

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

3.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. június 29-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Kiss József u. 12. szám alatti pinceszinti, 34697/0/A/2 helyrajzi számú, határozott időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Kiss József u. 12. szám alatti, 34697/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, pinceszinti, 93 m² alapterületű, 378/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú pincehelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1157/2014. (XI.17.) számú határozata alapján határozott időre szóló, 2015. január 07. napjától 2019. december 31. napjáig, helyiségbérleti szerződést kötött a FON-TRADE Music Kft-vel (székhely: 1081 Budapest, Kiss József u. 14. fsz. 1.; adószám: 10409534-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-069891; statisztikai számjel: 10409534-4719-113-01; képviseli: Csider Bálint). Bérlo a bérleményt hangszer kereskedelem céljára vette bérbe.

A FON-TRADE Music Kft. képviselőjében Csider Bálint 2015. április 20. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Népszínház-negyedben helyezkedik el a Blaha Lujza tér közelében. Az utca közepes forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak találhatóak, villamossal, metróval érhető el. A helyiség a pinceszinten található, utcai bejáratú, ide nyílnak az egyik helyiség szellőzői, más természetes fényforrása nincs az ingatlannak. Az ingatlan három helyiségből áll, a burkolatok elavultak, az ingatlan fala és padozata a nedvességtől korhad, mállik. WC és kézmosó kialakításra került. A bérleményből közelíthető meg a társasház vízórája, itt található egy mosogatótálca vízcsonnal.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft készítette el. A 34697/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **6.360.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 68.000,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **6.360.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

A Budapest VIII., Kiss József u. 12. szám alatti, utcai bejáratú, pinceszinti, 93 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 46 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1538/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	40.000,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	24.948,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (infláció nélkül számolva):	3.840.000,- Ft
8 évre számított közös költség (infláció nélkül számolva):	2.395.008,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	1.444.992,- Ft
Forgalmi érték:	6.360.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 8 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 8 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzatnak előnyös. A pinceszinti helyiségek bérlete iránt alacsony a kereslet, az üres pinceszinti helyiségek árverésen történő elidegenítése is nehézkes.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., Kiss József u. 12. szám alatti pinceszinti határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 6.360.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A beterjesztés indoka:

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy

egyres tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 5. § (1) d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

A rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbeadott nem lakás célú helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetőek:

- a helyiséget is magában foglaló, legalább 10 albetétből álló épületben az önkormányzati tulajdon legfeljebb 3 albetét, vagy
- a helyiséget is magában foglaló épületben az önkormányzati tulajdon mértéke 5 % alatti, vagy
- a helyiség értéke nem haladja meg a 8 millió forintot
- a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbözete legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. 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. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 34697/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Kiss József u. 12. szám alatti pincszinti, 93 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 29.

2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 6.360.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2015. június 29.

3) felkéri a Kisfalu Kft-t a határozat 2.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (Kisfalu Kft. jogutódja) vezérigazgatója

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2015. június 22.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2015 JÚN 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚN 24.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Értékelt ingatlan: 1081 Budapest, VIII. ker., Kiss József utca 12. pinceszint egyéb helyiség, hrsz. 34697/0/A/2

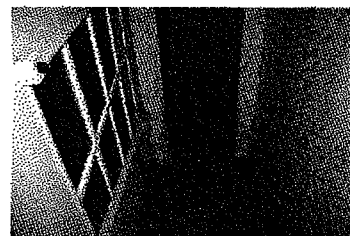
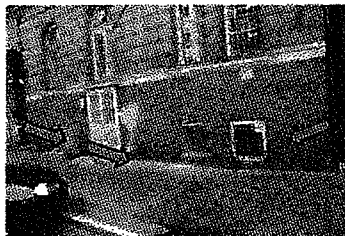
KISSALU KFT.

Ikt. dátum:	2015 MÁJ 20.	HI:
Iktatószám:	HE-571 / E / 2015.	
Ügyintéző:		
Melléklet:	lap	E:

Dravich
no 20150720

R

Ingatlanforgalmi Értékbecslés
A 1081 Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 12. pinceszint
34697/0/A/2 helyrajzi számú egyéb helyiség ingatlanról



INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1081 Budapest, VIII. ker., Kiss József utca 12. pince
Az ingatlan megnevezése: pince (tulajdoni lapon: „felülvizsgálat alatt”)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1081 Budapest
Helyrajzi szám: 34697/0/A/2 (pincszint)
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon: 93 m²
Ingatlan tulajdonhányad: fsz.: 378/10.000

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap III. oldala bejegyzéseket nem tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Kerületen belüli elhelyezkedés: Népszínház negyed
Komfortfokozat: víz, csatorna, villany
A tulajdon helyiségszáma: pincei helyiségek
Az épület műszaki állapota: 60% közepes

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 6.360.000,-FT

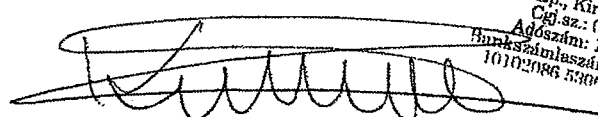
RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: -

BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 6.360.000,-FT


TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 3.936.000,-FT

AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2015-05-15

BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 6.360.000,- FT


APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cég.sz.: 01-09-732688
Adószám: 13388748-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102086 33065000 01000000

Kollár Zoltán
Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
MSc. R. E., műszaki ellenőr „É”, „M”
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

KISFALI KFT.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK

Gábor László
Budapest, 2015.05.26. Ingatlanszakértő

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1081 Budapest, VIII. kerület, Kiss József utca 12. pinceszint alatti 34697/0/A/2 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú, ingatlan becslött piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvei és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

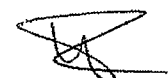
A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTEK az a becslött összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.



Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kellékeit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendők az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztemderdek) vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.3 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2015.05.12.

2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz.



3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA

Ingatlan környezete

Kerületi lokáció	Józsefváros, Népszínház negyed
Házon belüli lokáció	pincei, utcai
Környező épületek	Lakóházak, földszinten üzletek
Infrastrukturális ellátottság	Jó
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	Körúti és Népszínház utcai járatok
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	1157 m ²
Telek fajlagos értéke	90e Ft/m ²
Tulajdonhányad	378/10.000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	43,73 m ²
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Közepes
Lakószintek száma	4
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Épület (ház) szerkezetek jellemzői

Anyaga , minősége

Műszaki állapot

Alapozás	Tégla	Közepes
Szigetelés	Hagyományos	Közepes
Falazat	Falazott téglaszerkezet	Közepes
Födémek	Téglaboltozat, porosz süveg	Közepes
Válaszfalak	Válaszfal tégla	Közepes
Lépcsők	Acél tartó, műkö	Közepes
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Közepes
Homlokzat	Festett homlokzat	Közepes
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Közepes



A tulajdon jellemzői

Terület	93 m ²
Komfort fokozat	villany, víz, csatorna
Helyiségek	pincei helyiség 3 db, wc fülke
Tájolás	Utcai bejárat és 1 helyiség szellőzővel
Benapozottság	Nincs, sötét
Zajosság	Nem zajos

A tulajdon szerkezetei, jellemzői	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa	Felújítandó
Burkolatok	A fa padló korhadt, porlik	Kiépítendő
Fal burkolatok	A fal burkolat korhadt, lemálik	Kiépítendő, nedves a fal
Fűtés módja	-	
Közmű vezetékek	Villany, víz, csatorna	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	A ingatlan fala és padlózata a nedvességtől teljesen szétmállik, a teljes fal és padló burkolat kiépítendő	Az ingatlan teljesen felújítandó, a burkolat teljes egészében bontandó és újra építendő

Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – szöveges kiegészítés:

A Kiss József utca A tulajdon a Kiss József utca középső szakaszán a ház pincszintjén helyezkedik. A lejártnál a fejtér 190 cm alá csökken. A lépcső oldalfallal határolt, egy pincehelyiségbe nyílik, aminek az utca felé van két szellőző nyílása, amin nagyon kevés fény szűrődik be. A jobboldali helyiségből a Ház felé nyílik egy szellőző vagy ablak nélküli hátsó helyiség, abból jobbra nyílik egy hátsó helyiség, amely a bejárati helyiségből is megközelíthető. AA bejárati helyiségtől balra van a vízóra helyiség, amelyben a Ház vízórája található, a vízórához a bejárat a Ház részére biztosítani kell. A vízórahelyiségben van egy mosogatótál vízcsappal. A vízórahelyiség és a bejárati helyiség között van egy wc fülke.


Az egész pince korábban fa alapanyagú padló és oldalfal burkolattal látták elé, amely a nedves pincefaltól teljesen elkorhadt. A burkolat az oldalfalon málik, szétporlad, a padló helyenként elkorhadt, beszakadt.

A teljes ingatlan felújítandó, először az összes burkolatot le kell bontani, a falakat kiszellőztetni a nedvesedés ellen kezelni kell. Az ingatlan burkolatai lebontandók és teljes körű felújítást és korszerűsítést szükséges végezni az ingatlanon a használatba vételhez, így az ingatlan nem használható.

Az ingatlanon felújítás előtt bontási munkák – a fa alapanyagú fal és padlóburkolat bontása - is szükséges.

Az ingatlan ilyen állapotban nedves, m málló padló és falburkolatokkal nem használható, használatba nem vehető.

Az ingatlant területét a tulajdoni lapon lévő 93 m² pince területtel vesszük számításba.



ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú pince ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	Bauer Sándor	250	18 000 000	72 000
Budapest, 8. ker.	Teleki tér	380	20 000 000	52 632
Budapest, 8. ker.	Népszínház negyed	146	8 000 000	54 795
Budapest, 8. ker.	Somogyi Béla	354	34 900 000	98 588
Budapest, 9. ker	Csarnokhoz közel	54	3 990 000	73 889
Átlag:				70 381
Medián				70 381
Korrekciós tényezők				
Negyeden belüli elhelyezkedés			közepes	1%
Épület műszaki állapota alapján			közepes	0%
Albetét közművei alapján			közepes	0%
Albetét műszaki állapota			felújítandó	-10%
Alaprajz, helyiségek alakja			közepes	0%
Alb. épületen belüli elhelyezkedése			utcai pince	2%
Gyalogos forgalom, üzlethez kedvező lokáció			gyenge	0%
Különleges minőség	azonnali költség		bontási költség	-2%
Különleges körülmény			nincs	0%
Piaci helyzet			javuló	5%
Korrekciós tényezők összesen:				-4%
Korrigált fajlagos ár:				67 565
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :				68 000
Budapest, 8. ker.	Kiss József utca 12	93		6 320 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése -4%-os korrekciót ad eredményül. A becült érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A lakóingatlanra vonatkozó piaci adathalmaz összehasonlító adatok elemzése alapján

A 1081 Budapest, VIII. kerület, Kiss József utca 12. pinceszint 34697/0/A/2 és pince

35574/0/A/30 helyrajzi számú ingatlan értéke kerekítve

6,32 millió Ft.

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozamszámításon alapuló értékbecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Hozam alapú értékmeghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település		Terület (m2)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
Budapest, VIII. ker.	Orczy út	92	70 000	761
Budapest, VIII. ker.	Kőfaragó	62	75 000	761
Budapest, VIII. ker.	Baross	84	75 000	893
Átlag:				805
Medián:				761
Ajánlott fajlagos:				640
Havi bevétel		93	59 520	
Éves bevétel			714 240	
Nettó éves bérleti díj	85%		607 104	571 392
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték			6 390 568	

A piaci átlagos bérleti díjat jelentősen, 20%-kal csökkentettük az ingatlanon jelentkező azonnali bontási munkák szükségessége (a nedves széfoszló faanyagú fal- és padlóburkolat lebontása és elszállítása miatt), a nedvesedés megszüntetésének idő és pénzigénye és a használatbavételhez szükséges azonnali költségek miatt.

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, Kiss József utca 12. pinceszint 34697/0/A/2 és pince
35574/0/A/30 helyrajzi számú ingatlan értéke kerekítve

6,39 millió Ft.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték közelítésénél a piaci elemzésből számított érték a hozam alapú közelítés alapján számított, azaz becsült értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

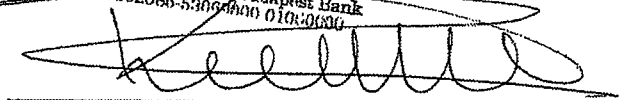
Becsült piaci érték:

A 1081 Budapest, VIII. kerület, Kiss József utca 12. pinceszint alatti 34697/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan és hozzá tartozó pince és telekhányad piaci-, forgalmi értéke per. igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva,
kerekítve:

6.360.000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázhatvanezer forint

Budapest, 2015.08.07

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/18.
Cgl.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388943-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102066-53000000 01030630

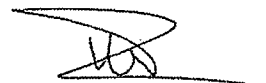


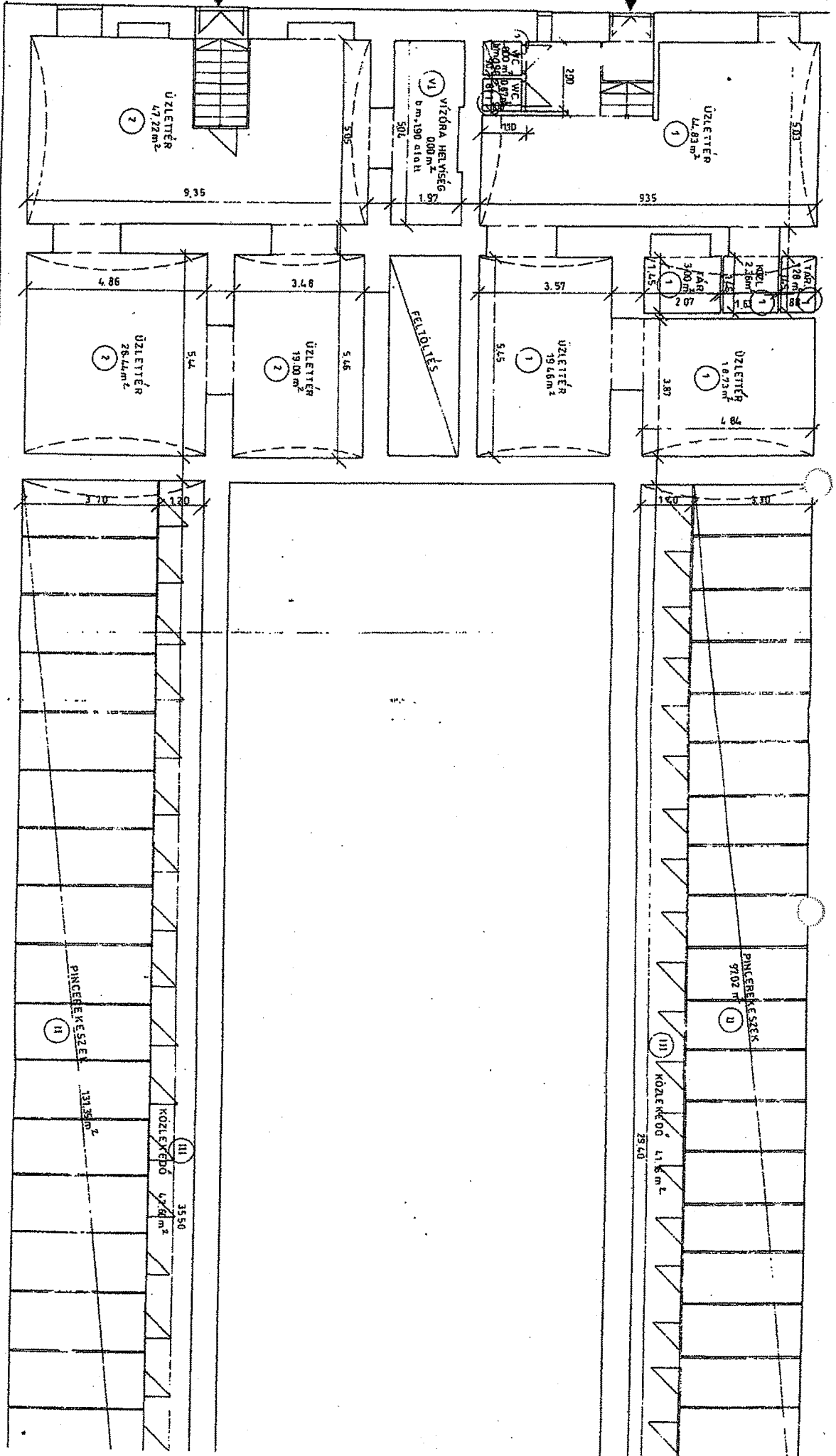
Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Egyetemi Szakmérnök Ingatlanszakértő, BMGE&NTU
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University
EUFIM Felsőfokú ingatlan értékbecslő,
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

MELLÉKLETEK :

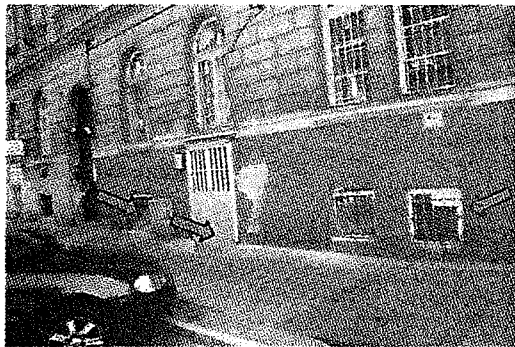
- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók



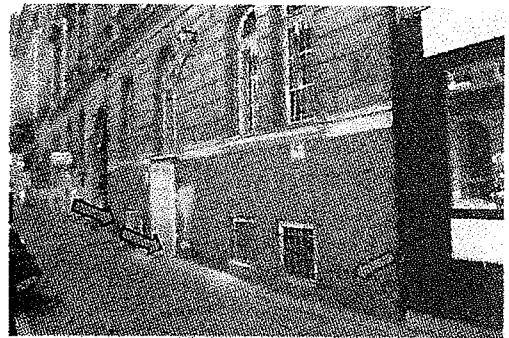


PINCÉ ALAPRAJZ

FOTÓK – 1. oldal



A ház a Kiss József utcában



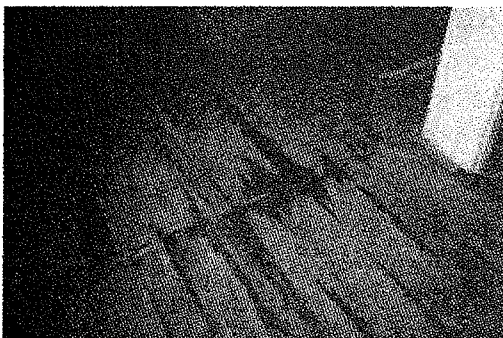
A pincelejárát és három szellőző



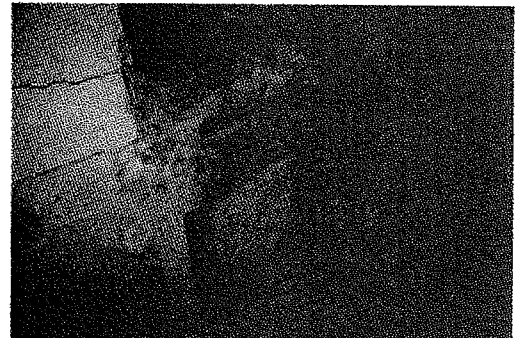
A pince lejárata



Szellőzők, alatta foszló burkolatnedves fal



A padló ,foszlik, nedves, elkorhad



Foszló, korhad



Helyiség, szellőzők, omló burkolat

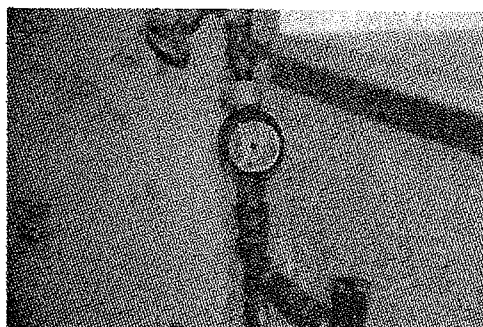


Vízóra helyiség a Ház közös helyisége

FOTÓK – 2. oldal



Mosogató és szennyvízcső



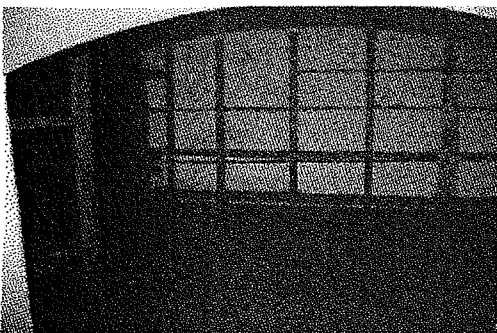
Vízóra



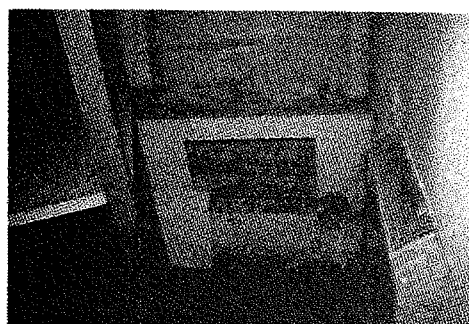
Mosdó és wc fülke



Omló és szétmállott burkolatok



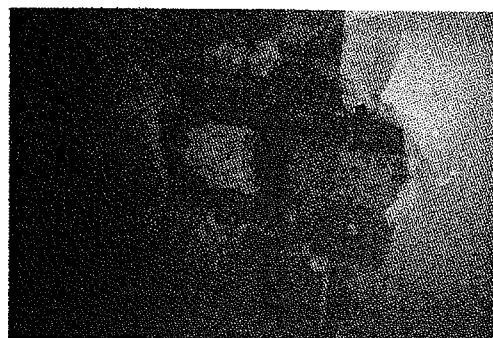
Hátó szellőző nélküli helyiség



Helyiség



Szétkorhadt padló



Málló falburkolat