

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3-6.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. július 15-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti, pinceszinti, 35895/0/A/28 hrsz-ú üres, nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti, (udvari bejáratú, pinceszinti) 35895/0/A/28 hrsz-ú, 87 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 316/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktár helyiség.

A helyiség jelenleg üres, korábban a Diószegi Gyógyszertár Kft. bérelte. A Gyógyszertár a helyiséget összenyitotta a magántulajdonát képező földszinti helyiséggel, a gázközmű jelenleg is közös. A későbbiekben a Gyógyszertár megszüntette az összenyitott állapotot a pincei helyiséggel és a földszinti ingatlant értékesítette. A földszinti, 35895/0/A/29 helyrajzi számon nyilvántartott, 61 m² alapterületű üzlethelyiség jelenlegi tulajdonosa a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt.

2019. április 4. napján a társasház 29. albetétjének tulajdonosa – a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt. (székhelye: 2943 Bábolna, Ácsi út 2. 1., cégjegyzékszáma: 11 06 003022, adószáma: 23645341-2-11) vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása iránt és vételi ajánlatot tett 4.000.000 Ft vételár feltüntetésével.

A helyiséget magába foglaló ingatlan az Orczy negyedben helyezkedik el, az 1900-as évek elején épült lakóház pincszintjén. A pincszinti helyiség udvari bejáratú (lejárata a földszinti üzlethelyiségből meg lett szüntetve). A pincei helyiség belmagassága 2,04 m. Az acélgerendák korrodáltak, sok helyen leázás nyomai látszanak. A pince falai helyenként a mennyezetig nedvesek. A gázközmű hálózat a földszinti üzlethelyiséggel közös, a földszinti helyiség gázórája itt található, itt helyezték el a Vaillant kombi cirko gázkazánt, amely a pincszinti és a földszinti helyiségek fűtését és melegvíz ellátását szolgálja.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. augusztus 6. napján elkészített, és Bártfai László független szakértő által 2019. április 9. napján aktualizált értébecslés alapján az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **4.000.000 Ft** (45.996 Ft/m²).

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. §

(1) bekezdés alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat Versenyeztetési Szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint az (1) alkalmazás alól kivétel és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a 20 millió Ft forgalmi érték alatti üres, nem lakás célú helyiség, amelynek megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára, a Rendeletben leírt kivételektől eltekintve a forgalmi érték 100 %-a. A Rendelet 17/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a társasházban található utcai bejáratú pincszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára, amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75 %-a. A beköltözhető forgalmi érték 75 %-a **3.000.000 Ft**.

Javasoljuk az ingatlant **4.000.000,- Ft vételár ellenében értékesíteni**, mivel a vevő ezen magasabb összegre tett vételi ajánlatot.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 10.428 Ft, célbefizetés címén 2019. 11.30-ig 948 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

A helyiség elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

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

A 29 albetétből álló társasházban 5 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.723/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiséget 2019. júniusban vette birtokba az Önkormányzati házkezelő iroda, elidegenítés érdekében 2019. július 1. napján zárolásra került, tekintettel arra, hogy a helyiség értékesítése a földszinti helyiség tulajdonosa számára előnyös, figyelemmel a közös gázközműre.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, tekintettel a helyiség adottságaira, a közös közművekre, továbbá mivel nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek első alkalommal meghirdetett kikiáltási ára jóval alacsonyabb, ráadásul gyakran nem is kelnek el.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti, pincszinti, 35895/0/A/28 hrsz-ú, 87 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 316/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt. részére 4.000.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiség bérbeadás útján évek óta nem került hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége megszűnik.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A rendelet 8. § (1) bekezdés alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat Versenyeztetési Szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint az (1) alkalmazás alól kivétel és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a 20 millió Ft forgalmi érték alatti üres, nem lakás célú helyiség, amelynek megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára, a Rendeletben leírt kivételektől eltekintve a forgalmi érték 100 %-a. A Rendelet 17/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a társasházban található utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető, 25 millió forint forgalmi értéket meg nem haladó helyiség vételára, amennyiben azt a társasház tulajdonostársa vásárolja meg, a forgalmi érték 75 %-a.

A vevő a vételarat a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján egy összegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat. 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.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg, amely az (1) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogot megelőzi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. A (4) bekezdés alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2019. (VII.15.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B.** szám alatt található, pinceszinti, 35895/0/A/28 helyrajzi számú, 87 m² alapterületű, a közös tulajdonból 316/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség értékesítéséhez a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt. (székhelye: 2943 Bábolna, Ácsi út 2. 1., cégjegyzékszám: 11 06 003022, adószáma: 23645341-2-11) részére. A helyiség vételára a Capsula

Gyógyszerkereskedelmi Bt. által ajánlott **4.000.000 Ft** (forgalmi érték 100%-a), a vételár egyösszegű megfizetése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. július 15.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére a Capsula Gyógyszerkereskedelmi Bt. részére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

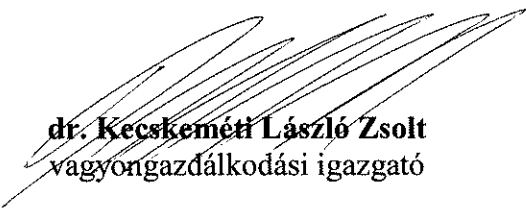
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. augusztus 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

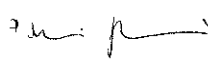
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

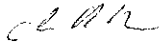
Budapest, 2019. július 12.


dr. Kecskeméti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

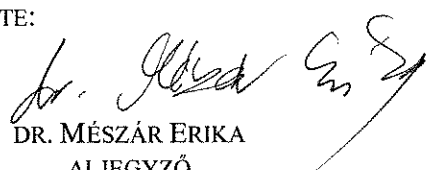
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS

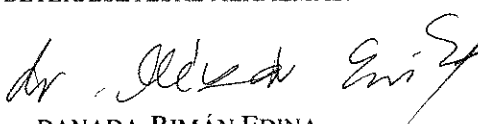
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

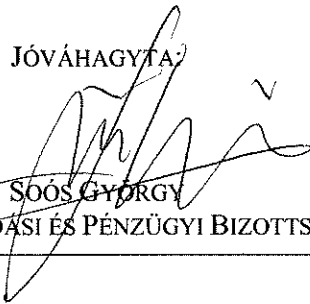
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városlát köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Diószegi Sámuel u. 9/B.
35895/0/A/28 hrsz alatti pinceszinti helyiségről



Budapest, 2018. augusztus 06.

5
cl
v2

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed

Az albetét alapterülete m²

87,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

45 996

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

4 000 000



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

60
[Signature]

1. Előzmények

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

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságot vállal.
- 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 szakértelemért 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. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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 szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő 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	Zárt soros, a Kőrös u. sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	N. a.
Felszíne	Sík, épülettel bekerített saroktelek

7
CH
K

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 1 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 2,10 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Alapterülete	87,0 m ²
Belmagassága	2,04 m
Tájolás	Földszinti helyiségből közelíthető meg
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Vaillant gáz kombi cirko, melegvizes radiátorok
Melegvíz	Vaillant gáz kombi cirko
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Helyiségek	Járólap	Festett	
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület

Értékcsökkentő tényezők	Lejárat a földszinti üzlettérből
	Falnedvesség, beázás
	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. A kapott eredményt DFEV módszerrel ellenőriztük. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait. A tulajdonosi engedéllyel végzett beruházásokat (kombi cirko fűtés, szellőző légcsatorna, zuhanyozó-WC kialakítása) értéknövelő tényezőként nem vettük figyelembe.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatali, 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 Vagyoneértékelők 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 versenyeztetéssel 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.

9
CA
3

5.2. Érték számítások, pincehelyiség értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Gm	VIII. Diószegi Sámuel u. 9/B	VIII. Diószegi S.u.	VIII. Diószegi B.u.	VIII. Diószegi S.u.	VIII. Könyv u.	VIII. Illés u.
Gazdasági tényezők						
Ár (Ft)		5 350 000	2 700 000	3 800 000	3 200 000	2 600 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingtatlan alapterülete (m ²)	87,00	58,00	29,00	41,00	36,00	30,00
Fajlagos ár (Ft/m ²)	90 717	92 241	93 103	92 683	88 889	86 667
Ingtatlan jellege	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség	Pincehelyiség
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		5 350 000	2 700 000	3 800 000	3 200 000	2 600 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	90 717	92 241	93 103	92 683	88 889	86 667
Helyszíni tényezők						
Eelhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eelhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrigált egységár (Ft/m ²)	81 645	83 017	83 793	83 415	80 000	78 000
Eladhatósági tényezők						
Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,85	0,85
Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,75	0,80	0,80
Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85	0,90	0,90
Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	45 996	45 161	45 583	42 541	48 960	47 736
Számított forgalmi érték Ft	4 001 692					
Kerekített forgalmi érték Ft	4 000 000					

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.

10
Szt

Az épület műszaki állapota

	Bejövő épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szem- revételezés)		Várható élettartam
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
6	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
9	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
10	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A pincehelyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használati javaslat
Nyílászárók	Gyenge	30 %
Belső felületképzések, falak	Gyenge, fainedvesség, beázás, repedések	10 %
Hidegburkolatok	Gyenge, korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Gyenge, javítandó, felújítandó	20 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	20 %

11


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: 20.000.- Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	230		
Alapterület m ²	87,00		
Bérleti díj Ft/hó	20 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	216 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	4 320
Menedzselési költségek		2	4 320
Felújítási költségalap		3	6 480
Összesen Ft	216 000		15 120
Éves üzemi eredmény Ft	200 880		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		4 017 600	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, hagyományos építési móddal, zártos, keretes, sarok beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födémszerkezettel. Az utcai homlokzat a földszinten vakolt, színezett, vakolathiányos, az emeleten klinkertégla. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes, a tetőhéjalás cserép, helyenként javított, gyenge állapotú. Az ereszeszkázat és az ereszcsonna rossz állapotú. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

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

A pincszinti helyiség lejárata a földszinti üzlethelyiségből nyílik, acél profilok közötti kazánlemez lépcsőfokok vezetnek a pincszintre. A pince földem poroszsüveg, belmagassága 2,04 m. Az acél gerendák korrodáltak, sok helyen leázás nyomai látszanak. A pince falak helyenként a mennyezeti nedvesek, a szemle idején, a járólappal burkolatokon 2-3 cm víz állt.

A pincehelyiségben gáz- és vízóra van. A közmű hálózat a földszinti üzlethelyiséggel közös. A pincszinten helyezték el a Vaillant kombi cirko gázkazánt, ami a pincszinti és a földszinti helyiségek fűtését és melegvíz ellátását szolgálja. A pincében a bérő zuhanyozót és WC-t alakított ki. A pincszinti helyiségekben szellőző légcsonnákat szereltek fel. A bérő beruházást nem számítottuk értéknövelő tényezőnek.

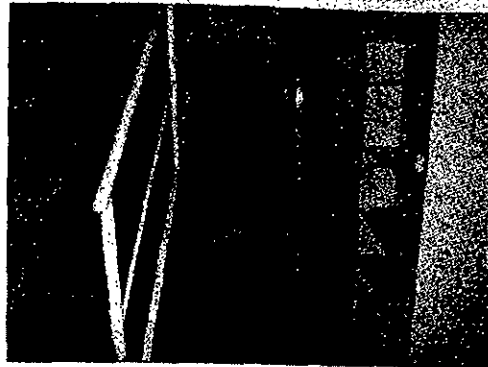
A pincszint, a megközelíthetőség és a közös közmű hálózat miatt, legcélszerűbben a földszinti üzlettel együtt hasznosítható.

A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.

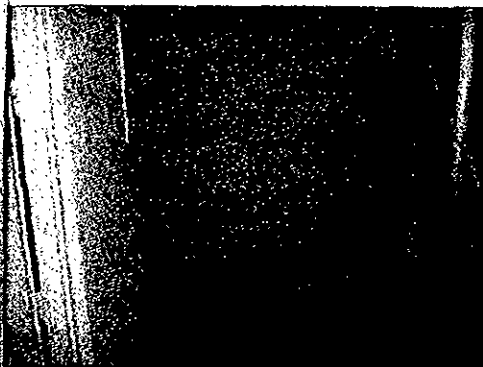
12
Ch



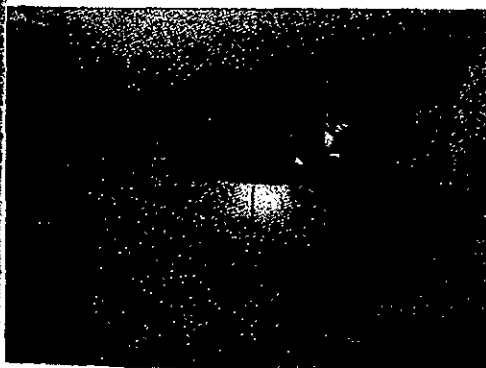
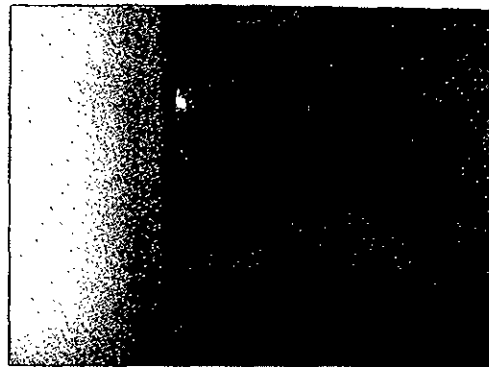
Üzlethelyiség földszinti utcai bejárat



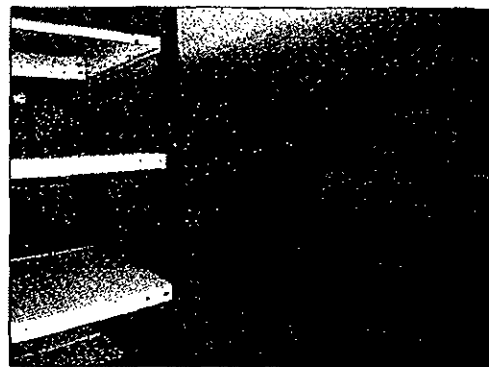
Pince lejárata a földszinti üzlethelyiségből



Pincszinti helyiség, falnedvesség, beázás



Szellőző légcsatorna



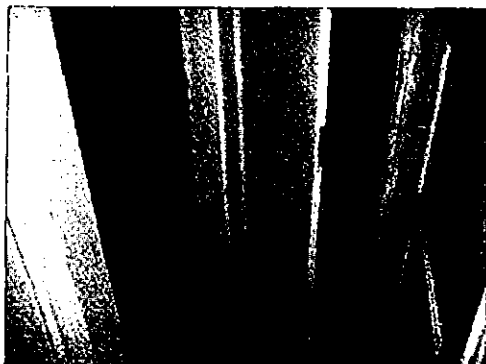
Helyiség beázás



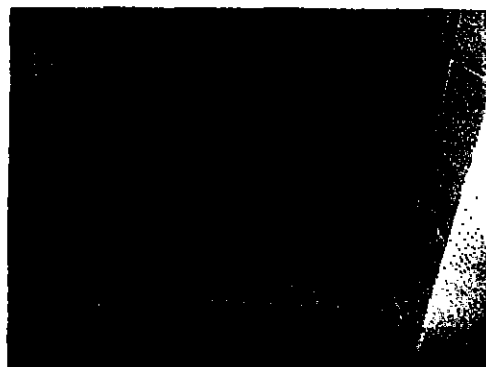
Vízóra



Gázóra, kismegszakítók



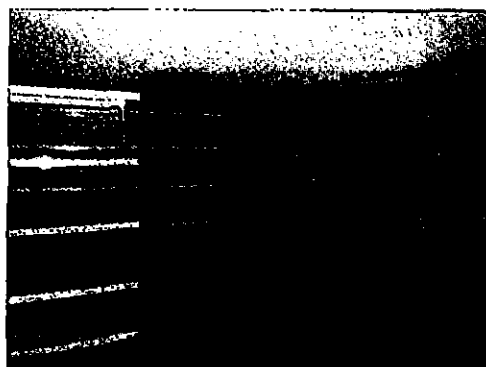
WC, zuhanyozó beázás



Zuhanytálca



WC



Vaillant kombi cirko

14
Ch

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás céljára szolgáló helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. Diószegi Sámuel utca 9/B.
Utca, házszám, emelet, ajtó: 35895/0/A/28
HRSZ: 87 m²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Avant.Immo Kft
Értékbecslő: Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték.: 45.996,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.000.000,- Ft
Dátuma: 2018.08.06.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2018.08.06.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: nincs

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--

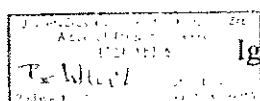
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	45.996,-	Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.000.000,-	Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	3.200.000,-	Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2019. április

2019 APR 09



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

15
[Signature]

