



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyására**

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: MEZEI IRÉN REFERENS SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti, 36494/0/A/2 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 106/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség.

2020. július 16. napján [redacted] ([redacted]) vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a helyiség megvásárlása iránt, tekintettel arra, hogy a szomszéd lakás tulajdonosa lett.

A helyiség elidegenítés érdekében történő zárolására 2020. október 16. napján került sor, azt követően, hogy a bérlet [redacted] a 2013. október 1. napjától érvényes bérleti jogviszonyt felmondta, és a helyiséget az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársai birtokbavették.

Az 1800-as évek végén épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben helyezkedik el, a Vas utcában, a Bródy Sándor utca sarkán, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, oktatási intézmények, kisebb kereskedelmi egységek találhatók. Tömegközlekedési kapcsolatai jók. A társasházban 38 albetét került kialakításra, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, a közös tulajdonból 337/10.000 tulajdoni hányaddal. Az épület elidegenítésre történő kijelölése megtörtént. A 27 m²-es egy légterű helyiség a lakóház földszintjén található. Valószínűsíthető, hogy korábban a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszint 3. számú lakásból került leválasztásra oly módon, hogy jelenleg sem a Vas utca 18. szám alatti épületből, sem az utcáról nem közelíthető meg,

önálló bejárattal a Budapest VIII., Vas utca 16. szám alatti szomszédos helyiség felől rendelkezik, amely átjárást kulccsal történő lezárással megszüntették. Vevőnek falazással meg kell szüntetnie az esetleges ajtón történő bejutást.

A raktárba közművek nem kerültek bekötésre.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2018. december 19. napján az akkori állapot alapján. Az ingatlan forgalmi értékét 8.100.000 Ft összegben (fajlagosan: 300.000 Ft/m²) állapította meg, amelyet 2019. július 25-én aktualizált. Az értékbecslés 2020. március 31-én ismét aktualizálásra került, a forgalmi érték 8.100.000 Ft értékben (300.000 Ft/m²) került jóváhagyásra. Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 2020. július 9. napján kelt feljegyzésében rögzítette, hogy a szakvéleményben megállapított forgalmi értéket az időközben bekövetkezett ingatlanpiaci változásokkal fenntartja, az ingatlan forgalmi értékét 8.100.000 Ft értékben tartja reálisnak.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 8.100.000 Ft.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni, a 2. § alapján: kivétel és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha:

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és a megvásárlására kérelem érkezett.

Tekintettel arra, hogy a helyiség bérbeadás útján nem hasznosított, és adottságai miatt erre a jövőben nincs esély, a közös költség fizetési kötelezettség mellett bevétel nem keletkezik, a vevő a szomszédos ingatlan tulajdonosa, a helyiség mellett közvetve tulajdonnal rendelkezik, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) javasolja az ingatlant a forgalmi érték 100 %-ának megfelelő, azaz **8.100.000 Ft** vételár ellenében értékesíteni a Rendelet 8. § (1) bekezdés b) pontja alapján.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 4.922 Ft befizetést teljesít a társasház felé.

A gazdaságossági számítás szerint a helyiség értékesítése megtérül.

Közös költség csökkentett bérleti díj (8 évre): **3.850.776 Ft**

Forgalmi érték: **8.100.000 Ft**

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 évre számított, közös költség csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjből 8 éves időtartam alatt várható.

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

A 38 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 337/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fentiek alapján javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti, 36494/0/A/2 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 106/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését Simon Tamás magánszemély részére 8.100.000 Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A beterjesztés indoka

A helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, 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

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) alpontja alapján az 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megővése érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

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 8. § (1) bekezdése alapján az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Rendelet 8. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha

b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és megvásárlására kérelem érkezett.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján az üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonába került helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt kedvezmény.

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. törvény 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.

A zárt ülés elrendelésének lehetősége Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) alpontján alapul. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben több, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 2. pontja szerint minősülő személyes adat található, amelyből a szerződő magánszemély vagyoni és szociális helyzetére lehet következtetni, javasolt jelen napirendi pont zárt ülés keretében történő tárgyalása.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: értébecslés
2. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása 2019.
3. sz. melléklet: értébecslés aktualizálása 2020.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (II.....) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatti, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozataláról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Vas utca 18. szám alatt** található, földszinti, **36494/0/A/2** helyrajzi számú, **27 m²** alapterületű, a közös tulajdonból **106/10.000** tulajdoni hányaddal rendelkező raktárhelyiség értékesítéséhez **Simon Tamás** magánszemély részére. A helyiség vételára **8.100.000 Ft**.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére **Simon Tamás** részére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: a 2.) pont esetében 2021. március 31.

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

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

Budapest, 2021. február 15.

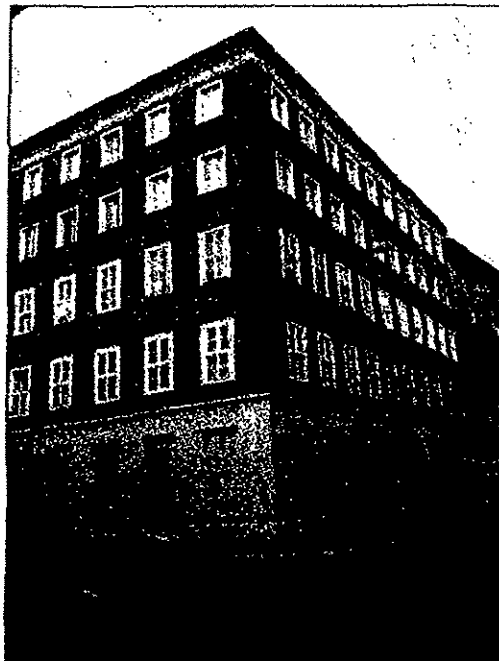
Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök



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. Vas u. 18.
36494/0/A/2 hrsz alatti raktárhelyiségről



Budapest, 2018. december 19.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Palota negyed

Az albetét alapterülete m²

27,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

300 009

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

8 100 000

Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m²

240 007

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

6 480 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

8,93

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

2 050 000



Bártfai László

Bártfai 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. A megállapított forgalmi érték azzal a feltétellel érvényes, hogy a helyiségnek önálló bejárata kialakítható.

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. 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, Bródy Sándor 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	842 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 4 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	Közepes 50 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzem hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	106/10.000
Alapterülete	27,0 m ²
Belmagassága	3,78 m, boltíves
Tájolás	Utcai ablakok
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó, megközelíthetősége kialakítható
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Nincs
Szemétszállítás	Közüzem szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

A raktárban jelenleg nincsenek önálló közművek. Kéményről nincs tudomásunk. A helyiségnek nincs önálló Vas utcai bejárata, de a forgalmi érték annak feltételezésével érvényes, hogy megközelíthetőség kialakítható, vagy a szomszéd albetéthez csatlakozhat. Közvetlen utcai bejáratot építész és statikai és egyéb tervek, előzetes költségvetés és minden szükséges engedély alapján lehet elkészíteni.

A kedvezőbb hasznosíthatóság érdekében üzlet vagy irodahelyiség minősítés, ill. önálló közművek kiépítése szükséges.

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Parkó	Fal	Megjegyzések
Raktár	Parketta	Festett	Bejárat feltételezeten kialakítható (összehasonlító táblázat 29. sor)

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (homlokzat)
	Sarok épület
	Utcai ablakok

Értékcsökkentő tényezők	Bejárat kialakításának költségei
	Ónálló közművek hiánya
	Falnedvesség, beázás, repedések

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.) 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. Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus sajtóban 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

5.2. Érték számítások, raktárhelyiség értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Ft/m ²	VIII. Vas u. 18. A/2	VII. Bolyai s. 1.	VIII. Bolyai s. 2.	VIII. Székelyföldi u.	VIII. Sárospatak u.	VIII. Rákóczi u.
Gazdasági tényezők						
Ár (Ft)		15 100 000	16 400 000	13 400 000	15 500 000	11 900 000
Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Ingatlan alapterülete (m ²)	27,00	37,00	49,00	33,00	41,00	32,00
Fajlagos ár (Ft/m ²)	379 757	408 108	334 694	406 061	378 049	371 875
Ingatlan jellege	Raktár	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		15 100 000	16 400 000	13 400 000	15 500 000	11 900 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	379 757	408 108	334 694	406 061	378 049	371 875
Helyszíni tényezők						
Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	jobb
Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
Az épület lokalizációja, műszaki állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrektions tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	385 835	416 270	341 388	414 182	385 610	371 726
Eladáhatósági tényezők						
Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektions tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrektions tényező		0,80	0,85	0,80	0,80	0,85
Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrektions tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	300 009	316 365	275 671	314 778	293 063	300 169
Számított forgalmi érték Ft	8 100 251					
Kerekített forgalmi érték Ft	8 100 000					
Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	240 007					
Likvid forgalmi érték Ft	6 480 201					
Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	6 480 000					

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.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,9
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,98
Kerületi ingatlanok iránti kereslet hiánya	0,9
Likviditási tényező	0,7938
Likviditás, kerekítve %	80,0

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	106
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	842
Az albetétre jutó földterület m ²	8,93
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	230 000
Terület számított értéke Ft	2 052 796
Terület értéke, kerekítve Ft	2 050 000

Az épület műszaki állapota

	Épületi elemek szerkezeti és használati elemek megnevezése	Műszaki állapot (nyakozás, szorítás, vagy károsodás)	Valható felújítás ideje
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 Közepes 50 %	5 éven túl
4.	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
5.	Utcai homlokzat	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
6.	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
7.	Tetőfedés	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
8.	Kémények	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
9.	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés Közepes 50 %	5 éven túl
10.	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés Megfelelő 50 %	5 éven túl
11.	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés Gyenge 40 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használatosság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, javítandó	40 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Nincsenek	0 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	40 %
Víz és csatornahálózat	Nincs	0 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Nincs	0 %

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 tisztá jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 40.000.- 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	1 481		
Alapterület m ²	27,00		
Bérleti díj Ft/hó	40 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	432 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	8 640
Menedzselési költségek		2	8 640
Felújítási költségalap		3	12 960
Összesen Ft	432 000		30 240
Éves üzemi eredmény Ft	401 760		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		8 035 200	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes, sarok beépítéssel, téglá sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg és téglá boltíves közbső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél- ill. kökonzolos lemezek, javított állapotban. Az ereszcsonna közepes állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, közepes állapotban. Az épület tető szerkezete fagerendás, állószékes. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. A lépcső ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van.

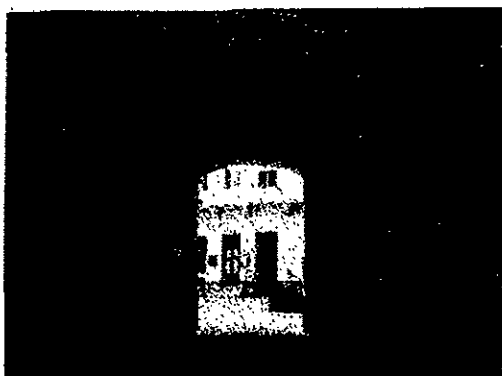
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

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

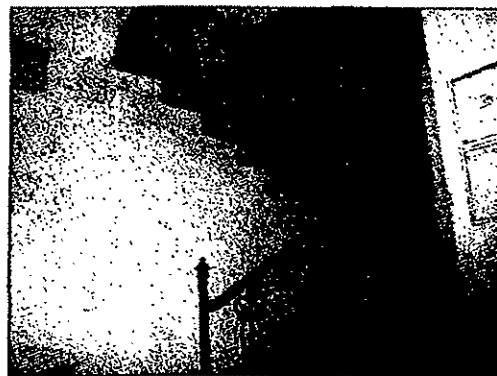
A tárgyi raktárhelyiség jelenleg a szomszéd épületből közelíthető meg.

Az albetét egy helyiségből áll, boltíves, legnagyobb belmagassága 3,78 m. Két db, Vas u-ra néző, spalettás, kétszárnyú, régi típusú, egyszeres üvegezésű ablaka van. A helyiségben önálló közművek és mérőórák nincsenek, a fűtőtesteket lekötötték.

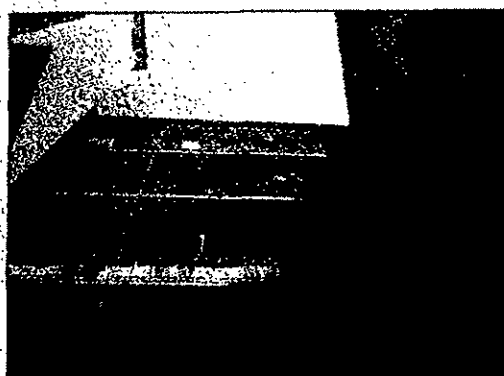
A boltíves mennyezet 2,0 m² -en korábbi beázás nyoma látszik.



Kapualj



Lépcsőház



Függőfolyosók



Pince



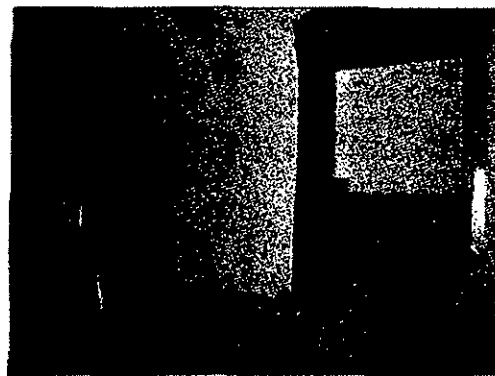
Vas utcai ablakok



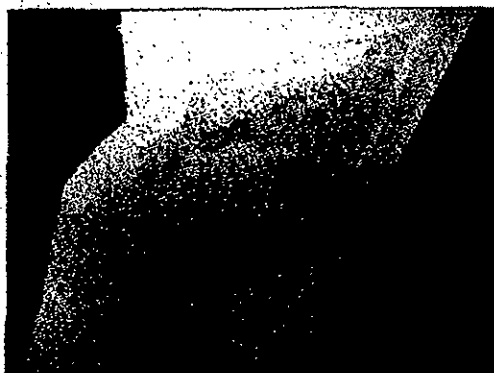
Raktár belső



Raktár belső és bejárat



Spalettás ablakok



Boltíves mennyezet beázás

✓ Lucy N.G.
2008.10.26

HRSZ.: 36494

Időpont:	2008. MARE 26
Meghatározás:	1814/13/11.08
Újraosztás:	TSR
Megjegyzés:	/ 100 500 hmc

21

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alaprajzon feltüntetett keletkező épületrészek és berendezések:

842 m2

Épületszerkezetek: alap- fő és válaszfalak külső vakolatok, amelyek a közösségben maradó épületekhez tartoznak, födémek, az azon lévő feltöltés.

Kémények:

Vízvezeték: vízmérőtől az ágvezetékig

Elektromos fővezeték: a fogyasztásmérő óráig

ábrátételre került: 5 orvosi pl. Asmaócl.

Resaleh pl. Tul. jaghiyepzari cagedaly

KISFALU

Jószelvények vagy gazdálkodó kft.

White 39 Payne 2/16/2000

15

XXXIX.	I.- IV. emeleten függőfolyosó	153,2 m ²
XL.	III. emeleten szellőző	2,6 m ²
XLI.	III. emeleten szellőző	1,5 m ²
XLII.	III. emeleten szellőző	1,5 m ²
XLIII.	III. emeleten szellőző	2,0 m ²
XLIV.	IV. emeleten szellőző	2,1 m ²
XLV.	Padlástér	646,8 m ²

B./ Külön tulajdon:

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei - az I. A. pontban felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonsrészek közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a következők szerint:

1.) FERRO ROSA Kft. tulajdona a 36494/0/A/1 hrsz. alatti, fszt. 1. ajtószámú (földszinti alaprajzon 1. számmal jelölt) nem lakás célját szolgáló 29 m² alapterületű iktet, raktár és WC, és a pincében lévő (pincei alaprajzon 1. számmal jelölt) 48 m² raktárhelyiség lépcsővel, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 207/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal. Az ingatlannal kapcsolatban [redacted] mint jogosult javára tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye került feljegyzésre.

2.) A VIII. Ker. Önkormányzat tulajdona a 36494/0/A/2 hrsz. alatti és a Bp. VIII. Vas u. 16. sz. épületben lévő üzemmel összefüggő, (földszinti alaprajzon 2. számmal jelölt) 27 m² alapterületű nem lakás célját szolgáló raktár-helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 106/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

3.) [redacted] tulajdona a [redacted] alatti [redacted] ajtószámú ([redacted] számmal jelölt) egy szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, előtér, kamra és átjárót magában foglaló 57 m² alapterületű komfortos öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 223/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

4.) [redacted] tulajdona a [redacted] hrsz. alatti [redacted] ajtószámú ([redacted] számmal jelölt) egy szoba, konyha, mosdófülke, előszobát magában foglaló 34 m² alapterületű félkomfortos öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 133/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

KISZALU
Jószékvárosi Vagyongazdálkodó A. t.
2.

XXXIX.	I.-IV. emeleten függő folyosó	153,2 m ²
XL.	III. emeleten szellőző	2,6 m ²
XLI.	III. emeleten szellőző	1,5 m ²
XLII.	III. emeleten szellőző	1,5 m ²
XLIII.	III. emeleten szellőző	2,0 m ²
XLIV.	IV. emeleten szellőző	2,1 m ²
XLV.	Padlástér	646,8 m ²

B./ Külön tulajdon:

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek - mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei - az I. A. pontban felsorolt közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal, felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a következők szerint:

1.) FERRO ROSA Kft. tulajdona a 36494/0/A/1 hrsz. alatti, fszt. 1. ajtószámú (földszinti alaprajzon 1. számmal jelölt) nem lakás célját szolgáló 29 m² alapterületű üzlet, raktár és WC, és a pincében lévő (pincei alaprajzon 1. számmal jelölt) 48 m² raktárhelyiség lépcsővel, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 207/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal. Az ingatlannal kapcsolatban [REDACTED] mint jogosult javára tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye került feljegyzésre.

2.) A VIII. Ker. Önkormányzat tulajdona a 36494/0/A/2 hrsz. alatti és a Bp. VIII. Vas u. 16. sz. épületben lévő üzemmel összefüggő, (földszinti alaprajzon 2. számmal jelölt) 27 m² alapterületű nem lakás célját szolgáló raktár-helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 106/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

3.) [REDACTED] tulajdona a [REDACTED] hrsz. alatti [REDACTED] ajtószámú ([REDACTED] számmal jelölt) egy szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, előtér, kamra és átjárót magában foglaló 57 m² alapterületű komfortos öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 223/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

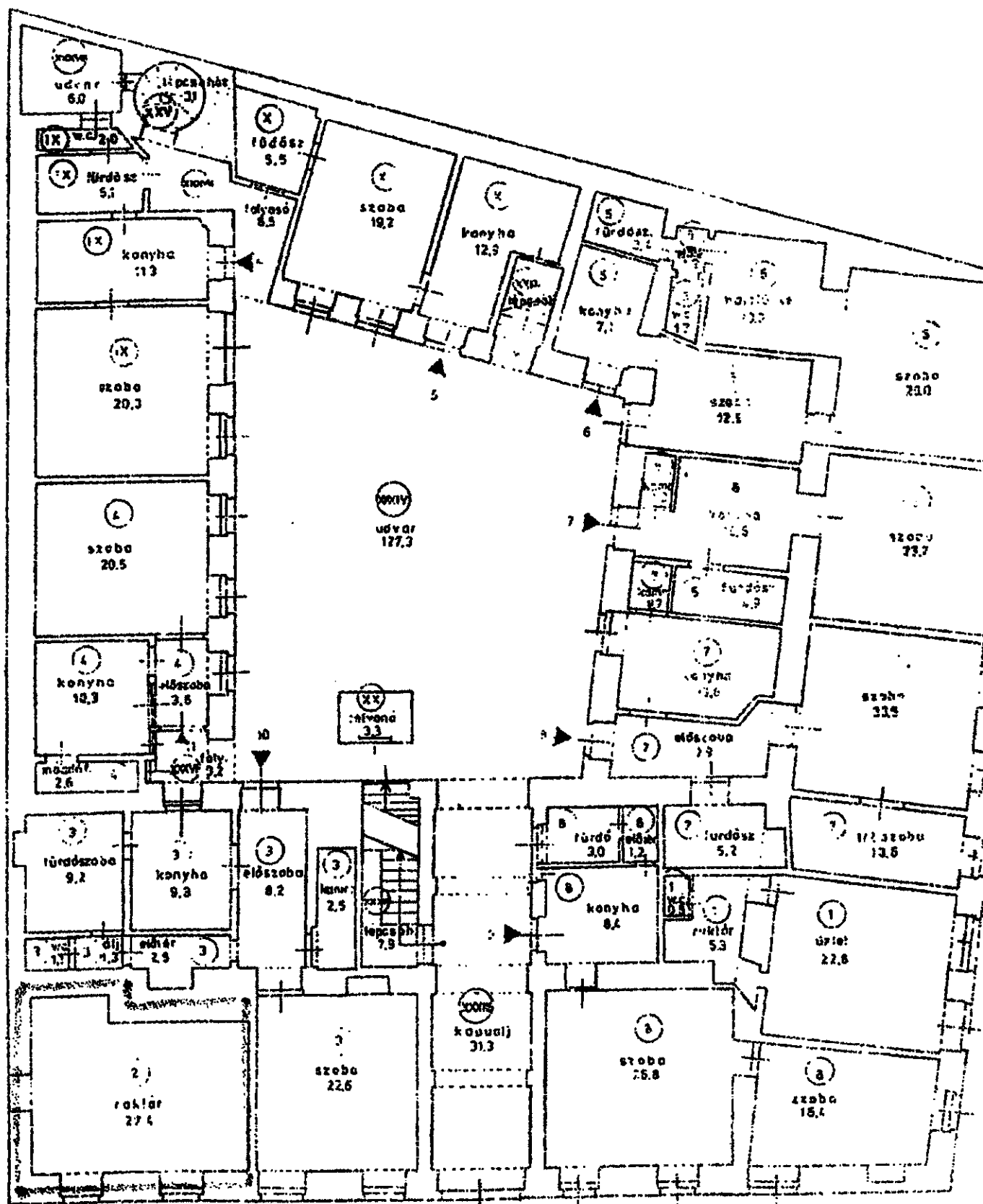
4.) [REDACTED] tulajdona a [REDACTED] hrsz. alatti [REDACTED] ajtószámú ([REDACTED] számmal jelölt) egy szoba, konyha, mosdófülke, előszobát magában foglaló 34 m² alapterületű félkomfortos öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakkól 133/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

KISZÁLLÓ
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
2

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten initials]

Földszint.



V. 35. 11.

18

1. KART. 1. sz.	Földhivatal	1000.000000
-----------------	-------------	-------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
súlya: 0 Ft

Súly

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Községi Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 50. 1519 PF : 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/127926/014

2014.03.26

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36494/0/A/2 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Vas utca 18. Földrajzi.

I. RÉSZ

1. Az egyéb beállítás ingatlalán adatsz.
Megnevezés

terület

szobák száma

csoport hányad

tulajdoni forma

m2

egység/Eftl

raktár

27

0

0

107/10000

Bérlőház

Bejegyző határozat: 999996/1999/

törzsi határozat: 173243/1-2008/08.04.08

Bérlőház

raktár

27

0

0

106/10000

Bérlőház

Bejegyző határozat: 100243/1/2008/08.04.08

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzáteremtő mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 185692/1/1997/97.11.10

Bejegyző határozat, átkészítési idő: 112434 1999.12.15.

törzsi határozat: 185692/1/1997/97.11.10

jogcím: Átkészítés 4/3 rész 2919/1951.01.22.

jogcím: Államoztatás 1/5 rész 4741/1992.01.20.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

Bejegyző határozat, átkészítési idő: 10025 1974.01.10.

törzsi határozat: 185692/1/1997/97.11.10

jogcím:

jogállás: kirend.

név: PÜV. VIII. KER. IKV.

cím: 1083. BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, átkészítési idő: 185692/1997/11.10.

jogcím: 1991. évi KONJUK. t. 1. §.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORM. VÁROS

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

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, átkészítési idő: 273233/1/2002/07.10.21

törzsi határozat: 14618/1/2007/07.04.03

Jelzálogjog 129 000 Ft, azaz háttérrel átvett háttérrel Ft

jogcím:

név: PÜV. VIII. KER. ÖNKORM. VÁROS

cím: 1012 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Községi Földhivatal
Budapest, XI. Budaörsi út 39. 1519 Pz :415

Oldal 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Rögzítő kód szám: 5000004127026/2314

2014.03.26

BUDAPEST VIII. KER.

Boltterület 36494/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HLR ÉS E

A bejegyzés határolat, érvényességi idő: 1.4058/2/2007/07.04.17

Eörlő határolat: 10023/1/2008/08.04.2

Támasztás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jegyzet:

név: HEN INKATLANFOLKALMAZÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. törzesszáma: 79787679

cím: 1161 BUDAPEST XVI. KER. Thököly

Ez a tulajdoni lap közzétételre eljártak céljából került kiadásra. Mára nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás céljára szolgáló helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. Vas utca 18.
Utca, házszám, emelet, ajtó:	36494/0/A/2
HRSZ:	27 m ²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Kft
Értékbecslő:	Bárfai László
Fajlagos forgalmi érték.:	300.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.100.000,- Ft
Dátuma:	2018.12.19.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték/
-------------------	-----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

--

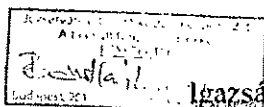
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	300.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.100.000,- Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	6.890.000,- 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. július

2019 JÚL 25.



Bárfai László

Ingazságtügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: nem lakás céljára szolgáló helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. Vas utca 18.
Utca, házszám, emelet, ajtó:	36494/0/A/2
HRSZ:	27 m ²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant.Immo Kft
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	300.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.100.000,- Ft
Dátuma:	2018.07.19.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték/
-------------------	-----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

***Aktualizálás: 2019. július 25.**

Fajlagos forgalmi érték:	300.000 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.100.000 Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	6.890.000 Ft

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	300.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.100.000,- Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	6.890.000,- 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 2020. március

Bártfai László
Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő JGK Zrt.

2020 MÁRC 31.