

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. december 19-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 6. szám alatti, pinceszinti, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés, kérelem, feljegyzés, válaszlével

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az L + L Pszicho-Építészeti Stúdió Bt. (székhely: 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 6. tetőszint 7., adószám: 21084922-2-42, cégjegyzékszám: 01-06-744492, képviselője: Dr. Litavszky Zsuzsanna vezető tisztségviselő) vételi kérelmet nyújtott be a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattól (továbbiakban: Önkormányzat) bérelt és a Budapest VIII., kerület Bíró Lajos utca 6. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 38798/2/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 69 m² alapterületű, 147/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, pinceszinti irodahelyiségre. Az L + L Pszicho-Építészeti Stúdió Bt. (a továbbiakban: Bérelő) bérleti jogviszonya határozott idejű, 2011. év november hó 01. napjától 2016. év december hó 31. napjáig szól. A szerződés szerint a Bérelő raktározás céljára hasznosítja a helyiséget.

Bérelő 2016. október 4. napján vételi kérelmet nyújtott be a bérlemény megvásárlására vonatkozóan, melyhez csatolta a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást és hitelesített bérleti szerződését.

A XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros központi negyedében helyezkedik el. Az épület általános állapota a korának megfelelő, utcai és belső homlokzata vakolt, színezett, tetőszerkezete fagerendás, állószerkezes. Nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A helyiség bejárata az udvarról nyílik. Az albetétben vízvezeték és vízóra van, elektromos és gázvezeték nincs. A villanyórát leplombálták. A pinceszinti helyiségekben falakon kívül vezették a lakóház víz- és csatornavezetékét. A köritő falakon 0,5 - 1,5 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, a mennyezeten repedések látszanak. A nyílászárók kívül acél keretes, belül régi fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. október 12-én. Az ingatlan forgalmi értéke 14.150.000,- Ft összegben (205.114,- Ft/m²) került megállapításra, melyet Gódor László független szakértő 2016. október 24. napján jóváhagyott.

Bérelő 2016. november 18. napján kelt levelében kérte az értékbecslésben foglalt vételár felülvizsgálatát. A felülvizsgálati kérelemben megjelölt indokok alapján az értékbecslő Bártfai László és a független szakértő is ellenőrizte a forgalmi értéket megállapító tényezőket, és arra a megállapításra jutottak, hogy a szakvélemény figyelembe veszi az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket. A független szakértő állásfoglalása alapján a vételárcsökkentése nem indokolt.

Handwritten signature and number 7.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **14.150.000,- Ft**.

A lakás elhelyezkedése HVT területet nem érint.

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 10 év tekintetében kell vizsgálni.

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	8.820,- Ft
2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj:	33.886,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	4.254.270,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.107.321,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	3.146.949,- Ft
Forgalmi érték	14.150.000,- 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 díjból 10 éves időtartam alatt várható.

Az elidegenítés mellett szól az a tény is, hogy az adott üzlethelyiség a 6 albetétből álló társasház egyetlen önkormányzati albetéte, amelyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 147/1.000 eszmei tulajdoni hányad tartozik.

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 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. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbe adott 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 elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés 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 Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 6. szám alatti, pinceszinti, nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat Bérló részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 14.150.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

A Rendelet 12. § (1) bekezdés 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) bekezdés 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 bérbe adott 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 elidegeníthetőek.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik.

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 38798/2/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., kerület Bíró Lajos utca 6. szám alatt található 69 m² alapterületű, 147/1.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú, pincszinti irodahelyiségre, a határozott idejű bérleti szerződésre tekintettel fennálló, elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. december 19.

- 2.) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlatnak az L + L Pszicho-Építészeti Stúdió Bt. (székhely: 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 6. tetőszint 7.,

adószám: 21084922-2-42, cégjegyzékszám: 01-06-744492, képviselője: Dr. Litavszky Zsuzsanna vezető tisztségviselő) bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 14.150.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. december 19.


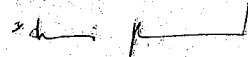

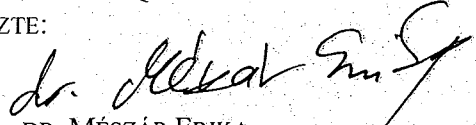
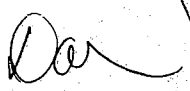
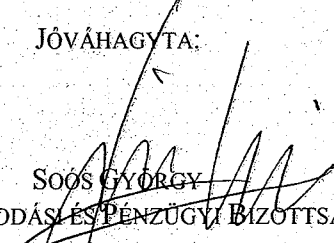
3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. február 15.

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, 2016. december 13.

Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ 2016 DEC 14
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2016 DEC 14
JÓVÁHAGYTA:	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Avant Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

LHE 2016. 10. 14. nap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016-10-14	Hely:
Iktatószám: LHE-643/3/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bíró Lajos u. 6. pincszint
38798/2/A/1 hrsz alatti iroda helyiségről

Zsuzsanna Z.

2016 OKT. 14

G



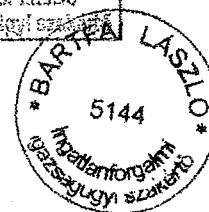
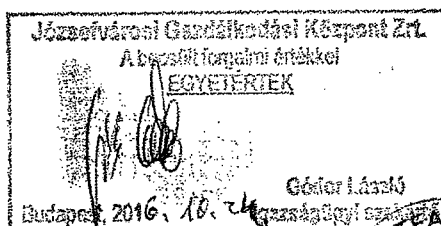
Budapest, 2016. október 12.

cl/5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Tisztviselő telep	
Az albetét alapterülete m ²	69,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	205 114
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	14 150 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	138,18
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	6 910 000



Bartfai László

Bartfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelmért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Szabadonálló
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán és az udvarban
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület *	
Telek területe	940 m ²
Felszíne	Sík, bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + beépített tetőtér
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, vb. lemezes földszint feletti
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	147/1.000
Alapterülete	69,0 m ²
Belmagassága	2,72 m
Tájolás	Udvari és utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	L + L Pszicho Építészeti Stúdió Bt.
Elektromos energia	Mérőóra leplombálva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes, omlók

ch

8

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Iroda I.	PVC	Festett	Falnedvesség 0,50 m-ig
Iroda II.	PVC	Festett	Utcai ablak a járda szinten
Iroda III.	Parketta	Festett	Utcai ablak a járda szinten
Közlekedő	PVC	Festett	
Raktár	PVC	Festett	Udvari
WC	Járólap	Festett	
Zuhanyozó	Cement simítás	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy földterület
	Iroda funkció

Értékcsökkentő tényezők	Pinceszinti elhelyezkedés
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések
	Nincsenek működő közművek
	Lelakott, rossz műszaki állapot

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

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhatalt, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Bíró Lajos u. 6.	VIII. Orczy út	VIII. Orczy út	VIII. Orczy út	VIII. Orczy út	Reguly A. u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		5 500 000	10 000 000	15 800 000	5 500 000	20 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	69,00	22,00	51,00	61,00	21,00	103,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	232 235	250 000	196 078	259 016	261 905	194 175
8	Ingtatlan jellege	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkomm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		5 500 000	10 000 000	15 800 000	5 500 000	20 000 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	232 235	250 000	196 078	259 016	261 905	194 175
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
22	Elhelyezkedés az épületen belül	Pinceszint	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,85	0,85	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	203 293	224 438	176 029	219 614	222 063	174 320
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Nagy földterület	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrektíós tényező		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,90	0,95	0,90	0,90	0,95
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	205 114	222 193	183 951	217 417	219 842	182 165
33	Számított forgalmi érték Ft	14 152 837					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	14 150 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	147
Közös tulajdoni hányad nevező	1 000
Földterület m ²	940
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	138,18
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	50 000
Terület számított értéke Ft	6 909 000
Terület értéke, kerekítve Ft	6 910 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 40 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
6	Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
7	Kémények	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
8	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
9	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
10	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, gerébtokos, javítandó, cserélendő	20 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	20 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	20 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	20 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Villanyóra van	30 %

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 70.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű; részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	1 014		
Alapterület m ²	69,00		
Bérleti díj Ft/hó	70 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	756 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	15 120
Menedzselési költségek		2	15 120
Felújítási költségalap		3	22 680
Összesen Ft	756 000		52 920
Éves üzemi eredmény Ft	703 080		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		14 061 600	

Műszaki leírás, diagnosztika

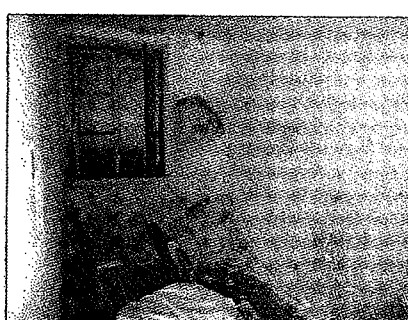
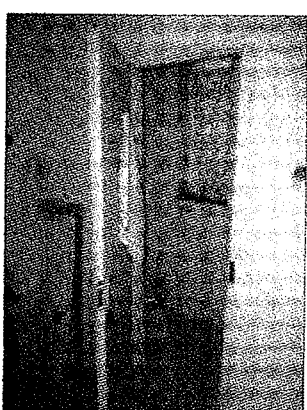
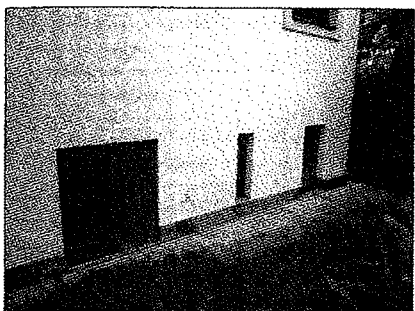
A családi ház jellegű lakóház a XX. század elején épült, szabadon álló beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A tetőtér beépítésekor vb. lemez födém készült. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, a lábazat helyenként vizes. Az épület magastetős, tetőtere beépített. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes, folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A pinceszinti helyiség bejárata az udvarról nyílik. Az albetétben vízvezeték és vízóra van, elektromos és gázvezeték nincs. A villanyórát lepiombálták. A pinceszinti helyiségekben falon kívül vezették a lakóház víz- és csatorna vezetékeit.

A körítő falakon 0,5-1,50 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, a mennyezeten repedések látszanak. A nyílászárók kívül acél keretes, belül régi fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Az albetét értékébe az eszmei tulajdoni hányad alapján hozzá tartozó földterület is beletartozik.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Vagyongazdálkodási Igazgatóság részére

1083 Budapest, Losonci u.2.

Tisztelt Elidegenítési csoport, Tisztelt Czuppon Zsolt mb. irodavezető!

Az L+L Pszicho-Építészeti Stúdió Bt. által, 2011. november 01. óta bérelt 1089 Budapest, Bíró Lajos u. 6. pinceszint 3879/2/A/1 hrsz. alatti helyiségre beadott vételi szándékunk kapcsán került sor a helyiség ingatlanforgalmi szakvéleményének az elkészítésére.

Betekintést nyerve az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által a helyiségről adott szakvéleményébe, az adott véleményben megadott piaci érték (14. 150 000 Ft)

felülvizsgálatát kérjük.

Indokaink és megjegyzéseink:

1. A Kft. az adott helyiség értékelésénél, egyúttal a forgalmi érték meghatározásánál következetesen az **iroda minősítést** használja, mely formailag helyes, hiszen a tulajdoni lapon ez a minősítés szerepel. Ugyanakkor ez a helyiség már a bérbe adás elejétől sem rendelkezett, így most sem rendelkezik az **iroda funkció ellátásához szükséges feltételekkel**. A helyiségben nincs világítás, a villanyvezetékek megléte, épsége a falakban is kétséges. Az előző bérlő, kiköltözésekor minden elektromos berendezést elvitt, és több helyen a vezetéket is eltávolította a falból, a villanyóra le van plombálva. A helyiségben nincs fűtési lehetőség; nincs megfelelő vízellátás, a mosdó helyisége nincs megfelelően kialakítva. Az egyes szobák közül szinte mindegyikében vizesedés, vakolatmállás tapasztalható, mely emberi tartózkodásra egészségügyi szempontból is alkalmatlanná teszi. Jelen állapotában, felszereltségében, feltételeiben, nem hogy az iroda funkció ellátására, de kényesebb dolgok raktározására is alkalmatlan. Ennek megfelelően az iroda funkció értéknövelő tényezőként való megjelenítése megkérdőjelezhető.

2. Értéknövelő tényezőként szerepel a földterület, amely azonban külön nem forgalomképes, hiszen ez az ingatlanhoz kötött. Továbbá a szakvéleményből egyértelműen nem derül ki, hogy a földterülethez kapcsolódó, számított plusz érték benne van-e a forgalmi értékben, vagy hozzá kell adni az ingatlannál feltüntetett értékhez.

3. Elfogadható és elterjedt gyakorlat a TEGOVA ajánlásán alapuló érték megállapítás módszere abban az esetben, ha a piaci forgalomban eladásra kerülő ingatlanok esetén hasonló minőségű ingatlanok összehasonlítása, összemérése történik. A szakértői véleményben foglaltak, bár a pontos jellemzők csak kikövetkeztethetők, de azok alapján erősen vélelmezhető, hogy az összevetésben szereplő helyiségek valódi irodaként működtethetőek, teljes egészében a föld fölött lévő, utcai bejáráttal rendelkező helyiségek. Így ez az összevetés erősen kifogásolható. Sokkal inkább vethető össze a szóban forgó helyiség értéke az Illés u. 21/b alatt, szintén ezen szakértő által értékelt, szintén az önkormányzat birtokában lévő,

14

pinceszinten lévő raktárakkal, irodákkal, melyek négyzetméterenkénti árát a szakértő **70.000** és **73.000 Ft/m²**-ben határozta meg ellentétben az általunk bérelt helyiség **205 114 Ft/m²** árával.

4. A szakvéleményben nem jelenik meg, hogy a **társasház közös vízórája** a bérelt helyiség egyik szobájában van elhelyezve, mely miatt annak leolvasásához biztosítani kell a bejárást, megengedve és hozzájárulva, a ház más lakójának is, hogy távollétünk esetén a vízóra leolvasót beengedje. Ez a tény szintén értékcsökkentő tételként veendő figyelembe.

5. Megjegyezzük, hogy a **társasház lakóiként**, öt évvel ezelőtt a helyiséget csak azért kezdtük el bérelni, mert a korábbi, házon kívülről jövő bérlők sem a ház nyugalmával, biztonságával, állagának a megóvásával nem törődtek, sok problémát, gondot, veszélyt (pl. kapu nyitva hagyása, mely miatt ebben az időben több lopás is történt, valószínűsíthetően besurranó tolvajok által). A korábbi bérlőkkel egyébként az önkormányzatnak is meggyűlt a baja a bérleti díj nem fizetése, a bérleti szerződésben foglaltak be nem tartása miatt. Az elmúlt öt évben, tudomásunk szerint az önkormányzatnak semmi kifogása nem volt, és nem lehetett a bérleménnyel, bérléssel kapcsolatosan

6. A 2000-es évek elejéig a VIII. kerület önkormányzatának volt egy olyan állásfoglalása, megítélésünk szerint helyesen, hogy az önkormányzati tulajdonban, kezelésben lévő albetétek, helyiségek eladásakor előnyben részesítik a korábbi, államosítás előtti, tulajdonosokat, ill. a házban lakókat, részben humanitárius szempontokra tekintettel, részben a tulajdonosi felelősség egyértelműbb, és az ingatlan számára mindenképp kedvezőbb megléte, kialakítása miatt. Jelen esetben, egyrészt hivatkozva az 5. pontban leírtakra, és megjegyezve azt, hogy **a jelenlegi tulajdonosok az államosítás előtti tulajdonosok leszármazottai**, ezen korábbi szempont figyelembe vétele jelen esetben indokolt lehet.

Összefoglalva: vételi szándékunkat fenntartva kérjük a tisztelt VIII. kerületi Önkormányzatot a fent megnevezett helyiségekkel kapcsolatosan született szakértői vélemény felülvizsgálatára, esetleg egy új szakértői vélemény bekérésére mert a szakértői értékelés, megítélésünk szerint több ponton téves összevetésekre és tartalmi elemekre alapozva **irreálisan magas eladási árat** határozott meg. Ez az ár a jelenlegi éves bérleti díj (30.340 Ft/hó) több mint 38- szorosa. Ez a megtérülési mutató számunkra értelmezhetetlen, különösen azon összefüggésben, mely a korábbi ingatlanok eladásánál a 8 éves megtérülési mutatót tekintette mérvadónak.

Az albetét jelenlegi állapotában akár hosszabbtávú, minőségi, érzékenyebb árú, anyagok raktározására is alkalmatlan, A raktár funkció, de különösen a jelenlegi besorolásnak megfelelő **iroda funkció biztosításához igen jelentős beruházás** volna szükséges, akár a jelenlegi, akár a leendő tulajdonos számára.

Budapest, 2016. 09. 09.

Tisztelettel:

dr. Lehoczky Pál

dr. Litavszky Zsuzsanna

Feljegyzés

Czuppon Zsolt
mb. irodavezető

Készült: Budapest VIII. Bíró Lajos u. 6. pinceszint HRSZ: 38798/2/A/1
szám alatti helyiség, értékbecslés felülvizsgálattal kapcsolatos
panaszos levélről

Értékbecslő: Bártfai László ingatlanforgalmi szakértő

Értékbecslés dátuma:	2016. 10. 12.	forg. érték: 14.150.000 Ft
		fajl. érték: 205.114 Ft/m ²
Felülvizsgálati jóváhagyás dátuma:	2016. 10. 24.	forg. érték: 14.150.000 Ft
		fajl. érték: 205.114 Ft/m ²

A panaszos levélben foglaltakkal kapcsolatban az alábbiakat rögzítem:


1, Az eredeti értékbecslés újbóli felülvizsgálatát elvégezve megállapítható, hogy az értékbecslésben rögzített műszaki állapothoz képest a panaszos levél új műszaki információt nem tartalmaz, a ház és a helyiség műszaki állapota az értékbecslés alapján ismert.

2, A bérlő panaszos levelére az értékbecslő részletes válaszlevelet küldött, mely tartalmával egyetértek. (válaszlevél mellékelve)

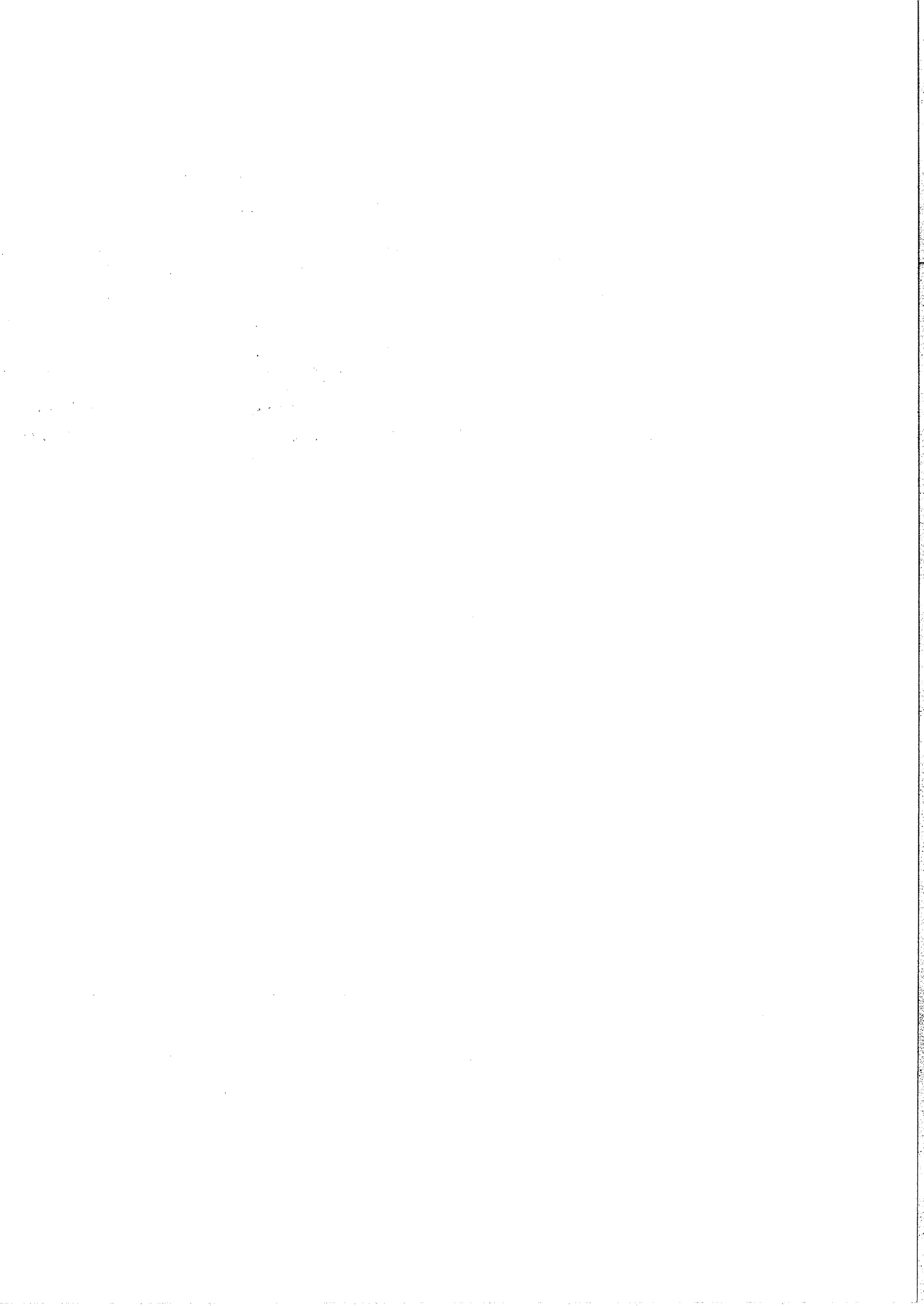
Figyelembe véve az övezetet, a ház és a helyiség értékbecslésben rögzített műszaki állapotát, és a helyiség környezetében készített értékbecslések fajlagos értékeit, a felülvizsgálat során jóváhagyott forgalmi érték jól tükrözi az értékelt ingatlant, ennek csökkentése nem indokolt.

A fenti indokok figyelembe vételével az értékbecslésben rögzített forgalmi érték reális, csökkentése nem indokolt, azt nem javaslom.

Budapest 2016-11-28


Gódor László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Handwritten initials and number
16



Válasz az L + L Pszicho-Építészeti Stúdió felülvizsgálati kérelmére

1. Az ingatlan közhiteles tulajdoni lapja szerint a tárgyi albetét megnevezése: iroda. Az igazságügyi szakértőnek a hivatalos megnevezést kell használnia. Az albetét műszaki állapotának leírása a szakvélemény 8. oldalán szerepel és a 9. oldal fényképein látható. A műszaki állapotot a 6. oldalon, az összehasonlító táblázat 31. sorában korrekciós tényezőkkel vettük figyelembe. A villanyóra és a fűtés hiányát külön, a 29. sorban korrigáltuk. A közművek hiányának értékcsökkentő hatását az albetéthez eszmeileg tartozó, szokásosnál nagyobb, 138,18 m²-es földterület 6.910.000.- Ft értéke kompenzálja.

2. Az ingatlanhoz tartozó eszmei hányadnak megfelelő földterület értékét a szakértő külön is megállapította. A szakvélemény 6. oldalán, az összehasonlító adatokat tartalmazó táblázat alatt szerepel, hogy: "A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is." A szakvélemény 8. oldalán is ez szerepel. Az ingatlan forgalmi értékébe, az eszmei hányadhoz tartozó szavazati jog is beleszámít.

3. Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait kell alkalmazni. Az ingatlan pinceszinti elhelyezkedését a 23. sorban 0,85-0,90-es korrekciós tényezővel vettük figyelembe.

A felülvizsgálati kérelemben említett VIII. Illés u. 21/b. alatti raktár forgalmi értékbecslése nem alkalmas összevetésre. Az értékbecslés az előírások szerint a fordulónapon, a fényképek készítésének napján érvényes, 30 napon belül lehet bármilyen célra felhasználni. Az említett Illés u. 21/b. alatti értékbecslés jóval régebben készült, más funkciójú ingatlan, más jellegű társasházban, lényegesen kisebb földterülettel, nem a Tisztviselő telepen, hanem a Szigony negyedben található. A két ingatlan forgalmi értéke semmilyen módon nem alkalmas összehasonlításra, a lényeges térbeli, időbeli és tulajdonságbeli eltérések miatt.

4. A társasház vizórájának leolvasása a jelenlegi bérlőknek is érdeke, ahhoz nem kell más lakóknak bejárását biztosítani. Az évenkénti egyszeri leolvasás más módon is megoldható.

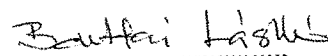
5. A bérlet a bérlő leírása alapján a bérlő saját érdeke volt.

6. Az igazságügyi szakértői forgalmi érték megállapítása független a bérlő személyétől, ill. attól, hogy a korábbi tulajdonosok leszármazottai kívánják megvásárolni az ingatlant.

Álláspontunk szerint a szakvélemény objektíven veszi figyelembe az értéknövelő és az értékcsökkentő tényezőket, reális tényeken és összevetéseken alapul.

A tárgyi albetét felújítása valóban szükséges. Figyelembe kell venni, hogy az ingatlan határoló falai egyben a ház tartó főfalai és alapozása is. Rendbe hozataluk, talajnedvesség elleni szigetelésük a társasház alapító okirata szerint nem csak az iroda tulajdonosának, hanem a társasház lakóközösségének feladata is.

Budapest. 2016.11. 18.



Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

