

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.4 .....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számú irodahelyiség elidegenítése**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Farkas Örs 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., Budapest VIII., Gyulai Pál u. 16. szám alatti, 36472/0/A/3 helyrajzi számon irodaként nyilvántartott, 100 m<sup>2</sup> alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 363/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti irodahelyiségből Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 44 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti rész, 44/100 tulajdoni hányaddal, melyre vonatkozóan az Önkormányzat 2013. május 03-i időponttal határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött a DI-PLANT Kft-vel (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető). Bérelő a bérleményt kereskedelmi tevékenység, könyvesbolt céljára vette bérbe, 40.680,- Ft + ÁFA/hó bérleti díj ellenében.

Az ingatlan 56 m<sup>2</sup> alapterületű, pincszinti, 56/100 tulajdoni hányaddal rendelkező részének tulajdonosa a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. (székhelye: 1142 Budapest, Tengersizem u. 38.; cégjegyzékszám: 01 06 314206; adószáma: 28464143-1-42; képviseli: Vaccsiné dr. Holvai Erzsébet ügyvezető)

A DI-PLANT Kft. képviseletében Nyitrai Zoltán ügyvezető 2016. február 08. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az XX. század elején épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palotanegyedben helyezkedik el a Blaha Lujza tér közelében. Az üzlet bejárata az utcáról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű ajtaja van, detektívráccsal. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek. Az üzlet kirakata a Gyulai Pál utcára és a Kőfaragó utcára nyílik. A földszinti üzlettérhez kapcsolódó iroda alapterületéből kb. 6 m<sup>2</sup> területű rész belmagassága csak 1,4 m. A fal a lábazattól vizesedik. Az üzlettér fölött kb. 30 m<sup>2</sup> alapterületű fagerendás galéria található, amely már a bérleti szerződés megkötésekor is megvolt. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. április 13-án. Az ingatlan forgalmi értékét 11.930.000,- Ft összegben 271.129,- Ft/m<sup>2</sup> állapította meg. A független szakértő 2016. május 17. napján az ingatlan forgalmi értékét 15.580.000,- Ft összegre (354.000,- Ft/m<sup>2</sup>) módosította és hagyta jóvá. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **15.580.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs.

A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, utcai bejáratú, 44 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség esetében, a 33 albetétből álló társasházban 1 db, részben önkormányzati tulajdonú albetét van.

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:	40.680,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	22.520,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	4.044.733,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	2.239.120,- Ft

*[Handwritten signature]*

**Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):**

**1.805.613,- Ft**

**Forgalmi érték:**

**15.580.000,- 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.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36742/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, földszinti, 100 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pincszinti nem lakás célú helyiségből, az Önkormányzat tulajdonát képező a 44 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ban azaz 15.580.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban 36742/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16. szám alatti, földszinti, 100 m<sup>2</sup> alapterületű utcai bejáratú, földszinti + pincszinti nem lakás célú helyiségből az Önkormányzat tulajdonát 44 m<sup>2</sup> alapterületű rész képezi, a másik, 56 m<sup>2</sup> alapterületű rész a VT-TECH Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt. (székhelye: 1142 Budapest, Tengerszem u. 38.; cégjegyzékszám: 01 06 314206; adószáma: 28464143-1-42; képviseli: Vacsiné dr. Holvai Erzsébet ügyvezető) tulajdonában van, az albetét másik tulajdonosát – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. §-a alapján – elővásárlási jog illeti meg.

## **II. A betérjesztés indoka**

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

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

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése 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, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatásköre.

Helyiségek esetében a Rendelet 12. § (1) bekezdésének 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 díjat 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bére adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek –amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül is elidegeníthetőek. A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1)-(3) bekezdései alapján, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben vagy részletekben történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételarat 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 címén 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 szerződésszegés 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 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

..... év .....hó .....nap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) hozzájárul az eladási ajánlat kiküldéséhez az ingatlan-nyilvántartásban a **36472/0/A/3** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 16.** szám alatti, 100 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti + pinceszinti nem lakás célú helyiségből, az Önkormányzat tulajdonát képező **44 m<sup>2</sup>** alapterületű, földszinti, nem lakás célú helyiség vonatkozásában a DI-PLANT Kft. (székhelye: 1048 Budapest, Intarzia u. 3. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 923752; adószáma: 14868795-2-41; képviseli: Nyitrai Zoltán ügyvezető) bérlő részére az eladási ajánlat kiküldéséhez a forgalmi értékbecslésben meghatározott **15.580.000,- Ft** összegű vételár 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 a bérlő valamint az elővásárlási jog jogosultja részére, és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. július 30.

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

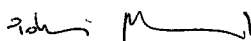
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

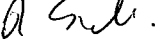
Budapest, 2016. június 14.

Farkas Örs  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

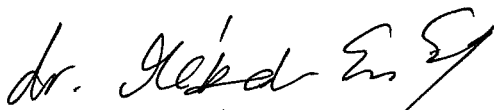
DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

2016 JÚN 14.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



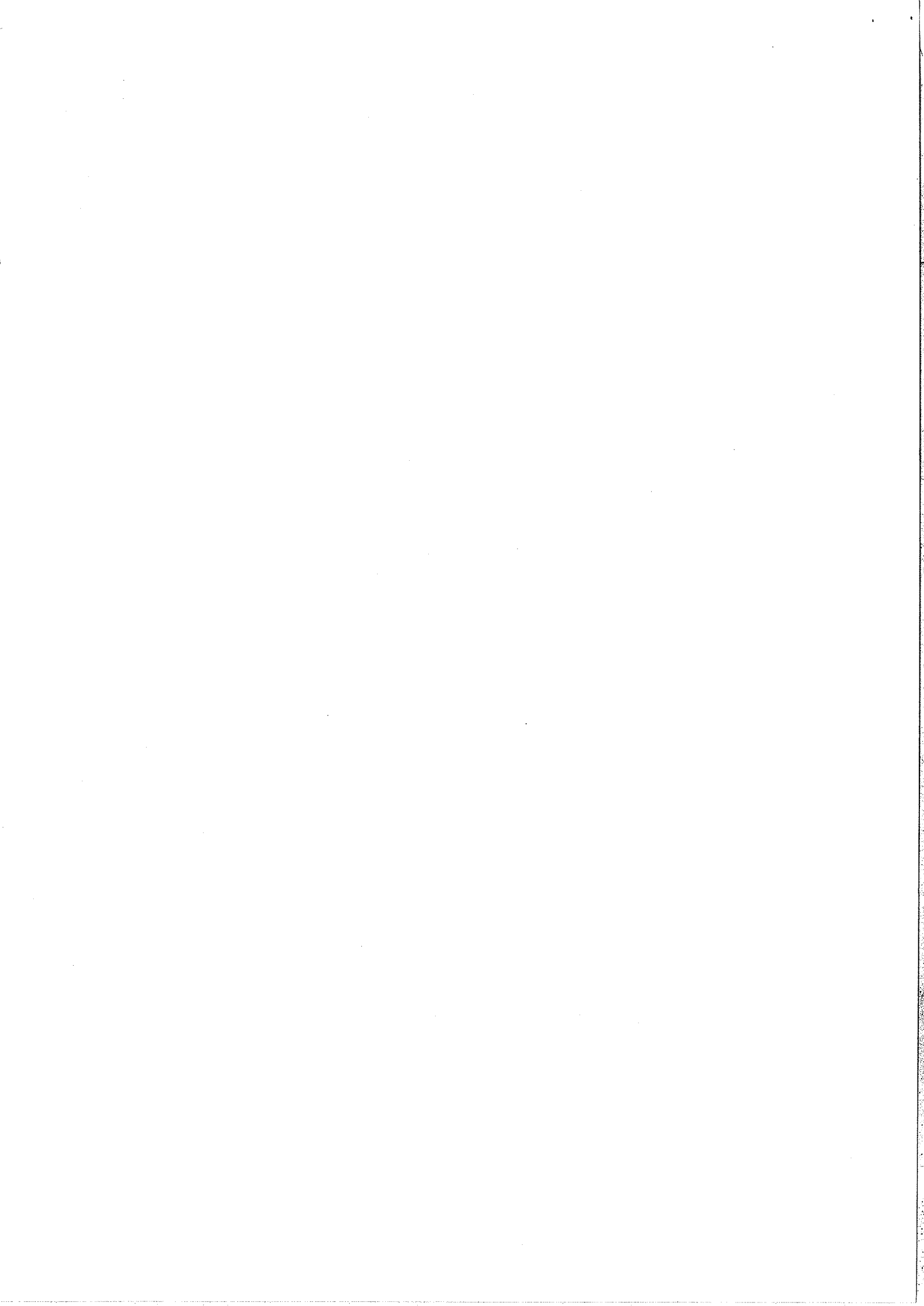
DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

2016 JÚN 14.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE





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

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**  
a Budapest VIII. Gyulai Pál u. 16. fsz.  
36472/0/A/3 hrsz alatti albetét (irodahelyiség, könyvesbolt)  
44/100-ad tulajdoni hányadról



Budapest, 2016. április 13.

*Handwritten signature*  
4

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett irodahelyiség 44/100-ad tulajdoni hányadának forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed

Az albetét 44/100-ad tulajdoni hányadának alapterülete m<sup>2</sup>

44,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m<sup>2</sup>

BÁRTFAI LÁSZLÓ G. OLDAL

~~271.129~~ 354.000/m<sup>2</sup>

Az albetét 44/100-ad tulajdoni hányadának forgalmi értéke kerekítve Ft

~~11.930.000~~

15.580.000

0

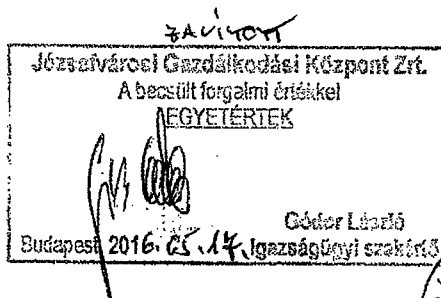
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft

Az albetétre jutó földterület nagysága m<sup>2</sup>

37,06

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

3 710 000



*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 44/100-ad tulajdoni hányadának forgalmi értékbecslését.

## 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

<b>Környezet</b>	
Beépítettség	Zárt soros a Kőfaragó u. sarkán
Utca burkolata	Kockakő díszburkolat
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
<b>Földterület</b>	
Telek területe	1021 m <sup>2</sup>
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

<b>Az épület jellemzői</b>	
Szintszám	P + F + 4 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 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi 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

<b>A helyiség jellemzői</b>	
Közös tulajdoni hányad	363/10.000 (a teljes albetétre)
Alapterülete (44/100-ad) rész	44,0 m <sup>2</sup>
Belmagassága	5,52 m
Tájolás	Utcai, sarok
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 44/100 VT Tech Bútor és Irodatechnika Kereskedelmi Bt 56/100
Bérlő	A 44/100 tulajdoni hányad bérlője a DI-PLANT Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor 1 db
Melegvíz	Elektromos bojler 5 l-es
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Közepes

A nyilvántartásban és a bérleti szerződésben 44,0 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség a tulajdoni lapon és a Társasház alapító okiratban 100,10 m<sup>2</sup> alapterülettel szerepel, földszinti és pince-szinti részből áll. A pincét fizikailag elválasztották a földszinttől. Használat szerinti megosztásról szóló írásbeli megállapodást nem láttunk. Az értékelés csak a 44,0 m<sup>2</sup>-es földszinti helyiségre, 44/100-ad tulajdoni hányadra a vonatkozik.

Tulajdoni lap III. rész: Jelzálogjog 853.200.- Ft és járulékai erejéig. Jogosult: VIII. ker. Önkormányzat. Utalás: II/3. Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. Utalás III/1.

A tulajdoni lap fenti bejegyzései az 56/100 tulajdoni hányadra vonatkoznak, ami információik szerint természetben a pincerész.



**Helyiségstruktúra és felületképzések**

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	PVC	Fa lambéria	
Iroda	PVC	Csempe + festett	
WC	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	PVC	Festett	

**Értékmódosító tényezők**

Értéknövelő tényezők	Sarok épület és üzlet
	Galéria kb. 30,0 m <sup>2</sup> , 5,52 m belmagasság

Értékcsökkentő tényezők	Osztatlan közös tulajdon, 44/100 rész
	Falnedvesség, repedések
	Az irodából kb. 6,0 m <sup>2</sup> terület belmagassága 1,40 m

**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 illetékhivatali, 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 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. Gyulai Pál u. 16.	VIII. Bródy Sándor u.	VIII. Rökk Szilárd u.	VIII. Somogyi Béla u.	VIII. József krt.	VIII. József krt.
3	<b>Gazdasági tényezők</b>						
4	Ár (Ft)		16 150 000	20 400 000	22 300 000	24 000 000	13 450 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m <sup>2</sup> )	44,00	61,00	75,00	78,00	81,00	46,00
7	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	282 268	264 754	272 000	285 897	296 296	292 391
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	Osztatlan 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 ING. PIACI		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
15	Korrigált ár	321 800/k	15 342 500	19 380 000	21 185 000	22 800 000	12 777 500
16	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	268 154	251 516	258 400	271 603	281 481	277 772
17	<b>Helyszíni tényezők</b>						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
20	Az épület lokalizációja, állapota		ua.	rosszabb	ua.	jobb	jobb
21	Korrektíós tényező		1,00	1,02	1,00	0,98	0,98
22	Elhelyezkedés az épületen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
23	Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
24	Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )	268 789	264 092	276 746	285 183	260 680	257 244
25	<b>Eladhatósági tényezők</b>						
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	jobb	jobb
29	Korrektíós tényező		1,02	1,04	1,02	0,98	0,98
30	Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektíós tényező	356.000/ft <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	271 129	269 374	287 816	290 886	255 466	252 100
33	Számított forgalmi érték Ft	11 929 855					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	11 930 000					

15.580.000

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	363
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m <sup>2</sup>	1 021
Az albetétre jutó földterület mérete m <sup>2</sup>	37,06
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m <sup>2</sup>	100 000
Terület számított értéke Ft	3 706 230
Terület értéke, kerekítve Ft	<b>3 710 000</b>

## 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 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, korrodált 30 %	2-5 éven belül
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, gerébtokos, javítandó, cserélendő	30 %
Belső felületképzések, falak	Fainedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektromos hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

#### 5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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: 40.680.- Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmódosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó	925		
Alapterület m <sup>2</sup>	44,00		
Bérleti díj Ft/hó	40 680		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	439 344		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	8 787
Menedzselési költségek		2	8 787
Felújítási költségalap		3	13 180
Összesen Ft	439 344		30 754
Éves üzemi eredmény Ft	408 590		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft			8 171 798

#### Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes, sarok beépítéssel, téglalap alapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbelső, és fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathíányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken 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.

Az iroda megnevezésű, osztatlan közös tulajdonú, 44/100-ad tulajdoni hányad földszinti, könyvesboltként üzemelő helyiség. Az 56/100-ad tulajdoni hányad pincésinti, már magántulajdonban van, fizikailag is leválasztva. Az üzlet bejárata az utcasarokról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaja van, detektív rúccsal. Az üzlethelyiségnek a Gyulai Pál u-ra és a Kőfaragó u-ra is van kirakata. A földszinti üzlethelyiséghez kapcsolódó iroda alapterületéből kb. 6,0 m<sup>2</sup> terület belmagassága csak 1,40 m. A fal a lábazattól vizesedik. A fagerendás galéria csak az üzlethelyiség felett van, kb. 30,0 m<sup>2</sup>, a bérleti szerződés megkötésekor is megvolt. A nyílászárók egyszeres üvegezésűek.

Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

#### Bérlői információk

A fentiekben kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.

*J. J.*  
11