kb. az 1900-as évek első felében épült, zárt sorú beépítéssel, belső udvarral, pince + földszint + 2 emelet, + magastető szintekkel, hagyományos technológiával. Az értékelt albetét az udvari épület földszintjén kapott helyet. Ezen épületrész szintén pince + fszt. + 2 emelet szintelrendezésű. Az épület alatt téglalap készült, a felmenő falazatok anyaga ugyancsak téglalap. A pincefödém téglalap dongaboltozatos, a közbenső födémek téglalap kombinált acél szerkezetek. Az épület lapostetős, bitumenes héjalással, állapota közepesnek feltételezett. A nyílászáró szerkezetek acélból készültek (állapotuk gyenge). Az utcai és udvari homlokzatok vakolt kivitelűek, gyenge állapotban. A vizsgált műhely helyiségcsoport a földszinten található, megközelítése az utcai bejáron, majd az udvaron keresztül lehetséges. A belmagasság 2,75m. Az ingatlan gyenge, felújítandó állapotú és igény szintű. Az ingatlan vízárával felszerelt, egyéb közüzemi mérőóráról nincs tudomásunk. Az ingatlanon belül van elektromos hálózat és világítás, de ez nem üzemel, villanyóra sincsen. A helyiségcsoport nem fűtött, a nyílászárók, burkolatok elhasználódtak. A bejárat felőli két helyiségben kazánlemez borítás található a padlón, illetve rácsozat is látható, ennek funkciója pontosan nem ismert. Két helyiségben acél gerenda erősítés is látható.

Összességében közepes elhelyezkedésű, udvari, raktár-műhely funkcióra alkalmas, felújítandó műszaki állapotú, piacképes ingatlan.



Piaci összehasonlító adatok

Korrekciós tényezők

110.754 - 96.200 -	155.000 - 110.000 -
--------------------	---------------------

Az ingatlan értékének meghatározása

	$m^2 \times$		$Ft/m^2 =$	Ft
földszint	$72 m^2 \times$	$100 \% =$	$72 m^2$	Ft
Összesen:	$72 m^2$	$72 m^2 \times$	$110.754/m^2$ 88 200	$Ft/m^2 =$ 6 350 400 Ft
Egyedileg értékelendő elem				Ft
Építményérték mindösszesen				6 350 400 Ft

7.970.000

Kereken: 6,4 M Ft

Jan

Piaci hozadéki megközelítés - Cash-flow elemzés

Az ingatlan bérleti úton hasznosított, a szerződés határozatlan idejű. A bérleti díj 39 600 Ft/hó + ÁFA (550 Ft/m²/hó+ÁFA)

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1084 Budapest, Bacsó Béla u.	VIII. kerület, Tömő u.	VIII. kerület, Üllői út	VIII. kerület, Bacsó Béla u.
Leírás	kb. 1900-ban épült, földszinti, udvari bejáratos, felújítandó műszaki állapotú raktár-műhely	Földszinti, utcai bejáratos, gyenge-közepes műszaki állapotú raktár	Közepes állapotú, földszinti raktárhelyiség.	kb. 1900-ban épült, pincésinti, utcai bejáratos, felújítandó műszaki állapotú raktár-műhely a vizsgált házban.
Redukált alapter. (m ²)	72	100	102	100
Ár/kínálati ár		100 000	122 400	61 998
Fajlagos bérleti díj		1 000	1 200	620
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték		950	1 140	589
Adat forrása és időpontja		Kínálati adat 2017.03.	Kínálati adat 2017.03.	Kínálati adat 2017.03.

Korrektciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület		5%	5%	5%
Műszaki állapot miatt		-10%	-10%	
Megközelíthetőség			-10%	
Elhelyezkedés		5%	-10%	
Épületen belüli elhelyezkedés				25%
Jelleg	udvari	-10%		
Összes módosítás		-10%	-25%	30%
Módosított alapár	825 Ft	855 Ft	855 Ft	766 Ft
Súlyozás		33%	33%	33%
Súlyozott alapár	825 Ft			
Módosított alapár kerekítés után	830 Ft			
Havi bevételek	59 760 Ft			
Éves bérleti bevétel	717 120 Ft			

Feltételezések

- A maximálisan elérhető bevételeket a piaci díjak alapján kalkuláltuk.
- A felújítási és karbantartási költség alapot az újraelőállítási költség 1,0 %-ában határoztuk meg.
- A menedzselési költséget a befolyó bevételek 3,0%-ban határoztuk meg.
- Az építményadó mértéke a területben 500 Ft/m²/ év.
- A tőkésítési rátát 9,5 %-ban határoztuk meg.

Hozam elvű számítás

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Meglévő szerződések szerint számolva	m ² × Ft/m ² × 12	0 Ft
Piaci adatok szerint számolva	72 m ² × 830 Ft/m ² × 12	717 120 Ft
Kihasználtság		85 %
Figyelembe vehető bevétel		609 552 Ft
Költségek		
Építményadó		36 000 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 3 %-a	18 287 Ft
Felújítási költség alap	Pótlási ktg. (140e Ft/m ²) 1 %-a	100 800 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		454 465 Ft
Tőkésítési ráta		5,5 % 9,5 %
Tőkésített érték		4 783 847 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		4 800 000 Ft

8.260.000 ✓

Piaci érték meghatározása

A piaci érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

A vizsgált ingatlan piaci értékét piaci összehasonlító adatok alapján és hozamszámítással közelítettük. Figyelembe véve, hogy hozamtermelő ingatlan, ezért a végső, egyeztetett piaci érték kialakítása során a hozamérték és piaci összehasonlító elven meghatározott érték 50%-50 %-os súlyozását látjuk indokoltnak.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	7.970.000 — 6.400.000,- Ft
Az ingatlan értéke hozamszámítás alapján (Ft):	8.260.000 — 4.800.000,- Ft
Végső, egyeztetett piaci érték, kerekítve (Ft):	-5.600.000,- Ft

8.120.000 —

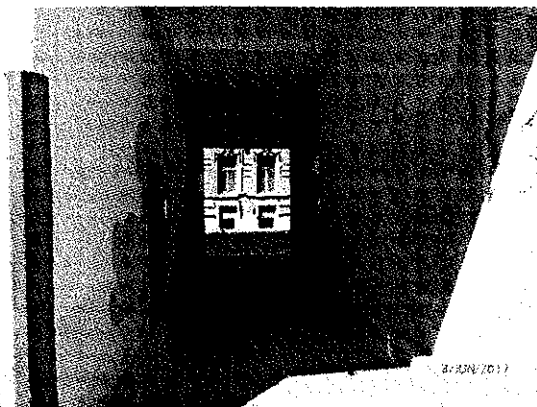
Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.





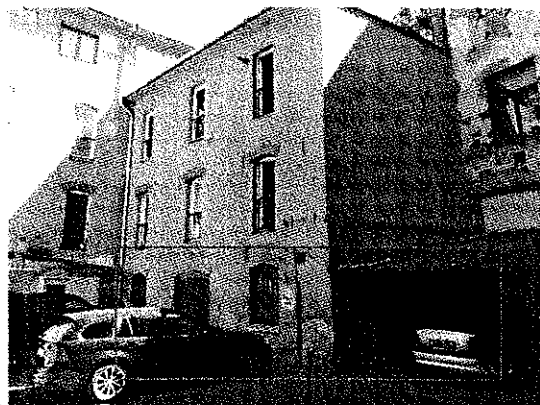
Utcai homlokzat



Megközelítés



Utcakép



Udvari épületrész



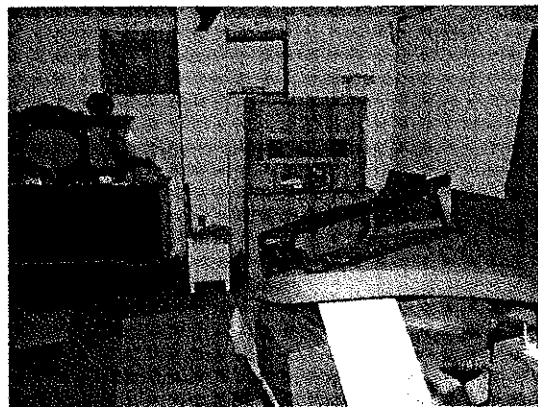
Utcai homlokzat



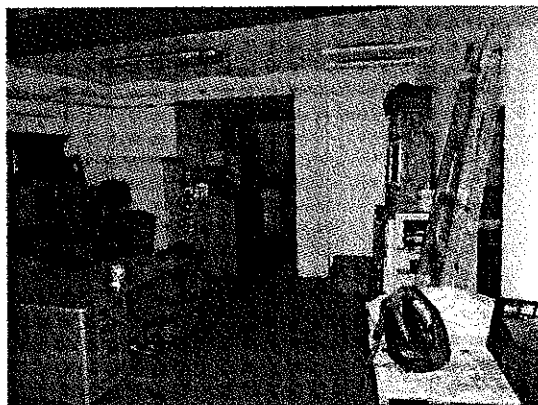
Udvari homlokzat



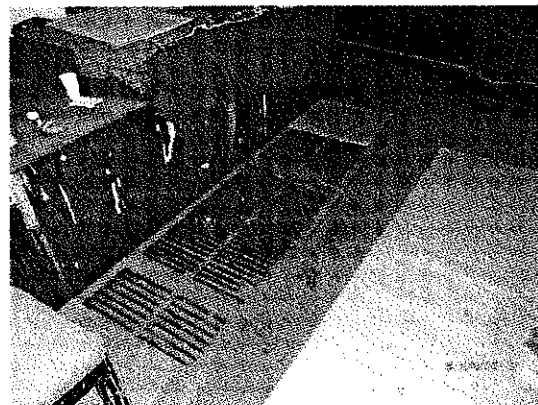
A vizsgált albetét



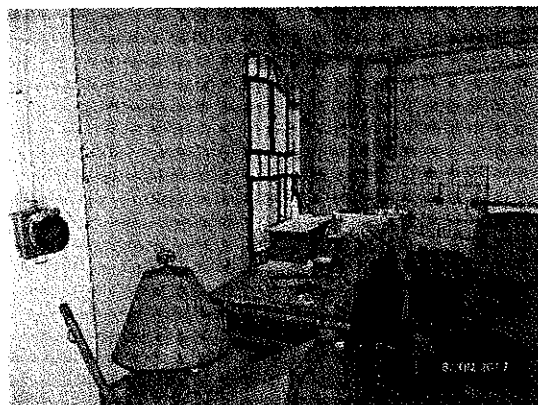
Műhely



Műhely



Műhely



Műhely

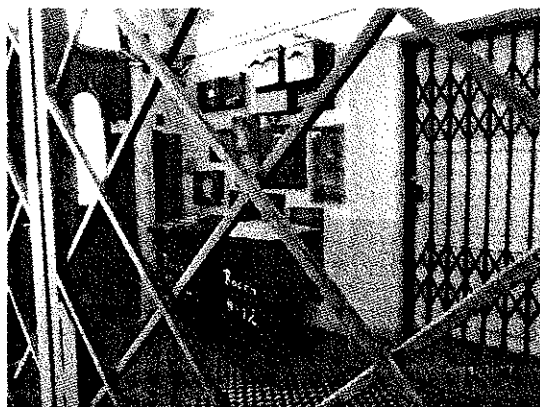


Műhely

Handwritten signature



Műhely



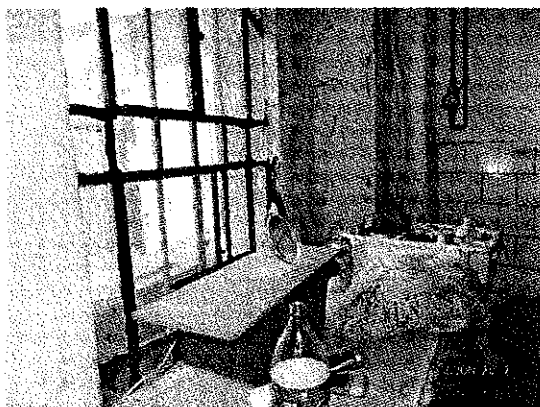
Lépcsőház



Műhely



Tető



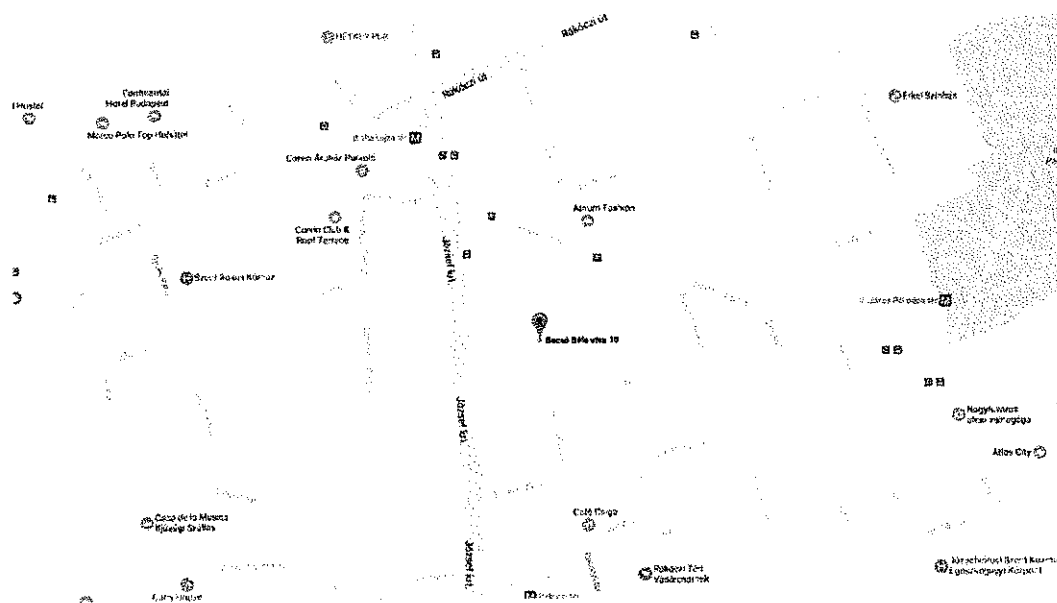
Vízóra

Handwritten signature

Térképrészlet



Térképrészlet



Handwritten signature or initials.

Műholdkép részlet



EURO-IMMO Expert Kft.

1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Külépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut. 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelet

Megtérítendő szám: 8000904/130621/2017

2017.04.21

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 34835/0/A/16 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Szent István utca 10-12. földszint, ajtó: 15. "földszint" rész

1. Az egyedi azonosító adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
m2	m2	egység/E41		
terület	32	0	311/10000	ökonomiai

Helyrajzi határolás: 992997/1994/1999.07.17

2. Helyrajzi határolás: 197257/1994/1994.08.17

Tárgyalás:

Az egyedi azonosító adatai az alábbi adatok alapján megkezdődött a felmérés.

H.É.É.É.

1. tulajdoni hányad: 1/1

Helyrajzi határolás, árkeresési kód: 197257/1994/1994.08.17

Jogcím: 1994. évi XXXIII. tv. 166332/1993/1993.07.05

Jogcím: eredeti felvétel 197257/1994/1994.08.17

Jogállás: tulajdonosi

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Szent István utca 61-67.

H.É.É.É.

KIM TARTALMAZ BEJELZÉST

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási célú felmérés céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. 10-12. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32/1969. / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 323 tulajdoni lapon 34835 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 988 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. BACSÓ B. u. 10-12. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ö. u. 18.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 988 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Handwritten signature

- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 3. sz." alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC, gardrobe helyiségekből álló öröklakás 60 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(285 + 0) = 285 / 10.000 \text{ hányad}$$

- 13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 4. sz." alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő, WC, gardrobe, erkély helyiségekből álló öröklakás 59 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(285 + 0) = 285 / 10.000 \text{ hányad}$$

- 14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 1. sz." alatti 1 szoba, félszoba, előszoba, főzőfülke, fürdő helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(189 + 0) = 189 / 10.000 \text{ hányad}$$

- 15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a " fsz. 15. sz." alatti Iroda, mosdó, 2 WC, előtér, 2 műhely helyiségekből álló fsz-i irodák 163 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(775 + 17) = 792 / 10.000 \text{ hányad}$$

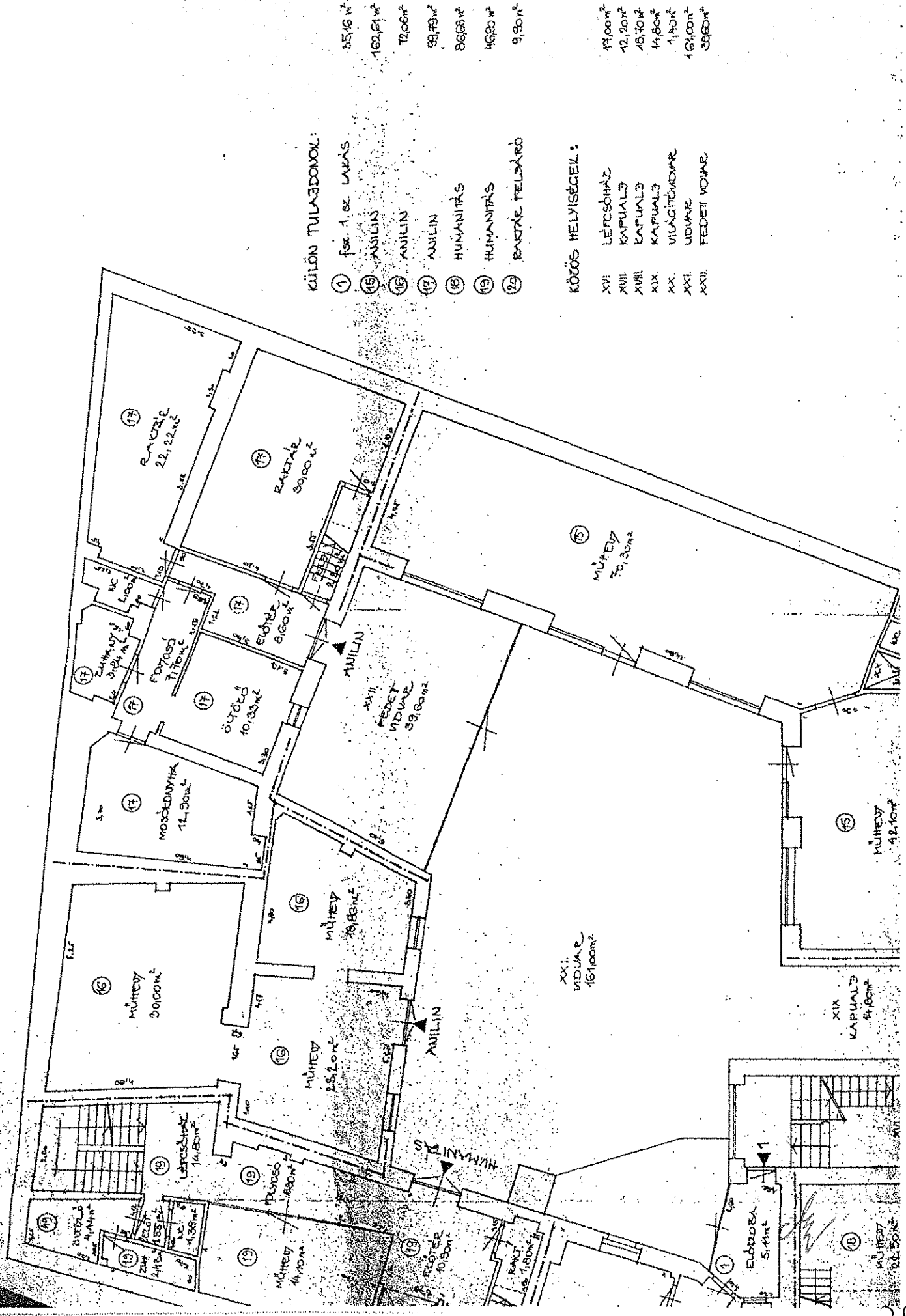
- 16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti 3 műhely helyiségekből álló fsz-i műhelyek 72 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(343 + 8) = 351 / 10.000 \text{ hányad}$$

- 17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 17. sz." alatti előtér, folyosó, öltöző, mosókonyha, zuhanyzó, WC, 2 raktár, feljáró, 2 irattár helyiségekből álló fsz-i raktárak 159 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

$$(757 + 17) = 774 / 10.000 \text{ hányad}$$

fw



KÜLSŐ TULAJDONOK:

- 1. 1. sz. udvar 35,16 m²
- 15. ANILIN 163,61 m²
- 16. ANILIN 71,06 m²
- 17. ANILIN 93,79 m²
- 18. HUMANITÁS 86,68 m²
- 19. HUMANITÁS 46,93 m²
- 24. RAKTÁR FELVÁRO 9,90 m²

KÖZÖS HELYSÉGEK:

- XVI. LÉPCSŐHÁZ 17,00 m²
- XVII. KAPUÁLJ 12,20 m²
- XVIII. KAPUÁLJ 15,70 m²
- XIX. KAPUÁLJ 14,80 m²
- XX. VIÁCIÓVÁRO 1,40 m²
- XXI. UDVAR 46,10 m²
- XXII. FEDETT UDVAR 39,60 m²

