

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

44

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. november 2-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Práter utca 37. szám alatti pinceszinti, 36291/0/A/2 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Práter utca 37. szám alatti, 36291/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, pinceszinti, 110 m² alapterületű, a közös tulajdonból 716/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a Highlight Optic Magyarország Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1083 Budapest, Práter utca 37. földszint 4.; adószám: 14839380-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 922423; képviseli: Zsiga Csaba ügyvezető) 2014. július 2. napján. Bérelő a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

A Highlight Optic Kft. képviseletében Zsiga Csaba 2015. szeptember 16. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. készítette el 2015. október 1-jén. A 36291/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **7.630.000,- Ft** összegben (fajlagos ár földszint: 69.324,- 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 **7.630.000,- Ft**.

Az értékbecslésben foglaltak szerint az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin-negyedben, a Práter utca és a Nagy Templom utca sarkán található épület sarkán helyezkedik el, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, üzleti ingatlanok találhatóak, amelyek villamossal, metróval érhetőek el. A helyiség bejárata a Nagy Templom utcáról nyílik, bejárata teli acél ajtó, belmagassága 1,60 m, nem szabványos. A boltíves pince legnagyobb belmagassága 2,56 m. A pincében semmilyen közmű nincs, az elektromos áramot más helyiségből vezették át. A téglafalak vakolathiányosak, a téglák a bejárattal szemben, egy korábbi tüztől kormosak. A pincébe befolyik a csapadékvíz, amit a padlóba vágott mélyedésből ki kell szivattyúzni.

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., Práter utca 37. szám alatti, utcai bejáratú, pinceszinti 110 m² alapterületű irodahelyiség esetében, a 37 albetétből álló társasházban 7 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 2.425/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díját felek a bérleti jogviszony kezdetén a mindenkori közös költségnek megfelelő összegben határozták meg. A kérelmező által megajánlott bérleti díj és a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának 8. pontja alapján számított, önkormányzati érdekből csökkentett bérleti díj összege alacsonyabb volt, mint a közös költség összege, így a bérleti díjat a közös költség összegén lehetett megállapítani. A bérleti díj emelése a fogyasztói árindexnek megfelelő.

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

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	24.200,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	24.200,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	2.406.159,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.406.159,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	0,- Ft
Forgalmi érték:	7.630.000,- 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 díjből 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. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. Az (5) bekezdés c) pontja alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegeníthetőek, ha a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36291/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter utca 37. szám pinceszint alatti 110 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 7.630.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés 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 e helyiség vonatkozásában megszűnik.

IV. Jogszabályi környezet:

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

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

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 különbsége legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a.) pontja 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) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36291/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Práter utca 37. szám pinceszint alatti 110 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 7.630.000,- Ft összegben történő közlése mellett.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. november 2.




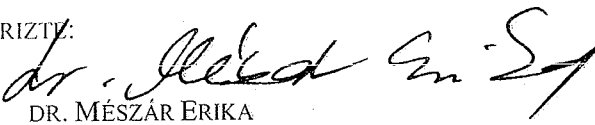
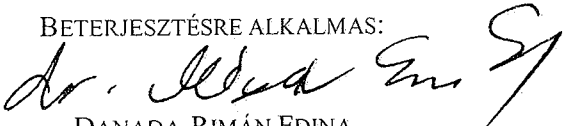
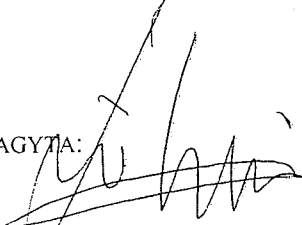
2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 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, 2015. október 26.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:  DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	JÓVÁHAGYTA:  SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE
TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ	2015. OKT. 27.



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	10936/2015
Érk.:	2015 OKT 13.

Aszom

R

2015 OKT 14.

Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatószám:	2015 OKT 14.
Iktatószám:	L11E-796/5/2015
Ugyintéző:	
Melléklet:	

Rezil.
2015 OKT. 15.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Práter u. 37.
36291/0/A/2 hrsz alatti pince helyiségről

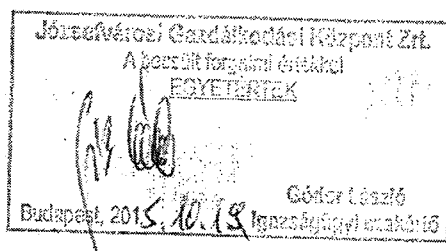


Budapest, 2015. október 01.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Józsefváros központ negyed	
Az albetét alapterülete m ²	110,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	69 324
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	7 630 000
A rendelet szerint beszámítható bérlői értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	54,70
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	4 650 000



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ú. 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 értébecslését.

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 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.
- 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 Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett 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, Nagy Templom u. sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	8 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	764 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített saroktelek

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 2 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla dongaboltozatos pince, 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 1,60 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	716/10.000
Alapterülete	110,0 m ²
Belmagassága	2,56 m boltíves
Tájolás	Utcai lejárát
Épületen belüli elhelyezkedése	Közepes
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Highlight Optic Kft.
Elektromos energia	Szívességi használat a szomszéd albetétből
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott

Helyiségstruktúra és felületképzések

A helyiségek beton padozatúak, a téglaboltívek legnagyobb része vakolatlan.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Utcai bejárat

Értékcsökkentő tényezők	A bejárat a Nagy Templom u-ról nyílik
	A bejárat 1,60 m magas, nem szabványos
	Nincsenek közművek, nincs WC
	A pincébe befolyik a csapadékvíz, amit ki kell szivattyúzni
	A helyiségben korábban tűz volt, a boltív egy része fekete kormos
	Lelakott, rossz műszaki állapot

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003. és 2006. 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 szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel 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. Práter u. 37. UCP	VIII. Práter u.	VIII. Práter u.	VIII. Tömő u.	VIII. Tömő u.	VIII. Szigony u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		4 000 000	5 100 000	3 600 000	5 650 000	4 500 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	110,00	44,00	54,00	37,00	63,00	49,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	92 834	90 909	94 444	97 297	89 683	91 837
8	Ingtatlan jellege	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkörm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		4 000 000	5 100 000	3 600 000	5 650 000	4 500 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	92 834	90 909	94 444	97 297	89 683	91 837
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	rosszabb
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	jobb	jobbb	jobb	jobb
21	Korrektív tényező		0,90	0,95	0,90	0,95	0,95
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	ua.	ua.	rosszabb	ua.
23	Korrektív tényező		0,98	1,00	1,00	1,02	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	86 673	80 182	89 722	87 568	86 902	88 990
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	jobb	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektív tényező		0,90	0,95	0,90	0,95	0,95
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektív tényező		0,80	0,90	0,80	0,90	0,90
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	69 324	57 731	76 713	61 788	74 302	76 086
33	Számított forgalmi érték Ft	7 625 616					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	7 630 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása, a devizahitelek forintosítása és az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	716
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	764
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	54,70
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	85 000
Terület számított értéke Ft	4 649 704
Terület értéke, kerekítve Ft	4 650 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 20 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes, kormos 20 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, javított 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések, lövésnyomok 10 %	2-5 éven belül
6	Udvári homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 20 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 20 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
9	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 10 %	2-5 éven belül
10	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
11	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
12	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, javítandó, cserélendő	10 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, hiányos, kormos	0 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Nincs	0 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Szívfességi elektromos áram átvezetés	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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 37.000 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	336		
Alapterület m ²	110,00		
Bérleti díj Ft/hó	37 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	399 600		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	7 992
Menedzselési költségek		2	7 992
Felújítási költségalap		3	11 988
Összesen Ft	399 600		27 972
Éves üzemi eredmény Ft	371 628		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		7 432 560	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, sarok, keretes beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszüveg közbenső, és fagerendás záró fűdém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglaboltozatúak, alsó felületük javított, a szélgerendák rozsdásak. Az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna korrodált, rossz állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, erősen vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes, a tető hullámos, szétcsúszott. A lépcső ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek hiányosak, horganyzott acéllemezből készültek.

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

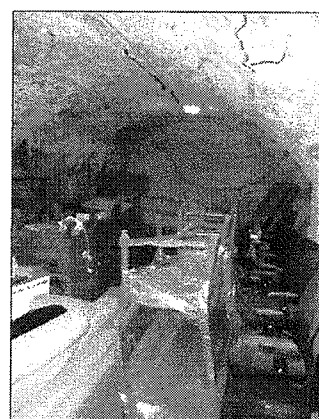
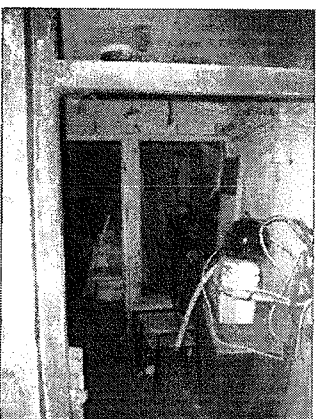
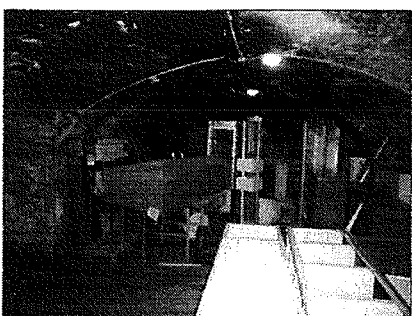
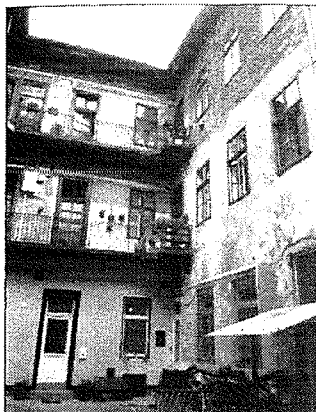
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél sokkal rosszabb. A homlokzatok sürgős vakolása és további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

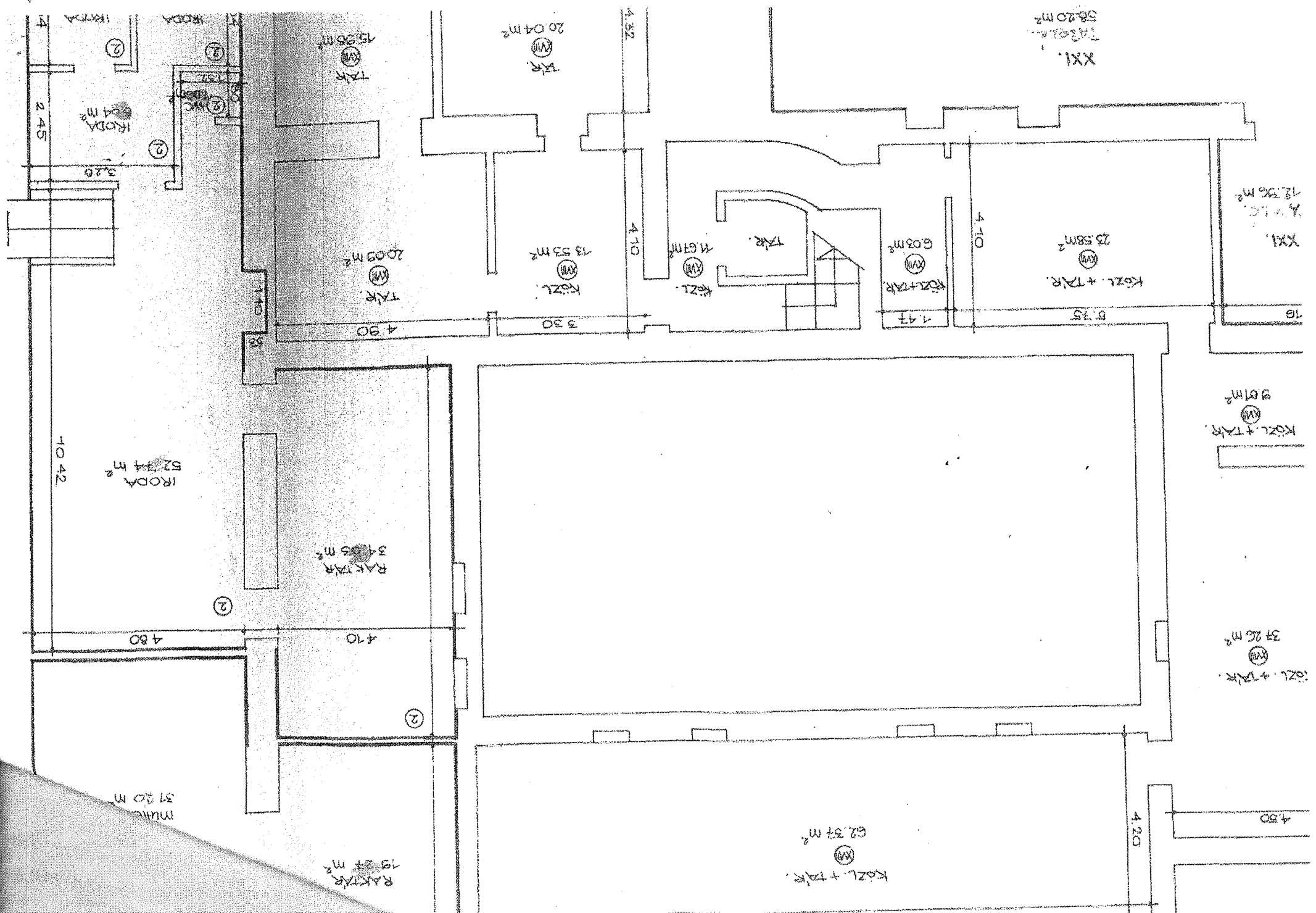
A pincehelyiség bejárata a Nagy Templom u-i oldalról nyílik. Bejárata teli acél ajtó, belmagassága 1,60 m, nem szabványos. A boltíves pince legnagyobb belmagassága 2,56 m. A pincében semmilyen közmű nincs, az elektromos áramot a szomszéd villanyórájáról vezették át szívességből. A téglafalak vakolathiányosak, a téglák a bejárattal szemben, egy korábbi tüztől kormosak. A pincébe befolyik a csapadékvíz, amit a padlóba vágott mélyedésből ki kell szivattyúzni.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.





XXI.
TARSA
58.20 m²

XXI.
KÖZL. + T.A.R.
12.50 m²

KÖZL. + T.A.R.
23.58 m²

KÖZL. + T.A.R.
6.03 m²

KÖZL.
11.67 m²

KÖZL.
13.53 m²

T.A.R.
20.09 m²

T.A.R.
20.04 m²

T.A.R.
15.35 m²

KÖZL. + T.A.R.
9.81 m²

KÖZL. + T.A.R.
37.26 m²

KÖZL. + T.A.R.
62.37 m²

R.A.K.T.A.R.
19.27 m²

IRODA
52.14 m²

R.A.K.T.A.R.
34.05 m²

KODA
8.4 m²

KODA

IKITVA

MUTAK
37.20 m²

2.45

4.32

4.10

4.10

4.90

3.30

1.47

5.75

1.8

10.42

4.80

4.10

4.20

4.50

②

②

②

②

②

②

②