

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.12sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 9-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Teleki tér 23. szám alatti, földszinti raktár helyiség elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter 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 (továbbiakban: Önkormányzat) a tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 23. földszint 1. szám alatti, földszinti, 34740/0/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, 22 m² alapterületű, a közös tulajdonból 179/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, udvari bejáratú raktár helyiséget 2017. március 22-én megkötött, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel F. R. magánszemély bérli raktározás (saját bútorok, ingóságok) céljára.

F. R. magánszemély 2017. június 26. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) bérelő csatolta.

Az épület a Népszínház-negyedben, a Teleki László téren elhelyezkedő társasház földszintjén helyezkedik el. A helyiség bejárata a kapualj mellett az udvarról nyílik, fakeretes bejárati ajtaján acélrács van. A falakról a vakolatot tégláig leverték. Az albetét műhely és raktár helyiségekből áll. Elektromos hálózat nincs, a helyiségben csak lezárt gázcsanak van, melegvíz, W.C. nincs. A szennyvíz csatorna ejtővezeték a helyiség falában van, nincs elfalazva, becsatlakozás nincs. A belső helyiségben egy 4,40 m²-es fagerendás, gyenge minőségű galéria van, aminek nincs lépcsője. A helyiség közepes műszaki állapotú, (3) besorolású. Belmagassága 4,7 m. A helyiségben ipari áram vételi lehetőség is ki van építve.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) készítette el 2017. szeptember 12-én. Az ingatlan forgalmi értékét 4.450.000 Ft összegben (202.384 Ft/m²) állapította meg. A független szakértő (Gódor László) 2017. szeptember 25. napján az ingatlan forgalmi értékét fenti összegben jóváhagyta.

A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **4.450.000 Ft.**


1

Az ingatlan elhelyezkedése HVT II, V. területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, mivel a területre vonatkozóan semmilyen szerződésben vállalt kötelezettség nincs. A házban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre kijelölésre kerültek.

A Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 23. földszint 1. szám alatti, udvari bejáratú, földszinti 22 m² alapterületű raktár helyiség esetében, a 27 albetétből álló társasházban 4 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.168/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja a bérleti szerződéssel egyidejűleg került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem lett figyelembe véve. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 8 év tekintetében kell vizsgálni.

2017. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	14.300 Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	5.370 Ft
8 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	1.421.821 Ft
8 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	533.929 Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (8 évre):	887.892 Ft
Forgalmi érték:	4.450.000 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 bérbé 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 fenti ingatlan tekintetében, a Rendelet 5.§ (5) bekezdésének c.) pontja alapján van lehetősége az Önkormányzatnak a helyiség elidegenítésére.

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

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan-nyilvántartásban 34740/0/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 23. földszint 1. szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 22 m² alapterületű raktár helyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100 %-ában, azaz 4.450.000,- Ft összegben történő közzétevése 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. § (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 jogköre.

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 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 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 vételarat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett

A 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.



Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonával és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 41. § (2) bekezdése alapján, ha az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került nem lakás céljára szolgáló helyiség vevőjeként a helyiség bérlője kerül kijelölésre, a bérlővel az adásvételi szerződés versenytárgyalás mellőzésével megkötendő.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

...2017.(.....). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásban 34740/0/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 23. földszint 1. szám alatti, földszinti, udvari bejáratú, 22 m² alapterületű, raktár helyiségre vonatkozó eladási ajánlat F. R. bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés, 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 4.450.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 9.

- 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

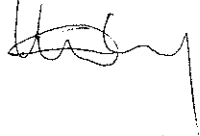



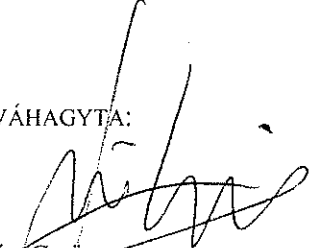
Határidő: 2017. november 30.

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

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

Budapest, 2017. október 3.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MEZEI IRÉN REFERENS
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	
	
	DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



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

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Teleki László tér 23. fsz. 1.
34740/0/A/24 hrsz alatti udvari raktár helyiségről

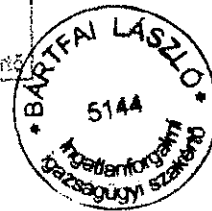
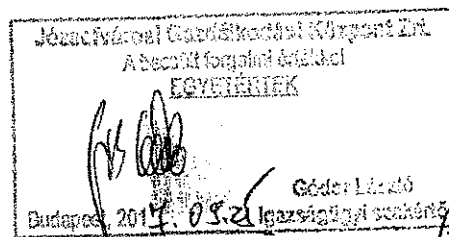


Budapest, 2017. szeptember 12.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Népszínház negyed	
Az albetét alapterülete m ²	22,00
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	202 384
Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft	4 450 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	10,70
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	2 250 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

JW

G

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 valóságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- 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. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- 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
Utca burkolata	Aszfalt és kockakő
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	598 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

7

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
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	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	179/10.000
Alapterülete	22,0 m ²
Belmagassága	4,60 m
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Feicht Rezsőné
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van, elektromos hálózat nincs
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Nincs
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van, gázcsonk lezárva, belső vezeték nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Tégla vakolatlan, aljzatbeton és PVC
Felületképzések állapota	Szerkezetkész állapotnak megfelelő

JW

Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Műhely	PVC	Tégla, vakolatlan	
Raktár I.	PVC	Tégla, vakolatlan	

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Térre néző lakóház
	Nagy belmagasság

Értékcsökkentő tényezők	A lakóház gyenge műszaki állapota
	Földszinti, udvari fekvés
	Nincs WC
	Gáz és elektromos vezetékek a mérőórák után nincsenek
	Vakolat hiány
	Ablakszárnyak hiányoznak
	Nincs galéria lépcső
	Szerkezetkésznek megfelelő műszaki állapot

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) 2003-2012. 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 informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyontérelők 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
Cím	VIII. Teleki László tér 1.	VIII. Orczy ut.	VIII. Orczy ut.	VIII. Orczy ut.	VIII. Népszínház ut.	VIII. Népszínház ut.
Gazdasági tényezők						
4 Ár (Ft)		17 950 000	15 200 000	17 600 000	17 000 000	10 500 000
5 Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6 Ingatlan alapterülete (m ²)	22,00	57,00	49,00	60,00	55,00	32,00
7 Fajlagos ár (Ft/m ²)	311 133	314 912	310 204	293 333	309 091	328 125
8 Ingatlan jellege	Raktár	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség	Helyiség
9 Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11 Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13 Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15 Korrigált ár		17 950 000	15 200 000	17 600 000	17 000 000	10 500 000
16 Korrigált egységár (Ft/m ²)	311 133	314 912	310 204	293 333	309 091	328 125
Helyszíni tényezők						
18 Elhelyezkedés a kerületen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
19 Korrekciós tényező		1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
20 Az épület lokalizációja, állapota		ua.	ua.	rosszabb	ua.	jobb
21 Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,02	1,00	0,95
22 Elhelyezkedés az épületen belül		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
23 Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
24 Korrigált egységár (Ft/m ²)	283 685	289 089	284 767	274 666	283 745	286 158
Eladhatósági tényezők						
26 Korszerűség, piacképesség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
27 Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,98	0,95	0,95
28 Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
29 Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,95	0,90	0,90
30 Műszaki állapot		jobb	jobb	ua.	jobb	jobb
31 Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,85	0,80	0,85
32 Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	202 384	197 737	194 781	217 357	194 082	207 965
33 Számított forgalmi érték Ft	4 452 456					
34 Kerekített forgalmi érték Ft	4 450 000					

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	179
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	598
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	10,70
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	210 000
Terület számított értéke Ft	2 247 882
Terület értéke, kerekítve Ft	2 250 000

Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (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 30 %	2-5 éven belül
5	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
6	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül

A helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Gyenge, korhadt	10 %
Belső felületképzések, falak	Gyenge, fainedvesség, beázás, repedések, vakolat hiány	10 %
Hidegburkolatok	Nincsenek	0 %
Melegburkolatok	Gyenge, cserélendő	10 %
Víz és csatornahálózat	Gyenge, javítandó, felújítandó	10 %
Gázhálózat	Ellenőrzés szükséges, mérőóra és gázcsanak van	0 %
Elektromos hálózat	Mérőóra felszerelve, hálózat nincs	0 %

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: 25.000.- 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	1 136		
Alapterület m ²	22,00		
Bérleti díj Ft/hó	25 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	270 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	5 400
Menedzselési költségek		2	5 400
Felújítási költségalap		3	8 100
Összesen Ft	270 000		18 900
Éves üzemi eredmény Ft	251 100		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		5 022 000	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. század elején épült, zártos, C alakú beépítéssel, téglasávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszszüveg közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, részben klinkertégla burkolatú, vakolathiányos. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. Az ereszeszerkezet rossz állapotú, az ereszcsonk javított. A bádogos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. A lépcső kétkarú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A függőfolyosók acéltartók közötti ill. kőkonzolos lemezek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeletes, egyszeres üvegezésűek.

Az épület beállt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A helyiség bejárata a kapualj mellett az udvarról nyílik, fakeletes, bejárati ajtaján acélrács van. Az ajtóból hiányzik az üveg, az udvari ablakszárnyak is hiányoznak. A falakról a vakolatot tégláig leverték. Az albetét műhely és raktár helyiségből áll. Villanyóra a helyiségen kívül van, elektromos hálózat nincs. Gázóra az udvari falon található, a helyiségben csak lezárt gázcső van, vezeték nincs, a kémény béleletlen. Vízára van, WC és melegvíz nincs. A szennyvíz csatorna ejtővezeték a helyiség falában van, nincs elfalazva, becsatlakozás nincs. A belső helyiségben egy 4,40 m²-es fagerendás, gyenge minőségű galéria van, aminek nincs lépcsője. A galériáról műszaki tervet és engedélyt nem láttunk.

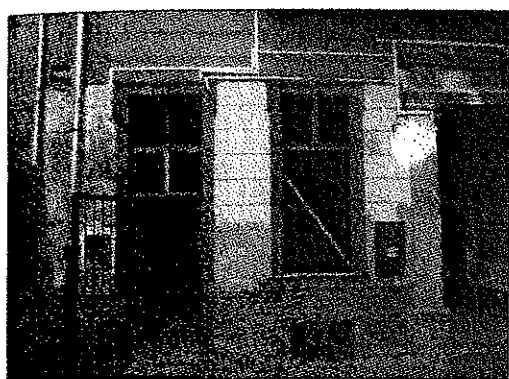
A helyiség jelen műszaki állapotában szerkezetkésznek tekinthető.



Pince



Függőfolyosók



Udvari bejárat és ablak



Műhely

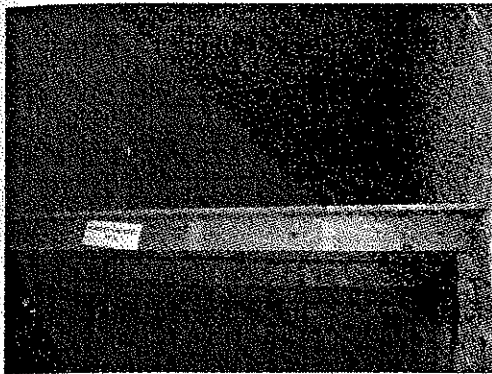


Vízóra



Műhely

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.



Raktár, galéria



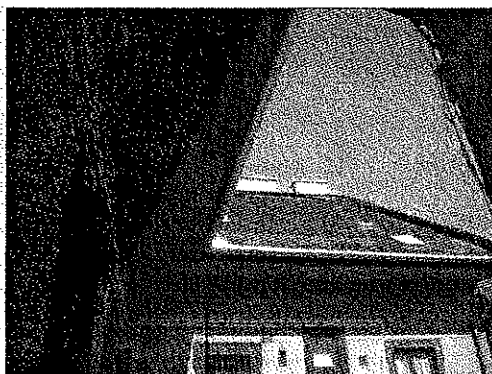
Vízvezeték és csatorna a raktárban



Helyiség II.



Lépcsőház



Tető, esőcsatorna



Padlástér

JW