

Előterjesztés száma:

TUL-83

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ **Tulajdonosi Bizottság***


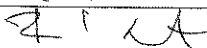
2017. év szeptember hónap 7. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Budapest XVIII. kerület Baross utca 5. szám alatti épület tetőterében található műterem megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása


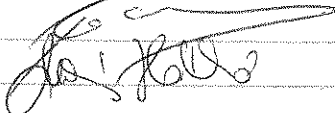

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	Gazdasági vezető GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: vagyonrendelet 30.§ (6) bekezdés b) pontja	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Budapest XVIII. kerület 150836 helyrajzi számú, természetben a 1181 Budapest Baross utca 5. szám alatt található lakóház, udvar megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll.

A lakóház tetőterében található műterem megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget az Önkormányzat a helyiség hasznosítására kiírt nyilvános pályázati eljárás eredményeként a Tulajdonosi Bizottság 232/2010.(VI.21.) számú határozata alapján bérbe adta Kottek Péter (továbbiakban: Bérlő) részére 5 éves időtartamra, festőművészeti és festő-restaurátor célú XVIII. kerületben végzett alkotói munka végzése céljára.

Az Önkormányzat és Bérlő között létrejött Bérleti szerződés 2010. július 01. napján lépett hatályba és 2015. június 30. napjáig volt érvényes.

Nevezett Bérlő 2015. április hónapban kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben bérleti szerződése meghosszabbítását kérte.

A Tulajdonosi Bizottság 261/2015. (VI.24.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat és Kottek Péter között korábban létrejött bérleti szerződést 2015. július napjától további egy év időtartamra 2016. június 30. napjáig meghosszabbítja változatlan feltételek mellett.

A szerződés lejárta előtt Bérlő írásban ismételten jelezte a műterem tovább bérlése iránti szándékát.

Bérlő bérleti szerződése alapján 2016. évre 38.048,-Ft/hó bérleti díjat fizetett, bérleti díjtartozása nem állt fenn. (A bérleti díj összege minden évben a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével megemelésre került.)

A Bérleti szerződés 8. pontja szerint: „A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérelő cserehelyiségre nem tarthat igényt. A határozott idő leteltét követően előbérleti jog illeti meg, illetve közös megegyezéssel a lejárát előtt a szerződés meghosszabbítható.”

A műterem bérbeadás útján történő hasznosítása kizárólag pályáztatással, új feltételekkel és a jelenlegi Bérelő előbérleti joga mellett történhet. Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 35. § (3) bekezdése alapján, mely az alábbiak szerint rendelkezik:

„Helyiség jogszabály eltérő rendelkezése hiányában nyilvános pályázat útján adható bérbe. Bruttó 25 millió forint forgalmi értéket meghaladó helyiséget csak nyilvános pályázat (indokolt esetben zártkörű pályázat, vagy egyszerűsített zártkörű pályázat) útján lehet bérbe adni. A pályázati eljárást az VI. fejezetben foglalt versenyszabályok betartásával kell lebonyolítani.”

A Vagyonrendelet 30.§ (6) bekezdése szerint:

„Forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, valamint a tulajdonjogot nem érintő hasznosítása tárgyában – amennyiben vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – **a tulajdonosi jogok gyakorlója:**

- a) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot nem haladja meg a polgármester,
- b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a **vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,**
- c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 50 millió forintot meghaladja a Képviselő-testület.”

A Tulajdonosi Bizottság a 358/2016. (IX.08.) sz. határozatával **ügy döntött**, hogy a Vagyonrendelet 35.§ (3) bekezdése alapján **nyilvános pályázatot ír ki** a műterem legfeljebb 5 évi határozott időtartamú, bérbeadás útján történő hasznosítására, festőművészeti és festő-restaurátori célra, 46.725,- Ft/hó minimális bérleti díj meghatározásával és a volt bérlő, Kottek Péter részére előbérleti jogot biztosított.

A pályázati dokumentációt 1 pályázó, Kottek Péter nyújtotta be határidőn belül. Kottek Péter a pályázati anyagában megkérdezte a műterem méretét. A korábbi szerződésében 81 m² volt az alapterület megállapított nagysága, szemben a pályázati anyagban szereplő 89 m²-rel. Ezenkívül nem fogadta el a helyiség minimális bérleti díját, kérte, hogy a bérleti díj az általa 2016-ban fizetett összeg maradjon, mely összeg a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével történő éves emelését továbbra is elfogadja.

Miután a pályázó nem tett eleget a pályázati kiírásban foglaltaknak, ezért a Tulajdonosi Bizottság a 456/2016. (XII.06.) számú határozatával a műterem hasznosítására kiírt nyilvános pályázatot **érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánította**, ezenkívül felkérte a polgármestert a műterem hasznos alapterületének felülvizsgálatára, majd új előterjesztés készítésére új pályázat kiírása céljából.

A Polgármesteri Hivatal Műszaki, Építéshatósági és Környezetvédelmi Irodája a műterem alapterületét felmérte, az ingatlan hasznos alapterületét 87,78 m²-ben állapította meg.

Ezt követően az Önkormányzat a korábban készült értékbecslés aktualizálást kérte. A 2017. 08. 08-án keltezett értékbecslésben a **88 m² nagyságú műterem bérleti díja 46.200,- Ft/hó** összegben lett meghatározva. A bérleti díj megállapítása az önkormányzati lakások költség alapú

bérbeadásánál alkalmazott fajlagos értékkel történt, figyelembe véve, hogy a műterem bérbeadása korlátozott. Az adott bérleti díjjal számolva a megtérülési idő a szokásos 20 évvel szemben 35,71 év.

A döntés során lényeges szempont, hogy a helyiség lakásként nem használható, így jelen állapotában korlátozottan hasznosítható.

A fentiek figyelembe vételével az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Bizottság elé:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 30.§ (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben **úgy dönt**, hogy a Vagyonrendelet 35.§ (3) bekezdése alapján **nyilvános pályázatot ír ki** a 1181 Bp. Baross u. 5. szám alatti ingatlan tetőterében elhelyezkedő, 88 m² alapterületű műterem legfeljebb 5 évi határozott időtartamú, bérbeadás útján történő hasznosítására, festőművészeti és festő-restaurátori célra, Ft/hó minimális bérleti díj meghatározásával.

A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a pályázati dokumentáció elkészítésére, a pályázati eljárás lebonyolítására, a pályázatok feldolgozását követően pedig előterjesztés készítésére döntéshozatal céljából.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 AUG. 2 9



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet:

- 358/2016. (IX.08.) sz. határozat
- 456/2016. (XII.06.) sz. határozat



Tulajdonosi Bizottsága

HATÁROZAT-KIVONAT

A Tulajdonosi Bizottság 2016. szeptember 8-i ülésének jegyzőkönyvéből

13. napirendi pont: Budapest XVIII. kerület Baross utca 5. szám alatti épület tetőterében található műterem megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása Tul-74

358/2016. (IX.08.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 5 egyhangú igen szavazattal az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 30.§ (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy a Vagyonrendelet 35.§ (3) bekezdése alapján nyilvános pályázatot ír ki a műterem legfeljebb 5 évi határozott időtartamú, bérbeadás útján történő hasznosítására, festőművészeti és festő-restaurátori célra 46.725.- Ft/hó minimális bérleti díj meghatározásával. A Tulajdonosi Bizottság a volt bérlő, Kottek Péter részére előbérleti jogot biztosít.

A Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a pályázati dokumentáció elkészítésére, a pályázati eljárás lebonyolítására, a pályázatok feldolgozását követően pedig előterjesztés készítésére döntéshozatal céljából.

Határidő: 2016. december 31.

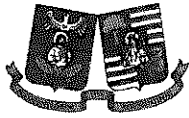
Felelős: polgármester



A kivonat hiteles:

Stefánne Cserna Judit
csoportvezető

Budapest, 2016. szeptember 12.



Tulajdonosi Bizottsága

HATÁROZAT-KIVONAT

A Tulajdonosi Bizottság 2016. december 6-i ülésének jegyzőkönyvéből

16. napirendi pont: Budapest XVIII. kerület Baross utca 5. szám alatti épület tetőterében található műterem megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása kiírt pályázat elbírálása Tul-100/z (zárt ülés)

456/2016. (XII.06.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 35. § (3) bekezdése alapján a Budapest, XVIII. kerület Baross u. 5. számú ingatlan tetőterében található, 150836 hrsz-on nyilvántartott műterem (továbbiakban: Műterem) festőművészeti és festő-restaurátor célú hasznosítására kiírt nyilvános pályázatot érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánítja.

A Tulajdonosi Bizottság felkéri a polgármestert a Műterem hasznos alapterületének felülvizsgálatára, majd ezt követően előterjesztés készítésére új pályázat kiírása céljából.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: polgármester

A kivonat hiteles:

Stefánna Cserna Judit
csoportvezető



Budapest, 2016. december 7.

Budapest XVIII. ker., Baross u. 5 szám
(hrsz: 150836) alatti műterem forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. augusztus 08.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Baross u. 5.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
A 2015.05.04-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
 - Helyrajzi szám: 150836
 - Telek területe: 544 m²
 - Tulajdonos: Bp. XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: Vezetékjog 2 m² területre
 - Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Baross u. 5. szám alatt fekvő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező tetőtéri, 88 m² alapterületű műterem forgalmi értékbecslése. Az értékbecslés célja az ingatlan bérbeadása. Az értékbecslés kizárólag a felépítményre korlátozódik, nem tartalmazza a műteremhez tartozó, közös használatban lévő épületrészek, valamint a földterület forgalmi értékét.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékbecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Beépített alapterületek:**

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület tetőterében kb. 13 éve kialakított műterem.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Műterem	Hajópadló	Közepes	Festés + fa lambéria	Elhasználódott + jó
Stúdió konyha	Hajópadló	Közepes	Festés + csempe	Közepes + jó
Fürdőszoba	Kerámia lap	Jó	Festés + csempe	Közepes + jó
WC				

A műterem alapterülete: 88m².

7. **Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód

8. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy kő sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek észlelhetők. A

pincefalak szigetelése tönkrement, ezért a pincefalak teljes magasságban feláztak.

- Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült tömör égetett téglából. A műterem kialakítása során az attika falakat hőszigetelték, eléjük 10 cm vastag YTONG fal épült. A válaszfalak 10 cm vastag válaszfal téglából épültek.
- Födém: A teherhordó falakra a földszint fölött acélgerendás, az emelet fölött pedig borított gerendás fafödém épült. A műterem kialakítása során nem került sor a zárófödém (borított gerendás fafödém) cseréjére, azonban a válaszfalak alá a teherhordó falakra támaszkodó melegen hengerelt I 180-as acélgerendákat helyeztek el.
- Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete manzárdos sátoztető. A műterem kialakítása során a tetőszerkezet átalakítására nem került sor, azonban a sík műpala héjazatot lecserélték. A tető több helyen beázik

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemű vízellátás.
- Közüzemű szennyvízelvezetés.
- Közüzemű gázellátás.
- A műterem fűtését és meleg víz ellátását a középű kéménypilléren elhelyezett kombi gázkészülék biztosítja.
- Elektromos energia ellátás.

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestszentlőrinc központjához közel, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén, a Baross utca és a Kossuth Lajos utca sarkán helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 93-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos a Baross utcában, illetve az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával. Szintén a Baross utcában közlekednek a 136-os autóbuszok (Csepel, illetve a Pestszentlőrinc vasútállomás között).

12. Általános értécsökkentő tényezők:

- Az ingatlan társasházzá történő alapítása nem történt meg (osztatlan közös tulajdon). Az ingatlanrészek értékesítése csak a társasházzá történő alapítást követően lehetséges.
- A műterembe való feljárást biztosító lépcsőn történő közlekedés balesetveszélyes (figyelmetlen használatakor az ember könnyen beverheti a fejét).
- A műterem több helyen beázik (ablakok körül, valamint a kúppalák hiánya miatt).
- A műteremben főzési lehetőség nincs biztosítva (sem a gáz-, sem a villanytűzhely elhelyezését nem engedélyezték).

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjának szomszédságában helyezkedik el, infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége jó.
- A műterem fal- és padlóburkolatai karbantartottak.
- Az ingatlan összkomfortos, alapközművekkel ellátott.
- Az ingatlanra a gépkocsival történő beállítás biztosított.
- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

14. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Bókaytelep, Kossuth Lajos u.	Felújított	2 +2x1/2 szobás, cirkófűtéses, kétszintes, dupla komfortos, klímás 10 éves lakás 4 lakásos épületben. Saját kocsival beálló, elektromos kapu, leválasztott telekrész.	100	315.000 Ft/m ²
Bókaytelep	Közepes	2 szobás, gázkonvektoros, komfortos lakás 2 lakásos épületben, 542 m ² kertrésszel.	83	277.100 Ft/m ²
Bókaytelep, Baross utca	Felújítandó	1 szobás lakás, elektromos fűtés, új nyílászárók redőnyvel, keleti tájolás, saját pincerész.	38	315.500 Ft/m ²
Bókaytelep, Bókay Árpád utca	Közepes	1 szobás, komfortos lakás, 3 lakásos, osztatlan közös telken, elektromos fűtés és vegyes tüzelésű kályha.	40	322.500 Ft/m ²
Bókaytelep	Jó	3 szobás magasszintes, erkélyes, összkomfortos lakás 4 lakásos társasházban, házközponti fűtéssel, délnyugati tájolás, udvari beálló, leválasztott kertrész.	80	311.300 Ft/m ²
Bókaytelep, Bókay Árpád utca	Jó	1 szobás, komfortos sorházi lakás, gázkonvektoros fűtés, kis előkert.	29	293.100 Ft/m ²
Bókaytelep	Közepes	2 szobás, komfortos földszinti lakás, 3 lakásos társasházban, gázkonvektoros fűtés, 18 m ² pince.	80	262.500 Ft/m ²
Átlagos m ² ár:				299.600 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. augusztus hó.
- A forgalmi érték nem tartalmazza a műteremhez tartozó, közös használatban lévő épületrészek, illetve a földterület forgalmi értékét.
- Az ingatlan felhasználásából eredően a befektetett tőke megtérülése szélsőséges. Átlagos piaci megtérülés mellett a bérleti díjából történő számítás esetén 8-12 éves időszakra tehető, míg az átlagostól eltérő felhasználás (jelen esetben – műterem) esetén a bérleti díjak szerinti megtérülés elérheti a 20 éves bérleti díjat, illetve azt meg is haladhatja.
- Mint műterem, ahol lakhatásnak nincs kialakított feltétele, a szűk kereslet alapján bérbeadása korlátozott.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~25 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás és az épület műszaki állapotára, valamint az átlagostól eltérő használatára is.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:
19.800.000 Ft, azaz
Tizenkilencmillió-nyolcszázézer forint

15. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései: 1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése. 2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként. 3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. 4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenérték meghatározása.

A költség-alapú megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Az ingatlanok többsége nemcsak létrehozható, vagy a piacon értékesíthető, hanem bérbe is adható. Számos ingatlantípus van, amit eleve bérleti hasznosításra terveznek, ilyenek például az irodaházak, hotelek, bérházak, parkolóházak, uszodák. Elsősorban az ilyen típusú ingatlanoknál alkalmazható a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. A bérleti díj értékmérőként alkalmazható. Ez esetben azt vizsgáljuk, hogy a vagyontárgy képes-e a befektetett tőkére vonatkozóan elvárt megtérülést biztosítani. Az ingatlanok bérbe adása akkor tekinthető megfelelőnek, ha 8-12 év a megtérülési idő.

A városközpontban piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja az elhelyezkedéstől, műszaki állapottól függően: ~ 15-18.000 Ft/m²/év. Az önkormányzati lakások költség alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 6.300 Ft/m²/év, piaci alapon történő bérbeadásnál a minimális bérleti díj 9.444. Ft/m²/év.

A műterem bruttó bérleti díja költség alapú bérbeadás esetén:
46.200.000 Ft/hó, azaz Negyvenhatezer-kétszáz forint/hó.

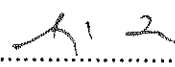

Megjegyzés:

- A fentiekben meghatározott bérleti díj az önkormányzati lakások költség alapú bérbeadásánál alkalmazott 6.300 Ft/m²/év fajlagos értékkel lett megállapítva.
- Átlagos piaci megtérülés mellett a bérleti díjakból történő számítás esetén 8-12 éves időszakra tehető, míg az átlagostól eltérő felhasználás (jelen esetben – műterem) esetén a bérleti díjak szerinti megtérülés elérheti a 20 éves bérleti díjat, illetve azt meg is haladhatja.
- Mint műterem, ahol lakhatásnak nincs kialakított feltétele, a szűk kereslet alapján bérbeadása korlátozott.
- A bruttó 19.800.000 Ft forgalmi értéket, valamint a 6.300 Ft/m²/év (költség alapú) bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 35,71 év.

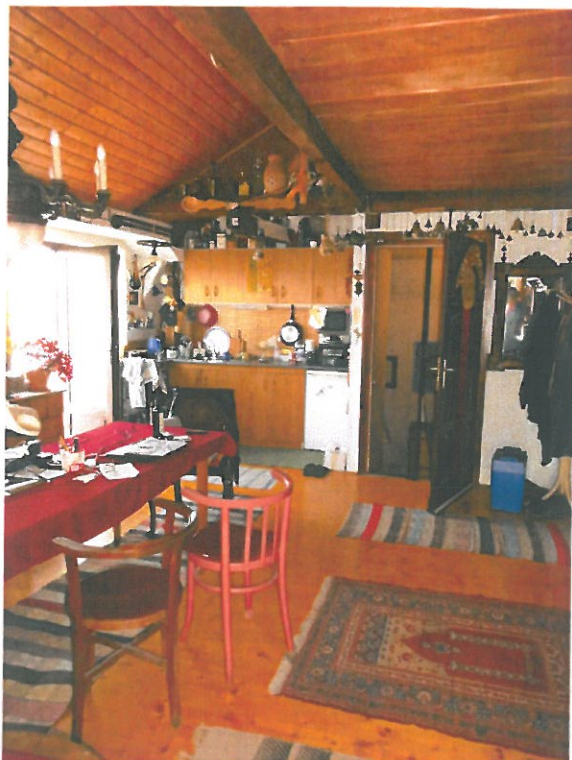
16. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

17. A forgalmi értékbecslés érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. augusztus 08.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elődegenítés 1181 Budapest, Baross U. 7. Tel: 290-3155 13.	
..... Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.	 Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

2016. szeptemberben készült felvételek.



Műterem



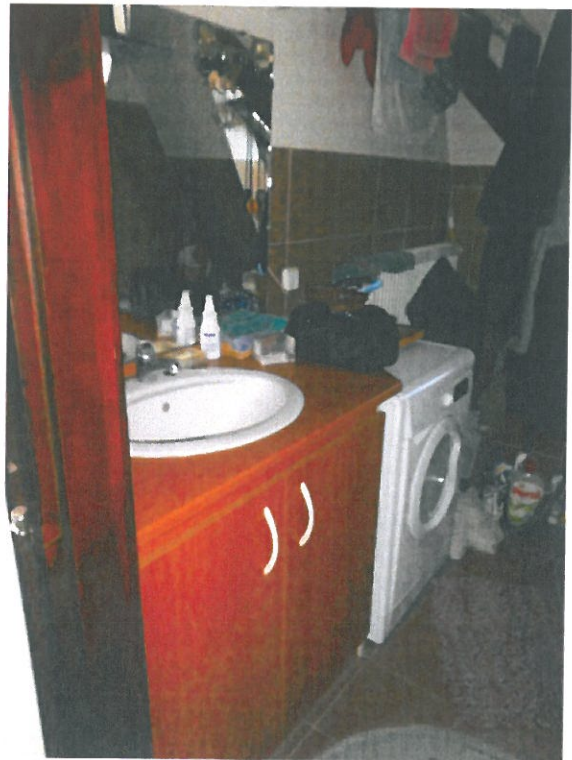
Műhely terület



Fürdőszoba+WC



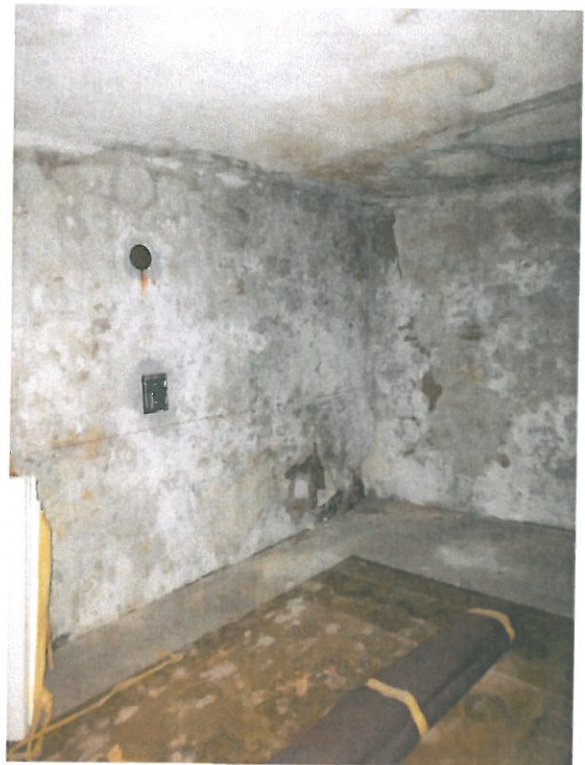
A műterem több helyen beázik



Fürdőszoba



Feljárati a műterembe (balesetveszélyes)



Mennyezetig felázott falak a pincében



Tetőtéri műterem

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/186141/2015

2015.05.04

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 150836 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Baross utca 5. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatak	
			kat.jöv. ha m2	alosztály adatak k.fáll.
- Kivett lakóház, utvar	0	540	0.00	

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 223447/1/1998/98.11.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Öllés út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59233/1/2011/10.09.17

Vezetékjog

2 m2 területre.

jogosult:

név: ELŐ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



150846

150845

150842

150843

150841

150839

150840

425

150837

150838

Baross utca

427

6

(150261)

2

150835

150832

429

150834

150833

150831

437

54

150829

150830

433

56

150828

150827

435

58a

150825

150826

150

58b

150824

402

150977

41b

43

150990

45

(150899)

46

150982

150981

7b-7a

47

48

150836

50

5

8a

49

150704

52

8b

150704

58b

150824