

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

4.10.sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2016. november 7-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Vas utca 3. szám alatti földszinti, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség 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 Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Vas utca 3. szám alatti, 36505/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 23 m² alapterületű, 91/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú raktár helyiséget 2011. június 01-től 2016. december 31-ig szóló bérleti szerződéssel a HAPPY KROKODILE Kft. bérelte kereskedelmi tevékenység, üzlet céljára. A bérlő a helyiséget engedély nélkül összenyitotta a szomszédos, tulajdonában álló helyiséggel, és nem a bérleti szerződésben foglalt tevékenységre, hanem melegkonyhás étterem céljára alakította ki és használta. Vételi kérelmet is nyújtott be a helyiség megvásárlására, azonban a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság nem járult hozzá a helyiség bérlő részére történő értékesítéshez. A HAPPY KROKODILE Kft. a tevékenységét megszüntette – a felszólítások ellenére az eredeti állapotot nem állította vissza –, az ingatlant az Önkormányzati Házkezelő Iroda 2015. december 21-én birtokba vette.

Az Önkormányzat a helyiségre vonatkozóan határozatlan időre szóló szerződést kötött a GOLDA PLUS Kft-vel (székhely: 1082 Budapest, Nap utca 30. tetőtér 4.; adószám: 12125454-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-467231, statisztikai számjele: 12125454-6820-113-01, képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné) 2016. április 06. napján. Bérlő a bérleményt szeszmentes melegkonyhás vendéglátás céljára vette bérbe. A mellette levő helyiség a bérlő magántulajdona, így a két helyiséget jelenleg együttesen hasznosítja.

A GOLDA PLUSZ Kft képviselőjében Gottreich-Horváth Józsefné 2016. augusztus 15. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) 2016. szeptember 7-én csatolta.

Az értékelt helyiség az épület kapujától jobbra található, bejárata a Vas utcáról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján redőny van. Az üzlethelyiség jobb oldali falát áttörték és összenyitották a szomszéd magántulajdonú üzlethelyiséggel. A tárgyi helyiség padlószintje 10 cm-rel alacsonyabban van mint a szomszéd üzleté. Az alaprajzon lévő teherlift helyén WC-t alakítottak ki. A konyha egy része az önkormányzati tulajdonú albetétben van. Az albetétben a teljes alapterületnek megfelelő méretű galéria is van. A galéria alatt 2,25 m, felette 1,94 m a belmagasság. A galéria feletti szint is össze van kötve a szomszédos üzlethelyiséggel. A helyiségben nincs állandó fűtés és melegvíz. Önálló gáz-, víz-, villanyórával rendelkezik.

Handwritten signature

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2016. október 10-én. Az ingatlan forgalmi értékét 7.900.000,- Ft összegben (343.446,- Ft/m²) állapította meg. A független szakértő 2016. október 17. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **7.900.000,- Ft.**

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

A Budapest VIII. kerület, Vas utca 3. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 23 m² alapterületű üzlet helyiség esetében, a 42 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.555/10.000 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:	41.850,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	7.553,- Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	4.161.064,- Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	750.980,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	3.410.084,- Ft
Forgalmi érték:	7.900.000,- 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.

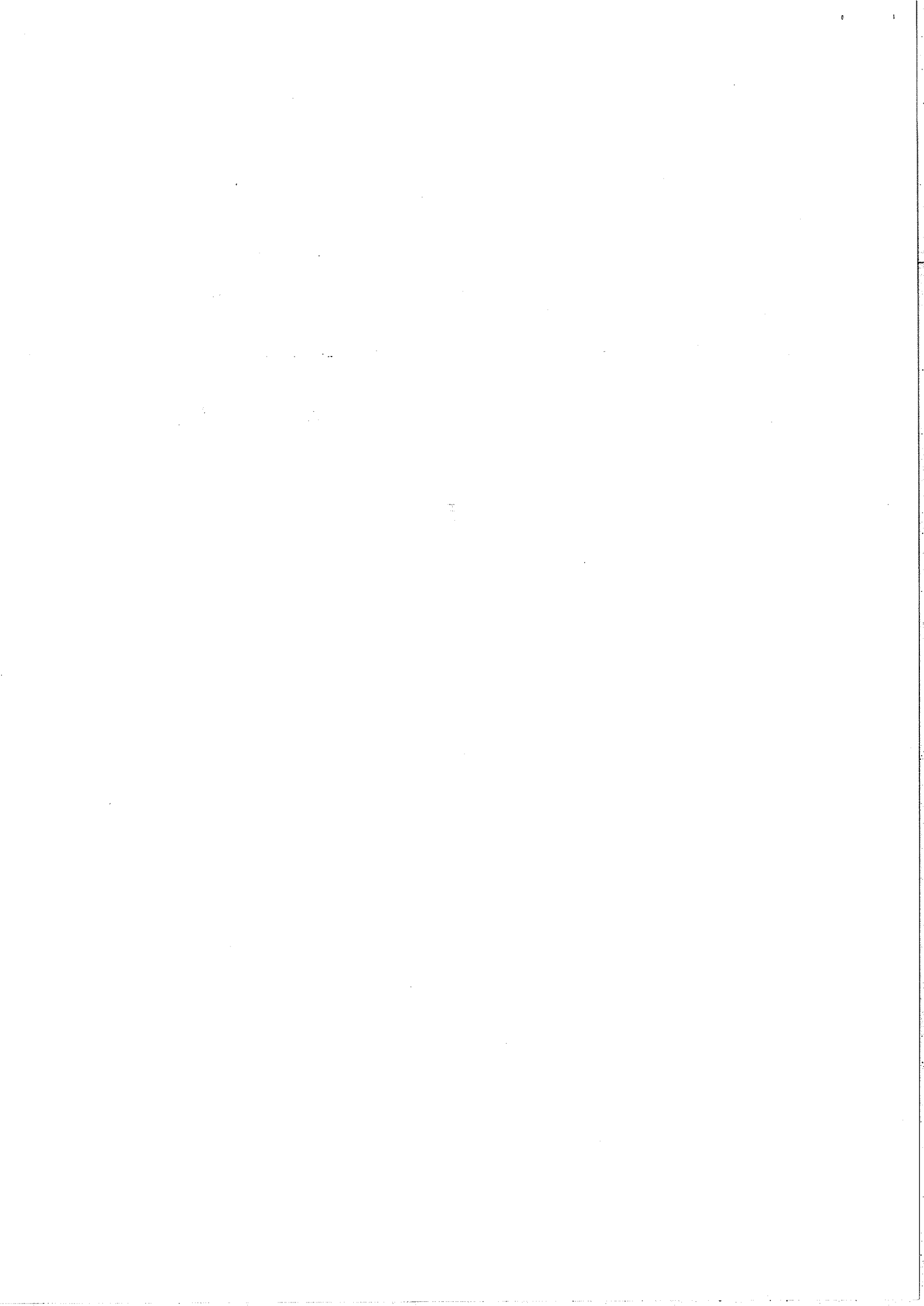
A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint a társaság ellen végrehajtási-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (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.

A fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5.§ (5) bekezdésének a.) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 36505/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vas utca 3. szám alatti,



földszinti, utcai bejáratú, 23 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 7.900.000,- 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 csökken.

IV. Jogszabályi környezet

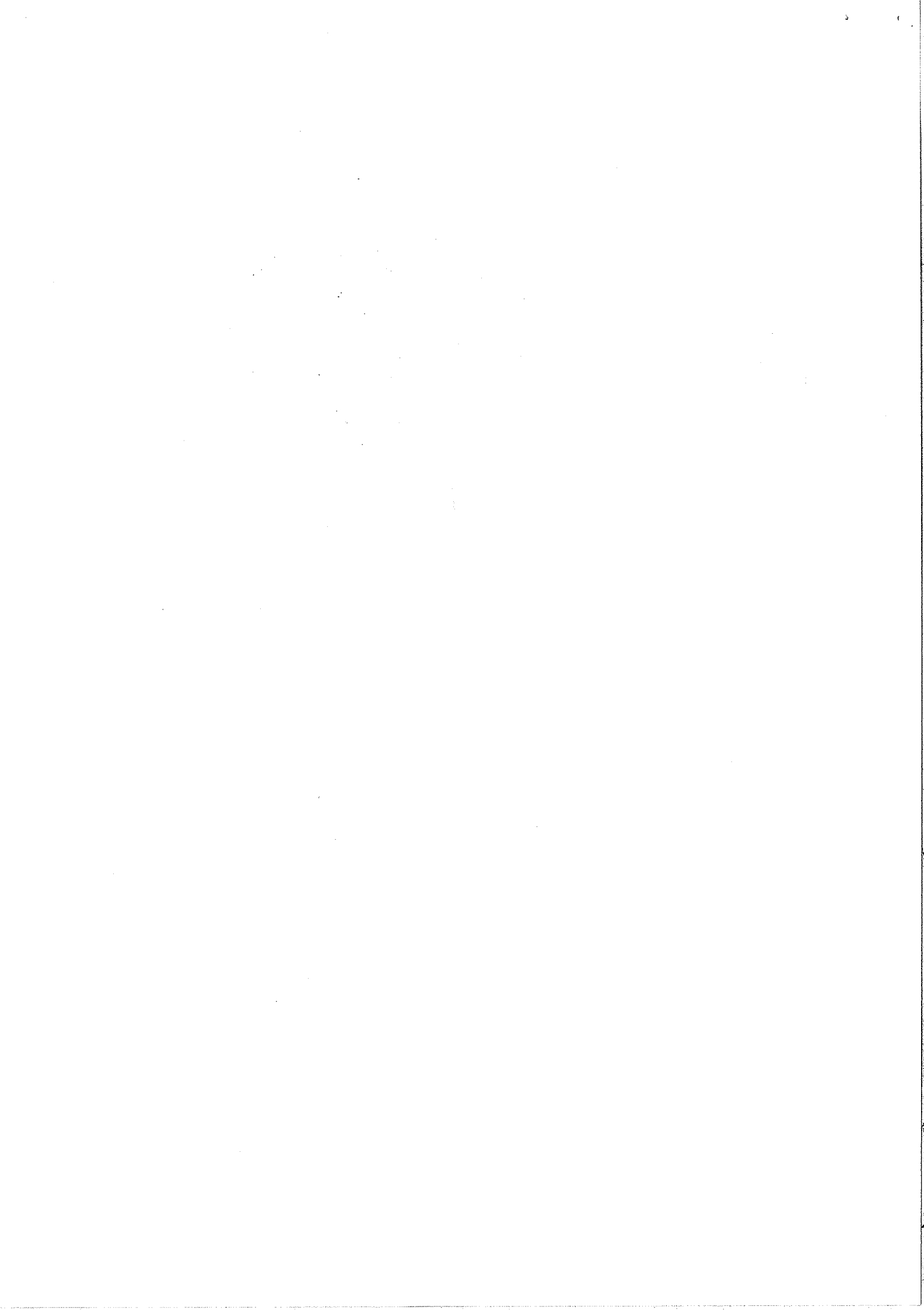
A Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza 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 jogköre.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján a 3 hónapon túl bérebe 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 különbözete legfeljebb 8 millió forint.

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

A Rendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történik. A Rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vevő a nettó vételár 10 %-át foglaló címen fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk. alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyonkezelő 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

....2016.(.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 36505/0/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vas utca 3. szám alatti, utcai bejáratú, 23 m² alapterületű, földszinti üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérelő GOLDA PLUS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1082 Budapest, Nap utca 30. tetőtér 4.; adószám: 12125454-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-467231; képviseli: Gottreich-Horváth Józsefné ügyvezető) részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értébecslés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 7.900.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. november 7.

- 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. december 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. november 2.

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

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

SCÖS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Vas u. 3. fsz.
36505/0/A/4 hrsz alatti üzlethelyiségről

LHE 2016.10.14. 1037

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktalás dátuma:	2016-10-14
Iktatószám:	LHE - 93/8/2016
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E

Merini,
2016 OKT. 14. *CM*



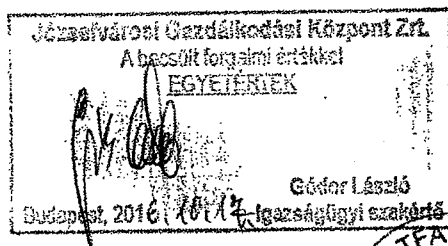
Budapest, 2016. október 10.

CM 5

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Palota negyed	
Az albetét alapterülete m ²	23,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	343 446
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	7 900 000
A rendelet szerint beszámítható bérleti értéknövelő beruházás Ft	0
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	6,97
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	1 010 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. u. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mémöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan 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 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	766 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 5 em. + padlástér
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, csapos 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	91/10.000
Alapterülete	23,0 m ²
Belmagassága	Galéria alatt 2,25 m, galéria felett 1,94 m
Tájolás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, víz lezárva
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs, elektromos bojler a szomszéd magántulajdonban
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatoma	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	A tárgyi helyiséget összenyitották a jobb oldali magántulajdonú üzlethelyiséggel. Teherfelvonó helyén WC van.
Felületképzések típusa	Közepes
Felületképzések állapota	Közepes

A helyiség struktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Üzlettér	Járólap	Festett	
WC	Járólap	Csempe + festett	
Galéria üzlettér	Laminált padló	Tapéta	
Galéria konyha	PVC	Csempe + festett	
Galéria WC	Járólap	Csempe + festett	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Galéria

Értékcsökkentő tényezők	Nincs fűtés
	Melegvíz a szomszéd magántulajdonú helyiségből

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 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 versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1	Értékelendő	1	2	3	4	5	
2	Cím	VIII. Vas u. 3. fsz. A4	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	VIII. Rákóczi út	
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		12 400 000	18 360 000	14 980 000	16 000 000	17 400 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	23,00	38,00	55,00	46,00	49,00	49,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	333 484	326 316	333 818	325 652	326 531	355 102
8	Ingatlan jellege	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
9	Az ár jellegé		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.	2016.	2016.	2016.	2016.	2016.
14	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		12 400 000	18 360 000	14 980 000	16 000 000	17 400 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	333 484	326 316	333 818	325 652	326 531	355 102
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrektív tényező		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	ua.	ua.	jobb	ua.
21	Korrektív tényező		1,02	1,00	1,00	0,98	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektív tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	316 809	316 200	317 127	309 370	304 000	337 347
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		rosszabb	rosszabb	ua.	jobb	ua.
27	Korrektív tényező		1,02	1,02	1,00	0,96	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek	Galéria	rosszabb	rosszabb	ua.	ua.	ua.
29	Korrektív tényező		1,20	1,20	1,00	1,00	1,00
30	Műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	jobb	jobb	ua.
31	Korrektív tényező		1,02	1,02	0,98	0,98	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	343 446	394 769	395 927	303 182	286 003	337 347
33	Számított forgalmi érték Ft	7 899 252					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	7 900 000					

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	91
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	766
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	6,97
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	145 000
Terület számított értéke Ft	1 010 737
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
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, egyszeres üvegezésű ajtó	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, 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 (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elyen történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 60.000 Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	2 609		
Alapterület m ²	23,00		
Bérleti díj Ft/hó	60 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	648 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	12 960
Menedzselési költségek		2	12 960
Felújítási költségalap		3	19 440
Összesen Ft	648 000		45 360
Éves üzemi eredmény Ft	602 640		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		12 052 800	

Műszaki leírás, diagnosztika

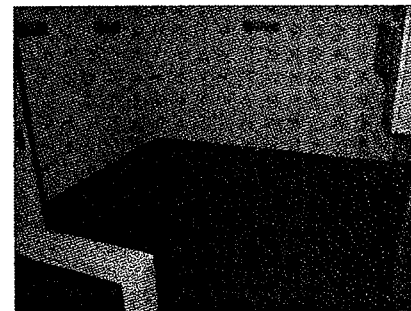
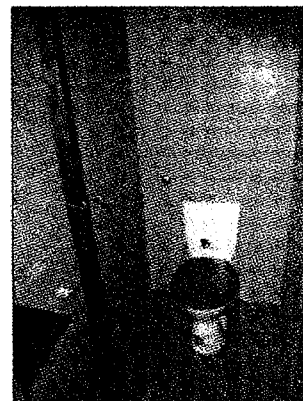
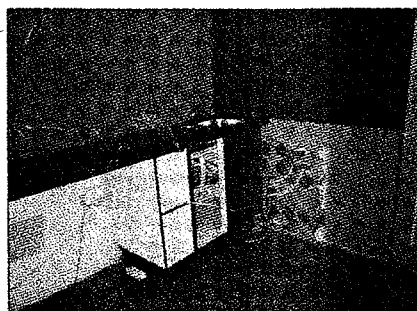
A lakóház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglá sávalapozással, szigeteletlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, és fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathányos, piszkos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószékes. A lépcső két karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift van. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek.

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

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 Vas u-ról nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaján redőny van. Az üzlethelyiség jobb oldali falát áttörték és összenyitották a szomszéd üzlethelyiséggel. A tárgyi helyiség padlósintje 10 cm-rel alacsonyabban van mint a szomszéd üzleté. Az alaprajzon levő teherlift helyén WC-t alakítottak ki. A helyiségben önálló gázóra, a galérián villanyóra van. Az albetétben a teljes alapterületnek megfelelő méretű galéria van. Alatta 2,25, felette 1,94 m a belmagasság. A galéria feletti szint is össze van kötve a szomszéd üzlethelyiséggel. A galérián WC és kézmosó van. A funkciók kialakításán látszik a korábbi együttes hasznosítás. A konyha egy része a tárgyi albetétben van. A magántulajdonú helyiség nem tárgya az értékbecslésnek.

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



Handwritten signature
13

