

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **214**
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. június 24-i tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására

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

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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 raktárhelyiség.

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 ingatlan 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., cégjegyzékszám: 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 kérelmet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. július 15-én 797/2019. (VII.15.) sz. határozatával elutasította, a helyiség értékesítéséhez nem járult hozzá.

A Capsula Bt vételi szándékát jelenleg is fenntartja.

A helyiséget magában foglaló ingatlan az Orczy negyedben helyezkedik el, az 1900-as évek elején épült lakóház pinceszintjén. A pinceszinti 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 pinceszinti és a földszinti helyiségek fűtését és melegvíz ellátását szolgálja. A helyiség alapterülete a valóságban 73,52 m².

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2020. január 21. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 4.000.000 Ft (45.977 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 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 beköltözhető forgalmi érték 75 %-a 3.000.000 Ft. A Capsula Bt. vételi ajánlatot tett 4.000.000,- Ft összegben, ezért a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) javasolja ezen az összegen történő értékesítést a helyiségnek.

Az Önkormányzat a vizórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 10.428 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, gyakran nem is kelnek el.

A JGK javasolja a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti, pinceszinti, 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.

A helyiség a közművek leválasztása nélkül önállóan nem hasznosítható, jelen állapotában az Önkormányzatnak csak kiadást jelent. A közművek teljes leválasztása, az önálló mérőóra létesítése a vételárhoz hasonló összeg.

II. A betérjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiség bérbeadás útján 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 tulajdonosi jogokat gyakorló 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 Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiség vételára, a Rendeletben leírt kivételektől eltekintve a forgalmi érték 100 %-a.

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 vevő a vételárat 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 döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2020. (VI. 24.) számú határozata

Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 9/B. szám alatti raktárhelyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, adószám: 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.
- 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: az 1.) pont esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. augusztus 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, 2020. június 16.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

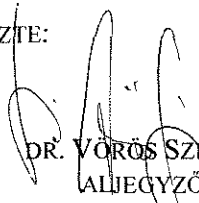
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

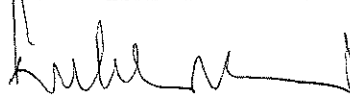
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Diószegi Sámuel u. 9/B. -1. em. 28.
35895/0/A/28 hrsz alatti pinceszinti raktárhelyiségről



Budapest, 2020. január

37
5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Orczy negyed	
Az albetét alapterülete tulajdoni lapon m ²	87,00
Az albetét alapterülete felmérés alapján m ²	73,52
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	54 454
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	4 000 000

A forgalmi értéket a szemlén felmért alapterület alapján határoztuk meg.



Bártfai László
Bártfai László
okl. ú. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

yu
6

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 valódiságát 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 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	Zártsoros, 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

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 1,70 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 20 %	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 helyiség jellemzői	
Alapterülete	Tulajdoni lapon 87,0 m ² , felmérés alapján 73,52 m ²
Eszmei hányad	316/10.000 (87,0 m ² -re)
Belmagassága	2,04 m
Tájolás	A lakóház udvaráról, közös területről közelíthető meg
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Vaillant gáz kombi cirkó, melegvízes radiátorok
Melegvíz	Vaillant gáz kombi cirkó
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes

Helyiségstruktúra, helyszíni felmérés alapján

Helyiség	Hossz m	Szélesség m	Alapterület m ²
1. Raktár I.	5,01	4,74	23,75
2. Közlekedő	4,71	2,04	9,61
3. Közlekedő	3,03	1,23	3,73
4. Előtér	1,22	1,10	1,34
5. WC	1,22	0,80	0,98
6. Öltöző	2,96	1,47	4,35
7. Zuhanyozó	1,74	0,80	1,39
8. Raktár II.	5,07	4,60	23,32
8. Raktár II.			5,05
			73,52

Műszaki leírás, diagnosztika**A pincei raktárhelyiség műszaki állapota**

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
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 %

A lakóház a XIX. sz. végén épült, a Diószegi Sámuel u. és a Kőris u. sarkán. A pince + földszint + 1 emeletes épület hagyományos építési móddal, mindkét utca felől zárt soros, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel készült. Az utcai homlokzat a földszinten kváderes, vakolt, színezett, az emeleten klinkertégla burkolattal. Az emeleti ablakok körül díszített párkányok és szemöldök látható. Az udvar kockakő burkolata hullámos, az udvari homlokzat elhanyagolt. A függőfolyosók kőkonzolos, vasbeton lemezek, közepes állapotban, az ereszeszkázat leázott, gyenge. Az épület tetőszerkezete fagerendás, az utcafronton nyereg, az udvari részeken félnyereg tető, gyenge állapotú cserép héjalással. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek, gyenge állapotban.

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 pincei raktárhelyiség a lakóház udvaráról, közös pincerészen keresztül közelíthető meg. Az udvar felőli pince lejárón és az albetét bejáratán is teli vasajtó van, belmagassága 1,70 m. A felette levő üzlethelyiségből korábban volt lejáratot megszüntették, a földémet vasbetonnal lezárták. A pincében van a földszinti üzlethelyiség fűtésére és melegvíz ellátására is szolgáló Vaillant fali kombi gázkazán. A közművek a felette levő üzlethelyiséggel közösek. Ventilátoros szellőző rendszer kiépített. A berendezések működőképességéről nem lehetett meggyőződni. A helyiségben gáz- és vízóra, elektromos kismegszakító tábla van, villanyóra nincs.

A pince földem poroszsüveg, belmagassága 2,04 m. Az acél gerendák korrodáltak, sok helyen leázás nyomai látszanak. A padozat járólap, a falak meszeltek. A pince falak helyenként a mennyezetig nedvesek.

A tulajdoni lapon a pincei raktár alapterülete 87,0 m², helyszíni felmérés alapján 73,52 m². A forgalmi értébecslés a felmért alapterület szerint készült. Az alaprajzi eltéréseket jelöltük. A raktár piszkos, vizes, felújítandó műszaki állapotú, a mosdó szifon és zuhany hiányzik.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Sarok épület
	Kombi gáz cirkó, WC, zuhanyozó
	Ventilátoros szellőző
Értékcsökkentő tényezők	Udvari bejáratú pince, közös területen keresztül
	Bejárat 1,70 m, nem szabványos
	Közös közművek a földszinti üzlethelyiséggel
	Közművek, berendezések működésének bizonytalansága
	Falnedvesség, 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 35/2016. (XII. 08.) 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 illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyontékelők 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

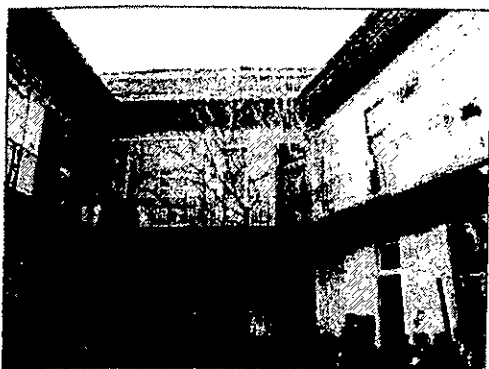
1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Diószegi S. u. 9/B. A 28.	VIII. II. János Pál pápa tér	VIII. Homok u.	VIII. Karácsony S. u.	VIII. Horváth u.	VIII. Bacsó B. u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		29 800 000	9 490 000	71 000 000	36 400 000	29 900 000
5	Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	73,52	250,00	71,00	294,00	178,00	342,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	157 256	119 200	133 662	241 497	204 494	87 427
8	Ingatlan jellege	Udvari pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
11	Tulajdonjogi viszony	Önkormányzati tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		28 310 000	9 015 500	67 450 000	34 580 000	28 405 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	149 393	113 240	126 979	229 422	194 270	83 056
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	ua.	Jobb	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		0,90	1,00	0,90	0,90	0,95
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	Jobb	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,80	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	Jobb	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,90	0,80	0,80	0,80	0,90
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	107 268	91 724	101 583	132 147	139 874	71 013
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	Jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,80	0,80	0,90
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	Jobb	jobb	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	0,95	0,96	1,00
30	Műszaki állag		jobb	jobb	Jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,70	0,65	0,50	0,50	0,80
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	54 454	57 786	59 426	50 216	53 712	51 129
33	Számított forgalmi érték Ft	4 003 220					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	4 000 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. A GKI jelentése szerint a használt helyiségek piacán a kereslet mérséklődött.

5.3. 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: 20.000.- Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit. A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

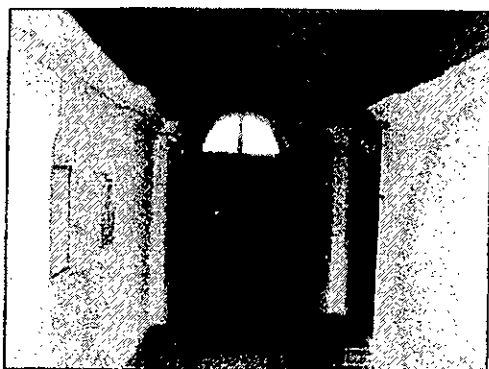
	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	272		
Alapterület m ²	73,52		
Bérleti díj Ft/hó	20 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	216 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	4 320
Menedzselési költségek		2	4 320
Felújítási költségalap		3	6 480
Összesen Ft	216 000		15 120
Éves üzemi eredmény Ft	200 880		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		4 017 600	



Udvari homlokzat, függőfolyosók



Udvar



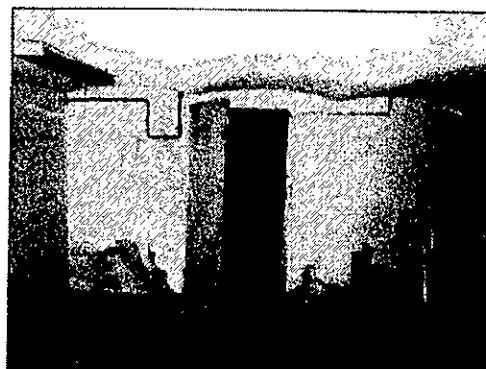
Kapualj



Lejárát a közös pincébe

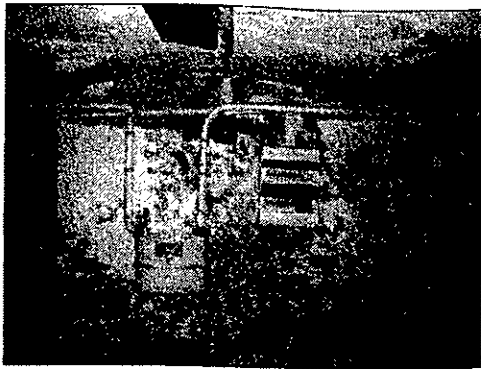


Raktár bejárata

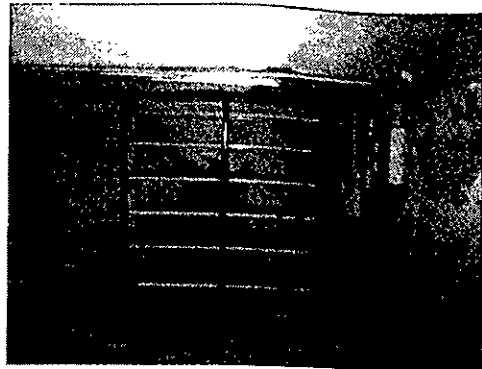


Raktár I., vizóra

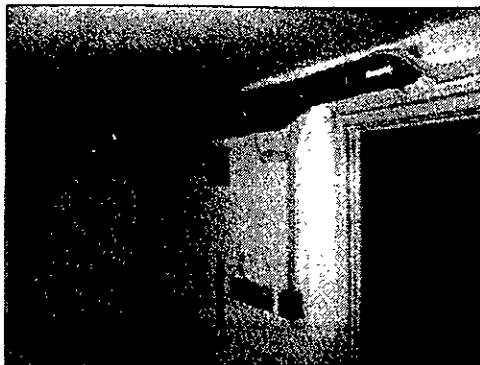
24
13



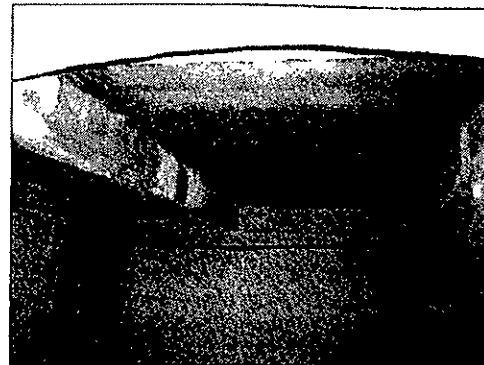
Gázóra, kismegszakító



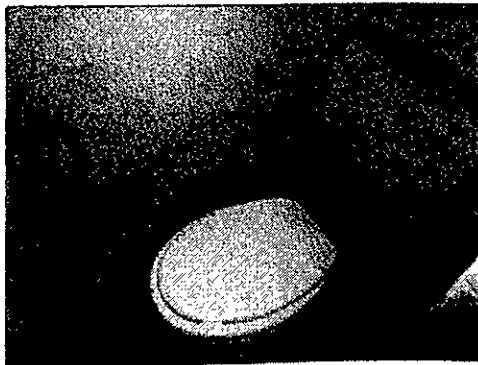
Raktár I.



Szellőző csatorna



Lezárt régi lejárát helye



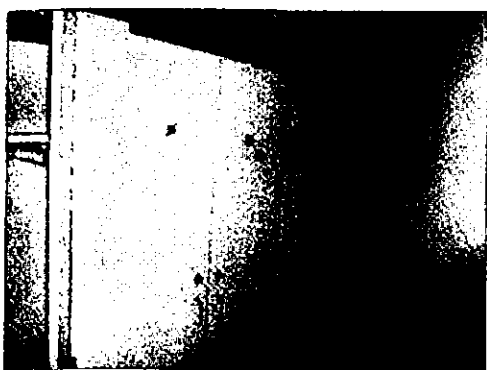
WC



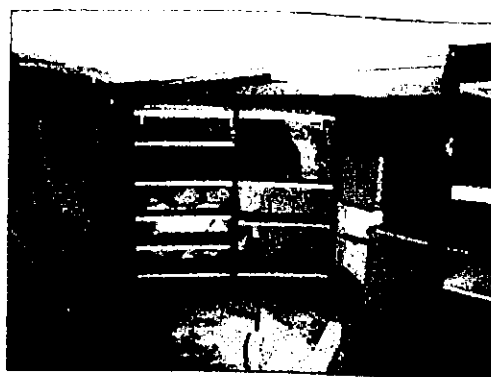
Zuhanytálca

3

14



Öltöző



Raktár II.



Vaillant kombi cirkó

64
15

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/31281/2020

2020.01.21

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35895/0/A/28 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Diószegi Sámuel utca 9/B. - 1. emelet. ajtó:28.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
raktár	87	0 0	316/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999999/1999/				

2. bejegyző határozat: 166414/1996/1996.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166414/1996/1996.09.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 166414/1996/1996.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

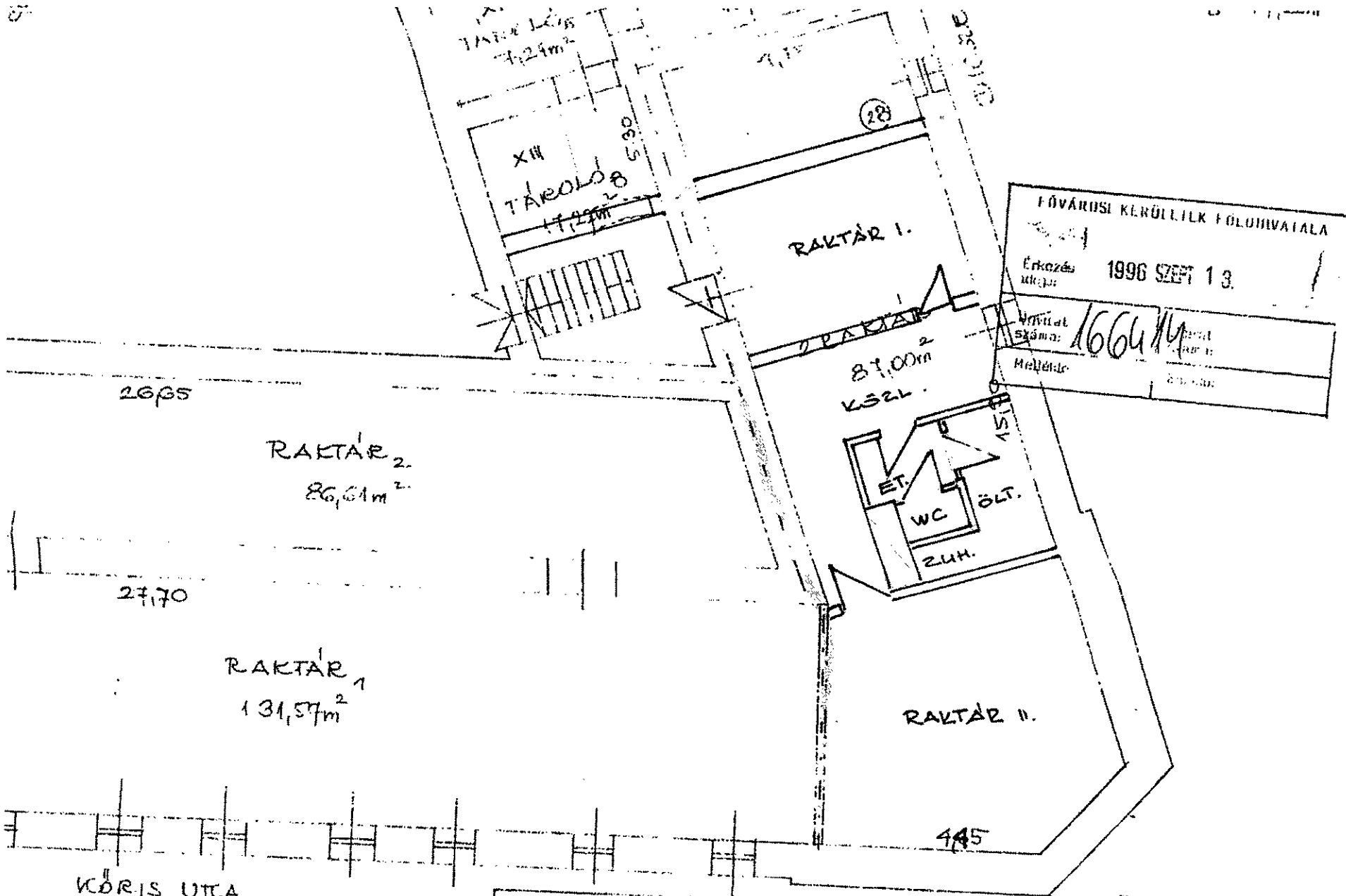
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

16

87



FŐVÁROSI KERÜLÉK FÖLDHIVATALA

Érkezés dátja: 1996. SZEPTEMBER 13.

Hivatali szám: 1666/14

Méret: ...

URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSELENYI U. 4-1.		
ÉPÜLET CÍME: BUDAPEST, VII. DIORENYI S. U. 9/B		HRSZ. 85895
RAJZ TÁRGY: PINCE FELÜLKÉSI TERVE		M=1:100
FELMÉRTE, RAJZOLTA: HERBÉNY ISTVÁN		1996. AUG. F-1

2V

