

8/407/58/2010

Budapest, 2010 JÚN 17

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Javaslat a Bp. X. Kada u. 120-124.
(hrsz:41203/42/C/1) sz. alatti ingatlan pályázati
úton történő értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatjuk T. Képviselő-testületet, hogy tárgyi ingatlan vonatkozásában a korábbi bérlő az I.C.N. Design 99. Kft. nem élt az elővásárlási jogával, bérleti jogviszonya megszűnt, a helyiséget leadta.

Tárgyi ügyben, a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az alábbi határozatot hozta:

628/2009. (VIII.13.)

„A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az I.C.N. Design 99. Kft. által korábban bérelt Budapest X. Kada u. 120-124. (hrsz: 41203/42/C/1) szám alatti 159 m² alapterületű helyiséget pályázat útján kívánja értékesíteni, és felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t a pályázat kiírás elkészítésére.

Az ingatlanra vonatkozó aktualizált értékbecslési szakvélemény 2010. május 25-én készült, érvényességi ideje 6 hónap.

A 46/2077. (XII.19.) elidegenítésről szóló rendelet 10.§ (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

Fentiek értelmében kérjük T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozatokat hagyja jóvá.

Határozati javaslat:

- 1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Bp. X. Kada u. 120-124. sz. alatt található, 41203/42/C/1 hrsz. alatt felvett, 157 m² alapterületű, műhely megnevezésű helyiséget pályázati úton kívánja értékesíteni.**

Egyben felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt-t, hogy a tárgyi ingatlanra írjon ki pályázatot az aktualizált értékbecslési szakvéleményben meghatározott 32.750.000 Ft forgalmi értéken, mely egyben az ingatlan minimális eladási értéke.

Határidő: azonnal

Felelős: Verbai Lajos polgármester

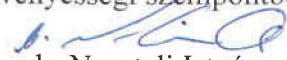
Végrehajtásért felelős: Fecske Károly

Budapest, 2010. május 31.



Fecske Károly
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István
jegyző

Bonita B Kft

1213. Budapest, Bokros u 62.

Iroda: 1025. Bp. Cseppkő u. 29/b. Tel/fax: 335 5209, 06/70/3384145, homorodi@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**a****1106. Bp. X. ker. Kada u. 120. szám alatti,
földszintes műhely helyiségről****Hrsz.: 41203/42/C/1**

Készült: Bp. 2010. május 25.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3. old.
1. ADATLAP	4. old.
1.1. Megbízó	4. old.
1.2. Megbízott	4. old.
1.3. Megbízás tárgya	4. old.
1.4. Az értékelés célja	4. old.
1.5. Az értékelő feladata	4. old.
1.6. Az értékelés módszere	4. old.
1.7. A vizsgálat folyamata	4. old.
1.8. A helyszíni szemle időpontja	4. old.
1.9. Az értékbecslés időpontja	4. old.
1.10. Az értékbecslést készítette	4. old.
2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	5. old.
2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	5. old.
2.2. Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése, közmű és infrastrukturális ellátottsága	5. old.
2.3. Az ingatlan közvetlen környezetének leírása	5. old.
2.4. Az épület leírása, melyben az műhely található	5. old.
2.5. Az értékelés tárgyát képező műhely bemutatása	6. old.
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN LEÍRÁSA	7. old.
3.1. Forgalmi értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel	7. old.
3.2. Forgalmi értékbecslés hozam alapú módszerrel	7. old.
4. ÉRTÉKELÉS	8. old.
4.1. A társasházi raktár ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	8. old.
4.2. Az ingatlan forgalmi értéke hozamelvű értékelési módszerrel	9. old.
4.3. Az értékek egyeztetése, a végső becsült forgalmi érték meghatározása	10. old.
5. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	10. old.
6. MELLÉKLETEK	10. old.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.(1103 Budapest, Ceglédi út 30. sz.) megbízásából elkészítettem a:

**1106. Budapest, X. ker. Kada u. 120.sz. alatti,
41203/42/C/1 hrsz.-ú, 157 m² alapterületű műhely
ingatlan forgalmi értékbecslését.**

Közös tulajdoni hányada: 1035/10000

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap, alapító okirat kivonat, lakás alaprajz, a helyszíni szemlén tapasztaltak, a piaci viszonyok, az értékmódosító tényezők figyelembevételével az ingatlan piaci forgalmi értékét:

32.750.000,- Ft ,

azaz

**Harminckettőmillió-hétszázötvenezer forintban állapítjuk meg,
mely összeg ÁFA-t nem tartalmaz.**

Az értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, valamint a TEGOVA által ajánlott EVS 2003 szabvány alapján készült.

Az értékbecslési szakvélemény 6 hónapig érvényes.

Ennél hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni szükséges.

Budapest, 2010. május 27.

BONITA „B” KFT.

1213 Budapest,
Bokros u. 62.

Adószám: 12340736-2-43

Homoródi Tamásné

Homoródi Tamásné
ingatlanforgalmi értékbecslő
eng.szám:01849/97

1. ADATLAP

- 1.1. Megbízó:** Kőbányai Vagyonkezelő Zrt
(1103. Budapest, Ceglédi út 30.)
- 1.2. Megbízott:** Bonita B Kft.
(1213 Budapest, Bokros u. 62.)
- 1.3. Megbízás tárgya:** Bp. X. ker. Kada u. 120. sz. alatti, 41203/42/C/1 hrsz.-
ú, 157 m² alapterületű földszinti műhely ingatlan.
- 1.4. Az értékelés célja:** Tulajdonjog átruházás.
- 1.5. Az értékelő feladata:** A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének
megállapítása.
- 1.6. Az értékelés módszere:** Piaci összehasonlító módszer.
Hozam elvű értékelés.
(módszertani leírás 3. pontban megtalálható)
- 1.7. A vizsgálat folyamata:**
- társasház alapító okirat, műszaki leírás, alaprajzok,
helyszínrajz, tulajdoni lap tanulmányozása
 - helyszíni szemle
 - összehasonlító adatok gyűjtése
 - értéknövelő és értékcsökkentő tényezők
meghatározása
 - forgalmi érték megállapítása
- 1.8. A helyszíni szemle időpontja:** 2010. május 25.
- 1.9. Az értékbecslés időpontja:** 2010. május 27.
- 1.10. Az értékbecslést készítette:** Homoródi Tamásné
Ingatlan vagyoneértékelő
eng.sz.: 01849/97

2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Cím	:	1106. Bp., X., Kada u. 120.
Hrsz.	:	41203/42/C/1
Helyiség típus	:	műhely
Tulajdoni forma	:	önkormányzati
Terület	:	157 m ²
Közös tulajdoni hányad	:	1035/10.000
Tulajdonos	:	Főv.X.ker. Önkormányzat (1102 Bp. Szent László tér 29.)
Bérlő	:	ÜRES

2.2. Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése, közmű és infrastrukturális ellátottsága:

Az értékelt ingatlan Budapest X. kerületében, Óhegy városrészben lakótelepi környezetben, a Kada utca 120 alatti társas szolgáltatóházban helyezkedik el.

Megközelíthető gépkocsival, szilárd burkolatú aszfalt úton. Tömegközlekedési eszközökkel a Keleti pálya udvar és gyömrői út között közlekedő 95-ös autóbusszal. Közművesítettség: A társas(szolgáltató) ház ingatlan összközművel ellátott.

Infrastrukturális ellátottsága közepes, mivel a közhivatalok, egészségügyi intézmények a kerületközpontban (10-15 perc alatt) érhetők el.

2.3. Az ingatlan közvetlen környezetének, telkének leírása:

A lakóház lakótelepi környezet része közvetlen környezetében a Kada utcai lakótelep panelos pince + fszt + 10 emeletes épületei található.

A telek területe: **2517 m²**.

Alakja összetett téglalap. Felszíne sík, egyenletes.

A telek az udvari tároló területek mentén részben kerített. Az épületek közötti és körüli terület aszfalt burkolatú, gyalogos közterületi forgalmi célú használatra kialakított az épületegyüttes funkciójából adódóan.

2.4. Az épület leírása, melyben a műhely található:

A lakótelep és szolgáltató ház az 1970-es években épült. 1994-ben alapította a Kőbányai Önkormányzat társasházzá. Három épületből álló épületegyüttes. Az egyes albetétek, üzlet, raktár bérbeadás útján hasznosítva van, az értékelt műhely megnevezésű ingatlan jelenleg üres. Műhelyként, üzletként, megfelelő kialakítással, felújítással hasznosítható.

Az „A” épületben található az értékelt udvari bejárátú pinceszinti raktár helyiségcsoport és az utcai bejárátú földszinti gyógyszerári helyiségcsoport.

A pincei raktár helyiségcsoportból lehet megközelíteni a társasházi épületeket ellátó közös tulajdonú hőközpontot.

Az I alakú „B” jelű épületben található bérlemények: a „CBA” üzlet raktárakkal, a Görög kisebbségi Önkormányzat Klub helyisége, az „Ezüst Farkas” vendéglő, és a Munkáspárt X. kerületi szervezetének a helyisége. A különálló „C” épületben korábban varroda műhely helyiségcsoport működött, jelenleg üres. A társasház tehát 7 db külön tulajdonú helyiségcsoportból áll.

Az udvar egy része raktározás és szeméttárolás céljából el van kerítve, a tárolót külön nem értékeljük, mivel ideiglenes jellegű, az hivatalos térképen nincs föltüntetve és a bérlő tulajdonát képezi.

Az „A” épület pi + fszt-es, a „B” és „C” épületek földszintes lapostetős kialakítással készültek.

Az épület főbb szerkezetei és állapotuk:

Alapozása:	beton sáv és pontalap
Függőleges teherhordó szerkezete:	vasbeton pillér váz
Kitöltő falazat:	égetett agyag téglá
Vízszintes teherhordó szerkezete:	vasbeton födémpanel
Tetőszerkezete:	lapostető, műanyag alapanyagú szigeteléssel
Homlokzat:	vb. Panel, fém portál szerkezet, klinkertégla burkolat és sima vakolat
Nyílászárók:	fa és fém szerkezetűek

Az épület teherhordó szerkezeteinek állapota megfelelő, süllyedésre utaló repedések nem láthatók.

Az épület gépészeti vezetérendszerének felújításáról nincs információnk. A homlokzat és a lábazat több helyen javítandó. A tető a „C” épületben beázik.

Az épület állaga, műszaki állapota a bérlők által végzett munkák folytán üzletenként eltérő, közepes és jó állapotú.

Sajnos a falfirkák és a környezetben történő rendkívüli szemetalás az összképet rontja.

2.5. Az értékelés tárgyát képező műhely bemutatása:

Az értékelt raktár az „C” épület földszintjén található. Bejárata a Lakótelep felől aszfaltozott utcáról nyílik. Jelenleg üres. Belmagassága: 4,00 m

Hrsz: 41 203/42/C/1

Közös tulajdoni hányada: **1035/10000**

A műhely hasznos alapterület kerekítve: **157 m²**

Helyiségei az alapító okirat szerint: **2 db műhely , WC, közlekedő, öltöző, zuhanyozó, raktár, iroda**

Alaprajzi elrendezése a mellékelt alaprajzon látható. Valamennyi közművel ellátott. A műszaki állapota közepes. A tető több helyen beázik. Fűtés: távfűtés

3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERTAN LEÍRÁSA

3.1. Forgalmi értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel:

Piaci forgalmi érték:

Az az ár, amit ésszerű vásárló normális piaci körülmények között kész fizetni az ingatlanért. A hasonló ingatlanok legfrissebb eladási árainak összehasonlító elemzésével kialakított érték. Az értékelő munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint:

- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása
- az ingatlanok összehasonlítására alkalmas fajlagos alapértékének meghatározása
- értékmodosító tényezők egyedi mérlegelése, elemzése, hatásvizsgálata, korrekciók
- becsült érték számítása a korrigált fajlagos érték és a természetes mennyiségek alapján

Az értékelt ingatlan piaci-forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonoságokkal rendelkező – kiválasztott – ingatlanok valós adásvételi áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával.

Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pld. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, beépíthetősége, távlati hasznosíthatósága, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

A megnevezett ingatlan értékbecslését ennek megfelelően végeztük el, a környezetben történt valós adásvételekből megismert publikus és a hivatalos ingatlanforgalmi adatok összehasonlítása és mérlegelése alapján.

A számítás menetét értékbecslésünkben ismertetjük, az összehasonlító ingatlanokra vonatkozó megállapítások részleteit a következő fejezet tartalmazza.

3.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. A társasházi raktár ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:

(A fajlagos m² ár a telekhányadra eső telekértéket is tartalmazza.)

Forrás: origoingatlan.hu, ingatlan.com

Összehasonlításra kiválasztott **műhely-iroda** ingatlanok listája

Cím	Idő	Funkció/leírás	Méret (m ²)	Piaci ár * (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
X., Kada u	2010.04.	Földszinti varroda hagyományos építésű átlagos	150	30.000.000	200.000
X., Fűzér u	2010.05.	üzlet hagyományos építésű átlagos	140	29.000.000	207.000
X., Pongrác út	2010.04.	üzlet utcai bejárattal átlagos	119	25.600.000	215.000

*megvalósult tranzakció jelölése (T) kínálati ár jelölése (K)

Összehasonlító adatok és az értékelés tárgyát képező ingatlan adottságainak, értékalkotó tulajdonságainak súlyozása táblázatba foglalva

Szemponatok	Vizsgált Ingatlan Kada u. 157 nm	X., Kada u	X., Fűzér u	X., Pongrác út
fajl. ár		200.000	207.000	215.000
Kínálati ár		-10	-10	-10
fekvés		+2	+6	+10
közművek	van	0	0	0
infrastruktúra	jó	+3	+5	+5
megközelíthetőség	hasonló	0	0	0
méret	nagyobb	-2	-8	-10
<i>Elhelyezkedés ép-ben</i>	Utcai, önálló	+10	+10	+10
Egyéb	állapot	-3	0	-5
<i>Korrektív tényező</i>		0	+3	0
Átlagos korrigált fajlagos érték	209.000	200.000	213.000	215.000

A összehasonlító adatok elemzése során kialakult kínálati fajlagos m² ár 209.000,-Ft/m².

A műhely forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:

A forgalmi érték a telekhányadot is tartalmazza.

$$157 \text{ m}^2 \times 209.000 \text{ Ft/m}^2 = 32.813.000,- \text{ Ft,}$$

kerekítve: 32.800.000,-Ft




azaz

Harminckettőmillió-nyolcszáz ezer forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

4.2. Az ingatlan forgalmi értéke hozamelvű értékelési módszerrel

Az ingatlanpiacon (ingatlan.com) üzlet, iroda ingatlanok bérleti díjai

Részletek	ár	terület	tipus	elhelyezkedés
	1 848.87 Ft/hó/m ² (7.01 €/hó/m ²) 196eFt/hó	106 m ²	utcai bejáratos üzlethelyiség	Budapest, 10. kerület
	190 ezer Ft/hó 2500 Ft/nm/hó	76 m ²	utcai bejáratos üzlethelyiség	Budapest, 10. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út
	207 ezer Ft/hó 941 eFt/nm/hó	220 m ²	utcai bejáratos üzlethelyiség	Budapest, 10. kerület, Gergely u.

Az ingatlant jelenleg : ÜRES

Bérelt terület 159 m²

Feltételezett bérleti díj: 1700 Ft/nm/hó)

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg Ft
Bevételek:		
Bérelt terület hasznosítható terület - üzlet- műhely-iroda	műhely (nm)	157
Bérleti díj bevétel : (Ter x fajl díj x 12)	1700	3 202 800
Összes bevétel (Ft/év)		3 202 800
Kihasználtság	100%	1,00
<i>Figyelembe vehető bevétel</i>		3 202 800
Kiadások		
A tulajdonos fenntartási költségei	Éves bevétel 3 %-a	96 084,00
Menedzserelési költségek	Éves bevétel 3 %-a	96 084,00
Felújítási költség alap	Éves bevétel 2%-a	64 056,00
Egyéb költségek		
<i>Összes kiadás (Ft/év)</i>		256 224,00
Éves üzemi eredmény		2 946 576
Tőkésítési ráta (Bp. frekventált helyen, ipari ker. irodai funkció)	9%	0,09
Tőkésített érték		32 739 733
Befektetési kiadások		
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve (Ft)		32 700 000

4.3. Az értékek egyeztetése, a végső becsült forgalmi érték meghatározása

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A végső forgalmi értéként a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értéket és a hozamszámításos módszerrel kapott értéket 50-50%-os arányban vettük figyelembe, mivel jól értékesíthető és jól bérbeadható ingatlant vizsgáltunk.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítés szerint: **32 800 000,- Ft**
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása 50%

Hozam alapú megközelítés szerint **32 700 000,- Ft**
A hozadéki megközelítés súlyozása 50%

Végső piaci érték:

$$(32\,800\,000 + 32\,700\,000) * 0,50 = 32\,750\,000 \text{ Ft}$$

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

32.750.000,- Ft ,

azaz

Harminckettőmillió-hétszázötvenezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

5. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG:

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a meghatározott cél érdekében szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan-nyilvántartási adatok és a helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel készült 3 pld.-ban (2 pld. megrendelői, 1 pld. irattári) és 6 hónapig érvényes.

6. MELLÉKLETEK:

- területi elhelyezkedés
- tulajdoni lap
- fotók

Budapest, 2010. május 27.

BONITA „B” KFT.

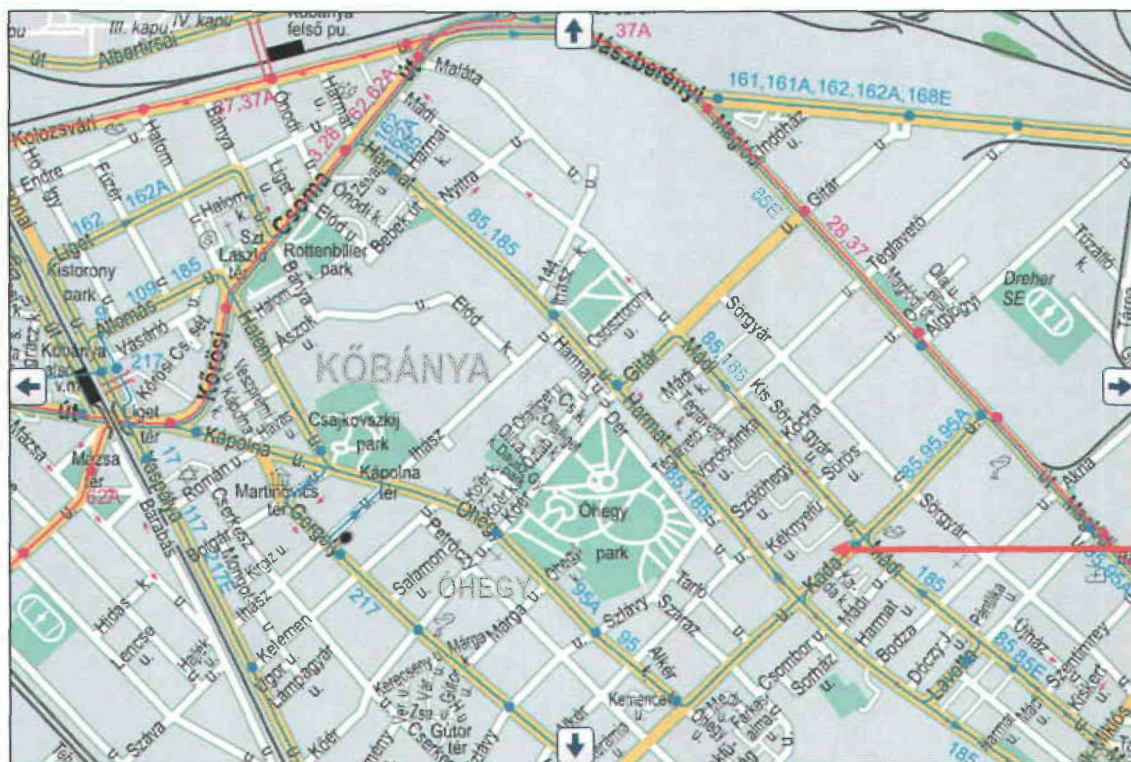
1213 Budapest,
Bokros u. 62.

Adószám: 12340736-2-43

Homoródi Tamásné

Homoródi Tamásné
ingatlanforgalmi értékbecslő
eng.szám:01849/97

TERÜLETI ELHELYEZKEDÉS



FOTÓK





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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/206174/2010

2010.05.28

BUDAPEST X.KER.

Belterület 41203/42/C/1 helyrajzi szám

1106 BUDAPEST X.KER. Kada utca 120.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

műhely	157	0 0	1035/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 362075/1/2005/05.12.01

1. bejegyző határozat: 362075/1/2005/05.12.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 362075/1/2005/05.12.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KÖBÁNYA ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Szent László tér 29.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik