

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 2015. november 9-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Baross u. 80. szám alatti, 35252/0/A/6 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén 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., Baross u. 80. szám alatti, 35252/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, 31 m² alapterületű, 147/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, földszinti raktárhelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat 2008. június 3-i időponttal határozott időre, 2012. december 31. napjáig fennálló bérleti szerződést kötött a Magyarországi Karma-Kagyüpa Közösség (azonosító: 199015286, székhelye: 1039 Budapest, Hunyadi utca 5. adószáma: 19010973, főtevékenysége: egyházi tevékenység) nonprofit szervezettel, amely a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1199/2012. (X.03.) számú határozata alapján meghosszabbításra került 2017. december 31. napjáig. A bérlő az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó szervezetek számára biztosított kedvezményes bérleti díjat tartalmazó bérleti szerződéssel rendelkezik. Bérlő a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

A Magyarországi Karma-Kagyüpa Buddhista Közösség (székhely: 1039 Budapest, Hunyadi u. 45., nyilvántartási száma: 00030/2012) képviseletében Molnár Tibor ügyvivő 2015. június 24. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben helyezkedik el a Horváth Mihály tér közelében. Az ingatlan a társasház udvarán egy földszintes toldaléképületben található, amelyet a földszinti udvari épülethez építettek, jelentős építési hibákkal. Az épület külső sarka megsüllyedt és a faltól repedésekkel válik el. Az épületrészen több szerkezeti repedés is található.

A raktárhelyiség bejárata vasajtó. Az egy helyiségből álló ingatlanban csak elektromos közmű található, az aljzat beton, a fal vakolt, a vakolat hullik, főleg a repedések mentén. A mennyezet behajlik.

Az értékbecslésben jelzett problémák kivizsgálására statikusi felmérés készült, amelyet 2015. október 2-án foglaltak jegyzőkönyvbe az alábbiak szerint:

„Valószínűsíthető, hogy az épületrész alámosódott, 2-4 cm-es repedések alakultak ki a falszerkezeteken. Az épület melletti járdán kiüregesedés látható. Jelentős falelmozdulások és a fedélszék torzulása tapasztalható, amely miatt az épület használata megszüntetendő.”

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Apreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. (Kollár Zoltán) készítette el 2015. június 29-én. Az ingatlan forgalmi értéke **3.230.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 104.200,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **3.230.000,- Ft**.

Bérlő az ingatlan állapotával tisztában van, ennek ismeretében kívánják megvásárolni a bérelt helyiséget, amelyet bontani szándékoznak. Véleménye szerint az alapokat ki kell vésni, ami jelentős plusz költséggel jár, kéri ennek figyelembe vételét, mivel a megállapított forgalmi érték – véleménye szerint – ezt nem tükrözi.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Baross u. 80. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti, 31 m² alapterületű raktárhelyiség esetében, a 24 albetéthől álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.810/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A bérleti díj megállapítása az önkormányzati feladatot ellátó szervezetek számára meghatározott feltételek szerint történt

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	10.080,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	9.408,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	1.265.509,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.181.142,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	84.376,- Ft
Forgalmi érték:	3.230.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 10 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. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek –amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül is elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A rossz műszaki állapotú helyiségek bérlete iránt alacsony a kereslet, az üres udvari helyiségek árverésen történő elidegenítése is nehézkes.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Baross u. 80. szám alatti nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 3.230.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett, különös tekintettel az épületrész rossz állapotára, amely a későbbiekben jelentős terhet ró a tulajdonosra.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet (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 (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 a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

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

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül is elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. 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

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 35252/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Baross u. 80. szám alatti, 31 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 9.

- 2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 3.230.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. november 9.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 31.

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, 2015. november 2.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

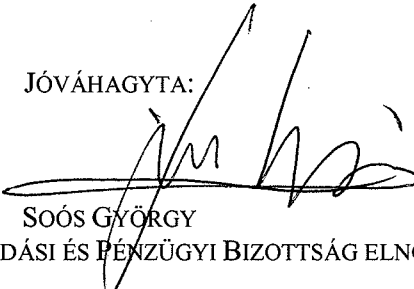
2015 NOV 03.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ



SOÓS GYÖRGY

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Baross utca 80. Lh. A, földszint, hrsz. 35252/0/A/6 raktár ingatlan

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktálás dátuma: 2015-08-19	HH:
Iktatószám: LHE-698/3/2015	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

Ingatlanforgalmi Értékbecslés
A 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 80. lépcsőház A. földszint,
35252/0/A/6 helyrajzi számú raktár ingatlanról

Duacik
2015-08-21



Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Baross utca 80. lh. A. földszint, hrsz. 35252/0/A/6 raktár ingatlan

INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: Budapest, Baross utca 80. lh. A. földszint
Az ingatlan megnevezése: tulajdoni lapon: raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1082 Budapest
Helyrajzi szám: 35252/0/A/6
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon 31 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 147/10.000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Magdolna negyed
Komfortfokozat: komfortos nélkül, (csak villanyáram)
A tulajdon helyiségszáma: (tul. lapon: szoba: 0, félszoba: 0)
Az épület építési éve: 1900 körül
Az épület műszaki állapota: 65% Közepes

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK: 104^{EFT/M2}
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 3.230.000,-Ft

Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület
A becsült forgalmi értékkel
EGYELÉRTÉK
Budapest, 2015. 06. 14.

RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BERUHÁZÁS: (VESZÉLY-ELHÁRÍTÁSI MUNKÁK LEHETNEK SZÜKSÉGESEK)

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 3.230.000,-Ft
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 824.000,-Ft
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2015-06-29

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK (- BERUHÁZÁS; KEREKÍTVE): 3.230.000,- Ft

Kollár Zoltán

Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
MSc. R. E., műszaki ellenőr „É”, „M”
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cég.sz.: 01-09-732886
Adószám: 13388343-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102086.83060000 01000000

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1083 Budapest, VIII. kerület Budapest, Baross utca 80. lh. A. földszint alatti, 35252/0/A/6 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, üzlethelyiség ingatlan becstült piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvi és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvi és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 1 előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becstült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kelleit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztemderdek) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.3 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2015.06.25.

2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- o Tulajdoni lap másolat,
- o Alapító Okirat részlet.

3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA

Ingatlan környezete

Kerületi lokáció	Magdolna negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai
Környező épületek	Lakóházak
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	9 busz, 83 troli
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	1019 m ²
Telek fajlagos értéke	98 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	147/10000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	14,98 m ²
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság	Közepes
Lakószintek száma	földszint + 5emelet
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Épület (ház) szerkezetek jellemzői Anyaga , minősége Műszaki állapot

Alapozás	Falazott, nagyméretű téglá sávalap	Avult
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Avult
Födémek	Acélgerenda födém	Avult
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	Avult
Lépcsők	Kőszerkezetű	Avult
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Avult
Homlokzat	Festett homlokzat	Felújítandó
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Felújítandó
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Avult, felújítandó
Héjalás	Cserép	Avult, felújítandó
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Avult, felújítandó

R

A tulajdon jellemzői

Terület	31 m ²
Komfort fokozat	Elektromosság, (víz, csatorna, gáz nincs)
Helyiségek	raktár
Tájolás	udvari
Benapozottság	Sötét
Zajosság	csendes udvari

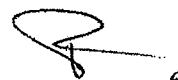
A tulajdon szerkezetei, jellemzői	Anyaga, minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Vas	Felújítandó
Burkolatok	beton	Felújítandó
Fal burkolatok	Vakolat rossz, repedések	Felújítandó
Fűtés módja	Nincs, hidegraktárnak használható	hideg vagy temperált raktár
Közmű vezetékek	Elektromosság van	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Az ingatlan sötét, a raktár szerkezete gyenge, erős repedések, statikailag gyenge szerkezet, bontandó lehet	Felújítandó, sérült rossz állapot, bontandó lehet Nyílászárók cserélendők, vakolat javítandó, felújítandó

Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – szöveges kiegészítés:

A tulajdon a Baross utca 80 ház udvarában található. Az ingatlan egy földszintes toldalék épület, a földszintes udvari épülethez hozzáépítették, jelentős építési hibákkal. Az épület külső sarka feltehetően megsüllyedt, és a faltól repedésekkel válik el. Több szerkezeti repedés is található az épületen.

Az ingatlan földszintes raktár, bejárata vasajtó, ablakszerű fémnyílások vannak rajta. Az ingatlanban villanyáram van, más közű nem, található az ingatlanban. Az ingatlan mennyezete behajlik. Az aljzat beton, a fal vakolt, a vakolat hullik főleg azokon a helyeken, ahol repedések találhatóak. Az ingatlannak fűtése nincs. Az ingatlan további használatához szerkezeti helyrehozatal, megerősítések szükségesek, vagy az is lehet, hogy a bontás a leggazdaságosabb megoldás. Jelen helyzetben felújítandó, megerősítendő, használathoz, avagy az élet és vagyónbiztonság veszélyeztetés megszüntetéséhez szükséges építések, felújítások szükségesek.

Az ingatlant területét 31 m2 területtel vesszük számításba.



6

ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	Baross	78	12 000 000	153 846
Budapest, 8. ker.	Baross	32	4 400 000	137 500
Budapest, 6. ker.	Baross	42	5 900 000	140 476
Átlag:				143 941
Medián				143 941
Korrektációs tényezők				
Negyedben belüli elhelyezkedés			jó	3%
Épület műszaki állapota alapján			közepes	0%
Albetét közművei alapján			gyenge	-5%
Albetét műszaki állapota alapján			romos, felújítandó	-20%
Alaprajz, helyiségek alakja			közepes	0%
Alb. épületen belüli elhelyezkedése alapján			udvari	-5%
Gyalogos forgalom, üzlethez kedvező lokáció			közepes	0%
Különleges minőség			nincs	0%
Különleges körülmény			nagy repedések falakon	-5%
Javuló piac				2%
Korrektációs tényezők összesen:				-30%
Korrigált fajlagos ár:				100 759
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :				101 000
Budapest, 8. ker.	Baross	31		3 131 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése - 30 %-os korrekciót ad eredményül. A becsült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A lakóingatlanra vonatkozó piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1083 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 80. A. lépcsőház földszint alatti 35252/0/A/6 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telek értéke kerekítve

3,13 millió Ft.

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Hozam alapú érték meghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település		Terület (m ²)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest VIII ker	Baross utca	68	90 000	1 324
Budapest VIII ker	Baross utca	40	50 000	1 250
Budapest VIII ker	Baross utca	35	40 000	1 143
Budapest VIII ker	Úrczy negyed	92	70 000	761
Budapest VIII ker	Úrczy negyed	30	30 000	1 000
Budapest VIII ker	Úrczy negyed	60	60 000	1 000
Átlag:				1 080
Medián:				1 071
Ajánlott fajlagos:				1 000
Havi bevétel		31	31 000	
Éves bevétel			372 000	
Nettó éves bérleti díj	85%		316 200	
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték			3 328 421	

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1083 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 80.A. lépcsőház földszint alatti
35252/0/A/6 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

3,33 millió Ft.

Értékelt ingatlan: 1082 Budapest, VIII. ker., Baross utca 80. Lh. A, földszint. hrsz. 35252/0/A/6 raktár ingatlan

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték közelítésénél a piaci elemzésből számított érték a hozam alapú közelítés alapján számított, azaz becsült értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

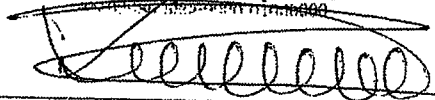
Becsült piaci érték:

A 1083 Budapest, VIII. kerület, Baross utca 80.A. lépcsőház földszint
35252/0/A/6 helyrajzi számú utcai bejáratú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó
telekhányad piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és
ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

3.230.000,- Ft, azaz hárommillió-kétszázharmincezer forint

Budapest, 2015.06.29.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cég.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388348-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank



Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Egyetemi Okleveles Szakmérnök Ingatlanszakértő, BMGE&NTU
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
eddigii díja:
0 Ft

Szűgő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatal
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 413

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/268529/3015

2015.06.24

BUDAPEST VIII. KER.

Réletterület 35252/0/A/6 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST VIII. KER. Szarvas utca 80. lh:A. földszint. *Felülvizsgálat alatt*
I.R.E.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	31	0 0	147/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 998493/1999/1999.03.01				

2. bejegyző határozat: 174961/1995/1995.09.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott felülvizsgák.

I.R.E.S.Z.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 133120/1995/1995.07.07

jogcím: eredeti Felvételi 199061/1995/1995.09.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 133120/1995/1995.07.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1090 BUDAPEST VIII. KER. Szarvas utca 80-87

III.R.E.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás részből került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Baross u. 80.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993 X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője (1-24 albetét) - valamint a Kemiplaszt Vegyi- és Műanyagipari Szövetkezet Műszaki Vállalata (25. albetét) az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 690 számú tulajdoni lapon, 35252 hrsz. alatt szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Baross utca 80. szám alatti házingatlant - a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak a Kemiplaszt Vegyi- és Műanyagipari Szövetkezet Műszaki Vállalat tulajdona kivételével.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1019 m² területtel (mely tartalmazza a 297.59 m² alapterületű udvart, az azon lévő kerítéssel és kerítéskapukkal, továbbá a beépítetlen részen lévő belső járdákkal, gépkocsi behajtókkal és térburkolattal együtt;
- II. A bejövő közművek - beleértve az összes bejövő vezetéket, víz, gáz, csatorna, TV kábel, stb... - a fővezetékéről való leágazástól az "A" és "B" épület felé történő különválásáig (elágazásáig);
- III. Bejárati kapuk;
- IV. Az "A" épület alapozása;
- V. Az "A" épület felmenő falai;
- VI. Az "A" épület földémei, zárófödéme burkolattal;
- VII. Az "A" épület tetőzete héjazattal;

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 25 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/1 számú különlapon 35252/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.1.sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 261/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/2 számú különlapon 35252/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.2.sz. alatti 1 szobás, 38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, a közös tulajdonból 179/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/3 számú különlapon 35252/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.3.sz. alatti 1 szobás, 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 185/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/4 számú különlapon 35252/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.4.sz. alatti 1 szobás, 13 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 59/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/5 számú különlapon 35252/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.5.sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 104/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/6 számú különlapon 35252/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.-i, 31 m² alapterületű raktárhelyiség és a közös tulajdonból 147/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/7 számú különlapon 35252/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.-i, 47 m² alapterületű üzlethelyiség és a közös tulajdonból 223/100000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/8 számú különlapon 35252/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. fszt.-i, 53 m² alapterületű üzlethelyiség-csoport a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 252/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/9 számú különlapon 35252/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. félemelet 1.sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, loggiával és a közös tulajdonból 261/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/10 számú különlapon 35252/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. félemelet 2.sz. alatti 1+2*1/2 szobás, 58 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 274/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 690/11 számú különlapon 35252/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 80. félemelet 3.sz. alatti 2 szobás, 79 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 376/10000 hányad.

