

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

34.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 28-i ülésére

Tárgy: NOVA-REAL Kft. bérbevételi kérelme a Budapest VIII. kerület, József krt. 47. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Balogh Erika referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., 36697/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., József krt. 47.** szám alatti, **42 m²** alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **iroda** besorolású.

A Kisfalu Kft Önkormányzati Házkezelő Irodája a helyiséget 2012. december 07-én vette birtokba. A birtokbavételi jegyzőkönyv tanúsága szerint a helyiség állapota megfelelő, bérbeadásra alkalmas.

NOVA-REAL Kft. (székhely: 1181 Budapest, Fürst S. u. 9.; cégjegyzékszám: 01-09-673635; képviseli: Sebestyén András) bérbevételi kérelmet nyújtott be a Kisfalu Kft-hez a fenti helyiség iroda céljára történő bérbevétele kapcsán. A kérelemhez becsatolásra került a Cégekivonat, és Aláírás Minta. Bérleti díj ajánlatot a kérelem nem tartalmazott.

A benyújtott irat alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költségfizetési kötelezettsége: **6.720,- Ft/hó.**

A Tisztelt Bizottság 2013. január 14-i ülésének napirendjén szerepelt a fenti címen lévő helyiség bérbeadása, és a Bizottság arra kérte a Kisfalu Kft-t, hogy adjon tájékoztatást a helyiség értékbecslésekor figyelembevett csökkentő tényezőkről.

A Kisfalu Kft megkereste a Grifon Property Kft-t, aki a fenti helyiség értékbecslésének elkészítésekor az alábbi értékcsökkentő tényezőket vette figyelembe:

- belső udvari elhelyezkedés,
- az átlagosnál gyengébb benapozottság,
- a belső falakon több helyen vizesedés, vakolatmállás tapasztalható,
- a környéken nehézkes a csúcsidei parkolás és közlekedés,
- a környéken nagy a túlkínálat a kiadó irodákból,

- a jelenlegi piaci viszonyok között a hasonló típusú ingatlanok hasznosítása meglehetősen nehéz, az esetleges értékesítés nyomott árakon történik.

A 36697/0/A/6 hrsz-ú, 42 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás célú irodahelyiség 2013. január 4-én készített értékbecslés szerinti aktuális forgalmi értéke: **6.000.000,- Ft**. A bérleti díj megállapítása a nyilvántartási érték 100 %-ának figyelembe vételével került megállapításra. A helyiségben végezni kívánt tevékenységhez tartozó bérleti díj (iroda tevékenység) 8 %, azaz **40.000,- Ft/hó + Áfa**.

A helyiség ingatlan vagyon-kataszter szerinti nyilvántartási értéke 4.371.000,- Ft

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 2. § (1) a Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel. A kérelem elbírálásakor a bérleti díj megállapítása a Rendelet 13. § (1) bekezdése, és a 224/2012. (VII. 05.) számú Képviselő-testületi határozat szerint történik. A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 7. pontja értelmében a helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Képviselő-testületi határozat II. fejezet 8. a.) pontja értelmében a nettó 25M Ft érték alatti helyiség esetén a bérleti díjat a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének 100 %-át alapul véve kell meghatározni. A Kt határozat V. fejezet 19. pontja alapján a fizetett nettó bérleti díj összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által fizetett közös költség összege. A helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, amely alapján az irodai tevékenységhez tartozó szorzó 8 %.

A Rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a leendő bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, és a 15. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt történő egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását írja elő.

Szakmai javaslat:

Javasoljuk a fenti címen lévő helyiség bérbeadását a NOVA-REAL Kft. részére iroda céljára határozott időre, 2018. december 31. napjáig, **40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegben.

Javasoljuk a fenti helyiség kérelmező részére történő bérbeadását, mert az így befolyó bérleti díj fedezi a közös költség összeget, sőt ezen felül jelentős plusz bevételt is jelentene. A helyiség folyamatos bérlése is előnyös az Önkormányzat számára, mivel az utóbbi időben sokkal több helyiség kerül visszaadásra, mint bérbeadásra.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII., 36697/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., **József krt. 47. szám** alatt található, 42 m² alapterületű, üres, önkormányzati tulajdonú, udvari, földszinti nem lakás célú irodahelyiség bérbeadásához határozott időre 2018. december 31. napjáig a **NOVA-REAL Kft.** részére, iroda céljára, **40.000,- Ft/hó + Áfa bérleti + közüzemi- és külön szolgáltatási díjak** összegén.
- 2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését és a 15. § (4) bekezdés alapján a közjegyző előtt történő egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója


Határidő: 2013. február 04.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. január 15.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: BALOGH ERIKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 47. (Hrsz.: 36697/A/6)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : József körút 47. földszint.
Hrsz. : 36697/A/6

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

Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : földszinti (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 42 m²
Belmagasság : 3,9 m
Eszmei hányad : 208/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Elszámolható, bérlő értéknövelő beruházása : 0,-Ft
Társasház telkének területe : 764 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2013. január 3.

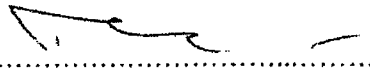
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 143.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **6.000.000,- Ft**
azaz *Hatmillió forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.400.000,- Ft
azaz *Egymillió-négyszázezer forint*

Budapest, 2013. január 4.

Készítette:

*Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87
E-mail: property@grifton.hu*


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A **Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.** (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1085 Budapest, József körút 47. földszint. szám alatti, 36697/A/6 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 értendő.

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 : 2013. január 3.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2012. december 20.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- alaprajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 47. (Hrsz.: 36697/A/6)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József körút 47. földszint.
Helyrajzi szám	: 36697/A/6
Megnevezése	: iroda
Terület	: 42 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 József körút és a Krúdy utca sarkán található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelte ingatlan is összközműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, trolikkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1898.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fa ajtó és ablak, közepes állapotban
belső nyílászárók	: fa ajtók, közepes állapotban
padozat, burkolat	: PVC jó állapotban
belső felületképzés:	festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	gázkonvektorok, elektromos fali vízmelegítő

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1898-ban épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a társasház zárt udvara és a lépcsőház felől közelíthető meg. Ablakai is az udvar felé néznek. Az ingatlan iroda helyiségekből, és a hozzájuk kapcsolódó mosdó, WC, előtér helyiségekből áll. Az előtérből a lichthof felé is nyílik egy ajtó, de ezt a területet jelen értékelésünkben nem vesszük számításba. Fűtése 2 db. gázkonvektorral megoldott. A meleg vizet előállító elektromos fali berendezés a szemle idején le volt szerelve, csakúgy, mint a mosdó.

A helyiségek padozata PVC borítású. A falak festettek, a vizes részekben csempézettek, néhol vakolatmállás, vizesedés volt tapasztalható. Az iroda bejárata és ablaka az udvar felé néz, benapozottsága közepes. A gerébtokos fa ablakok használható állapotban vannak. A padlóburkolatok jó, a nyílászárók és a gépészeti hálózatok közepes állapotúak, de átvizsgálásuk indokolt. Ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása iroda, és udvari elhelyezkedéséből adódóan valószínűleg csak irodaként használható. A környéken nehézkes a parkolás, fizető övezet. Az ingatlan villany, víz és gázórával felszerelt, összességében közepes állapotban van. Az iroda bejárata felett a 4-es szám volt látható.

3.4. Alapterületi adatok

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

Alapterület kimutatás:

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Előszoba	4,39	100%	4,39
Előtér	1,72	100%	1,72
WC	1,21	100%	1,21
Iroda	17,42	100%	17,42
Iroda (teakonyha)	16,98	100%	16,98
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	41,72		41,72
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	42,00		42,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 42,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	József körút 47.	Rákóczi út	Orczy tér	Baross utca	Rákóczi út	Orczy tér
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	emelet	emelet	földszint	emelet	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	42	85	69	61	97	55
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1898	1930	2006	1930	1930	2006
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes	tégla, közepes áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.	tégla, közepes áll.	tégla, jó áll.
Eladási ár Ft-ban		12 500 000	10 000 000	11 000 000	15 000 000	10 200 000
Eladás ideje		2012	2012	2012	2012	2012
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		147 059	144 928	180 328	154 639	185 455
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használhatóság (3)	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%
közművek, komfortosság (4)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%	10%	-10%	5%	-15%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		154 412	159 420	162 295	162 371	157 636
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	159 227	azaz hatmillió-hétszáz ezer forint				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	6 700 000					

4.2. Az ingatlan 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 1.080 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 85 %-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 tőkésítési 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. Iroda, földszint, Kiss József utca	120	150 000	1 250
2. Iroda, földszint, Hungária krt.	50	75 000	1 500
3. Iroda, földszint, Bacsó Béla utca	132	160 000	1 212
4. Iroda, földszint, Népszínház utca	50	50 000	1 000
5. Iroda, földszint, Baross utca	18	25 000	1 389
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 270
Kínálati árak és rosszabb műszaki állapot miatti korrekció	-15%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 080
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület	42		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	45 339		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	544 068		
Tervezhető kihasználtság, %	85%		
Figyelembe vehető bevétel, Ft	462 458		
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	13 874		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	13 874		
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	18 498		
Kalkulálható költségek összesen, Ft	46 246		
Éves üzemi eredmény, Ft	416 212		
Tőkésítési ráta	9,5%		
Tőkésített érték, Ft	4 381 179		
Befektetési kiadások	0		
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	4 381 179		
Hozadéki érték kerekítve, Ft	4 400 000		

Értékelt ingatlan: Budapest VIII. ker. József körút 47. földszint. (Hrsz.: 36697/A/6)

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)	764	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	208	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	16	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	90 000	
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 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 bérbé 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%
	6 700 000	4 400 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	6 000 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, József körút 47. földszint. szám alatti, 36697/A/6 hrsz-ú ingatlan jelenlegi piaci értékét kerekítve:

6.000.000 Ft-ban,

azaz


Hatmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2013. január 4.

GRIFTON Property Kft.
1085 Budapest, Városliget 36
Hrsz: 1085/001-001
T: +36 1 460 1000


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező 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 2013. január 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.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest VIII. ker. József körút 47. földszint. (Hrsz.: 36697/A/6)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Alaprajz
Fényképek
Térkép

TULAJDONI LAP I. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

Összes oldal: 3

Oldalszám: 1

Nyomtatás időpontja:

2012. december 20.

Adatszolgáltatás időpontja:

2009. szeptember 30.

BUDAPEST VIII. KERÜLET

(belfterület)

község (város)

Cím: 1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET

József körút 47. földszint .

Ingatlan megnevezés: iroda

Szektor:

Terület: 42,00 m²Bejegyző határozat: 164931/2/2006
2006. június 15.

Törölő határozat:

Eszmei tulajdoni hányad: 208/10000

Szoba: 0 db

Félszoba: 0 db

Tulajdoni forma: önkormányzati

Jogi jellegSor-
szám

Jogi jelleg

Bejegyző határozat

Törölő határozat

Jegyzet

2 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi

144340/1995
1994. április 27.

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

TULAJDONI LAP II. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

Összes oldal: 3

Oldalszám: 2

Nyomtatás időpontja:

2012. december 20.

Adatszolgáltatás időpontja:

2009. szeptember 30.

BUDAPEST VIII. KERÜLET

(belterület)

község (város)

Cím: 1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET

József körút 47. földszint .

36697/A/6
helyrajzi szám

Tulajdonosi jog

Sor-
szám

Jogállás

Jogosult, tulajdoni hányad, születési dátum,
cím, anyja neve, leánykori névBejegyző,
törölő határozat

Jegyzet

1 tulajdonos

VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
1/1 100,00 %
1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.144340/1995
1994. április 27.

Szerzési jogcím

Jogcím

Tulajdoni hányad

Bejegyző határozat

1991.évi XXXIII.tv.1.par.

0
1000. január 01.
144340/1995
1994. április 27.

eredeti felvétele

GISPÁN[®]

Integrált Önkormányzati Térinformatikai Rendszer

Adatszolgáltató:

BUDAPEST VIII. KERÜLET
(belterület)

1080 BUDAPEST VIII. KERÜLET
község (város)

Cím:

TULAJDONI LAP III. RÉSZ

Albetét

Nem közhiteles nyomtatvány

József körút 47. földszint .

Összes oldal: 3

Oldalszám: 3

Nyomtatás időpontja:

2012. december 20.

Adatszolgáltatás időpontja:

2009. szeptember 30.

36697/A/6

helyrajzi szám