

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt..

58. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Üres nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése (4 db)

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:

- 1.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Vas u. 12. szám alatti, utcai bejáratú, pinceszintű, 36442/0/A/2 hrsz-ú, 55 m² alapterületű, a közös tulajdonból 253/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló műhely helyiség.

A helyiség birtokbavételére 1996. októberében került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. május 27. napján vételi kérelmet nyújtott be a Gekko Asset Management Kft. (székhelye: 2340 Kiskunlacháza, Kiss Ernő u. 3., cégjegyzékszám: 13 09 175529, adószáma: 25290246-2-13, képviseli: Placsintár Gregory ügyvezető).

A helyiség a Palotanegyedben helyezkedik el, a Gutenberg tér közelében. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel metróval és a környéken közlekedő autóbusszal, villamossal érhető el. Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik, a Kőfaragó utca felől közelíthető meg. Az utca felé két ablaka nyílik, benapozottsága elfogadható. Az ingatlan egy nagyobb helyiségből áll, amelyből leválasztottak egy galériázott helyiséget, itt található a társasház csatorna közművének kivezetése. Fűtése nem megoldott, csupán egy falikúttal rendelkezik. A padozat simított beton burkolatú. A falak nagyrészt vakoltak. A helyiség szellőzése az utca felé megoldott. A padló és falburkolatok gyenge állapotúak, a gépészeti kialakítás és a használható vizesblokk kialakítása nem történt meg.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el 2012. július 26. napján, majd aktualizálásra került 2015. június 3-án. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 3.200.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 58.200,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által 2015. június 3. napján jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 3.200.000,- Ft.

Az Önkormányzat a vízőrával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 10.835,- Ft közös költséget 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 29 albetétből álló társasházban 2 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 499/10.000 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 1996. októberében történt birtokbavételét követően bérbevétele nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találhatnak 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., Vas u. 12. szám alatti, 36442/0/A/2 hrsz-ú, 55 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló műhely versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Gekko Asset Management Kft. részére 3.200.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

- 2.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Mária u. 18. szám alatti, utcai bejáratú, pincszinti, 36665/0/A/19 hrsz-ú, 80 m² alapterületű, a közös tulajdonból 42/1000 tulajdoni hányaddal rendelkező üres nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség.

A helyiség birtokbavételére 2005. októberében került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. május 27. napján vételi kérelmet nyújtott be a Gekko Asset Management Kft. (székhelye: 2340 Kiskunlacháza, Kiss Ernő u. 3., cégjegyzékszám: 13 09 175529, adószáma: 25290246-2-13, képviseli: Placsintár Gregory ügyvezető).

A helyiség a Palota negyedben helyezkedik el, a Mária utca Gutenberg tér és Lőrinc pap tér közötti szakaszán. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel metróval és a környéken közlekedő autóbusszal, villamossal érhető el. Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik. Bejárati ajtaja és ablakai fémszerkezetűek, az ablakok fémhálós borítottak. Az ingatlan csak villany közművel rendelkezik, semmilyen gépészeti berendezés és hőleadó nincs. A padozat betonozott, a falak festettek vakoltak. A nyílászárók, burkolatok és az elektromos rendszer rossz állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el 2012. szeptember 10. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **5.900.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 73.750,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által 2015. június 3. napján jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **5.900.000,- Ft**.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 22.000,- Ft közös költséget 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 19 albetétből álló társasházban 2 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 74/1000 tulajdoni hányad tartozik.

A [REDACTED] hrsz-ú ingatlanok mindekorai tulajdonosainak fenti ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joga van.

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 2005. októberében történt birtokbavételét követően bérbevételére nem volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találnak 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., Máris u. 18. szám alatti, 36665/0/A/19 hrsz-ú, 80 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Gekko Asset Management Kft. részére 5.900.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

- 3.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., József u. 38. fsz. 1. szám alatti, 34973/0/A/33 hrsz-ú, utcai bejáratú, 92 m² alapterületű, a közös tulajdonból 464/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, üres nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség.

A helyiség birtokbavételére 2009. május 14. napján került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. május 27. napján vételi kérelmet nyújtott be a Gekko Asset Management Kft. (székhelye: 2340 Kiskunlacháza, Kiss Ernő u. 3., cégjegyzékszám: 13 09 175529, adószáma: 25290246-2-13, képviseli Placsintár Gregory ügyvezető).

A helyiség a Csarnok negyedben helyezkedik el, a József körútról nyíló József utcában. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel trolival és a környéken közlekedő autóbusszal érhető el. Az ingatlan összesen 5 raktárhelyiségből áll, amely két különálló részre van osztva a társasház bejáratának két oldalán. A József körúthoz közelebbi egység csak utcai, a Fecske utcához közelebb eső rész az udvarról is megközelíthető. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Padozata beton, a falak vakoltak, részben festettek.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifton Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el 2011. április 27. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 7.000.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 74.468,- Ft/m²), került megállapításra, és a független szakértő által 2015. június 3. napján jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz 7.000.000,- Ft.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 16.100,- Ft közös költséget 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 33 albetétből álló társasházban 4 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 2098/10.000 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 2009. májusában történt birtokbavételét követően bérbevételére nem

volt érdeklődés, valamint nyilvános árverés útján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek az első alkalommal meghirdetett kikiáltási áron ritkábban találhatnak 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., József u. 38. fsz. 1. szám alatti, 34973/0/A/33 hrsz-ú, 92 m² alapterületű, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló raktár helyiség versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítését a Gekko Asset Management Kft. részére 7.000.000,- Ft vételár egyösszegű megfizetése mellett, igény esetén banki hitel felhasználásával a hivatkozott rendeletben meghatározott feltételekkel.

- 4.) Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., Vig u. 22. szám alatti, földszinti, 34929/1/A/4 hrsz-ú, 16 m² alapterületű, a közös tulajdonból 89/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú, üres nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség.

A helyiség birtokbavételére 2011. augusztus 30. napján került sor, azóta bérbevétele iránt érdeklődés nem volt.

A helyiségre 2015. május 30. napján vételi kérelmet nyújtott be [REDACTED], majd 2015. június 24-én [REDACTED]. Mindkettő a forgalmi értékkel megegyező vételi ajánlatot tettek.

A helyiség a Csarnok negyedben helyezkedik el. Környezetében régebbi és új építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak. Tömegközlekedéssel metróval és a környéken közlekedő trolival, villamossal érhető el. Az üzlethelyiség bejárata az utcáról nyílik. A bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett, az ajtó mellett nagy méretű ablak van, mely fémredőnnyel kiegészített. A használati melegvizet elektromos vízmelegítő szolgáltatja. Padozata járólappal burkolt. A falak csempézettek, vakoltak, festettek. A nyílászárók, a padló és falburkolatok, a gépészeti hálózatok közepes állapotúak.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a Grifon Property Kft (Toronyi Ferenc) készítette el 2012. június 28. napján. Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 3.100.000,- Ft összegben (fajlagos ár: 193.750,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által 2015. június 3. napján jóváhagyásra.

Az üres nem lakás céljára szolgáló helyiség árverésen történő értékesítése esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 80 %-a, azaz 2.480.000,- Ft.

Az Önkormányzat a vízórával rendelkező helyiségre közös költség címén havi 2.848,- Ft közös költséget 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 28 albetétből álló társasházban 6 önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 4379/10.000 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.

A több kérelemre tekintettel javasoljuk a Budapest VIII., Vig u. 22. szám alatti, földszinti, 34929/1/A/4 hrsz-ú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség nyilvános árverésen történő értékesítését. Javasoljuk, hogy a Bizottság a helyiség forgalmi értékét 3.100.000,- Ft összegben fogadja el.

II. A betérjesztés 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 helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek 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 csökken.

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, az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, 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 elidegenített 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.

A versenyeztetési eljárás szabályait a Képviselő-testület 47/2015. (II. 19.) számú határozatának VI. fejezete határozza meg.

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., Vas u. 12. szám alatti, pinceszinti 36442/0/A/2 helyrajzi számú, 55 m² alapterületű, utcai bejáratú műhely helyiség 3.200.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez a Gekko Asset Management Kft. 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. szeptember 30.

- 3.) amennyiben a Gekko Asset Management Kft. nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 1.) pont szerinti helyiséget a 36442/0/A/3-36442/0/A/29 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai részére kell felajánlani elidegenítésre.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 30.

- 4.) amennyiben tulajdonosok sem élnek 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. szeptember 30.

- 5.) hozzájárul a Budapest VIII., Mária u. 18. szám alatti, pinceszinti, 36665/0/A/19 helyrajzi számú, 80 m² alapterületű, utcai bejáratú raktár 5.900.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez a Gekko Asset Management Kft részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

- 6.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 5.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 30.

- 7.) amennyiben a Gekko Asset Management Kft. illetve a tulajdonostársak nem élnek az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy az 5.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 30.

- 8.) hozzájárul a Budapest VIII., József u. 38. fsz. 1. szám alatti, 34973/0/A/33 helyrajzi számú, 92 m² alapterületű, utcai bejáratú raktár 7.000.000,- Ft vételáron, versenyeztetési eljárás mellőzésével történő elidegenítéséhez a Gekko Asset Management Kft részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. július 27.

- 9.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 8.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 30.

- 10.) amennyiben a Gekko Asset Management Kft. nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a 8.) pont szerinti helyiséget a 34973/0/A/1-34973/0/A/31 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai részére kell felajánlani elidegenítésre.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 30.

- 11.) amennyiben a tulajdonosok sem élnek az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a 8.) pont szerinti helyiséget elidegenítésre a hatályos rendelkezések szerint nyílt árverésen kell meghirdetni.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató
Határidő: 2015. szeptember 30.

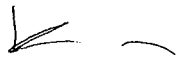
- 12.) a Budapest VIII., Vig u. 22. szám alatti, földszinti, 34929/1/A/4 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékét 3.100.000,- Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyílt árverés lebonyolítására.

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

Határidő: 2015. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

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. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

2015 JÚL 22.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

2015 JÚL 22.

SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

ulcsis!
2012 AUG 06

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vas utca 12. pincszint 2/Ü. sz. (Hrsz.:36442/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség (műhely) forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

KÉSZÍTŐ KÖZ	
Dátum	2012 AUG 06
Értékbecslő	52343902
Értékbecslő	HR
Értékbecslő	52343902

Budapest, 2012. július 26.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vas utca 12. pinceszint 2/Ü.
Hrsz. : 36442/A/2

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség (műhely)
Épületen belüli elhelyezkedése : pinceszint
Közmű-ellátottság : villany, víz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 55 m²
Belmagasság : 3,9 méter
Eszmei hányad : 251/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Elszámolható, bérlő általi értéknövelő beruházás : 0,-Ft
Társasház telkének területe : 711 m²

KISFALU KFT.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK
Góder László
Budapest, 2012.06.03. Ingatlanszakértő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2012. július 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 58.200,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 3.200.000,- Ft
azaz *Hárommillió-kettőszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.400.000,- Ft
azaz *Egymillió-négyszázezer forint*

Budapest, 2012. július 26.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 20070008-2-01
Cg: 01-09-008864

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 1088 Budapest, Vas utca 12. pincszint 2/Ü. szám alatti, 36442/A/2 hrsz-ú ingatlan 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 : 2012. július 20.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2011. július 19.)
- 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	: Vas utca 12. pinceszint 2/Ü.
Helyrajzi szám	: 36442/A/2
Megnevezése	: műhely
Terület	: 55 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota negyed elnevezésű városrészben, a Blaha Lujza tér vonzaskörzetében, a Vas és a Kőfaragó utcák sarkán található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház összközműves, az értékelt ingatlanban csupán villany és víz közművet láttunk, de működésükről nem tudtunk meggyőződni. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1910-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	kőporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fa ajtó, gyenge állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt és nyers falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt üzlethelyiséget magában foglaló épület az 1910-es években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház pinceszintjén helyezkedik el, a Kőfaragó utca felől közelíthető meg, több lépcsőn keresztül. Az utca felé két ablak is nyílik, a benapozottság elfogadható. Az ingatlan egy nagyobb helyiségből áll, melyből leválasztottak egy galériázott helyiséget. Villany és víz közmű valószínűleg van az ingatlanban, a vízóra fel volt szerelve. Fűtése nem megoldott, normális vizesblokkal nem rendelkezik, csupán egy falikúttal a fapadozatú galérián.

A padozat simított beton burkolatú. A falak vakoltak, de néhol csak a nyerstégla volt látható. Az ingatlan belmagassága kb. 3,88 méter. A helyiségek szellőzése az utca felé megoldott. A leválasztott részen van a társasház csatorna közművének kivezetése. A padló és falburkolatok, illetve a lépcső gyenge állapotúak, a gépészeti kialakítás és a használható vizesblokk kialakítása még nem történt meg. Az ingatlan korszerűsítése mindenképpen indokolt. Ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása műhely, de utcafronti elhelyezkedése miatt akár üzletként is jól használható. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az üzlethelyiség 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>			
Műhely	55,20	100%	55,20
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	55,20	100%	55,20
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	55,00		55,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 55,0 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 üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vas utca 12. pincszint 2/Ü. (Hrsz.: 36442/A:2)

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet / raktár	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Vas utca	Bacsó Béla utca	Kiss József utca	Népszínház utca	Salétram utca	Horváth Mihály tér
Épületen belüli elhelyezkedés	pincszint	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén
Ingatlan hasznos összterülete	55	61	88	150	58	89
Komfortfokozata	Komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1910	1920	1920	1930	1930	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge áll.	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.
Eladási ár Ft-ban		4 200 000	6 500 000	10 500 000	5 000 000	10 500 000
Eladás ideje		2011	2011	2011	2011	2011
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		68 852	73 864	70 000	86 207	117 978
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	hasonló 0%	nagyobb 5%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
műszaki állapot (5)		jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%	jobb -30%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-25%	-20%	-15%	-25%	-45%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		51 639	59 091	59 500	64 655	64 888
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	59 955	azaz hárommillió-háromszázezer forint				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	3 300 000					

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 726 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 65 %-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. Üzlet, szuterén, Mária utca	80	80 000	1 000
2. Üzlet, szuterén, Kerepesi út	50	70 000	1 400
3. Üzlet, szuterén, Horánszky utca	54	70 000	1 296
4. Üzlet, szuterén, Blahánál	60	80 000	1 333
5. Üzlet, szuterén, Népszínház utca	150	150 000	1 000
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 210
Kínálati árák, rosszabb állapot miatti korrekció	-40%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			726
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület	55		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó	39 930		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	479 160		
Tervezhető kihasználtság, %	65%		
Figyelembe vehető bevétel, Ft	311 454		
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	9 344		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	9 344		
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	12 458		
Kalkulálható költségek összesen, Ft	31 145		
Éves üzemi eredmény, Ft	280 309		
Tőkésítési ráta	9,5%		
Tőkésített érték, Ft	2 950 617		
Befektetési kiadások	0		
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	2 950 617		
Hozadéki érték kerekítve, Ft	3 000 000		

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)	711	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	251	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	18	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	80 000	
A lakáshoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 400 000	<i>azaz egymillió-négyszázezer forint</i>

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%
	3 300 000	3 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	3 200 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1088 Budapest, Vas utca 12. pincszint 2/Ü. szám alatti, 36442/A/2 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci értékét kerekítve:

3.200.000 Ft-ban,

azaz

Hárommillió-kétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2012. július 26.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci utca 66
Adószám: 23702067-141
Cg: 01-09-036654

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, vagyonjogok 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 értékbecsületényező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 2012. július 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.



Környezet, utca (Kőfaragó utca)



Épület utcai homlokzata



Ingatlan bejárata, ablaka



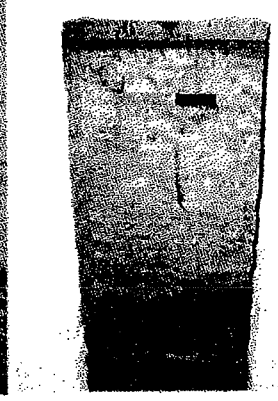
Műhely



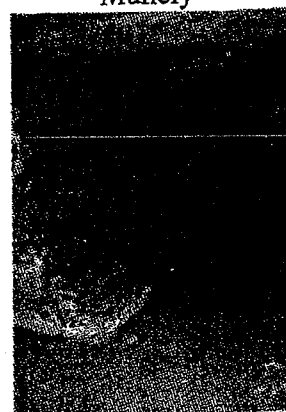
Műhely



Lépcső



Műhely



Műhely galéria alatt



Ingatlan bejárata



Műhely, galéria



Falikút, vízóra a galérián

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Mária utca 18. szám (Hrsz.:36665/A/19) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2012. szeptember 10.

KISFALU Kft.	
Érk. időpont:	2012. Szept 13. m.
Kitatósztatás:	K- 8960 / 2 / 2012.
Ügyintéző:	Hb
Melléklet:	lap Egyéb:

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Mária utca 18. pince raktár (Hrsz.: 36665/A/19)

**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 : Mária utca 18.
Hrsz. : 36665/A/19

TULAJDONVISZONYOK

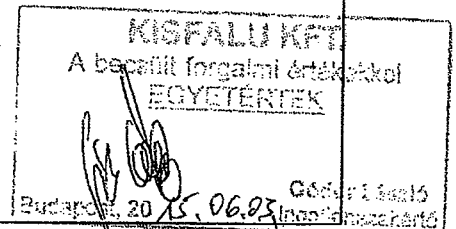
Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 80 m²
Belmagasság : 2,9 m
Eszmei hányad : 42/1000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 931 m²



ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2012. szeptember 03.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 73.750,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 5.900.000,- Ft
azaz *Ötmillió-kilencszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.100.000,- Ft
azaz *Hárommillió-egyszázezer forint*

Budapest, 2012. szeptember 10.

Készítette:

(Handwritten signature)

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

(Faint stamp of Kisfalu Kft. with date 2012.09.10)

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, Mária utca 18. szám alatti, 36665/A/19 hrsz-ú pince raktár ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész 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 : 2012. szeptember 03.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2009. szeptember 30.)
- 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	: Mária utca 18. pince
Helyrajzi szám	: 36665/A/19
Megnevezése	: raktár
Terület	: 80 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

*(összenyitva a József krt. 65. sz. alatti 36785/4/A/37 hrsz-ú 78,52 m²-es raktárral)

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Mária utcában, a Bródy Sándor utca és a Krúdy Gyula utca között lévő társasházban található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bródy Sándor utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1870
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : fém ajtó, ablakok kívül fémszerkezetűek, fémhálóval borítva, gyenge állapotban

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, rossz állapotban

belső felületképzés: vakolt, festett falak, rossz állapotban

gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1870-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház pincéjében helyezkedik el, a Mária utca felől közelíthető meg. Bejárati ajtaja és ablakai fémszerkezetűek, ablakok fémhálós borítottak. A vizsgált ingatlan csak villany közművel rendelkezik. A boltíves ingatlan belmagasság 2,9 m. Jelenleg semmilyen gépészeti berendezés és hőleadó nem található az ingatlanban.

A padozat betonozott, a falak vakoltak, festettek. A nyílászárók, a padló és falburkolatok, az elektromos rendszer rossz állapotúak. Ingatlan a szemle során üres volt. Összességében az ingatlan rossz 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	51,19	100%	51,19
Raktár	28,43	100%	28,43
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	79,62		79,62
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	80,00		80,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 80 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található raktárak, műhelyek 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, házzám	Mária utca 18.	Bacsó Béla utca	Kiss József utca	Népszínház utca	Salétrom utca	Horváth Mihály tér
Épületen belüli elhelyezkedés	pinceszint	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén	szuterén
Ingatlan hasznos összterülete	80	61	88	150	58	89
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1870.	1920	1920	1930	1930	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz állapotú	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.
Eladási ár Ft-ban		4 200 000	6 500 000	10 500 000	5 000 000	10 500 000
Eladás ideje		2011	2011	2011	2011	2011
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		68 852	73 864	70 000	86 207	117 978
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 10%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 10%	hasonló 0%	nagyobb 5%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-5%	0%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		61 967	70 170	70 000	77 586	112 079
A figyelembe vett súlyszámok		100%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		78 361				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		6 300 000				

azaz Hatmillió-háromszázezer 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 830 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. Műhely, pince, Kun utca	100	94 000	940
2. Műhely, pince, Baross utca	90	87 000	967
3. Raktár, pince, Vajdahunyad utca	150	120 000	800
4. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	110	100 000	909
5. Raktár, pince, Magdolna utca	76	40 000	526
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			830
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			830
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			80
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			66 400
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			796 800
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			597 600
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			17 928
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			17 928
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			23 904
Kalkulálható költségek összesen, Ft			59 760
Éves üzemi eredmény, Ft			537 840
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			5 661 474
Befektetési kiadások			600 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			5 061 474
Hozadéki érték kerekítve, Ft			5 100 000

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)	931	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	42	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	39	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	80 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	3 100 000	<i>azaz Hárommillió-egyszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításra 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 bére 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%
	6 300 000	5 100 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	5 900 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Mária utca 18. szám alatti, 36665/A/19 hrsz-ú pince raktár ingatlan jelenlegi piaci értékét:

5.900.000 Ft-ban,
azaz
Ötmillió-kilencszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2012. szeptember 10.



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Kisfalu Kft.
1100 Budapest, ...
Adószám: ...
Céginformációk

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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 felelősségünk 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 tényezőkhöz az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 2012. szeptember 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.

1085 Budapest, Mária utca 18. pince raktár Hrsz.: 36665/A/19



Környezet, utca



Társasház homlokzata

A vizsgált ingatlan utcai frontja



A raktár bejárata

2012. szeptember 10.

1085 Budapest, Mária utca 18. pince raktár Hrsz.: 36665/A/19



A raktár bejárata



Raktár1



Raktár1



Raktár2



Udvari kijárat



Raktár2

2012. szeptember 10.

2012 MAJ 13		2012 MAJ 09. 07
Értékelt ingatlan:	56511/2	Φ
Értékelő:	AB	
		GRIFTON
		Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 38. földszinti raktár (Hrsz.:34973/A/33)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., József utca 38. (hrsz.:34973/A/33) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti raktár forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2011. április 27.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 38. földszint raktár (Hrsz.: 34973/A/33)

**ÉRTÉKELES 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. Csarnok negyed.
Utca, házszám, emelet, ajtó : József utca 38. földszint
Hrsz. : 34973/A/33

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint
Közmű-ellátottság : víz, gáz, villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 93 m²
Redukált terület : 93 m²
Belmagasság : 4,8 m
Eszmei hányad : 464/10.000
Komfortfokozat : komfortos
Szobaszám : 5 helyiség
Elszámolható, bérlő értéknövelő beruházása : 0,-Ft
Társasház telkének területe : 746 m²

KISFALU KFT.
A becsült forgalmi értékekkel
EGYÜTÖRZÉK

Céginformációs
Budapest, 2015.06.03. Ingatlanszakértő

ÉRTÉKELES

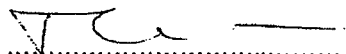
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2012. április 25.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 74.468,-Ft/m²
Az ingatlan kerekített forgalmi értéke : 7.000.000,- Ft
azaz *Hétmillió forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.400.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-négyszázezer forint*

Budapest, 2012. április 27.

Készítette:



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22910674-041
Cg: 0419-02729

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 1084 Budapest, József utca 38.szám alatti, 34973/A/33 hrsz-ú földszinti raktár ingatlan 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 : 2012. április 25.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2009. 09. 30.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szint rajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

A tulajdoni lap kelte: 2009. 09. 30.

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József utca 38. földszint
Helyrajzi szám	: 34973/A/33
Megnevezése	: raktár
Terület	: 92 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a József körútról nyíló József utcában található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház összközműves, az értékelt ingatlanban is megtalálható minden közmű. Tömegközlekedéssel a 9, 109 autóbusszokkal és a 83-as trolival érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, megfelelő állapot
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, állapota nem ismert
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	kőporos vakolat, megfelelő állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: fából készült, üvegezett ajtók, lehúzható fém redőnyvel
belső nyílászárók	: fából készült, üvegezett ajtók
padozat, burkolat	: beton,
belső felületképzés:	vakolt, részben festett falak
gépészet, hőleadók:	konvektor

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 38. földszint raktár (Hrsz.: 34973/A:33)

Az ingatlant magában foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Általános állapota átlagosnak mondható, a gépészeti hálózatok állapotáról nem kaptunk információt. Az értékelt ingatlan az utca felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan 5 raktárhelyiséget tartalmaz. A vizsgált ingatlan 2 különálló részből áll, a társasház bejáratának két oldalán. A József körúthoz közelebbi egység csak utcai bejáratával rendelkezik, a Fecske utcához közelebbi utcai és udvari bejáratról is megközelíthető. Az ingatlan a szemle során üres volt. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Belmagassága kb. 4,8 méter. Padozata beton, a falak vakoltak, részben festettek. Az ingatlan összességében rossz állapotú.

3.4. Alapterületi adatok

A raktár hasznos alapterületi adatai a mellékelt tulajdoni lap és a helyszíni felmérés alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingotlan helyiségei</i>			
Raktár	16,80	100%	16,80
Raktár	13,50	100%	13,50
Raktár	15,66	100%	15,66
Előtér	12,90	100%	12,90
Szélfogó	3,00	100%	3,00
Raktár	17,01	100%	17,01
Raktár	14,17	100%	14,17
Ingotlan összesen	93,04		93,04
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	93		93
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	92,00		92,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 93,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Üzlethelyiség forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található raktárak, műhelyek és garázsok 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	Műhely	Műhely	Raktár	Garázs
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	József utca 38.	Fecske utca	Baross utca	Bacsó Béla utca	Magdolna utca	Karácsony S. u.
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	93	29	13	97	47	24
Komfortfokozata	komfortos	félkomfortos	félkomfortos	komfortos	félkomfortos	félkomfortos
Építés éve	1900-as évek eleje	1913	1920	1920	1915	1926
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó	tégla, jó állapotú	tégla, felújítandó	tégla, jó állapotú
Eladási ár Ft-ban		1 900 000	1 176 000	7 760 000	3 525 000	1 800 000
Eladás ideje		2011	2011	2011	2011	2011
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		65 517	90 462	80 000	75 000	75 000
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		kisebb -10%	kisebb -15%	hasonló 0%	kisebb -10%	kisebb -10%
használhatóság (3)		hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%
közmvévek, komfortosság (4)		rosszabb 5%	rosszabb 5%	azonos 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-10%	-10%	0%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		58 966	81 415	72 000	75 000	67 500
A figyelembe vett súlysúlyszámok		100%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		70 976				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		6 600 000	<i>azaz Hatmillió-hatszázezer forint</i>			

4.2. Raktár 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 1.030 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 90 %-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 számítunk 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. Műhely, földszint, Baross utca	45	56 000	1 244
2. Raktár, földszint, József u.	70	60 000	857
3. Raktár, földszint, Magdolna utca	120	76 000	633
4. Garázs, földszint, Fecske utca	15	20 000	1 333
5. Garázs, földszint, Karácsony S. u.	23	25 000	1 087
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			1 030
elhelyezkedés miatti korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			1 030
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			93
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			95 790
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 149 480
Tervezhető kihasználtság, %			90%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 034 532
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			31 036
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			31 036
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			41 381
Kalkulálható költségek összesen, Ft			103 453
Éves üzemi eredmény, Ft			931 079
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			9 800 829
Befektetési kiadások			1 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			8 300 829

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	746	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	464	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	35	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	70 000	
A lakáshoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 400 000	azaz Kettőmillió-négyszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításra 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.

Raktár	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	6 600 000	8 300 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	7 100 000	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, József utca 38. földszinti (34973/A/33 hrsz-ú) raktár jelenlegi piaci értékét kerekítve:

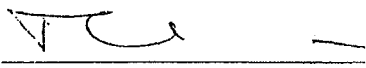
7.000.000 Ft-ban,
azaz
Hétmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2012. április 27.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 23619025-2-41
Cg: 01-09-039064


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 valódiságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 értékbecfolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 2011. április 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.

1084 Budapest, József utca 38. fszt. raktár Hrsz.: 34973/A/33



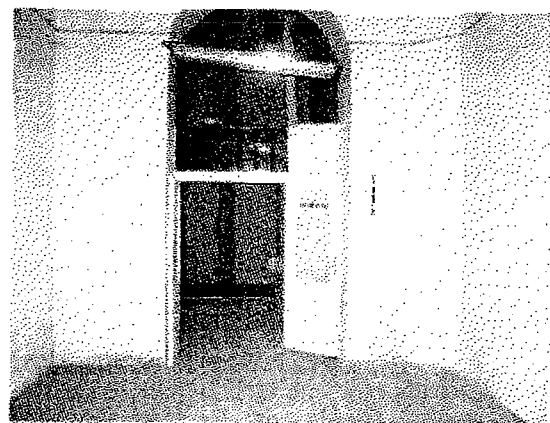
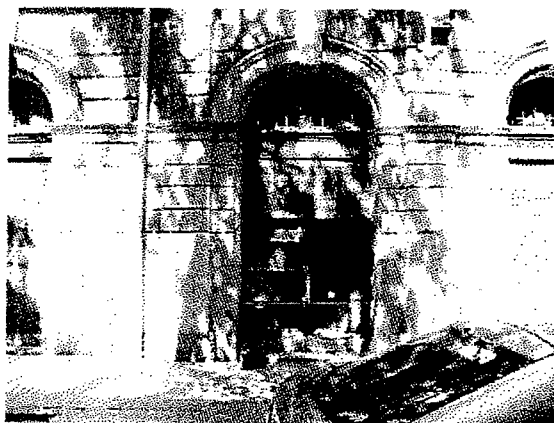
Környezet, utca



Társasház utcafrontja



Vizsgált ingatlan József körúthoz közelebbi frontja



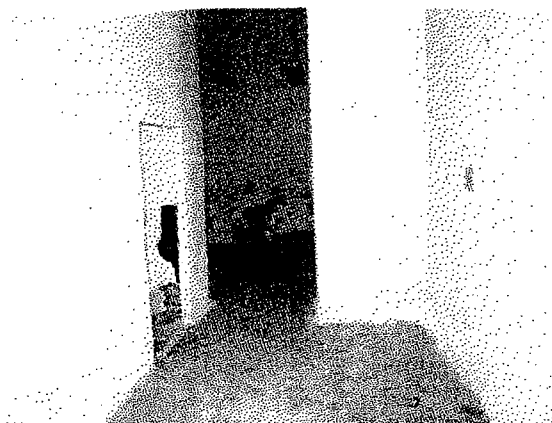
Vizsgált ingatlan Fecske utcához közelebbi bejárata és belső tere

2012. április 27.

1084 Budapest, József utca 38. fszt. raktár Hrsz.: 34973/A/33



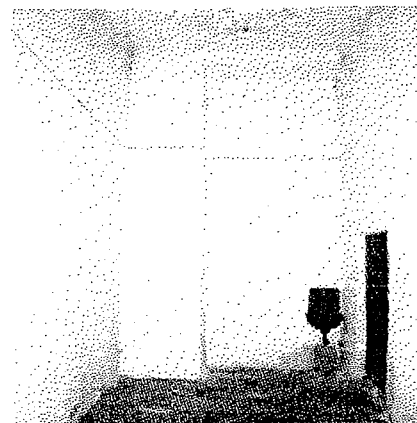
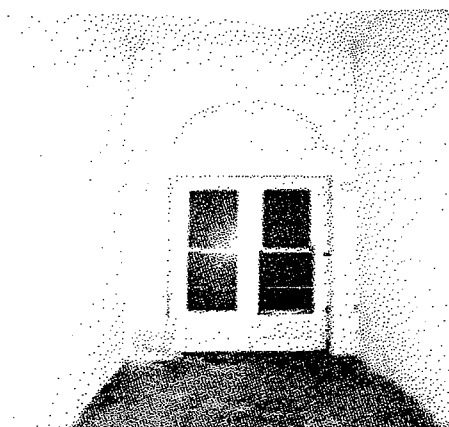
A vizsgált ingatlan József körúthoz közelebbi egységének a bejárata és belső előtere a szélfogóval



Előtér



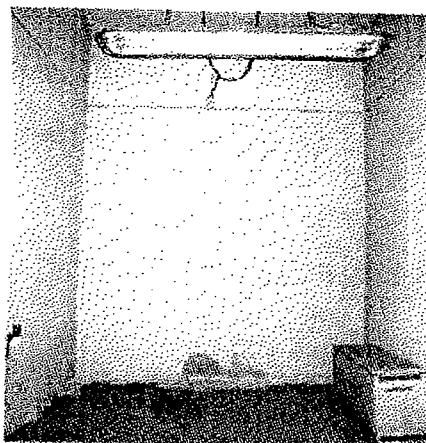
Szélfogó



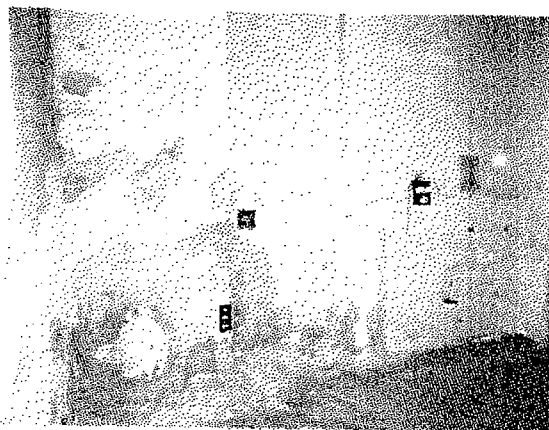
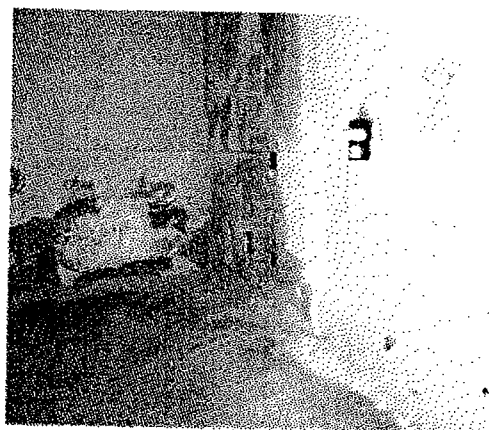
Utcafronti raktárhelyiség1

2012. április 27.

1084 Budapest, József utca 38. fszt. raktár Hrsz.: 34973/A/33



Utcafronti raktárhelyiség2



Belső raktárhelyiség

2012. április 27.

KÉSZ. 0 KG
2012 JÚL 11
5033-5
103

L. 2012 JÚL 11
GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vig utca 22. földszinti üzlet (Hrsz.: 34929/1/A/4)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vig utca 22. sz. (hrs.:34929/1/A/4) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2012. június 28.

LEZÁRVA
2012 JÚL 11

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Víg utca 22. földszinti üzlet (Hrsz.: 34929/1/A/4)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Víg utca 22. földszint
Hrsz. : 34929/1/A/4

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna,
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 16 m²
Belmagasság : 3,0 m
Eszmei hányad : 89/10.000
Körfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 873 m²

KISFALU KFT.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETTERTEK
(Handwritten signature)
Budapest, 2015.06.03. Ingatlanértékelő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2012. június 22.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 193.750,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **3.100.000,- Ft**
azaz *Hárommillió-egyszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 600.000,- Ft
azaz *Hatszázezer forint*

Budapest, 2012. június 28.

Készítette:

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 27879026-2-11
Cg: 01-09-028004

(Handwritten signature)
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 1084 Budapest, Víg utca 22. szám alatti, 34929/1/A/4 hrsz-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanrész 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 : 2012. június 22.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2009. szeptember 30.)
- 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	: Víg utca 22. földszint
Helyrajzi szám	: 34929/1/A/4
Megnevezése	: üzlet
Terület	: 16 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Víg utcában, a Déri Miksa utca és a Víg utca között található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A közelben van a Rákóczi téri vásárcsarnok. A társasház összközműves, az értékelt ingatlan közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Déri Miksa utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, állapota nem ismert
födémszerkezet	: acélgerendás, állapota nem ismert
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: műpalafedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	kőporos vakolat, rossz állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fa szerkezetű, üvegezett portál ajtó és ablak, lehúzható fémredőnyvel védett
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: járólap, megfelelő állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, megfelelő állapotban
gépészet, hőleadók:	elektromos vízmelegítő

6

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Víg utca 22. földszinti üzlet (Hrsz.: 34929/1/A-4)

Az értékelt üzletet magában foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a Víg utca felől közelíthető meg. Bejárati ajtó fa szerkezetű, üvegezett, mely lehúzható fémredőnnyel kiegészített. Az ingatlan egy üzlettérből áll. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő szolgáltatja. A belmagasság 3,0 m. A helyiség padozata járólappal burkolt. A falak csempézettek, vakoltak, festettek. A nyílászárók, a padló és falburkolatok, a gépészeti hálózatok közepes állapotúak. A szemle során az ingatlan üres volt. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált 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>			
Üzlet	15,62	100%	15,62
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	15,62		15,62
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	16,00		16,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 16,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet/iroda
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Vig utca 22.	Baross utca	Üllői út	Práter utca	Leonardo da Vinci	Teleki tér
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	16	56	34	113	130	87
Komfortfokozata	Komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900-as évek eleje	1925	1920	1930	1920	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes	tégla, jó áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó áll.	tégla, jó áll.
Eladási ár Ft-ban		14 000 000	6 600 000	27 100 000	26 000 000	14 500 000
Eladás ideje		2011	2011	2011	2011	2011
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		250 000	194 118	239 823	200 000	166 667
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb	-5%	jobb	-5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	10%
használhatóság (3)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	0%	10%	10%	5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		237 500	194 118	263 805	220 000	175 000
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	218 085	azaz Hárommillió-ötszázezer forint				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	3 500 000					

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 1.560 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 számítunk 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. Üzlet, földszint, Baross utca	100	150 000	1 500
2. Üzlet, földszint, Lujza utca	40	65 000	1 625
3. Üzlet, földszint, Horváth Mihály tér	30	50 000	1 667
4. Üzlet, földszint, Illés utca	50	80 000	1 600
5. Üzlet, földszint, Baross utca	18	25 000	1 389
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			1 560
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			1 560
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			16
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			24 960
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			299 520
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			224 640
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			6 739
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			6 739
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			8 986
Kalkulálható költségek összesen, Ft			22 464
Éves üzemi eredmény, Ft			202 176
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			2 128 168
Befektetési kiadások			100 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			2 028 168
Hozadéki érték kerekítve, Ft			2 000 000

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)	873	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	89	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	8	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	75 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	600 000	<i>azaz Hatszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításra 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 árbevétel. 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
<i>Súlyozás</i>	70%	30%
	3 500 000	2 000 000
<i>Elfogadásra javasolt érték, Ft</i>	3 100 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Vig utca 22. szám alatti, 34929/1/A/4 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

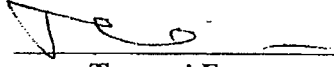
3.100.000 Ft-ban,
azaz
Hárommillió-egyszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2012. június 28.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22676026-2-41
Cg: 01-09-038884


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 érdekeltsege 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, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 2012. június 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.

1084 Budapest, Vig utca 22. földszinti iroda Hrsz.: 34929/1/A/4



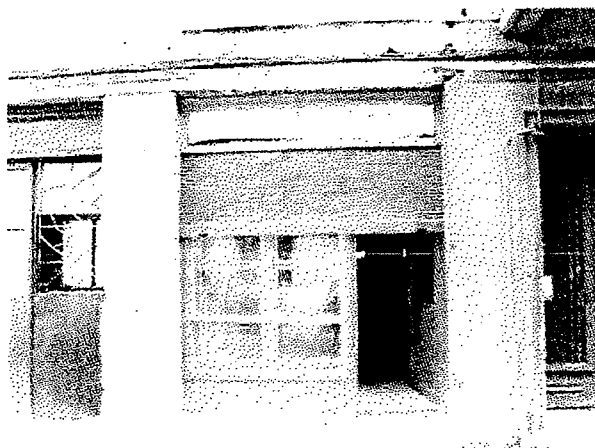
Környezet, utca



Társasház homlokzata



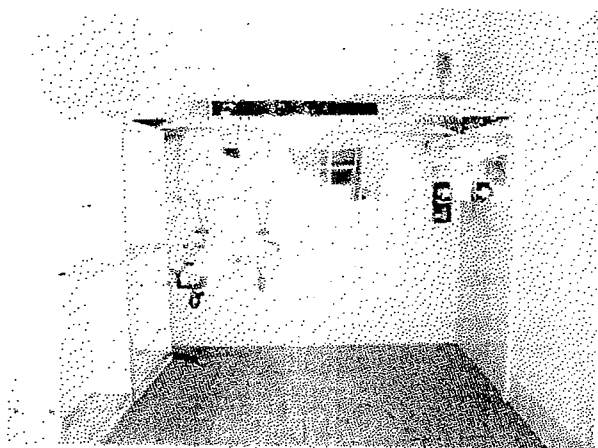
A vizsgált ingatlan utcai frontja



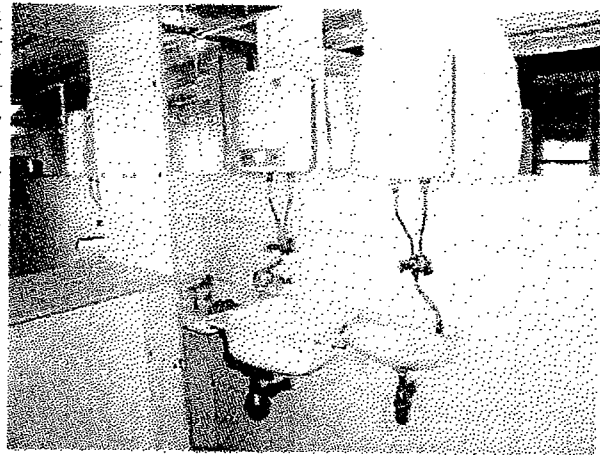
Az üzlet bejárata

2012. június 28.

1084 Budapest, Víg utca 22. földszinti iroda Hrsz.: 34929/1/A/4



Üzlettér



Mosogató és mosdó elektromos
vízmelegítővel



Villanyóra

2012. június 28.