

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

33.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 20-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. szám alatti földszinti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt irodahelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Mezei Irén referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: értébecslés, megtérülési számítás, cégkivonat

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti, 35105/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 17 m² alapterületű, 153/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló szerződést kötött Roncsák József egyéni vállalkozóval (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 46. II. emelet 4.; adószám: 67229785-1-42; nyilvántartási száma: 44396287) 2015. október 07. napján. Bérlo a bérleményt iroda céljára vette bérbe.

Roncsák József 2016. március 23. 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 Magdolna-negyedben helyezkedik el, a Kis Fuváros utca és a Teleki tér közötti szakaszon található, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, a földszinten többnyire üzleti célú ingatlanok találhatóak, villamossal, autóbusszal érhető el. Az épület utcai és belső homlokzata vakolt, színezett, vakolathiányos. A tetőhéjalás hiányos, beázott. A függőfolyosók 2003. óta aládúcoltak. A lakóház állapota a korának megfelelőnél rosszabb. A helyiség a villamos megállóban található, a földszinten, utcai bejáratú, nagy belmagasságú. Fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja van. Fűtésre bélelt kéménybe kötött gázkonvektor szolgál. Melegvíz nincs, víz-, gáz-, és villanyóra van. A padló burkolata hiányos, a falak nedvesek. A helyiséghez közös W.C. használata tartozik. Az egy helyiségből álló iroda rossz műszaki állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. május 5-én. A helyiség forgalmi értéke 4.240.000,- Ft (249.560,- Ft/m²) összegben került a független szakértő által 2016. június 6. napján aktualizálásra.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 4.240.000,- 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. kerület, Népszínház utca 57. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 17 m² alapterületű irodahelyiség esetében, a 38 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.036/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

[Handwritten signature]

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg 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.

2016. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	23.133,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	14.943,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	2.300.069,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.485.753,- Ft
Célfizetés 2015.09.01-2016.08.31-ig	6.936,-Ft
Közös költséggel, célfizetéssel csökkentett bérleti díj (8 évre):	807.380,- Ft
Forgalmi érték:	4.240.000,- 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 a vállalkozó ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló 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 legfeljebb 5 %, vagy
- a helyiség értéke legfeljebb 8 millió forint, vagy
- a csereszerződéssel értékesítendő helyiség esetén a két ingatlan forgalmi érték különbözete legfeljebb 8 millió forint.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35105/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 17 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.240.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betervezés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi

jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a 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 az eladási ajánlat kiadásáról, 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 hatásköre.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek az alábbi feltételek teljesülése esetén elidegeníthetők:

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

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint 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 vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címen fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződészegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint 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 35105/0/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 57. földszint 8. szám alatti, utcai bejáratú, 17 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati

rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.240.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 20.


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: 2016. július 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, 2016. június 14.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

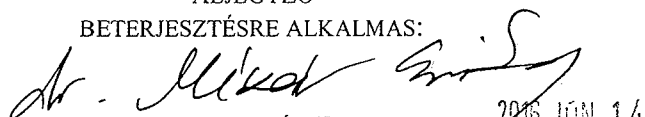
JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA 2016 JÚN 14.

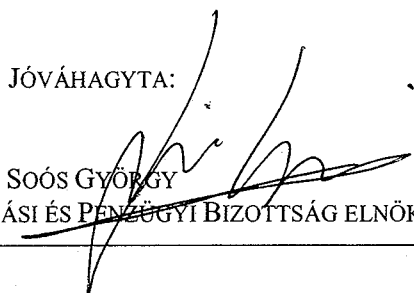
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA 2016 JÚN 14.

JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2016 JUN 07.

Reypan

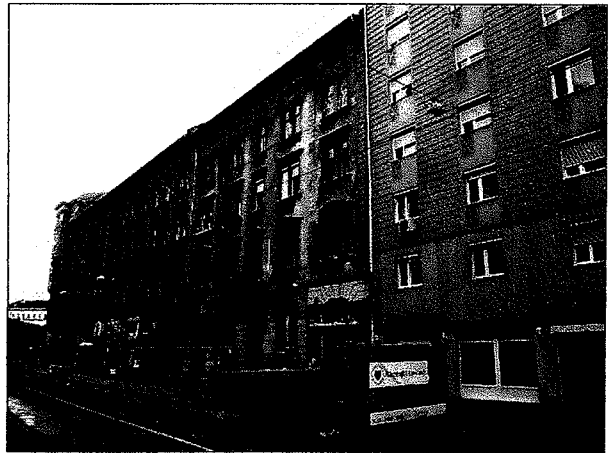
R



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Népszínház u. 57. fsz. 8.
35105/0/A/35 hrsz alatti iroda helyiségről



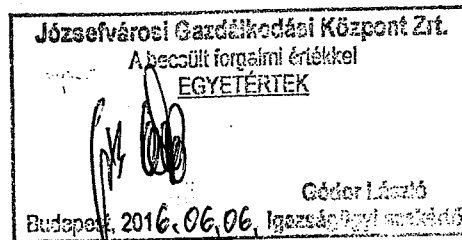
Budapest, 2016. május 05.

M 5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Az albetét alapterülete m ²	17,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	249 560
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	4 240 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	8,46
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	680 000



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

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 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	1 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	1 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	553 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 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	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés, szerkezeti repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 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	153/10.000
Alapterülete	17,0 m ²
Belmagassága	4,45 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Roncsák József
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor kéménybe kötve
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, piszkos, hiányos

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Iroda	Járólap	Csempe + tapéta + lambéria	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Villamos megállóban levő helyiség
	Nagy belmagasság

Értékcsökkentő tényezők	Lelakott, rossz műszaki állapot
	Falnedvesség

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 Vagyontértékelők 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. Népszínház u. 57. fsz.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		8 150 000	6 850 000	8 900 000	7 950 000	7 380 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	17,00	35,00	29,00	38,00	30,00	31,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	241 268	232 857	236 207	234 211	265 000	238 065
8	Ingtatlan jellege	Iroda	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
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	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		8 150 000	6 850 000	8 900 000	7 950 000	7 380 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	241 268	232 857	236 207	234 211	265 000	238 065
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés 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, állapota		ua.	ua.	ua.	jobb	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	0,98	1,00
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)	240 208	232 857	236 207	234 211	259 700	238 065
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		rosszabb	rosszabb	rosszabb	ua.	rosszabb
29	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,00	1,05
30	Műszaki állapot		rosszabb	ua.	ua.	jobb	ua.
31	Korrektíós tényező		1,02	1,00	1,00	0,98	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	249 560	249 390	248 017	245 921	254 506	249 968
33	Számított forgalmi érték Ft	4 242 527					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	4 240 000					

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

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	153
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	553
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	8,46
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	80 000
Terület számított értéke Ft	676 872
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 30 %	
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
3	Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
4	Közös terület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge, aládúcolt 10 %	Sürgős
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge, hullámos 30 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
10	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 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	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, repedések, burkolat hiány	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, hiányos, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	10 %

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: 25.000 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	1 471		
Alapterület m ²	17,00		
Bérleti díj Ft/hó	25 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	270 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	5 400
Menedzselési költségek		2	5 400
Felújítási költségalap		3	8 100
Összesen Ft	270 000		18 900
Éves üzemi eredmény Ft	251 100		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		5 022 000	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglá sávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, téglá dongaboltozatú pince, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kő- ill. téglá boltozatúak. A függőfolyosók 2003 óta aládúcoltak. Az ereszdeszkázat és az ereszcsonna megfelelő állapotú. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerkes. A tetőhéjalás hiányos, beázott. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkeszet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkeszetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

Az épület beállt, a teherviselő szerkeszeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A helyiség bejárata az utcáról nyílik, a villamos megállóban. Fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja van. Fűtésre bélelt kéménybe kötött gázkonvektor szolgál. Melegvíz nincs, vízóra van. Gáz- és villanyóra van. A padló burkolat hiányos. A helyiséghez közös WC használata tartozik.

A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérlői információk

A fentiekén kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.