

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. január 11-i ülésére

Tárgy: Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. as. 1. szám alatti üres nem lakás céljára szolgáló helyiség 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 Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. alagsor 1. szám alatti, 35439/0/A/53 hrsz.-ú, udvari bejáratú, 42 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 109/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség.

A helyiség birtokbavételére 1993. szeptemberében került sor, azóta bérbevétele iránti érdeklődés nem érkezett.

A helyiségre 2015. december 10. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] magánszemély, aki az épületben tulajdonnal rendelkezik.

A helyiség a Magdolna negyedben helyezkedik el, a Kálvária tér közelében. Környezetében régebbi építésű társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, tömegközlekedéssel (autóbuszszal, trolibuszszal) megközelíthető. A lakóház állapota a korának megfelelőnél lényegesen rosszabb. A raktárhelyiség bejárata a függőfolyosóról nyílik. A bejárati ajtónyílást befalazták, ajtószárny nincs, a bejárat 1,6 m magas, nem szabványos. A helyiség közművekkel nem rendelkezik. A körítő falakon 0,5-1,5 m magasságig vizesedés, vakolatomlás, a mennyezetten repedések, az acél gerendákon korrózió nyomai látszanak. Az utcai ablak régi, fakeretes, az üvegek kitortek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2015. május 08. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **1.540.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 36.667,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által 2015. május 13. napján jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **1.540.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 5.450,- Ft közös költséget teljesít a társasház felé.

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 60 albetétből álló társasházban 18 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.637/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra 2014. november 13. került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 1993 szeptemberében történt birtokbavételét követően bérbevételére nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találnak gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) szerint a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. alagsor 1. szám alatti, 35439/0/A/53 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, udvari bejáratú, alagsori nem lakás céljára szolgáló raktár versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 1.540.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A betérjesztés indoka:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezett, a közös költség megfizetése azonban az Önkormányzatnak folyamatos kötelezettsége.

Az ingatlan értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiségek vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján elidegenített üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

A versenyeztetési eljárás szabályait a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatának VI. fejezete határozza meg.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2016. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Lujza u. 23. alagsor 1. szám alatti, alagsori, 35439/0/A/53 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű, udvari bejáratú raktárhelyiség 1.540.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. január 11.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. február 29.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

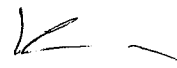
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. május 31.

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

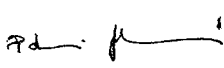
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

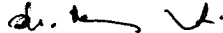
Budapest, 2016. január 5.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

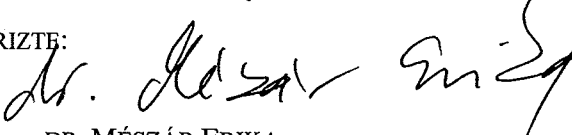
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRÁVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

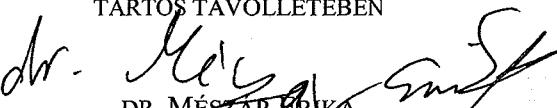
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2015. MÁJ 12. *Qntb*

Z

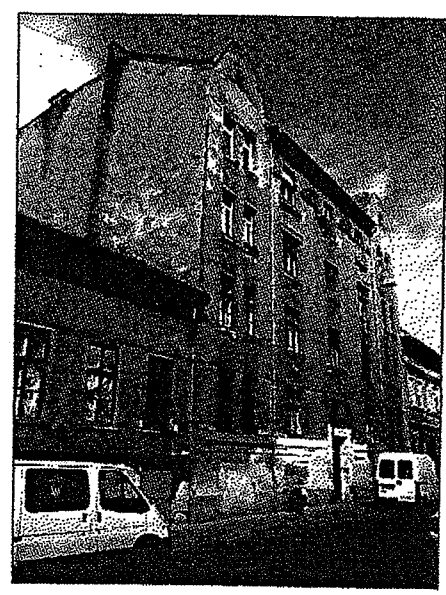


Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városhal köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

D. Kucsera
2015.05.13

RISZPOL KFT.	
ikt. dátum:	2015. MÁJ 13.
iktatószám:	LHE - 68 / 2 / 2015.
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Lujza u. 23. as. 1.
35439/0/A/53 hrsz alatti raktár helyiségről



Budapest, 2015. május 08.

4

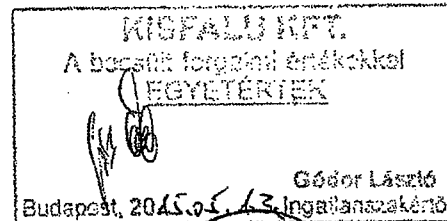
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

ALAGSOR, ALASZUCOLVA !

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Az albetét alapterülete m ²	42,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	36 785
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	1 540 000
Fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	29 428
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	1 240 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	8,45
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	680 000

A KÖZALIZÁCIÓ
2016.01.04.



Bartfai László

Bartfai László
okl. ú. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Kisfalu Kft. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljára.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát 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 megbízó kérésére árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket, a likvidációs értéket határoztuk meg.
- 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	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	775 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Alagsor + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 20 %
Hornilokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés, szerkezeti repedés
Padlás állapota	Gyenge
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	109/10.000
Alapterülete	42,0 m ²
Belmagassága	2,65 m
Tájolás	Udvari bejárat, utcai ablak
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Nincs
Vízellátás	Nincs
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Nincs
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Leiakott, piszkos, szemetes

A helyiség helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Tároló I. (konyha)	Cement simítás	Mészelt	
Tároló II. (szoba)	Cement simítás	Mészelt	
WC	Cement simítás	Csempe + meszelt	WC nem működik

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Utcai ablak

Értékcsökkentő tényezők	A ház rossz állapota, aládúcolás
	Közművek nélküli helyiség
	Falnedvesség, beázás, vakolat hiány
	Repedések, korrózió a gerendákon
	Lelakott, rossz műszaki állapot
	Szemét, törmelék a helyiségben

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, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. 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 érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Lujza u. 23. as. 1.	VIII. Magdol- na u.	VIII. Magdol- na u.	VIII. Kará- csony S. u.	VIII. Kará- csony S. u.	VIII. Dankó u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		2 750 000	3 850 000	3 200 000	2 300 000	2 800 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	42,00	31,00	44,00	39,00	26,00	33,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	86 314	88 710	87 500	82 051	88 462	84 848
8	Ingtatlan jellege	Alagsor	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.	2014.	2014.	2014.	2014.	2014.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		2 750 000	3 850 000	3 200 000	2 300 000	2 800 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	86 314	88 710	87 500	82 051	88 462	84 848
17	Helyszíni tényezők						
18	Eihelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		jobb	jobb	ua.	jobb	ua.
21	Korrektíós tényező		0,95	0,95	1,00	0,95	1,00
22	Eihelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	ua.	jobb	jobb
23	Korrektíós tényező		0,98	0,98	1,00	0,98	0,98
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	82 322	82 589	81 463	82 051	82 358	83 152
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképeség		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,85	0,85	0,90	0,85	0,85
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		0,70	0,70	0,75	0,70	0,75
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrektíós tényező		0,70	0,70	0,75	0,70	0,75
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	36 785	34 398	33 929	41 538	34 302	39 757
33	Számított forgalmi érték Ft	1 544 967					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	1 540 000					
35	Likvid fajlagos forgalmi érték 80 % (Ft/m ²)	29 428					
36	Likvid forgalmi érték Ft	1 235 973					
37	Likvid forgalmi érték kerekítve Ft	1 240 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon a bankok elszámoltatása és a deviza-hitelek forintosítása miatt reálértéken a használt helyiségek piacán reálérték növekedés valószínűsíthető.

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	109
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	775
Az albetétre jutó földterület m ²	8,45
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	80 000
Terület számított értéke Ft	675 800
Terület értéke, kerekítve Ft	680 000

Az épület műszaki állapota

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

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Befalazva, ajtó nincs	10 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, vízesedés, vakolat hiány	0 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, szemetes	10 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Nincs	0 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Nincs	0 %



Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg pince és közbelső, fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglalapozatúak. A függőfolyosók aládúcoltak, az ereszeszkázat és az ereszcsonna korhadt, rossz állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, nagy része vakolathányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. 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 láthatók. A függőfolyosók javítása sürgős. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél lényegesen rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, teljes felújítás, vagy bontás szükséges.

A raktár helyiség bejárata az udvarról, a függőfolyosó alól nyílik. Az ajtónyílást befalazták, ajtószárny nincs. A bejárat csak 1,60 m magas, nem szabványos. A helyiségben semmilyen közmű nincs. A körítő falakon 0,5-1,50 m magasságig vizesedés, vakolat omlás, a mennyezeten repedések, az acél gerendákon korrózió nyomai látszanak.

Az utcai ablak fakeretes, befalazott, az üvegek kitorva.

Az ingatlan korlátozottan piacképes.

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: 10.000 Ft/hó. 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	238		
Alapterület m ²	42,00		
Bérleti díj Ft/hó	10 000		
Éves bevétel nettó Ft	120 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	2 400
Menedzselési költségek		2	2 400
Felújítási költség alap		3	3 600
Összesen Ft	120 000		8 400
Éves üzemi eredmény Ft	111 600		
Tőkésítési ráta %		8,50	
Tőkésített érték Ft		1 312 941	

