

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

51.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: Üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Csepreghy utca 4. pincszint 2. szám alatti, 36782/0/A/2 hrsz-ú, utcai bejáratú, pincszinti, 89 m² alapterületű, a közös tulajdonból 375/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség.

A helyiség birtokbavételére 2008. május 22. napján került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. június 12. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED] a [REDACTED] lakás tulajdonosa.

A helyiség a Palotanegyedben helyezkedik el a József krt. és a Mária utca között. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Az ingatlan utcai bejáratú. A boltíves pince egy helyiségből áll, legnagyobb belmagassága 2,7 m. Víz és villany közmű található benne. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fémráccsal védettek, közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található az ingatlanban.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) készítette el 2014. március 24. napján és 2015. július 01. napján került aktualizálásra. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 7.900.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 88.764,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 7.900.000,- Ft.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 18.561,- Ft közös költség fizetést teljesít a társasház felé.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.

A 30 albetétből álló társasházban 1 önkormányzati tulajdonú (jelen) albetét van, amelyhez 375/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Fenti ingatlan tekintetében a benyújtott iratok alapján és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró okok nem állnak fenn.

A helyiség elidegenítés érdekében zárolásra került, tekintettel arra, hogy a bérbevétele érdekében érdeklődés nem volt.

Az elidegenítés az Önkormányzat számára elsősorban versenyeztetési eljárás mellőzésével előnyös, mivel a helyiség 2008. május 22-én történt birtokbavételét követően bérbevétele nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találunk gazdára. Árverés esetén a Képviselő-testület 47/2015. (II. 18.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat) szerint a forgalmi érték 80 %-a a kikiáltási ár és amennyiben csak egy jelentkező van, a forgalmi értéknél alacsonyabb összegben kerülhet értékesítésre a helyiség.

Javasoljuk a Budapest VIII., Csepreghy u. 4. pinceszint 2. szám alatti, 36782/0/A/2 hrsz-ú, 89 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló raktár versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését [REDACTED] részére 7.900.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

II. A beterjesztés indoka:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a használaton kívüli helyiség bérbeadás útján évek óta nem került hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, a közös költség kötelezettség megfizetése mellett.

Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut, illetve 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.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése szerint: „A helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel.”

A Rendelet 2. § (2) bekezdése szerint: „A 100 millió Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és az eladási ajánlat kiadásáról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.”

A Rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint, ha a helyiség 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint egy éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és megvásárlására kérelem érkezett, a vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.

A Rendelet 17. § (1) bekezdése alapján a helyiségek vételára a forgalmi érték 100 %-a.

A Rendelet 17. § (8) bekezdése alapján az üres nem lakás célú helyiség vételára a beköltözhető forgalmi értékénél kevesebb nem lehet, a vevőt nem illeti meg a (2) bekezdésben foglalt, a helyiségben végzett tevékenység után adható vételárkedvezmény.

A Rendelet 19. § (5) bekezdése alapján a vevőt nem illeti meg részletfizetési kedvezmény. A vevő a vételárat a 19. § (1) a) pontja alapján egyösszegben köteles megfizetni, amihez a 19. § (2) bekezdése alapján banki hitelt is felhasználhat.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII., Csepreghy u. 4. pinceszint 2. szám alatti, 36782/0/A/2 helyrajzi számú, 89 m² alapterületű, utcai bejáratú raktárhelyiség 7.900.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez [REDACTED] részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke,
vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 27.

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

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke,
vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 07.

- 3.) amennyiben [REDACTED] nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke,
vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. október 07.

Budapest, 2015. július 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ 2015 JÚL 21

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DÁNADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 21

JÓVÁHAGYTA:


SÓOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

0000000

Φ

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Csepreghy utca 4. pince raktár (Hrsz.: 36782/0/A/2)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Csepreghy utca 4. szám (Hrsz.:36782/0/A/2) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



KISFALU KFT.

Ért. dátuma:	2014 MÁRC 26. Hh:
Könyvszám:	HB - 323 / 3 / 2014.
Ügintéze:	
Melléklet:	lap Egyéb:

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2014. március 24.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Csepregy utca 4.
Hrsz. : 36782/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz,
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 89 m²
Belmagasság : 2,7 m
Eszmei hányad : 375/10.000
Körfokozat : félkomfortos
Társasház telkének területe : 963 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2014. március 21.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 88.764,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 7.900.000,- Ft
azaz *Hétmillió-kilencszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.900.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-kilencszázezer forint*

Budapest, 2014. március 24.

Készítette:

AKTUALIZÁLVA
FORGALMI ÉRTÉK KÖZBEN

2015.04.01.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Tel.: 07.39.938504

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1085 Budapest, Csepreghy utca 4. szám alatti, 36782/0/A/2 hrsz-ú pince raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2014. március 21.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2013. december 16.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Csepregy utca 4. pince
Helyrajzi szám	: 36782/0/A/2
Megnevezése	: raktár
Terület	: 89 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Csepregy utcában, a József körút és a Mária utca között lévő társasházban található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelt ingatlanban villany és víz közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1800-as évek vége
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
alapozás	: sávalap,
szigetelés	: bitumenes szigetelés,
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fémráccsal védve, közepes állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, jó-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1800-as évek végén épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Csepregy utcában, a József körút és a Mária utca között lévő társasház pincéjében helyezkedik el, a Csepregy utca felől közelíthető meg. A vizsgált boltíves pince 1 helyiségből áll, a belmagassága 2,7 m. Jelenleg villany és víz közmű található. A bejárati ajtaja és ablakai fémszerkezetűek, ablakok fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A padozat beton, jó-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, közepes állapotúak.

Gépészeti berendezés és hőleadó nem található az ingatlanban. A vizsgált ingatlan a szemle idején üres volt.

Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készültségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	89,33	100%	89,33
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	89,33		89,33
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	89,00		89,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 89 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található raktárak elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár		Raktár		Raktár		Raktár		Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Csepregy utca 4.	József körút		Üllői út		Rákóczi út		Somogyi Béla utca		Szentkirályi utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince		pince		pince		pince		pince	
Ingatlan hasznos összterülete	89	47		107		75		90		78	
Komfortfokozata	félkomfortos	félkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortos		félkomfortos	
Építés éve	1800-as évek vége	1900		1893		1890		1900		1894	
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes áll.	tégla, átlagos állapot		tégla, jó állapot		tégla, közepes állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, közepes állapot	
Eladási ár Ft-ban		4 000 000		10 000 000		8 000 000		9 000 000		6 900 000	
Eladás ideje		2013		2013		2013		2013		2013	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		85 106		93 458		106 667		100 000		88 462	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	jobb	-5%	azonos	0%	jobb	-5%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		-10%		-5%		-5%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		80 851		84 112		101 333		95 000		88 462	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	89 952										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	8 000 000	azaz Nyolcmillió forint									

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.100 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, József krt.	76	90 000	1 184
2. Raktár, pince, Üllői út	139	139 000	1 000
3. Raktár, pince, Rákóczi út	80	89 000	1 113
4. Raktár, pince, Szentkirályi utca	62	62 000	1 000
5. Raktár, pince, Bródy Sándor utca	50	60 000	1 200
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 100
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 100
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			89
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			97 900
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			1 174 800
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			881 100
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			26 433
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			26 433
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			35 244
Kalkulálható költségek összesen, Ft			88 110
Éves üzemi eredmény, Ft			792 990
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			8 347 263
Befektetési kiadások			500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			7 847 263
Hozadéki érték kerekítve, Ft			7 800 000

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó (Kisfalu Kft.) által korábban közölt, és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	963	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	375	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	36	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	80 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 900 000	azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	8 000 000	7 800 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	7 900 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Csepreghy utca 4. szám alatti, 36782/0/A/2 hrsz-ú pince raktár jelenlegi piaci értékét:

7.900.000 Ft-ban,

azaz

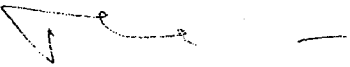
Hétmillió-kilencszázezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2014. március 24.

Grifon Property Kft.
1135 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 23679028-2-41
Tel: 06-1-98-93804


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2014. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Budapesti I. Számai Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/485639/2013

2013.12.16

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36782/0/A/2 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST VIII. KER. Csépreghy utca 4. pinceszint. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	ezsmei hányad	tulajdoni forma
raktár	89	0 0	375/10000	állami
Bejegyző határozat:	999998/1999/1999.03.22		törölő határozat:	148030/1/2001/01.06.07
raktár	89	0 0	375/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	148030/1/2001/01.06.07			

2. bejegyző határozat: 75273/1991/1991.04.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 148030/1/2001/01.06.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 75273/1991/1991.04.23

törölő határozat: 148030/1/2001/01.06.07

jogcím: vétel 9/1969.korm.sz.r. 32124/1926/1926.14.25

jogcím: eredeti felvétel 75273/1991/1991.04.23

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törölő határozat: 148030/1/2001/01.06.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 10095/1974/1974.01.18

törölő határozat: 148030/1/2001/01.06.07

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FÖV. VIII. KER. IKV.

cím: 1082. BUDAPEST, VIII. KER. Baross utca 65-67.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 148030/1/2001/01.06.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 3. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 204410/1995/1995.11.10

törölő határozat: 55691/1/2000/00.02.04

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: ANDRÉ KERESKEDELMI ÉS VENDÉGLÁTÓIPARI BT

cím: 1139 BUDAPEST Váci út 97

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulaj

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Szármú Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/485639/2013

2013.12.16

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36782/0/A/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 250439/1/2000/00.10.30

törölő határozat: 159154/1/2001/01.06.21

Elutasítás

jelzálogjog bejegyzési kérelem az ANDRÉ Bt. közös költség tartozása.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím : 1080 BUDAPEST VIII. KER. Csapreghy utca 4.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

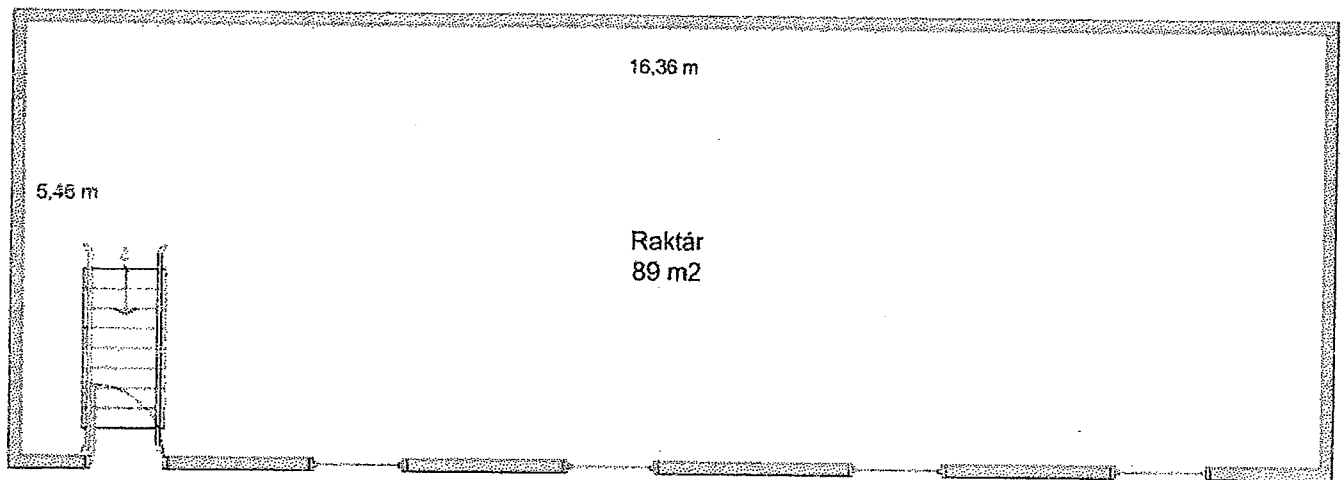
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

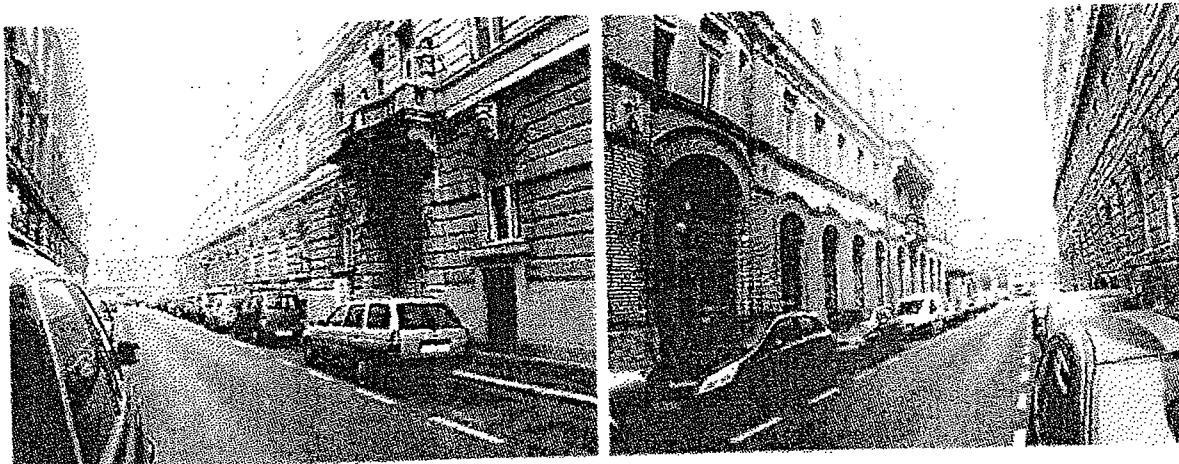
Alaprajz

1085 Budapest, Csepreghy utca 4. pinceszint 2.

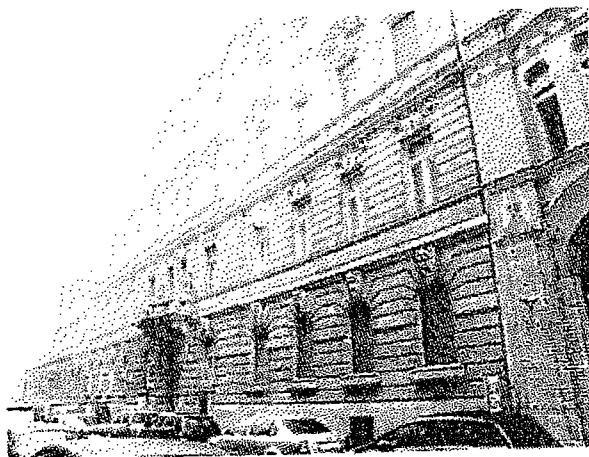
Hrsz.: 36782/0/A/2



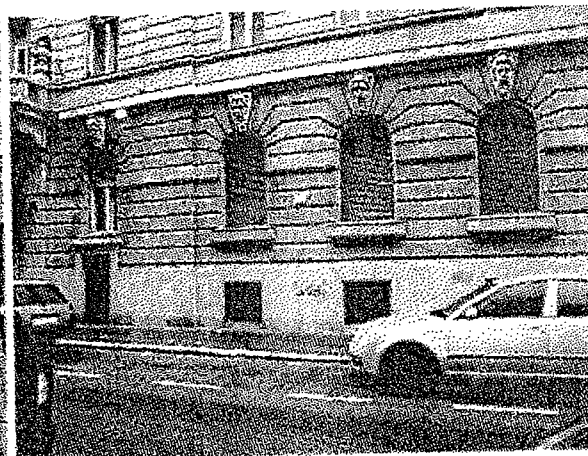
1085 Budapest, Csepreghy utca 4. pince raktár Hrsz.: 36782/0/A/2



Környezet, utca



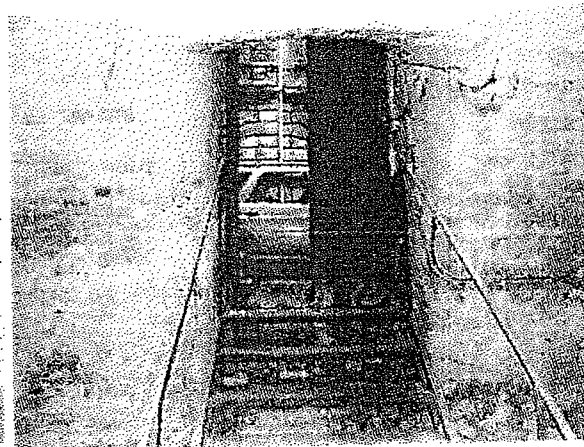
Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja

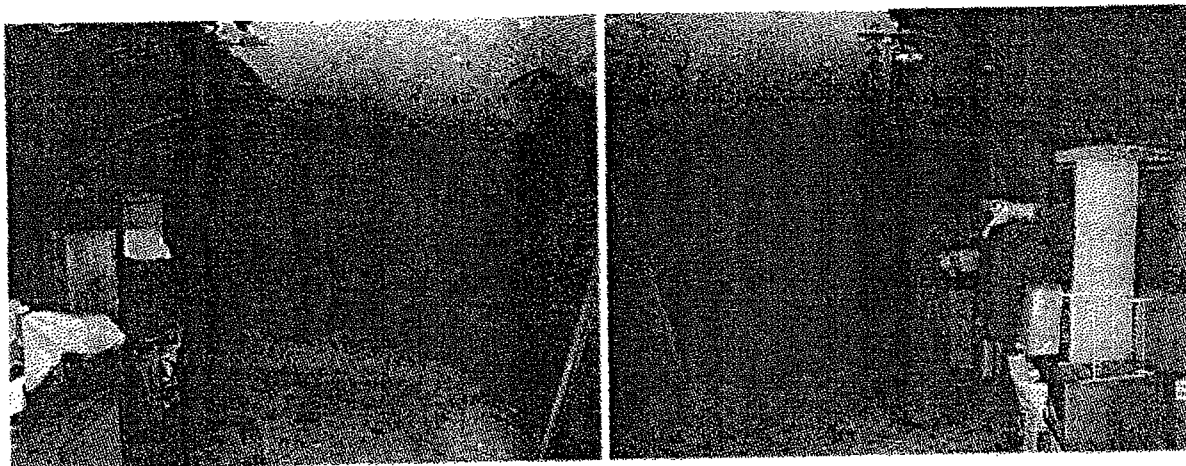


Az ingatlan bejárata

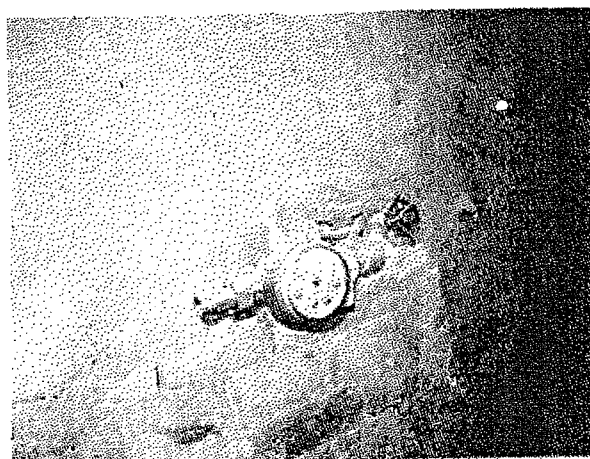


2014. március 21.

1085 Budapest, Csepreghy utca 4. pince raktár Hrsz.: 36782/0/A/2



Raktár



Vizóra

2013. március 21.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Csepreghy utca 4.

