

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.12.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. december 14-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, József krt. 74. szám alatti földszinti, 35647/0/A/2 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel bérbeadott üzlethelyiség 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.

Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, József krt. 74. szám alatti, 35647/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 111 m² alapterületű, 531/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) határozatlan időre szóló szerződést kötött a Hondimpex Kft-vel (székhely: 8060 Mór, Kossuth Lajos utca 48-50.; adószám: 11455648-2-07; cégjegyzékszám: 07 09 008552; képviseli: Herbák Sándor ügyvezető) 2000. december 18. napján. Bérlo a bérleményt üzlet céljára vette bérbe.

A Hondimpex Kft. képviseletében Herbák Sándor 2015. október 6. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Tárgyi ingatlan a Budapest VIII. kerület Corvin negyedben, a József körúton, az Üllői úti csomóponttól 150 m-re helyezkedik el. Az épület kb. 1900-ban épült. A helyiség a lakóház földszintjén található, szemben állva az épülettel a kaputól jobbra foglal helyet. Belmagassága 5,5 m, cca. 70 %-ban galériázott. Helyiségei: üzlettér, raktár, mosdó és galéria üzlettérrel és raktárral. Burkolatok: kerámia járólappal. Az üzlethelyiség nyílászárói rossz műszaki állapotúak, vetemedettek, rossz hőszigetelésűek. A helyiség összességében jó elhelyezkedésű, közepes műszaki állapotú.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Euro-Immo Expert Kft. készítette el 2015. október 21-én. A helyiség forgalmi értéke **47.200.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 425.225,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **47.200.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet nem érint, ezért a Rév8 Zrt. nyilatkozatára nincs szükség.

A Budapest VIII. kerület, József krt. 74. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 111 m² alapterületű üzlethelyiség esetében, a 34 albetétből álló társasházban 2 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 732/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	202.209,- Ft
A vízárával rendelkező albetét havi közös költsége + célbefizetése:	28.194,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 1% inflációval számolva):	25.386.642,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 1% inflációval számolva):	3.539.659,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	21.846.983,- Ft
Forgalmi érték:	47.200.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

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

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A (6) bekezdés alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Az Alkotmány Bíróság 72/2011. (X. 12.) számú határozata szerint: „Bár a Lt. maga nem írja elő, hogy a helyiségnek az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező bérlője részére történő értékesítéskor a versenytárgyalás nem kötelező, a vételár mértékének megállapítására vonatkozó rendelkezései kizárják a versenytárgyalás tartását.” Előzőek alapján a helyiség a bérlő részére versenytárgyalás megtartása mellőzésével elidegeníthető.

A Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott közép és hosszú távú gazdasági programban a legalább 10 albetét számú épületek esetében, ha az Önkormányzat tulajdonában álló albetétek száma legfeljebb 3 db, a helyiség elidegenítését tűzte ki célul.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 74. szám alatti, 35647/0/A/2 hrsz.-ú, 111 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a Rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 47.200.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

II. A betérjesztés indoka

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a Rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

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

A Rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek –amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés egyéb jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

A 72/2011. (X. 12.) AB számú határozata szerint: „Bár a Lt. maga nem írja elő, hogy a helyiségnek az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkező bérlője részére történő értékesítéskor a versenytárgyalás nem kötelező, a vételár mértékének megállapítására vonatkozó rendelkezései kizárják a versenytárgyalás tartását.”

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... év (.....hónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul ingatlan nyilvántartásban 35647/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, József krt. 74. szám alatti 111 m² alapterületű

üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 47.200.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

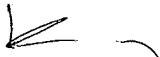
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató ja
Határidő: 2015. december 14.


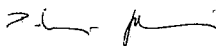


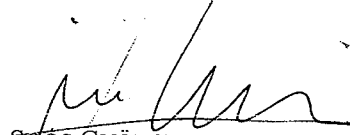
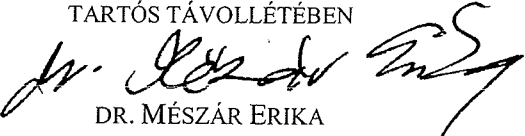
2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. december 7.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktató szám:	11368/1015
Érk.:	2015 OKT 27.

Acsay
2015 OKT 27.

Zavatz P.
2015 OKT. 28



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Dátum:	2015 OKT 28.
Iktatószám:	LKE-796/5/1015
Aláíró:	
Melléklet:	lap E

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1085 Budapest, József körút 76. szám
alatti üzlethelyiségről**

Acsay

Üzlet	
Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:	Kranjecz Zsuzsa
A vizsgálat időpontja:	2015-10-21
Megrendelő neve:	Hondimpex Kft.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Üzlethelyiség
Az ingatlan címe:	1085 Budapest, József körút 76. Tulajdoni lapon: 1080 Budapest, József körút 74. földszint. „felülvizsgálat alatt”
Az ingatlan helyrajzi száma:	35647/0/A/2
Eszmei tulajdoni hányad	539/10 000
Alapterület(tulajdoni lap szerint):	111 m ²
Számítás során alkalmazott alapterület:	111 m ²
Forgalmi érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	48 300 000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	46 000 000,- Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	47 200 000,- Ft
Fajlagos egyeztetett üzlethelyiség m2 ár	425 225 ,- Ft/m2
Telekhányad ár 140 000.-Ft/m2 (eszmei hányad alapján)	5 546 310,- Ft
A nem lakáscélú helyiségen értéknövelő felújítás:	igen

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0-90 nap/ <i>erős kereslet</i>	Átlagos /90-180 nap/ <i>kiegyensúlyozott piac</i>	x	Problemátikus /180-360/ <i>kínálati túlsúly</i>	Nehéz /360- nap/ <i>erős túlkínálat</i>	
---	---	---	---	---	--

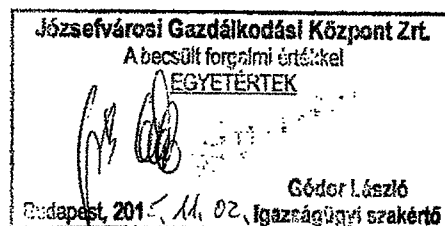
Mellékletek *

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Alaprajz	x
4. Társasházi alapító okirat részlet	x
5. Bérleti szerződés	x

EURO-IMMO EXPERT KFT.
1065 Budapest, Nagymező u. 4.


Az értékelő aláírása

Az értékelés 13 számozott oldalon, 1 példányban készült.



Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1085 Budapest, József körút 76.
Helyrajzi száma:	35647/0/A/2
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdoni hányaduk:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	Nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	Nincs
Bérlő:	Van
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	Határozatlan idejű
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Társasházi lakások, ker.egységek,
Elhelyezkedése, övezeti besorolása:	VIII. ker. Corvin-negyed
Megközelíthetősége:	Szilárd úton, villamos, autóbusz, metró
Hasznosítás jelenlegi formája:	Kisgép szaküzlet
Legcélszerűbb hasznosítás:	Üzlet, iroda, műhely
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

Az épület adatai

Az épület becsült építési éve:	1900
Az utolsó felújítás éve:	N.a.
Alapozás, szigetelés:	Tégla alap, -
Felmenő falazat, födémek:	Tömör téglá, acélgerendák közötti téglaboltozat, átlagos
Tetőszerkezet, héjalás és annak állapota	Magastető, hagyományos fedélszék, cserépfedés
Külső felületek és állapota	Vakolt, köporos dörzsölt fedőréteggel, átlagos
A lépcsőház állapota	Átlagos
A belső udvar, állapota	Átlagos
A pince, állapota	Átlagos
Lift:	Van

Az üzlet adatai

Az utolsó felújítás éve:	1994 (részleges felújítás és galéria építés)
Belső felületek:	Vakolt, festett, csempézett, átlagos
Nyílászáró szerkezetek:	Fa szerkezetek
Padlóburkolatok:	Kerámia járólap, közepes
Közművesítettség, komfortfokozat:	Összközműves/összkomfortos
Szobaszám:	-
Igéyszint általában:	Közepes
Fizikai állapot (%):	70 %
Épületen belüli elhelyezkedés:	Földszinti, utcai fekvésű

Az ingatlan értékelése

Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése

Tárgyi ingatlan a VIII. kerületben, a „Corvin” negyedben, a József körúton, az Üllői úti csomóponttól 150 m-re helyezkedik el. Az utca nagy forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak, kereskedelmi egységek, mozi található. Tömegközlekedési kapcsolatai jók. A lakóház kb.:1900-ban épült sík területű, 735 m2 nagyságú telken. Az épület zártorú beépítésű, pince + földszint + 4 emelet + magastető szintelrendezésű. A teherhordó falak téglából falazottak a födémek szilárd szerkezetűek. A magastető hagyományos fafedélszék cserépfedéssel. Az épület U alakban belső udvart vesz körül, egy lépcsőházas, lift nélküli. A lakások a lépcsőházból és a függőfolyosókról nyílnak. A földszinten 2 üzlethelyiség van, valamennyi utcai bejárattal rendelkezik. Az épület az udvar kivételével teljesen alapincézett, ahol tárolók kaptak helyet. A lépcsőház, függőfolyosók átlagos állapotúak. A belső udvari és utcai homlokzatok átlagosak. A kémények, oromfalak, csapadékvíz elvezetők átlagos műszaki állapotúak. A vizsgált 111 m2-es utcai üzlethelyiség a lakóház földszintjén, szemben állva az épülettel a kaputól jobbra foglal helyet. Belmagassága 5,50 m, cca. 70%-ban galériázott. Helyiségei: 1 üzletter, raktár, mosdó és galéria (üzletterrel, raktárral). Az üzlethelyiség fűtése és melegvízellátása központi gázkazánról biztosított. Bérlet tájékoztatása szerint a kazán jelenleg nem üzemel, elektromos fűtés működik. Burkolatok: kerámia járólap. Az üzlethelyiség külön közműórákkal rendelkezik. Az üzlethelyiség utcai nyílászárói rossz műszaki állapotúak, vetemedettek, rossz hőszigetelésűek. Az ingatlan belülről elhanyagolt állapotú. Összességében jó elhelyezkedésű, közepes műszaki állapotú, piacképes üzlethelyiség.

A galéria fémszerkezetű, fapadlóval, a tulajdoni lapon cca 33%-os korrekcióval szerepel, így a tulajdoni lapon szereplő területet vesszük figyelembe.

Piaci összehasonlító értékelés
Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés	1085 Bp. József körút 76. fsz.	Bp. VIII. ker. József körút	Bp. VIII. ker. Üllői út	Bp. VIII. ker. József körút	Bp. VIII. ker. Rákóczi út	Bp. VIII. ker. József körút
Leírás	1900-ban épült, utcai bejáratos, átlagos műszaki állapotú földszinti üzlethelyiség (kis gép szaktüzet), galériázott.	Corvinnegyed, belső kétszintes, felújított állapotú üzlet, minőségi burkolatokkal, bérkövel, jelenleg étterem	Kálvin térmél, Üllői út elején, kétszintes üzlet, 60 m ² fsz-en, 47 m ² alagsorban. Felújított állapotú.	Palotanegyedben, működő étterem a Korút-Üllői út sarkánál. Patinás polgári házban, felújított belső kialakítás.	Blaha Lujza térmél, belső kétszintes, egy légterű alsó szinttel, hűtő-fűtő berendezéssel, jó állapotban.	Corvinnegyed, belső kétszintes, felújított állapotú üzlet, jelenleg üres.
Redukált alapterület	111	136	88	440	72	152
Telekméret	0	0	0	0	0	0
Ár / Kínálati ár		73 000 000 Ft	31 000 000 Ft	275 000 000 Ft	35 000 000 Ft	105 000 000 Ft
Fajlagos érték		536 765 Ft	352 273 Ft	625 000 Ft	486 111 Ft	690 789 Ft
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.	Kínálati adat, 2015.10.

Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület		10%	-5%	25%	-10%	5%
Szerkezet						
Elhelyezkedés			25%	-5%	15%	
Komfortfokozat						
Műszaki állapot		-15%	-10%	-20%	-10%	-20%
Hasznosíthatóság/étterem				-20%		
Nem szuterén						
Galéria korrekciója miatt						
Épület kora						
Piaci helyzet						
Összes módosítás		-15%	0%	-30%	-15%	-25%
Módosított alapár	435 462 Ft	456 250 Ft	352 273 Ft	437 500 Ft	413 194 Ft	518 092 Ft
Módosított alapár kerekítés után	435 500 Ft					

Az ingatlan értékének meghatározása

	$m^2 \times$		$Ft/m^2 =$	Ft
üzlettér	$60,88 m^2 \times$	$100 \% =$	$60,88 m^2$	
üzlettér	$22,57 m^2 \times$	$100 \% =$	$22,57 m^2$	
főzőfülke	$3,04 m^2 \times$	$100 \% =$	$3,04 m^2$	Ft
wc	$2,2 m^2 \times$	$100 \% =$	$2,2 m^2$	
galéria	$67,38 m^2 \times$	$33 \% =$	$22,24 m^2$	
				Ft
Összesen:	$156 m^2$		$111 m^2 \times 435 500 Ft/m^2 =$	$48 308 299 Ft$
Tulajdoni lap szerinti terület:			$111 m^2$	
Építményérték mindösszesen				$48 300 000 Ft$

Kereken: 48,3.- M Ft

Bérleti díj adatok:

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	1085 Bp. József körút 76.	Bp. VIII. József körút	Bp. VIII. József körút	Bp. VIII. József körút
Leírás	1900-ban épült, utcai bejáratos, átlagos műszaki állapotú földszinti üzlethelyiség (kiszakított)	Utcai bejáratos, kétszintes, újszerű üzlet cirko fűtéssel.	Rákóczi téren lévő, kétszintes üzlet, beköltözhető állapotban.	Blaha Lujza téren, hidegkonyhára alkalmas üzlet, fszt+galériás.
Redukált alapterület	111	158	183	92
Bérleti díj/hó		680 218 Ft	606 032 Ft	551 922 Ft
Fajlagos bérleti díj		4 305 Ft	3 312 Ft	5 999 Ft
Adat forrása és időpontja		kínálat 2015.10.	kínálat 2015.10.	kínálat 2015.10.

Korrektív tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálási ár		-10%	-10%	-10%
Eltelt idő alatti árcsökkenés				
Alapterület		5%	10%	
Szerkezet				
Gépészet				
Komfortfokozat				
Műszaki állapot komforthelyzet miatt		-15%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság				-10%
Elhelyezkedés			15%	
Nem szuterén				
Építés éve				
Piaci helyzet				
Egyéb				
Összes módosítás		-20%	5%	-30%
Módosított bérleti díj felújított állapotban (Ft/m ²)	3 710 Ft	3 444 Ft	3 477 Ft	4 199 Ft

Piaci hozadéki megközelítés

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
Meglévő szerződések szerint számolva	$m^2 \times Ft/m^2 \times 12$	0
Piaci adatok szerint számolva	$111 m^2 \times 3710 Ft/m^2 \times 12$	4 941 720
Kihasználtság		90 %
Figyelembe vehető bevétel		4 447 548 Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 3 %-a	133 426 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 3 %-a	133 426 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek 1 %-a	44 475 Ft
Egyéb költségek		Ft
Éves üzemi eredmény		4 136 220 Ft
Tőkésítési ráta		9,0 %
Tőkésített érték		45 957 996 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)		Ft
Az ingatlan hozadéki értéke		46 000 000 Ft

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító és hozam alapú értéket 50-50% súlyozással vettem figyelembe, tekintettel arra, hogy jövedelemtermelő ingatlanról van szó.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft): 48 300 000,-Ft

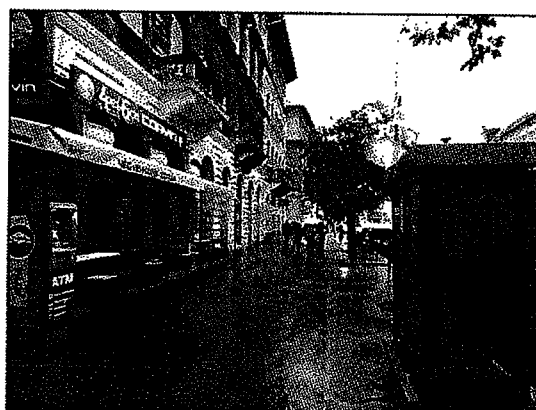
Az ingatlan értéke hozamszámítás alapján (Ft): 46 000 000,-Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft): 47 200 000,-Ft

FOTÓK



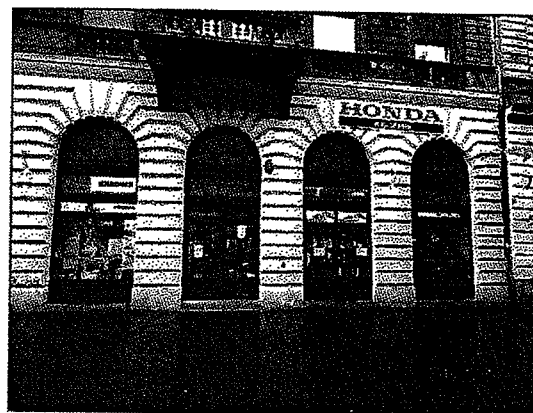
Környezet, Üllői úti csomópont



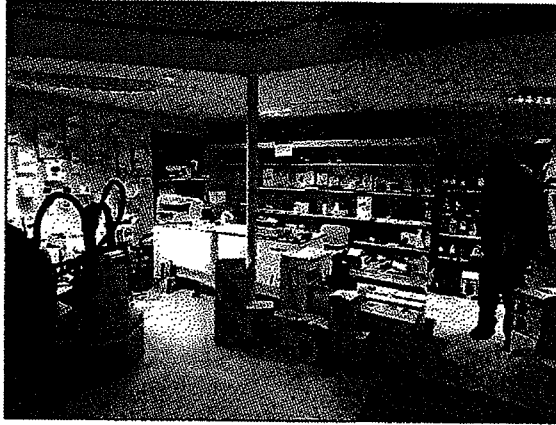
Utcakép az üzlet előtt



Az épület homlokzata



Az üzlet bejárata



Üzletér



Raktár

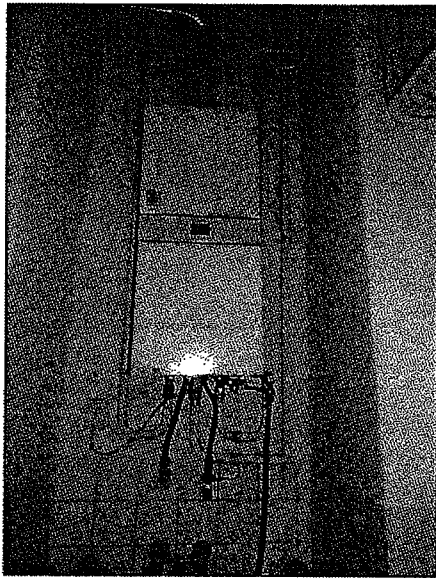




Főzőfülke



Wc



Kazán

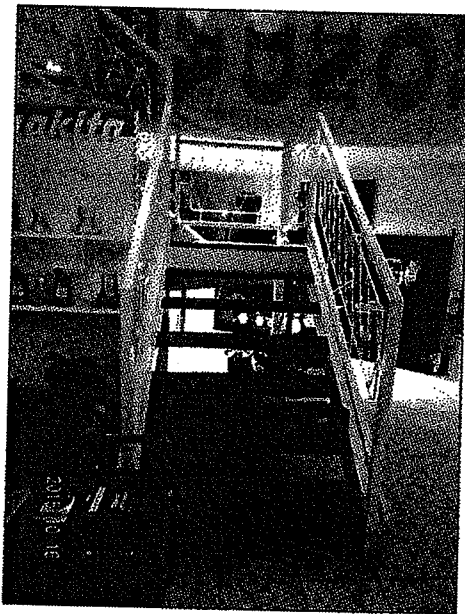


Wc födém

Galéria



Üzlettér



Lépcső



Raktár