

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. június 27-ei ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti földszinti, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező 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: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 19 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzátartozó 26/10.000 eszmei hányaddal rendelkező, udvari bejáratú irodahelyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló szerződést kötött magánszeméllyel 2015. október 16. napján. Bérló a bérleményt raktározás céljára vette bérbe.

bérló 2016. április 19. 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 Népszínház-negyedben helyezkedik el, a Luther utca sarkán, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, a földszinten többnyire üzleti célú ingatlanok találhatóak, villamossal, autóbusszal, metróval érhető el. Az utcai homlokzat vakolt, színezett, piszkos, vakolathiányos, a belső homlokzatot 2013. évben felújították. A lakóház állapota a korának megfelelőnél rosszabb. A helyiség bejárata az udvarról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A helyiség belmagassága alacsony, a falak 1,0 m magasságig vizesek, penészesek. A gázkonvektor helyét kialakították, konvektor nincs. A zuhanyozóban épített zuhanytálca és WC található. A melegvíz-ellátást elektromos bojler biztosítja. Vízőra nincs, a gázóra a helyiségen kívül található.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. május 21-én, amelyben a helyiség forgalmi értéke 3.830.000,- Ft (201.604,- Ft/m²) összegben került meghatározásra. A független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2016. június 15. napján módosított forgalmi érték **5.020.000,-Ft.** (264.000.-Ft/m².)

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **5.020.000,- Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti 19 m² alapterületű irodahelyiség esetében, a 82 albetétből álló társasházban 8 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez a közös tulajdonból 2.487/10.000 eszmei hányad tartozik.

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:	11.200,- Ft
A vízórával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	5.035,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	1.113.594,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	500.620,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	612.974,- Ft
Forgalmi érték:	5.020.000,- 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.

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) 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 különbsége legfeljebb 8 millió forint.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 34628/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti, földszinti, udvari bejárátú, 19 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 5.020.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

II. A betérjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a hosszú távú vagyongazdálkodási irányelvekben megfogalmazottak teljesítése.

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 (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése 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 Rendelet 2. § (2) bekezdése 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 különbsége legfeljebb 8 millió forint.

A Rendelet 12. § (1) bekezdésének 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) bekezdésének 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 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 idősakra, 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 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 34628/0/A/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 59. szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 19 m² alapterületű irodahelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlet részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 5.020.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 27.

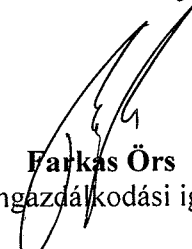
2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 15.

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

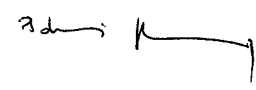
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.


Budapest, 2016. június 21.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

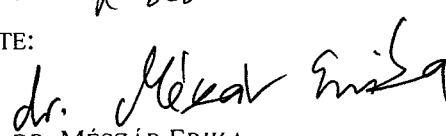
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DANÁDA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Balogh E.
2016.06.06. 28

Jószágértékelési és Ingatlanforgalmi Központ Zrt.	
Dátum: 2016 JUN 06.	
Ingatlanazonosító: LHE-319/2/2016	
Értékelési cél:	
Méret:	lap



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

Alap

R

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Rákóczi út 59. fsz.
34628/0/A/8 hrsz alatti udvari irodahelyiségről



Budapest, 2016. május 21.

Alap
5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett udvari irodahelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Népszínház negyed

Az albetét alapterülete m²

19,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m² ZAV. LÁSZLO 6. OLDALON

~~201 604~~ 264.000/m²

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

~~3 830 000~~
5.020.000

A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft

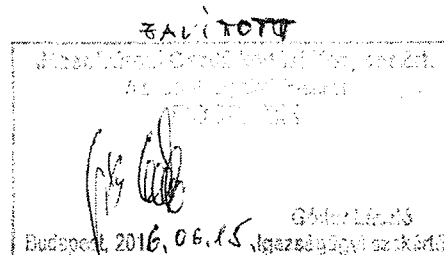
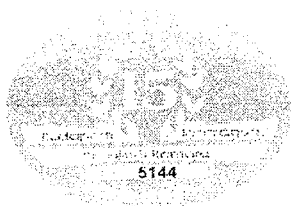
0

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

4,10

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

420 000



Bartfai László

Bartfai 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 kivüljegyzett 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	Zártsoros, Luther u. sarkán
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős
Földterület	
Telek területe	1.576 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 6 em. + tetőtér
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 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések
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	26/10.000
Alapterülete	19,0 m ²
Belmagassága	2,48 m
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Tabányi Tibor
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra nincs
Fűtés	Gázkonvektor nincs
Melegvíz	Elektromos bojler, fekvő
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van, kívül
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Iroda	Járólap	Tapéta	
Zuhanyozó - WC	Járólap	Csempe + festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Belső homlokzat jó állapota

Értékcsökkentő tényezők	Földszinti, udvari fekvés
	Kis belmagasság
	Falnedvesség, penészedés, repedések
	Nincs gázkonvektor

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 illetékhatalt, 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 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. Rákóczi út 59 fsz 1.	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII Rákóczi út	VIII. Rákóczi út
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		24 500 000	43 000 000	31 000 000	28 750 000	37 600 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingyen alapterülete (m ²)	19,00	102,00	142,00	135,00	133,00	154,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	246 593	240 196	302 817	229 630	216 165	244 156
8	Ingyen jellege	Irodahelyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2016.	2015.	2015.	2015.	2015.	2015.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		24 500 000	43 000 000	31 000 000	28 750 000	37 600 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	246 593	240 196	302 817	229 630	216 165	244 156
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		ua.	jobb	ua.	rosszabb	ua.
21	Korrektív tényező		1,00	0,98	1,00	1,02	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrektív tényező		0,85	0,80	0,80	0,85	0,80
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	201 604	204 167	237 408	183 704	187 415	195 325
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állag		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²) 264.000/m ²	201 604	204 167	237 408	183 704	187 415	195 325
33	Számított forgalmi érték Ft	3 830 472					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	3 830 000					

5.020.000

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.

ÖVEZETI MIN. ALATTÁR 280-320.000/m²
MŰSZAKI É.C.S. 15% 264.000/m²

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	26
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 576
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	4,10
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	102 000
Terület számított értéke Ft	417 955
Terület értéke, kerekítve Ft	420 000

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	Felújított 60 %	5 éven túl
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Felújított 60 %	5 éven túl
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 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	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Hidegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
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 (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: 19.848 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	1 045		
Alapterület m ²	19,00		
Bérleti díj Ft/hó	19 848		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	214 358		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	4 287
Menedzselési költségek		2	4 287
Felújítási költségalap		3	6 431
Összesen Ft	214 358		15 005
Éves üzemi eredmény Ft	199 353		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		3 987 066	

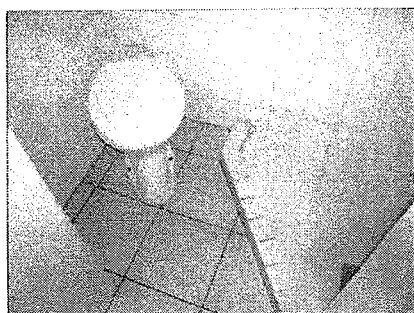
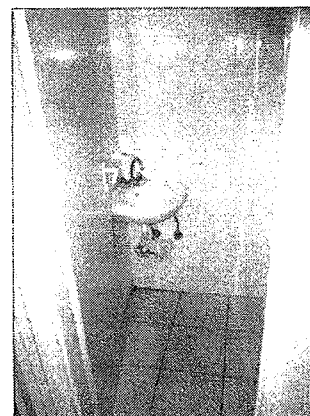
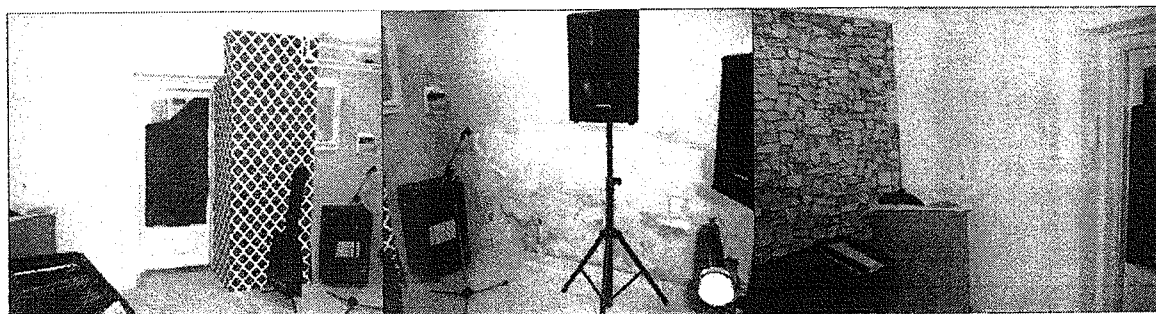
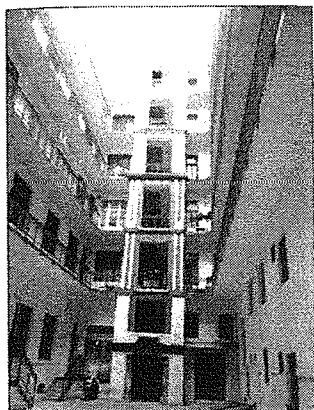
Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, tégladongaboltozatú és vb. pince, szilárd közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. A függőfolyosók acél tartók közötti kövill. téglaboltozatúak. A függőfolyosók vakolatát és színezését 2013-ban felújították, de az acél szélgerendák korrodáltak. Az utcai homlokzat vakolt, színezett, piszkos, vakolathiányos, a belső homlokzatot 2013-ban felújították, jó állapotú. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek. Az épület emeleti nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a korának megfelelőnél rosszabb. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A helyiség bejárata az udvarból nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A helyiség belmagassága alacsony, a falak 1,0 m magasságig vizesek, penészesek. A gázkonvektor helyét kialakították, konvektor nincs. A zuhanyzóban épített zuhanytálca és WC van. A melegvizet fekvő elektromos bojler biztosítja. Vízára nincs, gázára a helyiségen kívül található. A takart vezetékek felújításáról nincs információnk, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Bérlői információk

A fentiekben kívül releváns bérlői információt nem kaptunk.



Budapest VIII. Rákóczi út 59. fsz. 34628/0/A/8 hrsz