

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

36.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Rákóczi tér 2. szám alatti, határozott 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

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi tér 2. szám alatti, 34898/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, 78 m² alapterületű, a közös tulajdonból hozzá tartozó 404/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, I. emeleti irodahelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2012. szeptember 05. napján határozott időre, 2017. december 31. napjáig szóló bérleti szerződést kötött a Burattino Általános és Szakképző Iskola és Gyermekotthon bérlővel (székhely: 1212 Budapest, Táncsics Mihály utca 27-29.; adószám: 18230398-1-43; nyilvántartási száma: 137, OM azonosító száma: 035187, képviseletre jogosult: Mezei Katalin). A bérlemény oktatási tevékenység céljára került bérbeadásra.

A Burattino Általános és Szakképző Iskola képviseletében Mezei Katalin igazgató 2016. január 6. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre, kérelmében jelezte, hogy a bérlemény közvetlenül kapcsolódik az iskola tulajdonát képező ingatlan részhez. Mindkét ingatlant a szakképzés céljaira használják. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolást, hitelesített bérleti szerződést) 2016. március 11-én csatolták.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Csarnok-negyedben helyezkedik el, a Rákóczi tér és a Salétrom utca sarkán. A tér e része mérsékelt gépkocsi forgalmú, környezetében a XX. század elején épült lakóházak, vásárcsarnok, közpark, metróállomás találhatóak. Az értékelte iroda az iskola használatában lévő helyiségek egy részét képezi. Az iroda az első emeleten található, megközelítése zárt lépcsőházon át, függőfolyosóról lehetséges, belmagassága 3,6 m. Helyiségei: 3 iroda, közlekedő, tároló, W.C., fürdőszoba, konyha, raktár, burkolatai: parketta, kerámialap. A fűtés és melegvíz ellátást központi gázkazán biztosítja.

Az ingatlanra vonatkozó értébecslést az Euro-Immo Expert Kft. (Bács György) készítette el 2016. május 6-án. Az ingatlan forgalmi értéke **18.600.000,- Ft** összegben (238.300,- Ft/m²) került megállapításra. Független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) 2016. május 27. napján az ingatlan forgalmi értékét 21.370.000,- Ft összegre (274.000,- Ft/m²) módosította és hagyta jóvá.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **21.370.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint.

Handwritten signature and number 1

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi tér 2. szám alatti, I. emeleti, 78 m² alapterületű irodahelyiség a 16 albetétből álló társasház egyetlen önkormányzati albetéte, melyhez a társasházi közös tulajdonból összesen 404/10.000 eszmei 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:	95.672,- Ft
A vízőrával nem rendelkező albetét havi közös költsége:	18.430,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	9.512.480,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	1.832.459,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	7.680.021,- Ft
Forgalmi érték:	21.370.000,- 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 vagyonról 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 (továbbiakban: Rendelet) 5. § (6) bekezdésében foglaltak szerint a 3 éven túl bérbe 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 elidegeníthetőek.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és a Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja alapján az elidegenítést kizáró feltétel csak a határozott idő tekintetében áll fenn, amely alól a Tisztelt Bizottság a Rendelet 5. § (3) bekezdés alapján felmentést adhat.

A felmentés megadása és a helyiség elidegenítése az Önkormányzat számára előnyös. A hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció szerint az alacsony tulajdoni hányad miatt az elidegenítés elsődleges.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII. kerület, Rákóczi tér 2. szám alatti nem lakás célú helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól adjon felmentést, továbbá járuljon hozzá az eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak – az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ának megfelelően – 21.370.000,- 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 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 megszűnik.

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 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 (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 a vételárról, 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 jogköre.

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

A határozott idejű bérleti jogviszonyt figyelembe véve a Rendelet 5. § (1) bekezdés d) pontja értelmében elidegenítést kizáró ok áll fenn, amely kizáró ok alóli felmentésről a Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a Tisztelt Bizottság jogosult dönteni.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe 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 elidegeníthetőek.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a Rendelet 19. § (1) bekezdése a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) az ingatlan-nyilvántartásban a 34898/0/A/14 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi tér 2. szám alatti, 78 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre fennálló határozott idejű bérleti szerződés miatti elidegenítést kizáró feltétel alól felmentést ad.

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

- 2) hozzájárul a határozat 1.) pontja szerinti helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 21.370.000,- Ft összegben történő közlése mellett.


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

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

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: MEZEI IRÉN REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2016 JUL 18.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2016 JUL 18.

JÓVÁHAGYTA:


SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Oruppen

2016 MÁJ 20.



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1084 Budapest, Rákóczi tér 2. 1. emelet
alatti iroda helyiségről**

Józsefvárosi Szakértői Központ Zrt.	
Kiadás: 2016-05-23	Hely:
Méretszám: 1 tét - 68/1/2016	
Ügyiratszám:	
Nyilvántartási szám:	

[Handwritten signature]
5

Iroda

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.		
Szakértő(k) neve:	Bács György		
A vizsgálat időpontja:	2016-05-06		
első fedezet vizsgálat	x	éves felülvizsgálat	egyéb:
Megrendelő neve:	Burattino Általános Iskola		

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Iroda
Az ingatlan címe:	1084 Budapest, Rákóczi tér 2. 1. emelet „felülvizsgálat alatt”
Az ingatlan helyrajzi száma:	34898/0/A/14
Eszmei tulajdoni hányad	404/10000
Alapterület:	78 m ²
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	AZ INGATLAN MŰSZAKI ÁTALAKÍTÁSA ÉS KÖZÖS HASZNÁLATA A SZOM- 18 600 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	SZEPEOS INGATLANOKKAL NEM 13 000 000,- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	E. CS. TENDÉZŐ (LÁSD 5. OLD) 18 600 000,- Ft 21.370.000
Fajlagos egyeztetett m2 ár	+15% 274.000/m ² 238 300,- Ft/m2
Telekhányad ár 100 000.-Ft/m2 (eszmei hányad alapján)	3 155 240 ,- Ft
A lakáson értéknövelő felújítás:	Igen

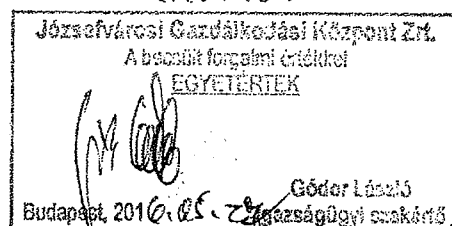
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/ erős kereslet	Átlagos /90-180 nap/ kiegyensúlyozott piac	Problematicus /180-360/ kínálati túlsúly	x	Nehéz /360- nap/ erős túlkínálat
--	--	--	---	--

Mellékletek *

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Alaprajzok	x
4. Társasház alapító okirat részlet	x
5. Térképkivonat	x

Az értékelés 12 számozott oldalon, 1 példányban készült.



Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1084 Budapest, Rákóczi tér 2. 1. emelet. „fva.”
Helyrajzi száma:	34898/0/A/14
Bejegyzett tulajdonos(ok):	VIII. ker. Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	bejegyzést nem tartalmaz
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	egyéb a 34898/A/1-10 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai- elővásárlási jog
Bérlő:	van
Bérelti szerződés időtartama, lejárat:	nem ismert
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	emeletes lakóházak, lakások, kereskedelmi egységek
Elhelyezkedése, övezeti besorolása:	VIII. ker.- „Csarnok”negyed
Megközelíthetősége:	szilárd úton, metró, autóbusz, villamos
Hasznosítás jelenlegi formája:	iskola
Legcélszerűbb hasznosítás:	jelenlegi, lakás, iroda
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Az ingatlan adatai

Az épület becsült építési éve:	1900
Az utolsó felújítás éve:	na.
Alapozás, szigetelés:	sávalap, -
Felmenő falazat, födémek:	tégla, acélgerendás téglaboltozatos
Tetőszerkezet, héjalás:	magas tető, cserépfedés
Külső felületek:	kőporos vakolat
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	fa, kapcsolt gerébtokos ablakok, normál üvegezéssel, fa ajtók, fa bejárati ajtó
Padlóburkolatok:	parketta, kerámia járólappal
Közművesítettség, komfortfokozat:	víz, villany, csatorna, összkomfort
Szobaszám:	-
Igényszint általánosan:	közepes
Fizikai állapot (%):	80 %
Épületen belüli elhelyezkedés:	udvari fekvésű
Lift:	nincs

Handwritten signature
7

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a VIII. kerületben, a „Csarnok”negyedben, a Rákóczi tér és a Salétrom utca sarkán helyezkedik el. A tér e része mérsékelt gépkocsi forgalmú, környezetében a XX. század elején épült hagyományos szerkezetű lakóházak, vásárcsarnok, közpark, metróállomás találhatóak. Az értékelt 78 m²-es ingatlanrész (iroda), a Burattino Általános és Szakképző Iskola használatában lévő helyiségek egy részét képezi. Az ingatlan tulajdoni lapján 78 m² alapterület van nyilvántartva, az értékelésben ezt az alapterületet vettük figyelembe, mivel a rendelkezésre álló alaprajz és a természetben tapasztalható alaprajz eltér egymástól, beazonosítása csak feltételezve lehetséges, mivel belső átalakítások, alaprajzi átrendezések történtek az ingatlanban.

A lakóház kb. az 1900-as évek első felében épült, zártos beépítéssel, belső udvarral, 781 m² nagyságú telken, egy fő és egy mellék lépcsőházas kialakítással, pince + földszint + 3 emelet, + magastető szintekkel, sávalapra hagyományos technológiával. Az épület alatt téglás sávalap készült, a felmenő falazatok anyaga ugyancsak téglás. A pincefödém téglás dongaboltozatos, a közbenső födémek téglával kombinált vasalt szerkezetek, a zárófödém anyaga fa. A függőfolyosók szerkezete, acéltartók közötti szerkezet (állapotuk jó, felújított). Az épület tetőszerkezete fából készült három állószerűes kötőgerendás kialakítású nyeregtető. A héjalás anyaga cserépfedés (állapota átlagos). A kémények felújítottak. A lépcsőház és kapualj oldalfala festett kivitelű, a kapualj és a lépcsőház is felújított. Az utcai és udvari nyílászáró szerkezetek fából készültek (állapotuk gyenge). Az utcai és udvari homlokzatok vakolt kivitelűek, átlagos állapotban. A bádogos munkák horganyzott fémlapból készültek, állapotuk jó. A 78 m²-es iroda helyiség az első emeleten található, megközelítése zárt lépcsőházon át, függőfolyosóról lehetséges, belmagassága: 3,6 m, a termék ablakai az udvarra néznek, benapozásuk jó. Helyiségek: 3 iroda, közlekedő, tároló, wc, fürdőszoba – konyha, raktár. Burkolatok: parketta (állapota gyenge), kerámialap (állapota közepes). A fűtést és a melegvíz ellátást központi gázkazán biztosítja, mely az épület földszintjén lévő üzlethelyiségben lett kialakítva, az üzlet tulajdonosa a fogyasztás alapján számláz. Az ingatlan külön villany, víz és gázórával nem rendelkezik.

Össességében jó elhelyezkedésű, közepes műszaki állapotú, piacképes ingatlan.

Piaci összehasonlító értékelés
Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	1084 Budapest, Rákóczi tér 2. 1. em.	Bp. VIII. ker. Kenyérmező utca	Bp. VIII. Elnök utca	Bp. VIII. ker. Rákóczi út	Bp. VIII. ker. Mátyás tér	Bp. VIII. ker. Luther utca
Leírás	kb. 1900-ban épült, 1. emeleti, udvari, átlagos műszaki állapotú, több helyiségből álló ingatlan	kb. 1900-ban épült, 1. emeleti, udvari, átlagos műszaki állapotú, több helyiségből álló, egyéb irodahelyiség	kb. 1920-ban épült, emeleti, udvari, átlagos műszaki állapotú, több helyiségből álló, egyéb irodahelyiség	kb. 1900-ban épült, 3. emeleti, udvari, jó műszaki állapotú, több helyiségből álló, lakásban irodahelyiség	kb. 1900-ban épült, földszinti, utcai, jó műszaki állapotú, több helyiségből álló, lakásban irodahelyiség	kb. 1900-ban épült, földszinti, jó műszaki állapotú, több helyiségből álló, lakásban irodahelyiség
Redukált alapterület	78	121	261	98	69	218
Telekméret	0	0	0	0	0	0
Ár / Kínálati ár		33 000 000 Ft	49 910 000 Ft	29 000 000 Ft	19 000 000 Ft	55 000 000 Ft
Fajlagos érték		272 727 Ft	191 226 Ft	295 918 Ft	275 362 Ft	252 294 Ft
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.	Kínálati adat, 2016.05.

Korrektíós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterület		10%	40%	5%		30%
Szerkezet						
Elhelyezkedés	kerületen belül	5%	5%		5%	5%
Komfortfokozat						
Műszaki állapot				-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság						
Épület műszaki állapota						
Jogi helyzet	nem önálló ingatlan	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Épület kora						
Kocsibeálló nélkül						
Összes módosítás		-5%	25%	-25%	-25%	5%
Módosított alapár	238 298 Ft	259 091 Ft	239 033 Ft	221 939 Ft	206 522 Ft	264 908 Ft
Módosított alapár kerekítés után	238 300 Ft					

244.000/H²

NYEM INDOKOLT
 É. CS.

Az ingatlan értékének meghatározása

	**	m ² x	Ft/m ² =	Ft
iroda	16,88	16,88 m ² x	100 % = 16,9 m ²	Ft
iroda	21,31	14,88 m ² x	100 % = 14,9 m ²	
iroda	20,25	14,18 m ² x	100 % = 14,2 m ²	
raktár	10,05	10,05 m ² x	100 % = 10,1 m ²	
tároló	2,48	2,48 m ² x	100 % = 2,48 m ³	
wc	1,1	1,1 m ² x	100 % = 1,1 m ⁴	
közlekedő	16,55	11,99 m ² x	100 % = 12 m ⁵	
fsz. - konyha		6,12 m ² x	100 % = 6,12 m ⁶	
Összesen:	* 95	77,68 m ²	78 m ² x 238 300 Ft/m ² =	18 587 400 Ft
Egyedileg értékelendő elem				Ft
Építményérték mindösszesen				18 587 400 Ft

* társasházi alapító okirat és természetbeni

** tulajdoni lap szerint

Kereken:18,6.- M Ft

Hozam elvű számítás

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Meglévő szerződések szerint számolva	m ² x Ft/m ² x 12	0
Piaci adatok szerint számolva	78 m ² x 2 000 Ft/m ² x 12	1 872 000
Kihasználtság		85 %
Figyelembe vehető bevétel		1 591 200 Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 3 %-a	47 736 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 2 %-a	31 824 Ft
Felújítási költségalap	Pótlási ktg. 1 %-a	123 200 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		1 388 440 Ft
Tőkésítési ráta		8,5 %
Tőkésített érték		16 334 588 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		-3 000 000 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		13 000 000 Ft

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító értéket 100% súlyozással vettem figyelembe, tekintettel arra, hogy ez tükrözi leginkább a valós forgalmi értéket.

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):

18 600 000,-Ft

FOTÓK

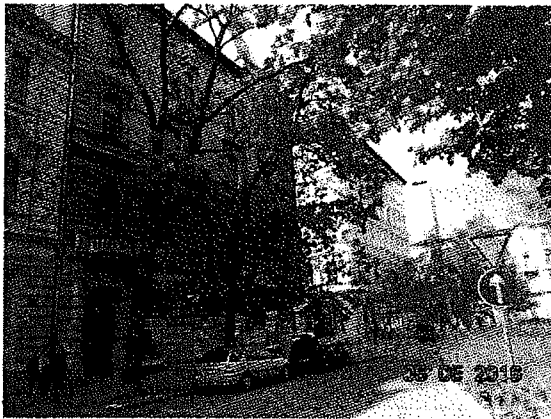
Euro-Immo Expert Kft.



01 A környezet látképe



02 A lakóház látképe



03 A lakóház és a környezet látképe

Euro-Immo Expert Kft.



04 A kapualj látképe



05 Lépcsőház

Euro-Immo Expert Kft.



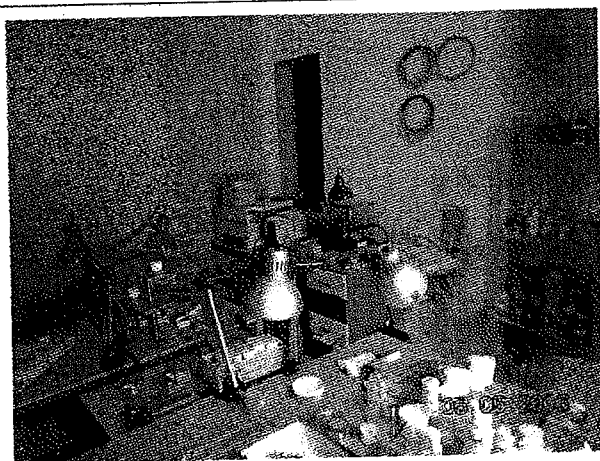
06 A lakóház udvari látképe



07 Bejárat



08 Iroda



09 Iroda



10 Tároló



11 WC



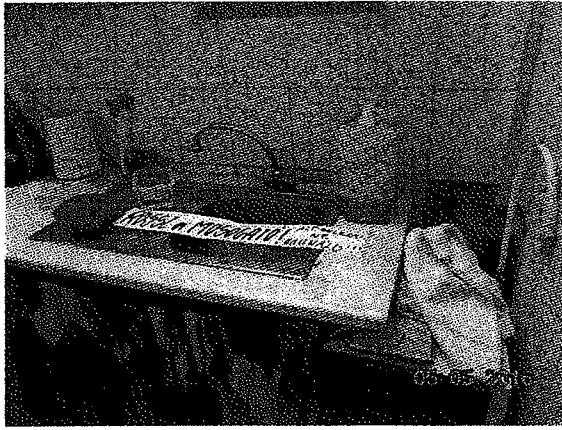
12 Konyha (korábbi fürdőszoba)

Euro-Immo Expert Kft.

Euro-Immo Expert Kft.

Euro-Immo Expert Kft.

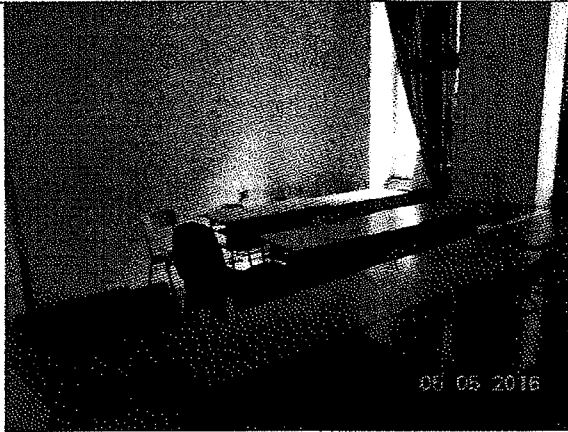
13



13 Konyha



14 Közlekedő



15 Iroda



16 Iroda



17 Iroda



18 Galéria

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

E
u
r
o
-
I
m
m
o
E
x
p
e
r
t
K
f
t

Jw

14