

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.1sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 2. szám alatti pinceszinti, 36605/0/A/45 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlemény elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási 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. kerület, Krúdy u. 2. szám alatti, 36605/0/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, pinceszinti, 97 m² alapterületű, 606/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú műhelyre vonatkozóan az Önkormányzat a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1097/2014. (IX.29.) számú határozata alapján határozott időre, 2019. december 31. napjáig szóló helyiségbérlési szerződést kötött a SHAMIKO Bt-vel (székhely: 1092 Budapest, Ráday u. 31. J. épület 1.; adószám: 22211136-2-43; cégjegyzékszám: 01 06 771033; statisztikai számjel: 22211136-5610-117-01; képviseli: Fekete András ügyvezető). Bérelő a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

A SHAMIKO Bt. képviseletében Fekete András 2015. június 08. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges melléleteket (nullás bérlési díj igazolást, hitelesített bérlési szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyedben helyezkedik el a Mikszáth Kálmán tér közelében. Az utcarész sétáló utca, gépjárművel nem közelíthető meg, átlag alatti mértékű, gyalogosforgalom jellemzi. A társasház homlokzata felújított. Az ingatlan jelenleg egy pallóról, a kitermelt építési hulladékon keresztül közelíthető meg. Három közepes területű műhelyből és három kisebb méretű raktárból áll. A területen műhely funkció nem megengedett. Az ingatlan raktározásra és üzleti, vendéglátó funkcióra alkalmas, de ehhez veszélytelenítés szükséges. A helyiségek nagy része rendkívül rossz állapotban van, teljes felújításra szorul. Az ingatlan döngöltföld aljzattal, gyenge állapotú nyerstégla felülettel rendelkezik. A megbízó tájékoztatása szerint a helyiségekben veszélytelenítés szükséges a korábbi galvanizáló üzem tevékenysége miatt. A falakban és a földben levő veszélyes anyagok kitermelése és elszállítása költségigényes az ingatlan elhelyezkedése és jellege miatt.

A 2015. szeptember 21. napján tartott bérlemény ellenőrzésről készült jegyzőkönyvben rögzítettek alapján, a szerződésben vállaltak szerint a talajcsere megtörtént, jelenleg az épületgépészeti munkák zajlanak.

A helyiségre vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai Pál) készítette el 2015. november 23-án, amely alapján a helyiség forgalmi értéke 8.630.000,- Ft (88.968,- Ft) összegben került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a.

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. kerület, Krúdy u. 2. szám alatti, utcai bejáratú, pinceszinti, 97 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 46 albetétből álló társasházban 3 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 914/10.000 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:	60.000,- Ft
A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége:	52.116,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	5.965.683,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	5.181.792,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	783.891,- Ft
Értékbecslés szerinti forgalmi érték:	8.630.000,- 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 díjból 8 éves időtartam alatt várható.

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

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban a legalább 10 albetét számú épületek esetében, ha az Önkormányzat tulajdonában álló albetétek száma legfeljebb 3 db, a helyiség elidegenítését tűzte ki célul.

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 (továbbiakban: 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 bérlere iránt alacsony a kereslet, az üres pinceszinti helyiségek árverésen történő elidegenítése is nehézkes.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 2. szám alatti pinceszinti határozott időre bérbeadott 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 Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 8.630.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

Az elidegenítéssel 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

A 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 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 Rendelet 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 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 Rendelet 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 lejártaát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... év (.....hónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 36605/0/A/45 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 2. szám alatti pincszinti, 97 m² alapterületű, határozott idejű bérleti joggal terhelt nem lakás célú helyiségre fennálló elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2015. december 14.

- 2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó 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 %-ában, azaz 8.630.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2015. december 14.

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

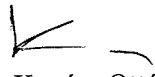
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2016. 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, 2015. december 7.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

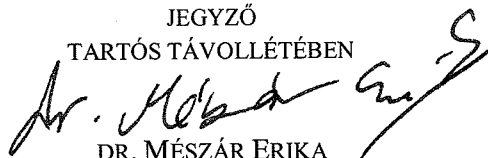
2015 DEC 08.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	12569/2015
Érk.:	2015 DEC 04

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.	
Iktatás dátum:	2015 DEC 04
Iktatószám:	LKE-696/9/2015
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

[Handwritten signature]

2015 DEC 04

[Handwritten signature]

2015 DEC. 04

[Handwritten mark]

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Krúdy Gyula u. 2. utcai pincészent
36605/0/A/45 hrsz alatti műhely helyiségről



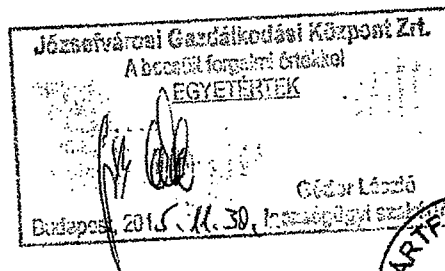
Budapest, 2015. november 23.

[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett utcai műhely pincehelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed	
Az albetét alapterülete m ²	97,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	88 968
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	8 630 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	87,99
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	7 040 000



Bártfai László

 Bártfai László
 okl. ö. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kivüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését. A szakvélemény a bérleti beruházások nélkül állapította meg az ingatlan értékét.

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 ingatlan 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 ingatlan 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	Zárt soros
Utca burkolata	Díszburkolat
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	1.452 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített, két belső udvaros

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + magassföldszint + 3 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	Közepes 55 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Száraz, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	606/10.000
Alapterülete	97,0 m ²
Belmagassága	2,80 m, a boltíves helyiségekben 1,70-2,30 m
Tájolás	Utcai bejárat
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó, főépületben
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Shamiko Bt.
Elektromos energia	Nincs kiépítve
Vízellátás	Nincs kiépítve
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Nincs kiépítve
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Válaszfai eltérés
Felületképzések állapota	Átéptés alatt

Helyiségstruktúra és felületképzések

A műhely és a raktár földes padozatú volt. Az átépítés folyamatban van, a földes padlót aljzatbetonra és részben járólagra cserélték. A falak többsége nyers téglá borítású. A korábbi galvanizáló műhely okozta szennyezettség miatt a bérítővel kötött szerződésben 0,70 m mélységben a padozat alatti talaj cseréje szerepel. A szennyezés téglá falakra való hatásáról nincs információnk. A szerződést nem láttuk, az információt a bérítő képviselőjétől szóban kaptuk.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (homlokzat)
Értékcsökkentő tényezők	Szennyezés miatti talajcsere
	Közművek hiánya
	Felületképzések hiánya
	A ház közmű alapvezetékeit ki kell váltani, ill. áthelyezni
	Csak a két műhelyben van megfelelő belmagasság
	Lelakott, elhanyagolt állapot
	Nyílászárók hiánya

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, környeztanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatalt, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakkégek 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 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, pinchehelyiség értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Krúdy Gy. u. 2.	VIII. Baross u.	VIII. Bródy S. u.	VIII. József krt.	VIII. József krt.	VIII. József krt.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		4 500 000	7 000 000	6 380 000	4 100 000	4 500 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	97,00	43,00	74,00	60,00	39,00	47,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	101 290	104 651	94 595	106 333	105 128	95 745
8	Ingtatlan jellege	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince	Pince
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		4 500 000	7 000 000	6 380 000	4 100 000	4 500 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	101 290	104 651	94 595	106 333	105 128	95 745
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a területen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19	Korrektíós tényező		1,02	1,05	1,02	1,02	1,02
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
21	Korrektíós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	105 961	108 879	101 311	110 629	109 375	99 613
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,92	0,90	0,90	0,95
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,90	0,95	0,90	0,90	0,95
30	Műszaki állag		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	88 968	88 192	88 546	89 610	88 594	89 901
33	Számított forgalmi érték Ft	8 629 933					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	8 630 000					

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	606
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 452
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	87,99
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	80 000
Terület számított értéke Ft	7 039 296
Terület értéke, kerekítve Ft	7 040 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
		Szemrevételezés	Közepes 45 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Közepes 45 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 35 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 45 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Felújított 60 %	5 éven túl
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, 40 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Részben javított 40 %	2-5 éven belül
9	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, 40 %	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	Hiányos	10 %
Belső felületképzések, falak	Nyers téglá, burkolat hiány	0 %
Hidegburkolatok	Átépítés alatt	0 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Nincs, kiépítendő	0 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Nincs, kiépítendő	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: 60.000 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	619		
Alapterület m ²	97,00		
Bérleti díj Ft/hó	60 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	648 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	12 960
Menedzselési költségek		2	12 960
Felújítási költségalap		3	19 440
Összesen Ft	648 000		45 360
Éves üzemi eredmény Ft	602 640		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		12 052 800	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, keretes, két belső udvaros beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglaboltozatúak. Az utcai homlokzat felújított, jó állapotú, a belső homlokzat több helyen vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerkezes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

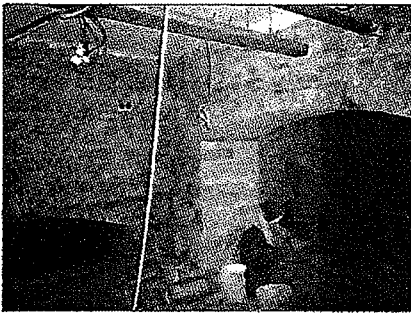
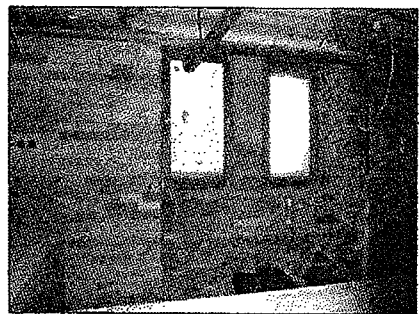
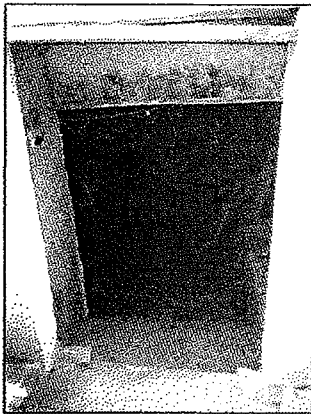
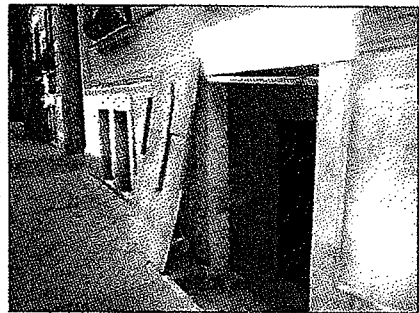
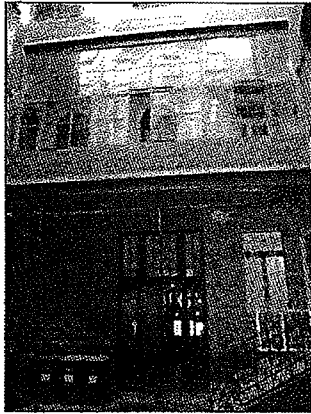
Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A pinceszinti műhely megnevezésű helyiség bejárata az utcáról nyílik, jelenleg nincs ajtó szerkezete. Az albetétben korábban galvanizáló műhely volt. A talaj szennyezettsége miatt az új bérletnek a talajt 0,70 m mélységben cserélni kellett. A ház elé nem lehetett tehergépkocsival beállni, ami bonyolította a munkát, ill. növelte a költségeket. A két műhely helyiség földeme 2,80 m belmagasságú, de a ház elektromos vezetékének csatómája és gáz alapvezetéke 2,30 m magasságú, kiváltásuk a használhatóság érdekében szükséges.

Az albetétben gázóra van, víz, csatorna és elektromos hálózat nincs kiépítve, de megvalósítható. A helyiség átépítését elkezdték, de a szemle idején munkavégzés nem volt.

Bérlői információk

A fentiekön kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



Handwritten signature or mark.