

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

32.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. július 22-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti földszinti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt egyéb helyiség 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 VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, 35194/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 24 m² alapterületű, 75/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú egyéb helyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló szerződést kötött a Magyar Társasház Kft.-vel (székhely: 1015 Budapest, Csalogány utca 12. földszint 8.; adószám: 12448645-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-934858, statisztikai számjele: 12448645-6832-113-01, képviseli: Weisz Gábor Miklós) 2015. december 09. napján. Bérlo a bérleményt társasházkezelői iroda céljára vette bérbe.

A Magyar Társasház Kft. képviseletében Weisz Gábor Miklós 2016. május 11. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1930-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben helyezkedik el, a Német utca és az Ór utca között. Környezetében a századforduló idején épült lakóházak, a földszinten többnyire üzleti célú ingatlanok találhatók, villamossal, autóbusszal érhető el. Az utcai homlokzat műkö és kőporos, a belső homlokzata vakolt, színezett, vakolathányos. A lakóház állapota a korának megfelelőnél rosszabb. A helyiség bejárata a térről nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaján acél redőny van. A társasház Alapító Okiratában szereplő alaprajzon nincs zuhanyzó, WC és a teljes alapterület feletti galéria. Belmagasság a galéria alatt 2,30 m, felette 1,90 m. A bérlo a helyiséget felújította, az elektromos vezetékeket és a burkolatokat kicserélte, a falakat gipszkartonnal burkolta. Fűtésre a ház központi gázkazánja és melegvízes lemezzradiátor szolgál. Az albetétben villanyóra van.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. május 26-án. Az ingatlan forgalmi értékét 7.490.000,- Ft összegben (312.241,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő 2016. június 20. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **7.490.000,- Ft.**

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

A Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 24 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 67 albetétből álló társasházban 27 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2.546/10.000 tulajdoni 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:	32.000,- Ft
A vízával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.850,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	3.181.697,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	581.654,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	2.600.043,- Ft
Forgalmi érték:	7.490.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a 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 társaság 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 (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a 3 hónapon túl bérebe 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.

A fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (1) bekezdése alapján elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 35194/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, földszinti, utcai bejáratú, 24 m² alapterületű egyéb helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 7.490.000,- Ft összegben történő közzlése 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 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 különbsége 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 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 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 35194/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest VIII. kerület, Horváth Mihály tér 16. szám alatti, utcai bejáratú, 24 m² alapterületű egyéb helyiségre 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 7.490.000,- Ft összegben történő közzéte mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. július 22.

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. augusztus 31.

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

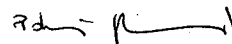
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2016. július 18.


Farkas Örs
vagyongazdálkodási igazgató

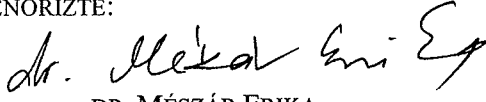
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MÉZEI IRÉN REFERENS 

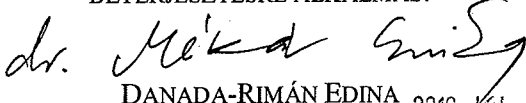
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ 2016. JÚL. 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2016. JÚL. 18.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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

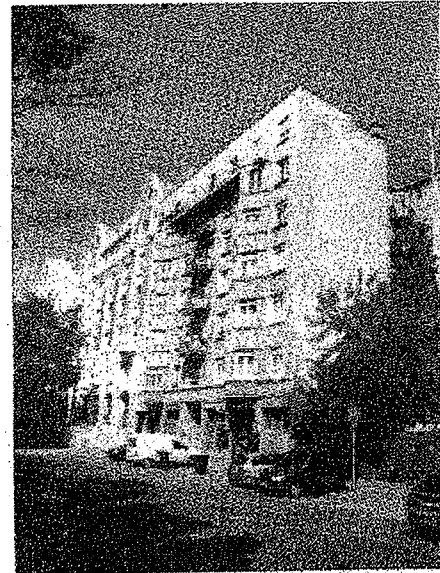
Gruppen
2016 JÜN 20

F

Jószolgálati Gazdasági Kárpoti Zrt.	
Közvetítés dátuma	2016-06-20 III
Közvetítés száma	LHV-438/4/2016
Ügyintéző	
Munkatárs	inD

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Horváth Mihály tér 16. fsz.
35194/0/A/1 hrsz alatti egyéb helyiségről

Jelenl.
2016 JÜN. 22 Gr



Budapest, 2016. május 26.

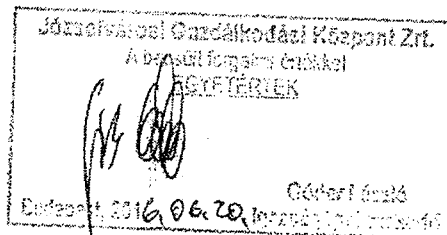
Handwritten signature or initials.

5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Csarnok negyed	
Az albetét alapterülete m ²	24,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	312 241
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	7 490 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	11,18
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	1 010 000



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 kivüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, érkecsítés 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	1.490 m ²
Felszíne	Sík, épülettel és kerítéssel bekerített

A telken két épület található, a tárgyi egyéb helyiség a térre néző A épületben van.

Az A épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 6 em.
Építési év	1930.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Acélgerendák közötti bauxitbeton közbenső, csapos fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Lapos tető, lemez fedés
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedések, felületi repedések
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 2,20 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	75/10.000
Alapterülete	24,0 m ²
Belmagassága	Galéria alatt 2,30 m, felette 1,90 m
Tájolás	Utcai, térre néző
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Magyar Társasház Kft.
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Melegvízes radiátor, ház központi, költségosztó nincs
Melegvíz	Fekvő elektromos bojler a galérián
Gázvezeték	Nincs
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	A fürdőszoba - WC és a galéria nincs feltüntetve az alaprajzon
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Újszerű

JW

8

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzletter	Járólap	Festett	
Fürdőszoba - WC	Járólap	Csempe + festett	
Galéria	Szőnyegpadló	Festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy földterület
	Bekerített, parkosított udvar
	Galéria

Értékcsökkentő tényezők	Költségosztó nélküli fűtés
-------------------------	----------------------------

A helyiséget a bérlő felújította, amit értéknövelésként nem vettünk figyelembe, ezért a forgalmi értéket nem csökkentettük.

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, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. 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 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. Horváth Mihály tér. 16. fsz. 1. alb.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.	VIII. Baross u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		11 000 000	7 560 000	9 400 000	8 400 000	12 400 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	24,00	43,00	28,00	35,00	31,00	44,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	269 434	255 814	270 000	268 571	270 968	261 818
8	Ingtatlan jellege	Helyiség	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	Tulajdonosi 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.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		11 000 000	7 560 000	9 400 000	8 400 000	12 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	269 434	255 814	270 000	268 571	270 968	261 818
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektíós tényező		0,98	0,95	0,99	0,98	0,95
20	Az épület lokalizációja, műszaki állapota		ua.	ua.	ua.	ua.	jobb
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	0,98
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)	260 201	250 698	256 500	265 886	265 548	262 373
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképeség		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
27	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Galéria	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrektíós tényező		1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
30	Műszaki állag		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
31	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	312 241	300 837	307 800	319 063	318 658	314 847
33	Számított forgalmi érték Ft	7 493 786					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	7 490 000					

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.

JW

10

5.3. Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	75
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	1 490
Az albetétre jutó földterület m ²	11,18
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	90 000
Terület számított értéke Ft	1 005 750
Terület értéke, kerekítve Ft	1 010 000

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 40 %	2-5 éven belül
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge, repedések 30 %	2-5 éven belül
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge vakolathiányos 30 %	2-5 éven belül
6	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
7	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Oromfalak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge, korrodált 20 %	2-5 éven belül
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Korszerűtlen, egyszeres üvegezésű	30 %
Belső felületképzések, falak	Újszerű	90 %
Hidegburkolatok	Újszerű	90 %
Melegburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz és csatornahálózat	Felújított	80 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Felújított, érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	80 %

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: 37.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevételei Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	1 542		
Alapterület m ²	24,00		
Bérleti díj Ft/hó	37 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	399 600		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	7 992
Menedzselési költségek		2	7 992
Felújítási költségalap		3	11 988
Összesen Ft	399 600		27 972
Éves üzemi eredmény Ft	371 628		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		7 432 560	

Műszaki leírás, diagnosztika

A telken két épület és egy föld alatti vasbeton óvóhely van. Az A jelű, az utcai telekhatáron levő lakóház 1930-ban épült, zártos beépítéssel, téglá sávalapozással, monolit vasbeton pontalappal, acélvázaz, égetett agyagtégla felmenő falazattal, acélgerendák közötti bauxitbeton lemezes közbenső és záró födémszerkezettel. A lakóház jobb oldalán foghíj telek található. Az ereszdeszkázat korhadt, az ereszcsatorna korrodált állapotú. Az utcai homlokzat műkö és kőporos, a belső homlokzat vakolt, színezett, helyenként vakolathiányos. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezéből készültek.

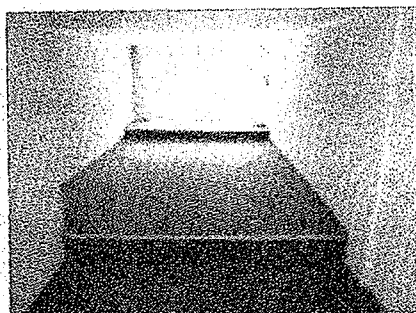
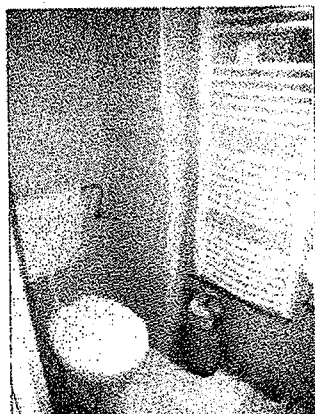
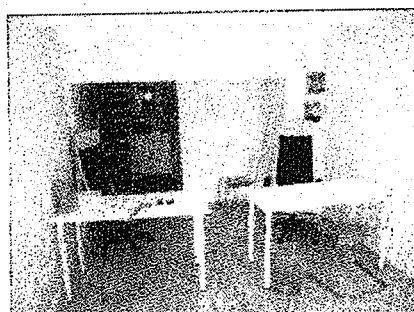
Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épületnek kő- és téglá kerítéssel bekerített udvara van, részben zöldfelülettel, részben beton burkolattal ellátva.

Az épület beállt, a teherviselő 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 albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A helyiség bejárata a térről nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaján acél redőny van. A társasház Alapító okiratában szereplő alaprajzon nincs zuhanyozó - WC és a teljes alapterület feletti galéria.

A bérlet a helyiséget felújította, az elektromos vezetékeket és a burkolatokat kicserélte, a falakat gipszkartonnal burkolta. Elmondása szerint nem volt víz a helyiségben. Fűtésre a ház központi gázkazánja és melegvízes lemezzradiátor szolgál, költségosztó nincs. Az albetétben villanyóra van.

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

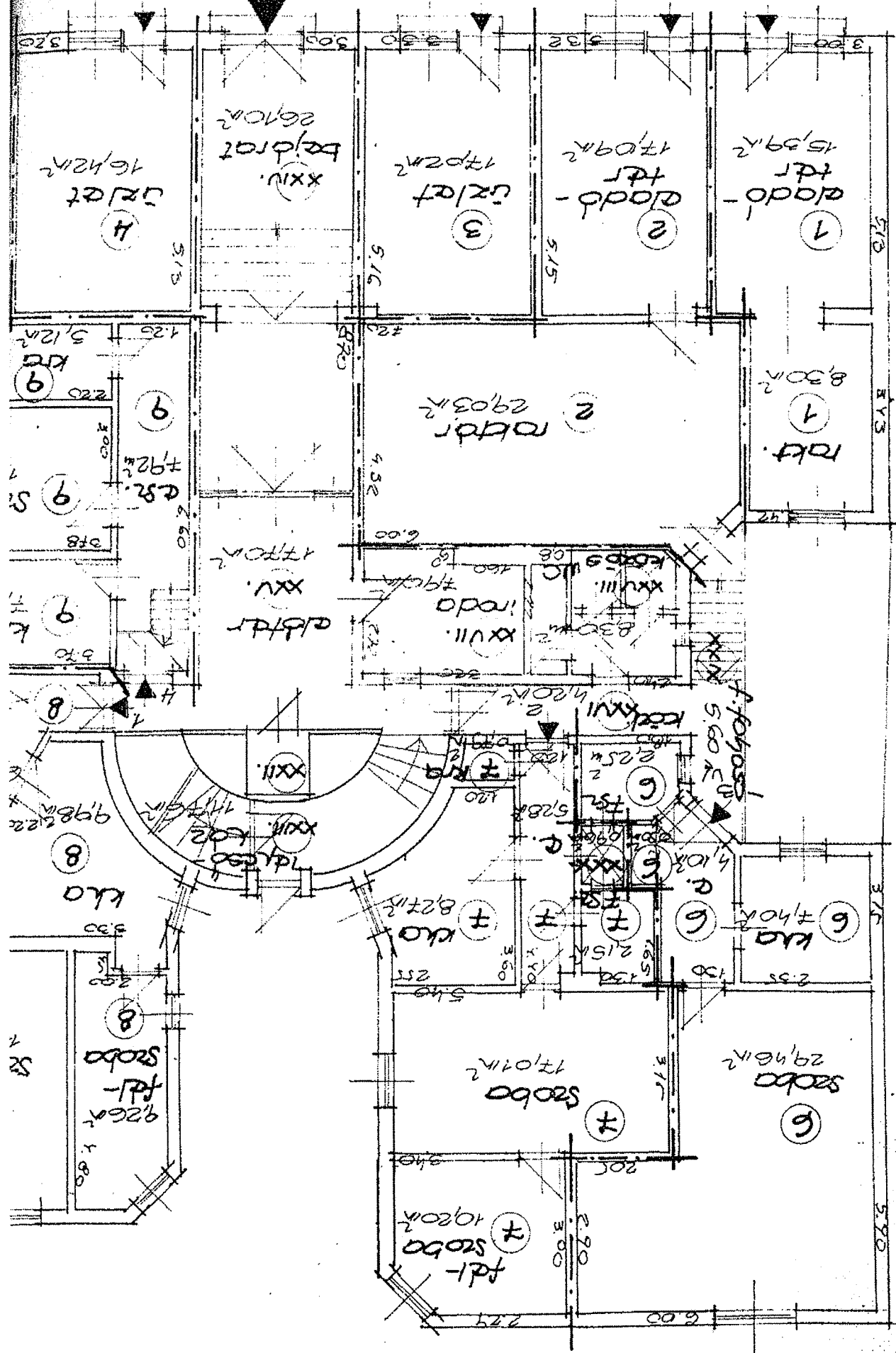


[Handwritten signature]
13

14

SM

HORRATH MITTEL TR



külső tulajdon

al- bet.	an/a.	ter. m ²
1	utcai b.	2369
2	utcai b.	46,12
3	utcai b.	17,02
4	utcai b.	16,42
5	utcai b.	17,00
6	Fut. 3.	43,71
7	Fut. 2.	43,70
8	Fut. 1.	49,31
9	Fut. 4.	36,95

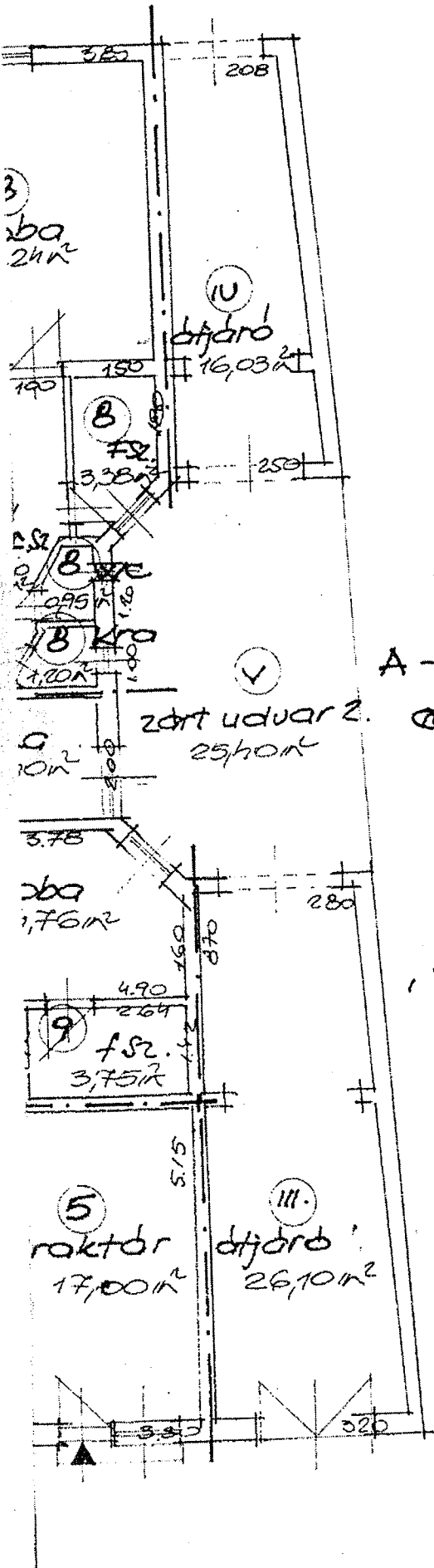
körös tulajdon

törzs bet.	megnevezés	ter. m ²
III.	díjbró	26,10
IV.	díjbró	16,03
V.	edrt ud. 2.	25,40
XXIII.	időcsővezeték	11,76
XXIV.	berendezés	26,10
XXV.	előtér	17,70
XXVI.	körlekedő	4,20
XXVII.	gondn. iroda	7,90
XXVIII.	körös WC	8,30
XXIX.	függőfoly.	5,60
XXX.	legudvar	0,96
összesen		82,52

A-B-C
ép.

A' ép.

67,53²



INVESTÁCIÓ RT			
Bp. VIII. HORVÁTH MIHÁLY TER 16.			
SZ. ÉP. TÖRSASÁGGAZ ALAPÍTÁSOK			
FELMÉRÉSI TERVEK			
"A" ép. földszint - alaprajz			
FELMÉRŐ	DATUM	MÉLETÁ.	LAP N
Horváth	1996.03	M 1:100	2
SZONDATYKÉ			

4/15

