

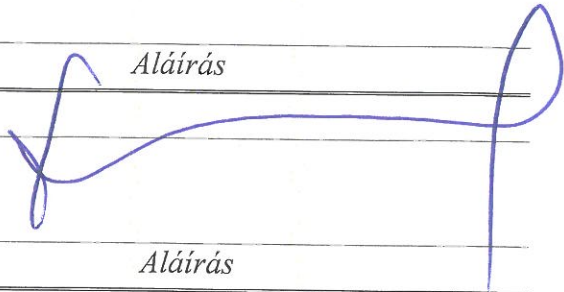
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*

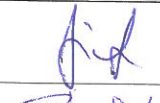
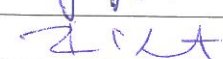
2018. év november hónap 15. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet számára történő üzlethelyiség térítésmentes használatba adásáról szóló döntés

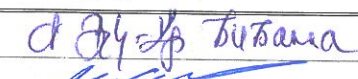


Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	

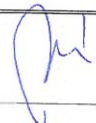
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Belső-Kónya Zsuzsanna	JKPI jogi referens	
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: TUL

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*

*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyontörvény 20. § (2) bekezdése	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete (továbbiakban: Magyar Vöröskereszt) azzal a kéréssel fordult a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatához (továbbiakban: Önkormányzat), hogy részükre az Önkormányzat 2018. december 1. és 2019. február 28. napja közötti időtartamra térítésmentesen használatba adja a Budapest XVIII. kerület, Baross utca 40-42. fszt. 9. szám alatti, 150447/0/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott helyiséget (továbbiakban: Ingatlan) a karácsony környékén felhalmozódó felajánlások tárolása céljából. (A helyiséget az Önkormányzat a forgalomképes vagyontárgyai között tartja nyilván.)

A Magyar Vöröskereszt a Budapest XVIII. kerület, Üllői út 337. szám alatt működteti irodáját, ahol a karácsonyi időszak miatt megnövekedett mennyiségű adományok tárolását azok kiosztásáig nem tudják megoldani, ezért kérvényezték egy másik helyiség térítésmentes használatba vételét.

Előző évben a Képviselő-testület 316/2017. (XI.16.) számú határozatával úgy határozott, hogy az Ingatlan haszonkölcsönbe adásáról a Projekt18 Kft. kössön szerződést. Az Ingatlan átadása a kért időszakra megtörtént, a helyiségben a Magyar Vöröskereszt ellátta feladatát, a helyiséget visszaszolgáltatta. Mivel az Ingatlan teljes mértékben megfelelt a Magyar Vöröskereszt karácsonyi adományainak tárolásához és szétosztásához, ezért idei évben is szeretné azt térítésmentesen használatba venni.

A helyiséget az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt18 Kft. hasznosítja. A helyiség jelenleg nincs bérbé adva, üresen áll.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Vagyontörvény) 11.§-a alapján:
„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

(13) Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont

hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyongazdálkodásában lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyongazdálkodó szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint:

” Az önkormányzati vagyon használati jogát közfeladat ellátása céljából, az ehhez szükséges mértékben ingyenesen átengedni csak az alábbi szervezetek számára lehet:

- a) más önkormányzatoknak feladat és hatáskör átruházásával,
- b) önkormányzati feladatok megvalósítását szolgáló, a XVIII. kerületi lakosok érdekében működő alapítvány, közalapítvány javára alapítványi hozzájárulás jogcímén,
- c) közfeladatot ellátó egyházak és civil szervezetek részére történő átadással,
- d) közfeladatot ellátó költségvetési szervek, köztisztviselők, valamint az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok, továbbá az állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok számára,
- e) önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, nonprofit társaság részére,
- f) az egészségügyi alapellátás körébe tartozó, területi ellátási kötelezettséggel működő háziorvosi (felnőtt-, gyermek háziorvosi és fogorvosi) szolgáltatást (ideértve az iskola-egészségügyi, valamint ifjúság-egészségügyi ellátást is) végző, és az Önkormányzattal kötött megbízási szerződéssel rendelkező egészségügyi szolgáltatók számára.”

A Rendelet 20. § (2) bekezdése szerint:

„A vagyon használati jogának ingyenes átengedéséről és a kedvezményes bérbe adásról - a (3) és (4) bekezdésben foglalt eseteket kivéve - a Képviselő-testület dönt.”

Fent leírtak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Projekt18 Kft. az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest, XVIII. kerület, Baross u. 40-42. fszt. 9. szám alatti (hrsz.: 150447/0/A/3) 69 m² alapterületű üzlethelyiség 2018. december 1. és 2019. február 28. közötti időtartamra történő térítésmentes használatára vonatkozóan haszonkölcsön szerződést kössön a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezetével. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, valamint gondoskodjon az Önkormányzat és a Projekt18 Kft. között kötött haszonbérleti szerződés módosításáról a haszonbérleti díj tekintetében. Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018 OKT. 31



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Melléklet:
316/2017. (XI.16) határozat
Magyar Vöröskereszt kérelme
értékbecslés



MAGYAR VÖRÖSKERESZT
HUNGARIAN RED CROSS
BUDAPEST FŐVÁROSI SZERVEZET

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat

Tárgy: Kérelem

Polgármesteri Hivatal

Budapest

Üllői út 400.

1181

Szarvas Attila Alpolgármester Úr részére

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet XVIII. kerületi szervezete évtizedek óta végzi tevékenységét, a rászoruló családok helyzetének javítása érdekében. Munkánkat a XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat minden lehetséges formában támogatja.

Az Önök támogatásának köszönhetően jelenleg a 1184. Budapest Üllői út 337. szám alatt működtetjük irodánkat. Ezt a helyiséget 2012 szeptemberétől biztosítja térítésmentesen az Önkormányzat munkánk elvégzéséhez.

Az ünnepek előtt nagy mennyiségben beérkező adományt nem tudjuk ezen a helyen fogadni, mert az alapterülete a fogadáshoz, raktározáshoz nem megfelelő.

Minden év ezen időszakban nagy gondot okoz, hogy hova fogadjuk be a szállítmányokat.

Az Önkormányzat kérésünknek eleget téve, amit ez úton is köszönünk, tavalyi évben biztosított részünkre a karácsonyi programjaink megvalósításához egy nagyobb alapterületű helyiséget a 1181 Budapest, Baross utca 40-42 szám alatt. Ez a helyiség adottságaiból adódóan megfelelt a lakosság kiszolgálására. A tartós élelmiszerek azonnali kiosztása után a még készleten maradó, és a későbbiekben is osztható, használati cikkeket (ruha, cipő, játék stb.) január végéig erről a helyről tudtuk osztani a rászoruló családoknak.



Cím: H-1051 Budapest, Arany János utca 31.
Telefón: +36 (1) 311 3690
e-mail: titkarsag@voroskeresztbp.hu
Bankszámlaszám: OTP Bank NyRt. 11786001-20157324

Levél cím: H-1367 Budapest, Pf. 120.
Fax: +36 (1) 311 3670
web: www.voroskeresztbp.hu
Adószám: 19003056-2-41



MAGYAR VÖRÖSKERESZT
HUNGARIAN RED CROSS
BUDAPEST FŐVÁROSI SZERVEZET

Az idei évben is szeretnénk Alpolgármester Úr segítségét kérni, hogy a Karácsonyi programjainkat a 1131 Budapest, Baross u. 40-42. szám alatti helyiségben

bonyolíthassuk le. Kérjük, hogy az előző évhez hasonlóan a helyiséget térítés mentesen biztosítsa részünkre. Amennyiben erre lehetősége van, úgy 2018.12.01.-től 2019. 02. 28 közötti időszakban lenne szükségünk a helyiségre.

Eddigi segítségüket és támogatásukat megköszönve, bízva kedvező döntésükben, munkájukhoz sok sikert és jó egészséget kívánunk!

Budapest, 2018. október 5.

Tisztelettel:

Buncsik Ildikó
igazgató



Tomaidisz Sofia
kerületi szervező

06401933 8131



Cím: H-1051 Budapest, Arany János utca 31.
Telefon: +36 (1) 311 3660
e-mail: titkarsag@voroskeresztbp.hu
Bankszámlaszám: OTP Bank NyRt. 11786001-20157324

Levél cím: H-1367 Budapest, Pf: 120.
Fax: +36 (1) 311 5670
web: www.voroskeresztbp.hu
Adószám: 19003056-2-41



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

1184 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 400. TEL.: 296-1306, 296-1300*1530 www.bp18.hu



A MI SZÍVÜGYÜNK

Sorszám: 10.

HATÁROZAT-KIVONAT
a Képviselő-testület 2017. november 16-án megtartott
üléséről készült jegyzőkönyvből

SI. Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezet számára történő üzlethelyiség
térítésmentes használatba adásáról szóló döntés (207.)

316/2017. (XI.16.) határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 17 igen szavazattal egyhangúlag az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V. 31.) önkormányzati rendelet 19. § (1 bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Projekt18 Kft. az Önkormányzat tulajdonát képező Budapest, XVIII. kerület, Baross u. 40-42. fszt. 9. szám alatti (hrsz.: 150447/0/A/3) 69 m² alapterületű üzlethelyiség 2017. december 1. és 2018. január 31. közötti időtartamra történő használatára vonatkozóan haszonkölcsön szerződést kössön a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezetével. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, valamint gondoskodjon az Önkormányzat és a Projekt18 Kft. között kötött haszonbérleti szerződés módosításáról a haszonbérleti díj tekintetében.

Határidő: 2018. március 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017. november 16.

A kivonat hiteles:

Stefánna Csoma Judit
csoportvezető

Budapest XVIII. ker., Baross u. 40-42.fsz. 9. szám
(hrsz: 150447/0/A/3) alatti üzlethelyiség forgalmi
értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. október 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. Az ingatlan címe: Budapest XVIII., Baross u. 40-42. fszt. 9.

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai:

A 2017.11.07-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
- Helyrajzi szám: 150447/0/A/3
- Az üzlet alapterülete: 69 m²
- Eszmei hányad: 54/1000
- Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
- Teher: A tulajdoni lap III. része teher bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A tulajdoni lap széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés: a telek területe: 1791 m², a beépítetlen területe: 940 m²

3. Megbízó: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.

4. A megbízás tárgya:

Természetben Budapest XVIII., Baross u. 40-42. fszt. 9. szám alatt elhelyezkedő, a Budapest XVIII. ker. Önkormányzat tulajdonát képező földszinti, 69 m² alapterületű üzlet forgalmi értékbecslése, a hozzá tartozó 49 m² alapterületű pincével és az 1791 m²-es telek 54/1000 részével.

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.
- A terület hozam alapú értékének meghatározása, piaci alapú bérleti díj megállapítására vonatkozó értékbecslés.

6. Beépített alapterületek:

Az értékbecslés tárgya egy, a múlt század első felében épült épület földszintjén kialakított, utcai bejárattal rendelkező üzlethelyiség.

Helyiségek, és burkolataik:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Söntés	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + fa lambéria + OSB	Elhasználódott
Előtér	Kerámia lap	Közepes	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes
WC	Kerámia lap	Közepes	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes
WC	Kerámia lap	Közepes	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes
Mosdó	Kerámia lap	Jó	Festés + kerámia lap	Elhasználódott + közepes

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 69 m², a Társasháztulajdont Alapító Okirat szerint az üzlethelyiséghez tartozik egy 49 m² alapterületű pince.

7. Az építmény bemutatása, építési és szerkezeti rendszere:

A társasház egy lakóépület közössége, amelyben 4 lakás és 2 üzlet került kialakításra.

8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

A múlt század elején épült kétszintes, részben alápincézett épület hagyományos építési móddal készült.

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

Falazat: A teherhordó- és térelhatároló falak a pincében 52 cm, a földszinten 38 cm vastag téglafalak. Az épületet kívülről 5 cm vastag dryvit rendszerű utólagos hőszigeteléssel látták el.

Födém: Feltárás nem történt, a teherhordó falakra a pince fölött téglaboltozatos födém, a földszint és az emelet fölött valószínűleg vasbeton födém épült.

Tetőszerkezet: Az épület lapos tetős.

9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:

- Közüzemi vízellátás.
- Szennyvízelvezetés közcsonnába történik.
- Közüzemi gázellátás.
- Az üzlet fűtése gázkonvektorral megoldott. A meleg vizet elektromos bojler biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt)

10. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Pestlőrinc központjában, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonalak mentén, az újonnan kialakuló városközpont közelében helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: 36-os és 93-as jelű autóbusz, valamint az 50-es villamos az Üllői úton, illetve a Baross utcában közlekedik, amelyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as jelű METRÓ állomásaival.

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az üzlethelyiség esztétikai és gépészeti felújítást igényel.
- Az üzlethez vendégparkoló nem került kialakításra, parkolás a környező utcákban korlátozott számban lehetséges.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan megközelíthetősége jó.
- Az üzlethelyiség teljes közművel ellátott, WC-vel rendelkezik. A helyiséghez tartozik egy 49 m² alapterületű téglaboltozatos pince.
- Az épület homlokzatát utólagos hőszigeteléssel látták el, a külső nyílászáróit műanyag nyílászárókra cserélték.
- A Baross utca és a Margó Tivadar utca sarkán elhelyezkedő helyiség forgalmas, üzleti tevékenységre kiváló területen helyezkedik el.

- Az üzlethelyiség infrastrukturális ellátása jó, ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

14. Az értébecslés 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)	Bruttó kínálati fajlagos ár
Miklóstelep, Üllői út	Nincs megadva	Iskolai intézménnyel szemben, utcai bejáratos üzlethelyiség.	23	430400
Bókaytelep	Jó	3 szintes, 1994-ben épült üzletként funkcionáló épület 939 m ² összközműves telken. Riasztó, térkövezett udvar.	300	266700
Kossúth Ferenc telep, Nagykőrösi út 73.	Újszerű	Belső kétszintes, 2004-ben épült üzlethelyiség az Imre udvarban, vendégparkolóval, gáz cirkófűtés.	90	221100
Miklóstelep	Újszerű	Lőrinci piac közelében újszerű 2016-ban épült téglaházban utcai bejáratos üzlethelyiség	40	300000
Krepuska Géza-telep	Nincs megadva	A Zaragoza lakópark aljában, Nemes utcára nyíló kirakatos, utcai bejáratos üzlethelyiség. Felszíni parkolók az üzlet előtt.	64	467200
Újpéteritelep	Nincs megadva	Üzleti tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel rendelkező légkondicionált épület 608 m ² -es telekkel, ingyenes parkolás a vendégek számára. Jelenleg fitnessterem és kávézóként üzemel.	155	290300
Rendessytelep	Nincs megadva	3 szintes áruháznak vagy irodaháznak alkalmas, saját parkolóval rendelkező kereskedelmi és szolgáltató ingatlan forgalmas főút mellett. Kamera és riasztórendszer, gázkazán padlófűtéssel és radiátorokkal.	517	232100
Átlagos bruttó m ² ár:				315.400 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az üzlethelyiség elhelyezkedésére és műszaki állapotára is.

Az üzlethez tartozó beépítetlen telek forgalmi értéke:

$940 \text{ m}^2 \times 54/1000 \times 22.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.117.000 \text{ Ft}$, azaz
Egymillió-száztizenhétezer forint

A felépítmény forgalmi értéke:

$69 \text{ m}^2 \times 157.000 \text{ Ft/m}^2 = 10.833.000 \text{ Ft}$, azaz
Tízmillió-nyolcszázharminháromezer forint

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

11.950.000 Ft, azaz

Tizenegymillió-kilencszázötvenezer forint

Megjegyzés: A fenti forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t, nettó érték.

15. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 kerületben a hasonló helyen (városrész központja) bérbe adott ingatlanok bérleti díja: ~ 20.000 – 25.000 Ft/m²/év + ÁFA + rezsi.

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke:

13.800.000 Ft, azaz Hatmillió-hétszázötvenezer forint.

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Megjegyzés:

- Városközponti területen elhelyezkedő ingatlanok bérbeadásánál 20.000 – 25.000 Ft/m²/év nettó bérleti díj az elvárható.

- Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékének megállapítása 20.000 Ft/m²/év nettó bérleti díj és 10 éves megtérülési idő figyelembe vételével történt.
- A nettó 11.950.000 Ft forgalmi értéket, valamint a nettó 20.000 Ft/m²/év bérleti díjat figyelembe véve a megtérülési idő 8,66 év.

A javasolt bérleti díj:

115.000 Ft/hó, azaz Száztizenötezer forint/hó.


A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

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

17. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

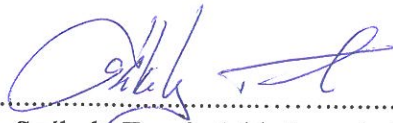
Budapest, 2018 október 13.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Érdogépítés
1181 Budapest, Hoross u. 7.
Tel: 230-3185
13.


.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

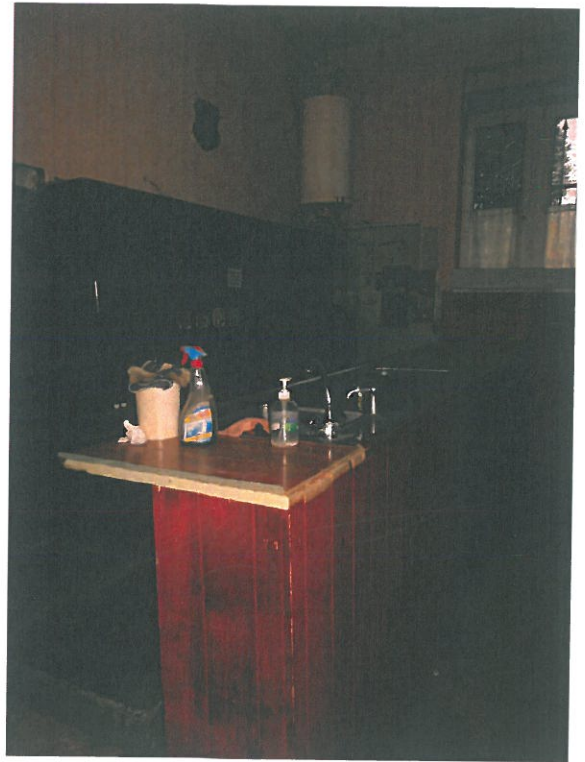
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Söntés





WC, előtér



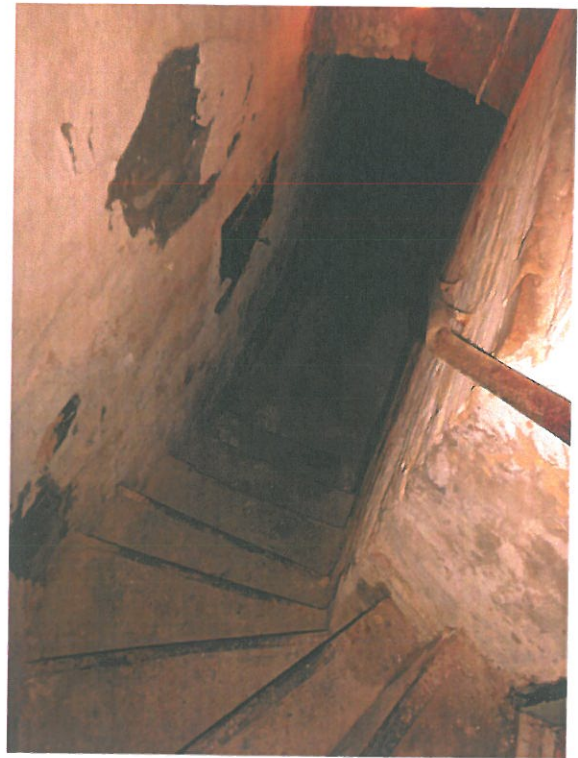
Mosdó



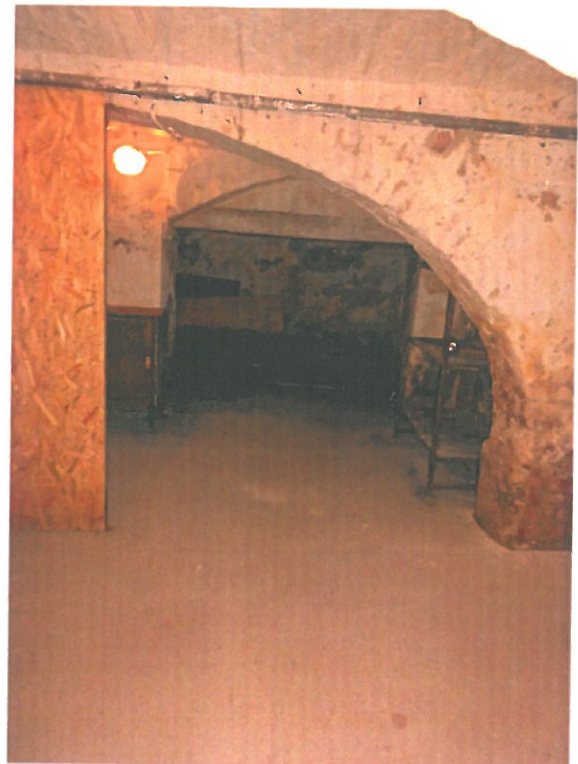
Piszoár



WC



Pince lejáró



Téglaboltozatos pince

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/521241/2017

2017.11.07

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 150447/0/A/3 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Baross utca 40-42. földszint. ajtó:9. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	69	0 0	54/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 121891/1/1997/1997.07.02

2. bejegyző határozat: 91305/1990/1990.07.27

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121891/1/1997/97.07.02

jogcím: 1991. évi KKKIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



