

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

A. G.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. március 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti, földszinti, 35147/0/A/42 helyrajzi számú raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: értékbecslés, statikai szakértői vélemény

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti, földszinti, 35147/0/A/42 helyrajzi számon nyilvántartott, 36 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 213/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú raktárhelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2010. június 16. napjától 2014. december 31-ig, majd 2015. január 1-től 2019. december 31-ig, ezt követően pedig 2020. január 1-től 2024. december 31-ig terjedő határozott időre szóló bérleti szerződést kötött F. Zs.- vel. Bérlo a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

F. Zs. 2019. február 6. napján vételi kérelmet nyújtott be a helyiség megvásárlására vonatkozóan. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta. Bérlo a kérelmét fenntartja, bérleti díj tartozása jelenleg nem áll fenn.

Az 1928-ban épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Magdolna negyedben helyezkedik el. A földszinti helyiség bejárata és ablaka az udvarra nyílik, a bérlo raktárként használja. Mennyezeti vakolata 2010. előtt leomlott, a további állagromlást aládúcolt deszkaborítással előzték meg. Nyílászárói szorulnak, cserélendők. Fűtéssel, villamos árammal nem rendelkezik, közművek közül csak a vízszolgáltatás áll rendelkezésre. Az aládúcolt födém miatt statikai szakértői vélemény elkészíttetése vált szükségessé. A 2020. február 20-án elkészült szakvélemény megállapította, hogy a födémszakasz tartószerkezeti szempontból nem megfelelő, faanyag szakvizsgálat szükséges. Összességében az ingatlan balesetveszélyes, gyenge, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2019. november 18-án. Az ingatlan forgalmi értékét 10.840.000 Ft összegben (300.982 Ft/m²) állapította meg. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **10.840.000 Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT II – V. területet érint. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A 43 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 1.832/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díjának, megállapításánál csökkentő tényezőt bérbeadó nem vett figyelembe. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő mértékű.

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

2020. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen: 29.000 Ft

A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége: 7.220 Ft

10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 3,4 % inflációval számolva): 4.063.707 Ft

10 évre számított közös költség (átlag 3,4 % inflációval számolva): 1.011.723 Ft

Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre): 3.051.984 Ft

Forgalmi érték: 10.840.000 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.

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

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján az elidegenítést kizáró feltétel 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. Az eladást indokolja a helyiség balesetveszélyes, rossz állapota is, melynek a helyreállítása jelentős, meg nem térülő költségeket okozna az önkormányzatnak.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban a 35147/0/A/42 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti, földszinti, 36 m² alapterületű ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz 10.840.000 Ft összegben történő közzlése mellett.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken, és a helyiség hasznosításához szükséges használatra alkalmas állapot megteremtésére vonatkozó kötelezettség és annak költségei nem terhelik az Önkormányzatot. Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó vagyon tulajdonjogának átruházása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a 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 tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot hatalmazza fel.

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.”

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a (1) bekezdés d) pontja szerinti kizáró feltétel alkalmazása alól a feladattal megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

A Rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget, az Ltv.-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének 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 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 elidegeníthetők.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (III.12.) számú határozata

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

A.) 1.) felmentést ad az ingatlan-nyilvántartásban a 35147/0/A/42 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13.** szám alatti, földszinti, 36 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre fennálló bérleti szerződés határozott időtartamára vonatkozó elidegenítést kizáró ok alól.

2.) hozzájárul az eladási ajánlat bérlő, F. Zs. részére történő kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **35147/0/A/42** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13.** szám alatti, földszinti, 36 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a forgalmi értébecslésben meghatározott **10.840.000 Ft** összegű vételár közlése mellett.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1)-2) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1-2. pont esetében 2020. március 12., a 3. pont esetében: 2020. április 30.

B.) A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartásban a 35147/0/A/42 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13.** szám alatti, földszinti, 36 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségre vonatkozóan a bérlő, F. ZS. részére történő eladási ajánlat megküldéséhez.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2020. március 12.

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

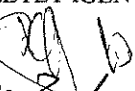
Budapest, 2020. március 4.

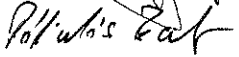

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS 

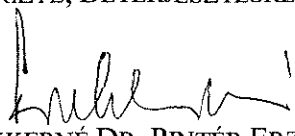
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLLE: 

LÁTTA: 

ELLENÖRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA: 


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Mátyás tér 13. fsz.
35147/0/A/42 hrsz alatti raktárhelyiségről



Budapest, 2019. november 18.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Magdolna negyed

Az albetét alapterülete m²

36,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

300 982

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

10 840 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

15,93

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

3 510 000



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

2. Előzmények

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

2.1. Alapelvek, feltételek

A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk, ezért a Megbízó szavatosságát vállal.

Az adott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.

A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.

Különösen veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.

A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük.

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 értékbecslés 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, térre tájolt
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán, a háztól távolabb
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	748 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Épület jellemzői	
Építési évek	P + F + 4, a hátsó traktusban 5 em.
Építők	1928. Lázár Géza építőmester, Schvarcz és Horváth műépítésszek
Alapozás	Sávalapozás
Főleges teherhordó szerkezet	Tégla
Falazatok	Poroszsüveg közbenső, csapos fagerendás záró
Felülfalazat, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Állagállapota, szemrevételezéssel	Közepes 50 %
Struktúrális repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Állagállapota	Vizes, beázik
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatlóma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Raktárhelyiség jellemzői	
Építés tulajdoni hányad	213/10.000
Alapterülete	36,0 m ²
Belsőmagassága	3,50 m
Feljárás	Udvari bejárat és ablak
Felületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Faddi Zsuzsanna
Elektromos energia	Nincs önálló mérőóra, a szomszéd lakásból átvezetve
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	A szomszéd lakásból, melegvízes radiátor
Melegvíz	Nincs, elektromos bojler leszerelve
Gázvezeték	Nincs
Csatlóma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Radió	Fal	Alapterület m ²
Előszoba	Járólap	Festett	4,37
Raktár I.	Kőlap	Festett	16,66
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	2,09
Raktár II.	Beton	Tapéta + festett	12,95
Összesen			36,07

tár felújítandó, a földem a dúcolás miatt gyenge műszaki állapotú, csak víz közművel és
órával rendelkezik, az elektromos és a fűtés vezetékeket a szomszéd lakásból vezették
az vezetékek nincs.

3. Az épület műszaki állapota

Építési elemek, épület szerkezeti és műszaki berendezések megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Javított 50 %	5 éven túl
Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Tetőfedés	Szemrevételezés	Részben felújított 50 %	5 éven túl
Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül

Műszaki állapota

	Megjegyzések	Használatosság
Nyílászárók	A műanyag keretes ajtó jó, a többi nyílászáró gyenge	20 %
Földszint	Aládúcolt, veszélyes, statikai szakvélemény szükséges	10 %
Felsőfelületképzések, falak	Gyenge, faldedvesség, beázás, repedések	30 %
Elburkolatok	Gyenge, korszerűtlen, javítandó	30 %
Elburkolatok	Gyenge, korszerűtlen, javítandó	30 %
Csatornahálózat	Gyenge, javítandó, felújítandó	30 %
Villahálózat	Nincs	0 %
Érintésvédelmi hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

Módosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (utcai homlokzat)
	Galéria 6,84 m ²
Értékcsökkentő tényezők	Földszinti, udvari fekvés
	Raktár I. földem aládúcolás, veszélyes
	Raktár I. ablaktalan helyiség
	A csatorna ejtő vezeték nincs elburkolva
	Nincs elektromos mérőóra
	Nincs gázvezeték
	Nincs önálló fűtése
	Faldedvesség, beázás, vakolat omlás, repedések
	Lelakott, felújítandó 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 32/2013. (VII. 15.) rendelet előírásait.

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 illetékhivatalt, 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 Vagyontértékelők 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.

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
	Cím	Vill. Helyiségek m ² (1/27/0/42)	Vill. Helyiségek m ²	Vill. Konyha m ²	Vill. Öntöző m ²	Vill. Bútoros m ²	Vill. Fűtési m ²
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		38 990 000	9 000 000	65 000 000	25 900 000	30 500 000
5	Információ forrás		Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com	Ingatlan.Com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	36,00	77,00	20,00	162,00	61,00	80,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	432 688	506 364	450 000	401 235	424 590	381 250
8	Ingatlan jellege	Helyiség	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.	2019.
14	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		37 040 500	8 550 000	61 750 000	24 605 000	28 975 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	411 053	481 045	427 500	381 173	403 361	362 188
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektciós tényező		0,90	0,98	0,99	0,98	0,95
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	jobb	ua.	ua.	ua.
21	Korrektciós tényező		0,90	0,95	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektciós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	361 833	370 164	378 102	358 493	375 529	326 874
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektciós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
30	Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektciós tényező		0,80	0,85	0,85	0,85	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	300 982	290 209	314 959	298 625	312 815	288 303
33	Számított forgalmi érték Ft	10 835 363					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	10 840 000					

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

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	213
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	748
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	15,93
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	220 000
Terület számított értéke Ft	3 505 128
Terület értéke, kerekítve Ft	3 510 000

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 bruttó: 34.500.- Ft/hó. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.

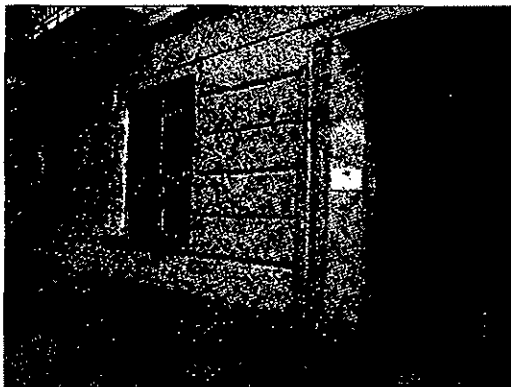
A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	958		
Alapterület m ²	36,00		
Bérleti díj Ft/hó	34 500		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	372 600		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	7 452
Menedzselési költségek		2	7 452
Felújítási költség alap		3	11 178
Összesen Ft	372 600		26 082
Éves üzemi eredmény Ft	346 518		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		6 930 360	

A számítás a jelenlegi bruttó bérleti díjjal készült.



Környezet



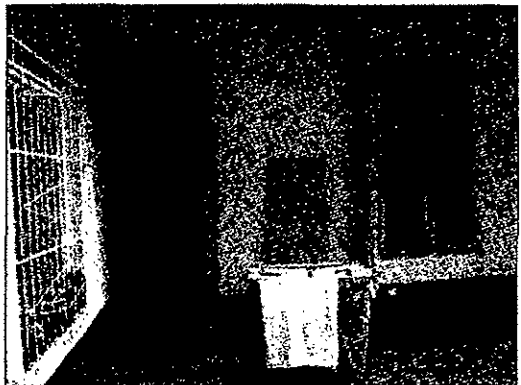
Homlokzat, kapu



Kapualj



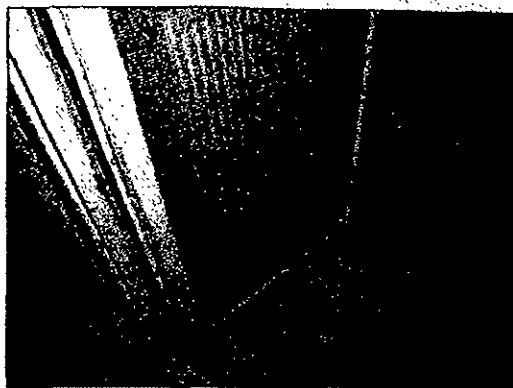
Udvar, függőfolyosók



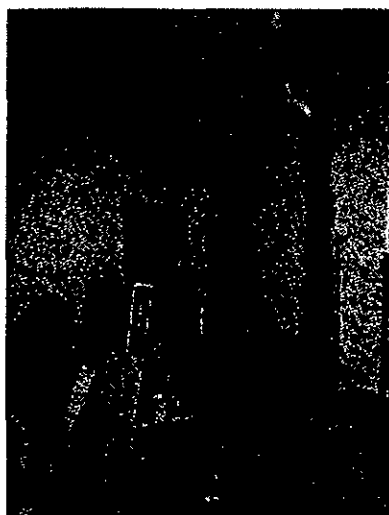
Raktár bejárat, udvari ablak



Előszoba



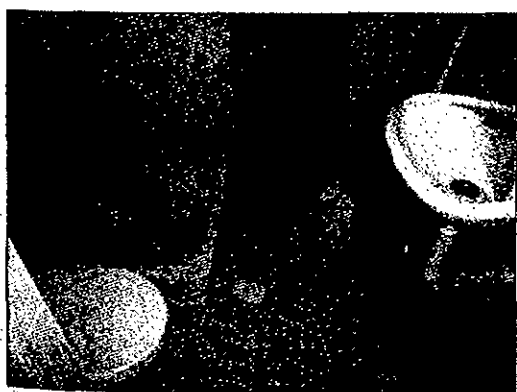
Raktár, műanyag keretes ajtó



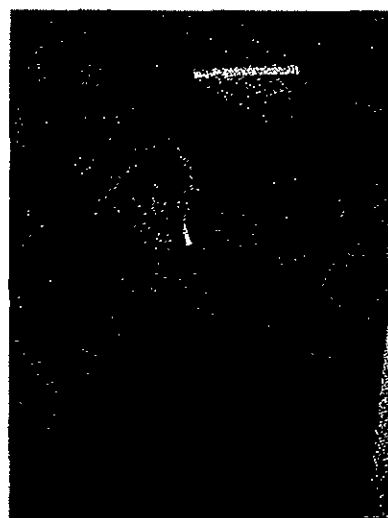
Raktár aládúcolás



Ázás nyomok, csatorna ejtő vezeték



Zuhanyozó, WC



Raktár II. galéria

Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 13. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS KENDÉLKÉZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ meghívása alapján az VRS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 601. tulajdoni lapra 35147 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Mátyás tér 13. sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT/Budapest, VIII. ker. Or. u. 8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint:

társasházak alakítja át.

A társasházak töltendő alakítása az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1985/11.28. sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig Önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és ezek lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

40./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 40. számmal jelölt, a természetben " Földszinten: Iroda " alatt elhelyezett, irodahelyiséggel álló Iroda 42 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

248/10.000 hányad.

41./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 41. számmal jelölt, a természetben " Földszinten: Kéktó " alatt elhelyezett álló Kéktó 22 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

130/10.000 hányad.

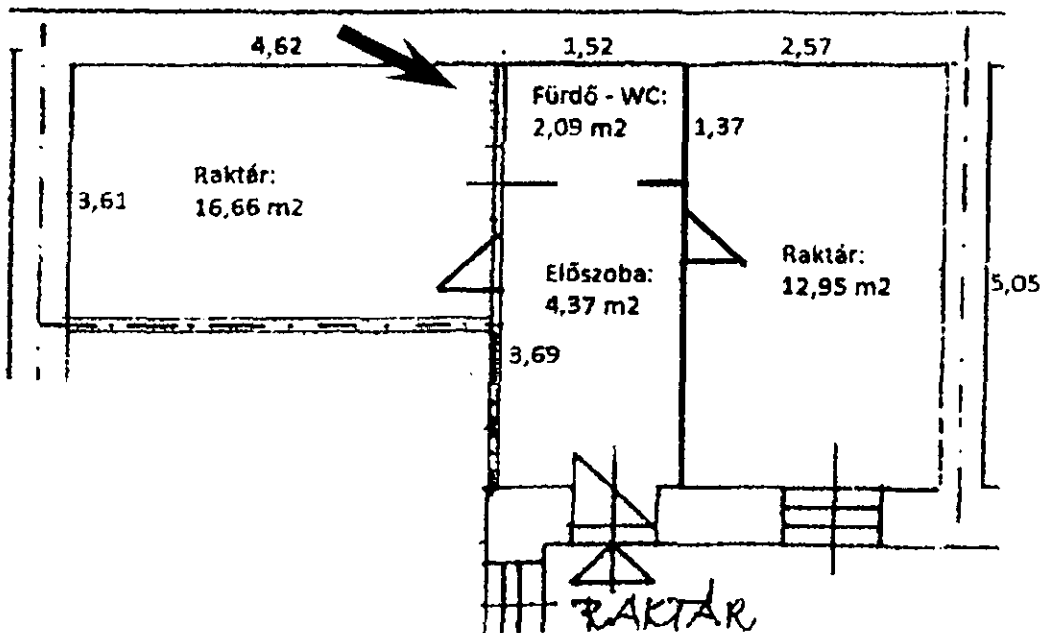
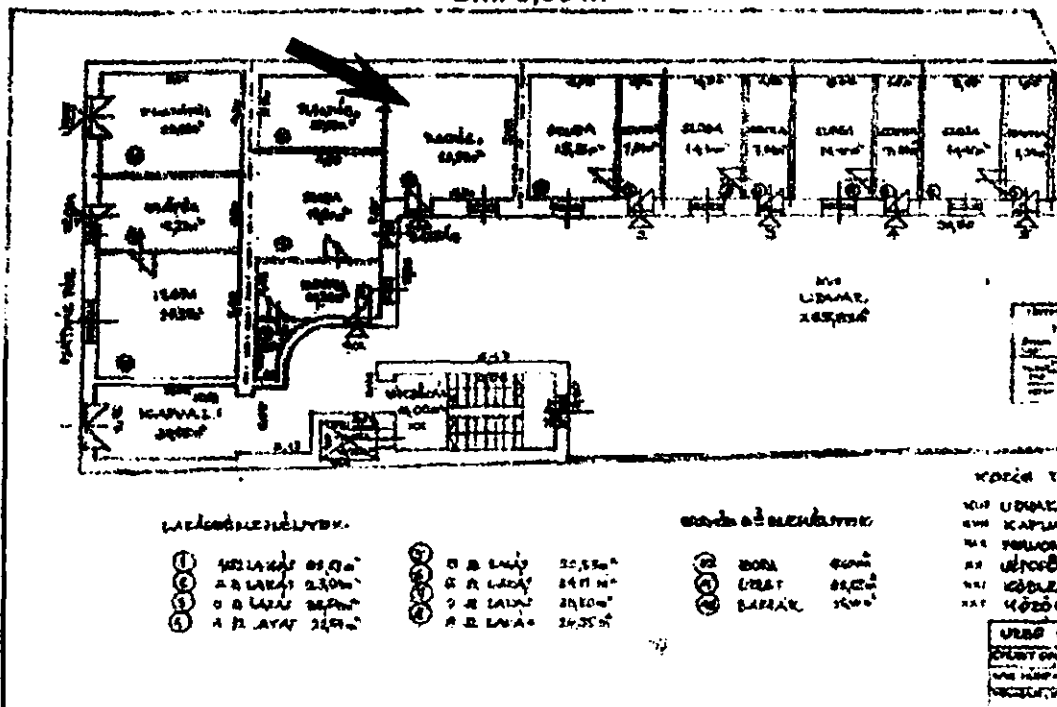
42./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 42. számmal jelölt, a természetben " Földszinten: Raktár " alatt elhelyezett álló Raktár 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

213/10.000 hányad.

43./ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a tervekben 43. számmal jelölt, a természetben " Földszinten: Tároló " alatt egy tárolóhelyiséggel álló Tároló 6 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

30/10.000 hányad.

1084 Budapest, Mátyás tér 13. földszint 1. B., HRSZ.: 35147/0/A/42
Bm: 3,53 m



**Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Mátyás tér 13. szám alatti
földszinti lakás melletti, 42. albetétszámú helység állapotáról**



Szakértő:

62. 000

Mózes László
tartószerkezeti vezető tervező
T- 01 2405, SZÉS1, SZÉS2
építésügyi szakértő
Magyar Mérnöki Kamara tagja

Statikai szakértői vélemény
a Budapest VIII. Mátyás tér 13. szám alatti
földszinti lakás melletti, 42. albetétszámú helység állapotáról

1. Előzmény és az épületek leírása

Mint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság szerződött szakértője, az intézmény kezelőjének jelzése alapján szóbeli felkérésére, szemrevételezéses vizsgálatot végeztem a Bp. VIII. ker. Mátyás tér. 13. sz. épület kapubejáró bal oldalából megközelíthető 1/A. számú lakás melletti, 42. albetétszámú helység tartószerkezeti állapotát ellenőrizve, hogy veszélyes vagy életveszélyes állapot kialakult-e, illetve a lakáshoz kapcsolás esetén milyen beavatkozás szükséges. A vizsgált épület földszint +4 emeletes kialakítású.

Az épület az utcavonalra merőlegesen épült tört alakban, a földszinti lakás utólagos leválasztással került kialakításra. Az épület építési ideje vélhetően a 19. század vége, 20. század eleje.

A helység az utcai fronton levő helyiség hátsó traktusa mellett, a légakna alatt található.

A födém láthatóan faanyagú. A helység felett acélgerendák közötti csapos fafödém található.

2. Helyszíni szemle

2020. február 14.-én helyszíni szemlét tartottunk.

3. Vizsgálatok:

3.1 A földszint feletti földmrepedések és állapotok:



Korábbi megtámasztás nyomai láthatóak.



A levezető cső környéke vizesedhetett, az ázás tönkre tette a faanyagot és az acélgerendák is károsodtak. Jelenleg a támaszok látszat biztonságot adnak. Valódi tönkremenetel esetén teljes biztonsággal a jelenlegi támasz nem tartaná meg.

Az acélgerenda károsodása is látható volt.

4. Megállapítások

- A vizsgálatok alapján megállapítható volt, hogy az épületrész földem vizsgálata vélhetően korábban megtörtént, de erről dokumentum nem áll rendelkezésre.
- Az épület rész feletti földem acélgerendák közötti csapos gerendás faföldem. A faföldem egyes területei a lefolyó mellett leáztak, károsodtak.
- A földem károsodásának nyomai láthatók a képen látható szakaszon, a mennyezetén.
- A helység feletti földem faföldem, a faföldem gyorsan romló szerkezetnek minősül ezért időszakos szakvizsgálata elkerülhetetlen, ennek minimálisan 10 évenként meg kell történnie, de indokolt esetben ennél rövidebb időszakok is szükségessé válhatnak.
- Jelen esetben ilyen vizsgálatról nem tudunk, de az elvégzése során kívül szükséges lenne, mert a látható jelek alapján a terület felett a földem veszélyessé válhat.
- A vizsgálat azonban akadályokba ütközhet ezért a terület aláfogása a megfelelő megoldás.
- Az aláfogás kiviteli tervek birtokában és szakkivitelezés mellett elvégezhető.

Összességében megállapítható, hogy a földemszakasz tartószerkezeti szempontból **nem megfelelőnek minősíthető**, a faanyag szakvizsgálat rövid időn belül elvégzendő, csak megtörténte után vehető tartós használatba.

A látható jelek alapján azonban, a szerkezet elöregedésének és károsodásának megállapítása várható eredményként és beavatkozásra lesz szükség. Ez az aláfogás lehet.

Budapest, 2020. február 20.