

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Bp. Bocskai út 39-41.) értékesítésre felajánlja a Bp. XI. ker. Fonyód u. 2-4. szám alatti 43012 hrsz-ú kivett üzem megnevezésű ingatlan 418/16.637-et tulajdoni hányadát, mely az Önkormányzat tulajdonában áll.

Az ingatlan jellemzői:

- A tulajdoni hányad magában foglal: 418 m² alapterületű földterületet, a rajta álló épületet, földszint 330 m², I. és II. emeleti 165-165 m² alapterületű részeit.
- Az épület víz, villany, csatorna és gáz közműbekötéssel ellátott, önálló vízórával nem rendelkezik.
- Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzett terhek és jogok vannak bejegyezve:
 4. sorszám alatt a Magyar Állam javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. 1108125-1 számú vízszintes-magassági földmérési jel által elfoglalt területre.
 9. sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft. részére vezetékjog bejegyzése az ingatlan 22 m² nagyságú területére (VMB-110/2010).

Az ingatlan M-XI övezeti besorolás, melynek használatát a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról 34/2003./X.21./XI.ÖK számú rendelet szabályozza, mely az Önkormányzat honlapján megtekinthető (www.ujbuda.hu/rendeletek.php).

Az ingatlanra vonatkozóan az alábbiak rendelkeznek elővásárlási jogosultsággal:

- A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ /2/ bek. alapján az ingatlanokra a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg
- Az ingatlan tulajdonostársának a FGM Ingatlanhasznosító Befektetési és Szolgáltató Kft-nek.

A nyilatkozatok beszerzése az Önkormányzat feladata.

Az ingatlan megtekintésének időpontja: 2012. május 14. (hétfő) 10 óra

Kikiáltási ár:-Ft + 0 % Áfa

Pályázati előleg összege:-Ft

A pályázati előleg összegét a Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata számlájára kell befizetni, csekken vagy átutalással. (szl szám: 11784009-15511001-10060005) Közlemény rovatban fel kell tüntetni „*pályázat Fonyód u. 2-4. számú ingatlanra*”

A pályázat benyújtásának módja, helye:

A pályázat magyar nyelven, kizárólag a pályázati kiírás mellékletét képező pályázati lapon, zárt, címet, feladót és más megkülönböztető jelet nem tartalmazó borítékban nyújtható be személyesen a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztályán (Budapest XI. kerület Zsombolyai út 5. II. em. 206. sz. szobában). A borítékra rá kell írni: „*pályázat Fonyód u. 2-4. számú ingatlanra*”.

A pályázat benyújtásának ideje: 2012. május 25. (péntek) 11. óra

Pályázati regisztráció, pályázati borítékok bontása a versenytárgyalás kezdetén történik.

A pályázati tárgyalás helye és időpontja:

Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal helyisége
 Bp. XI. ker. Zsombolyai u. 5. alagsor.
2012. május 31. (csütörtök) 10 óra

A pályázati tárgyaláson való részvétel feltételei:

Nem lehet pályázó az a gazdasági társaság:

- a) amely végelszámolás alatt áll, vagy aki ellen csőd-, illetve felszámolási eljárás van folyamatban,
- b) amely az Önkormányzattal szemben fennálló bérleti díj, külön szolgáltatási díj, illetve helyi adó fizetési kötelezettségének a pályázati kiírást megelőző három évben nem tett eleget,
- c) amelynek vezető tisztségviselője, vagy legalább többségi irányítást biztosító befolyással rendelkező tulajdonosa a b.) pontban meghatározott fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

Az pályázhat, aki a megjelölt időben és módon jelentkezett, továbbá a pályázati előleget az előírt határidőben megfizette és bemutatta az alábbiakban felsorolt iratokat.

A pályázati tárgyaláson be kell mutatni a pályázónak:

- gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot és eredeti aláírási címpéldányt, valamint a képviselő személyazonosságát igazoló okiratot (és lakcímkártyát).
- természetes személy esetén személyazonosságot igazoló okiratot és lakcímkártyát.
- A pályázati előleg befizetés tényét a pályázati tárgyaláson az eredeti bizonylat bemutatásával is kell igazolni.

A pályázati tárgyaláson a pályázó személyesen vagy közokiratban, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselő útján vehet részt.

A pályázati tárgyalás zártkörű azon csak vehet részt aki határidőben benyújtotta pályázatát.

A pályázati tárgyaláson a vételár emelésére akként kell ajánlatot tenni, hogy minimum 500.000,-Ft összeggel meg kell haladnia az előző ajánlatot. A pályázati tárgyalást addig kell folytatni, amíg a pályázók ajánlatot tesznek.

A pályázati tárgyalás nyertese által befizetett pályázati előleg a vételárba beszámításra kerül. A többi pályázónak - a második legmagasabb vételárra ajánlatot tevő kivételével - az előleget 8 munkanapon belül vissza kell fizetni.

A pályázati tárgyalás nyertese 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni és a szerződés létrejöttét követő 8 napon belül a vételár fennmaradó részét megfizetni. A szerződéskötést követően a második legnagyobb vételárra ajánlatot tevő részére a pályázati előleget a nyertes által megfizetett vételár Önkormányzat számláján történő jóváírást követő 8 napon belül vissza kell fizetni.

Ha a pályázati tárgyalás nyertese az előírt határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg és a vételárat határidőben nem fizeti meg, az adásvételi szerződést a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű vételár ajánlatot tevővel kell megkötni, amennyiben annak ajánlata a Gazdasági Bizottság álláspontja szerint az Önkormányzat érdekeinek megfelel. Ebben az esetben a pályázati tárgyalás nyertese által megfizetett, a pályázati kiírásban biztosítékként meghatározott előleg az Önkormányzatot illeti meg.

Ha a következő legmagasabb összegű vételár ajánlatot tevő az adásvételi szerződést a fentiek alapján meghatározott határidőn belül nem köti meg, és a teljes vételárat nem fizeti meg, a pályázati előleg az Önkormányzatot illeti meg.

A pályázat eredménytelen, ha a pályázatra nem jelentkeztek, vagy a pályázati tárgyaláson legalább a kikiáltási áron történő vételre nem tettek ajánlatot, illetve ha a Gazdasági Bizottság eredménytelennek nyilvánítja.

További információ a 3811-311 telefonszámon.

Budapest, 2012. április 20.

dr. Hoffmann Tamás
polgármester

PÁLYÁZATI LAP

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113. Bp. Bocskai út 39-41.) értékesítésre felajánlja a Bp. XI. ker. Fonyód u. 2-4. szám alatti 43012 hrsz-ú kivett üzem megnevezésű ingatlan 418/16.637-et tulajdoni hányadát.

Pályázó neve (vevő):

Székhelye (lakcím):

Cégjegyzék száma :

Telefonszáma:.....

Pályázati előleg visszafizetését az alábbiak szerint kérem:

– átutalással, számlaszám:

– postai úton: név:

cím:.....

Kijelentem, hogy az Önkormányzat felé semmilyen jogcímen lejárt tartozásom nem áll fenn.

A pályázati felhívásban foglaltakat tudomásul vettem, a 40/2001./XII.29./XI.ÖK sz. rendelet előírásait különös tekintettel az 1. sz. mellékletre megismertem, és az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek ismerem el.

Mellékelem a befizetést igazoló csekk vagy átutalási megbízás másolatát.

Budapest, 2012. május

.....
aláírás

Római Ingatlan Központ KFT

Thaler Ferenc ingatlan-vagyoneértékelő



Cím: 1035 Budapest, Szentendrei út 16.

Postacím: 2013 Pomáz Felső-hegy u. 934/17

Mobil: +36 30 940-2020

thaler.ferenc@gmail.com**ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

1120 Szabadságu. 63. (Fonyód u. 2), kivett üzem 43012. hrsz.

Mebízó: Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási osztálya



Készítette:

Római Ingatlan Központ Kft.
1035 Budapest,
Szentendrei út 16.
Thaler Ferenc
ingatlán-vagyoneértékelő
2-41

2012. március hó

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÓ

A Megbízó neve : Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási Osztály

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett üzem

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület) : 1120 Budapest
 Utca, házszám : Szabadság u. 63. (Fonyód u. 2)
 Hrsz : 43012

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad : Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
 FCM Ingatlanhasznosító Befektetési és Szolgáltató Kft.
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes
 Értékelt érdekelttség : pontosan nem rendezett
 Értékelés célja : forgalmi (piaci) érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt felépítmények korr. területe : 660 m²
 Ingatlanhoz tartozó telek területe : m²
 Közmű ellátottság : víz, villany, csatorna, gáz ingatlanon belül
 Jelenlegi funkció : Iroda, raktár

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, hozam alapú és költség alapú módszer
 Helyszíni szemle időpontja : 2012. március 20.
 Értékelés fordulónapja : 2012. március 20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci forgalmi értéke : 49 400 000 Ft
 azaz negyvenkilencmillió-négyszázezer forint
 Ebből a föld terület értéke : 14 820 000 Ft
 Építmény érték : 34 580 000 Ft
 (az értékek AFA-t nem tartalmaznak)

ÉRTÉKELÉS DÍJA : 20.000.-Ft +ÁFA

Budapest 2012. március 20.

Római Ingatlan Központ Kft.
 1035 Budapest,
 Szentendrei út 16.

Adószám: 2650774-2-41
 Thaler Ferenc

ingatlan vagyoneértékelő

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Budapest Főváros XI. ker. Albertfalva ingatlanpiac kínálati jellegű. A kereslet visszafogott, de a üzletek, raktárak, irodák esetében a kínálat alacsony. Az értékesítés hosszabb időtartamot és nagyobb publicitást igényel.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

A tárgyi ingatlan a Albertfalván, több újjépítésű projekt és lakótelep szomszédságában található. Az ingatlan tömegközlekedéssel jól megközelíthető. A közvetlen környezetében szociális létesítményekkel jól ellátott. Az épület önkormányzati nyilvántartását 49.400.000.-Ft-ban javasoljuk megállapítani.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Egyéb:	

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	M - XI (Munkahelyi terület)		
Településen belüli elhelyezkedése:	Albertfalva			
Beépítettség:	egyéb:			
Tájékozás/lejtésviszonyok:	É-D			
Megközelíthetősége:	Személyautó <input checked="" type="checkbox"/>	Autóbusz <input checked="" type="checkbox"/>	Villamos <input type="checkbox"/>	
	Metró/HÉV <input type="checkbox"/>	Vasút <input type="checkbox"/>	Komp <input type="checkbox"/>	
Kerítettség:				
Környezeti szennyezettség:	egyéb:	Földszinti raktár tartalma vitatható (esetleg tűzveszélyes)		

A ingatlan rövid leírása:

Vélhetően, az 1960-as években épült földszinten raktár, emeleten iroda kialakítású épület. Budapest egyik kedvelt részén található. Több helyen korábbi beázások nyomai tapasztalhatók az emeleti földem egy helyen átszakadt. A bejárati ajtó felújításra került, eltérő az épület többi nyílászárójától.

4.2.5. A felépítmények leírása
Földszint, üzlethelyiségekkel és három emelet kialakításu, felújított ház

Az épület műszaki jellemzői:

Épület építési éve:	1950-60
Alapozás:	sávalapozás: beton-, vagy vasbetonalap
Szigetelés:	falazat alatti bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kézi falazóelemekből épült téglá anyagból
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti vasbeton födémmezők
Tetőszerkezete:	egyéb: sátortető
Tetőfedés:	egyéb: kátránypapír
Épület homlokzata:	vakolt és színezett
Épület fizikai állapota:	teljes felújításra szorul
Felújítás éve:	
Felújítás tárgya:	
Belső terek felületképzése:	vakolt, festett vakolt, meszelt
Belső terek burkolata:	meleg- és hidegpadló:
Vizes helyiségek felületképzése:	vakolt, festett és csempézett
Vizes helyiségek burkolata:	hidegpadló: kerámia
Külső nyílászárók:	faszerkezetű: pallótokos-, vagy gerébtokos típusú
Belső nyílászárók:	faszerkezetű nyílászáró
Belső tér fizikai állapota:	teljes felújításra szorul
Fűtési rendszere:	gázkazán
Melegvíz biztosítása:	egyéb:

Egyéb felépítmények leírása:

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
Földszint			
Raktár	330	100%	330,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen (kerekítve):	330,00		330,00
1. Emelet			
Iroda	165,00	100%	165,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen (kerekítve):	165,00		165,00
2. Emelet			
Iroda	165,00	100%	165,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen (kerekítve):	165,00		165,00
Alapterületek összesen (kerekítve):	660,00		660,00
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:			660,00

Megjegyzés:

Pontos alaprajz hiányában, a terület állapota és telítettsége miatt becsült értékekkel dolgoztunk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben, valamint 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok 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 érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén történő módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés az ingatlan (vagyontárgy) értékét az ingatlan (vagyontárgy) elképzelt újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az ingatlan (vagyontárgy) újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti értéket, az avulást, majd ezen értékhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre, illetve biztosítások esetén. Ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat lakóingatlanok esetében.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	Fonyód u. 2.	21. ker.	23. ker. Dél u.	Budaörs
az ingatlan megnevezése:	iroda, raktár	gyártelep	iroda	iroda
épület korr. alapterülete (m ²)	660	440	440	470
ingatlanhoz tart. telek területe (m ²)	nem rendezett	0	0	0
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		39 000 000	49 000 000	55 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2012.03.	2012.03.	2012.03.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		88 636	111 364	117 021
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-15%	-15%	-15%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		75 341	94 659	99 468

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	C. kat. irodák, raktárak, gyártelep
2. adat:	C. kat. irodák, raktárak, gyártelep
3. adat:	Felújítandó irodaház

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
alapterülete / raktár korrekció	-5%	-5%	-5%
műszaki állapota	-20%	-20%	-10%
Elhelyezkedés	5%	5%	
Összes korrekció:	-20%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:	60 273	75 727	84 548
Átlagár kerekítve:	73 500		
Ingatlan értéke kerekítve:	48 500 000 Ft		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

48 500 000 Ft

azaz negyvennyolcmillió-ötszázezer forint

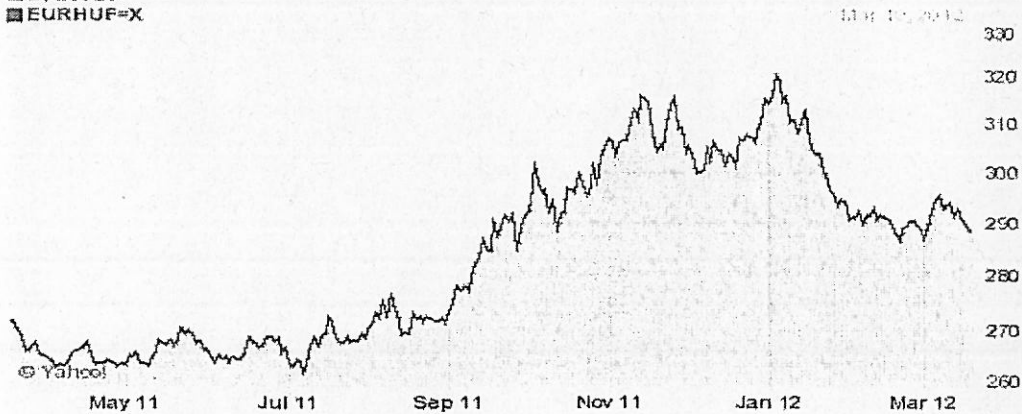
A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Piaci iroda és raktár bérleti árak:

			Átlag:
Panorámás irodaház:	4-6	€	€ 5,00
C kategóriás Irodaház:	2-4	€	€ 3,00
Raktárak:	1-2,5	€	€ 1,75

EUR/HUF
■ EUR/HUF=X



Számítás miatt:

1€ = 300,00 Ft

A jelenlegi állapotra tekintettel a bevételek:

	Hasznosított terület	nm ár	BEVÉTEL
Raktár terület havi bevétele:	330 nm	€ 1,75	173 250,00 Ft
Iroda terület:	330 nm	€ 3,00	297 000,00 Ft
		Összesen:	470 250,00 Ft

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Használat szempontjából hasznos terület (m2):	660	
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	470 250	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		5 360 850 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	5%	268 043 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	5%	268 043 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	5%	268 043 Ft
Egyéb költségek (%)	10%	536 085 Ft
Költségek összesen:		1 340 213 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		4 020 638 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8%	
Tőkésített érték:		50 257 969 Ft

A földszinti üzlethelység hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

50 300 000 Ft

azaz ötvenmillió-háromszázezer forint

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

6. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke

6.1. Módszerek indoklása

A piaci hozamszámító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább az akutális piaci viszonyokat. A piaci számítást ellenőrző módszerként alkalmaztuk. A költségalapú módszert nem alkalmaztuk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	ellenőrző módszer	48 500 000 Ft	50%	24 250 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	50 300 000 Ft	50%	25 150 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				49 400 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

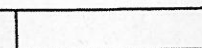
49 400 000 Ft

azaz **negyvenkilencmillió-négyszáz ezer forint**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Az érték-meghatározásánál az alábbi megfontolások alapján jártunk el:

A piaci érték meghatározása során a vagyontárgyaknak csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.



7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott helyszínrajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy mért adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót.
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása elvégzésre került.

Az értékelt ingatlan címe: **1120 Budapest, Szabadság u. 63. (Fonyód u. 2)**
Helyrajzi száma: **43012**

Az ingatlan piaci forgalmi értéke: **49 400 000 Ft**
azaz **negyvenkilencmillió-négyszázezer forint**

Megjegyzés:

Az ingatlan földszintjén nagy mennyiségű papírt raktároznak, ezek tárolását, a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kéne átrendezni.

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Értékbecslés érvényessége: **3 hónap**

Budapest 2012. március 20.

Római Ingatlanértékelő Kft.
1000 Budapest
Szent István tér 14.
Adószám: 2830774-2-41
Adószám: 2830774-2-41
ingatlan vagyoneértékelő

Mellékletek:

- Tulajdoni lap fénymásolata
- Alaprajz
- Fényképfelvételek
- Szabályozási előírások
- Térkép

Kelt:

2012.03.08.

2012.03.20

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Közmű Kiszámlázó Felhatalmazott
Budapest, XI. Budaihegyi út 59. 1519 P.l. : 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző: március

Megrendelés szám: 8000004/132165/2012

2012.03.08

Szektor : 15

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület: 43012 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI. KER. Szabadság út 63.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alóérték

kat.jöv.

adatok

ha m2 k.f.ill

- Kivett részek

II. RÉSZ

1.6634

0.00

5. tulajdoni hányad: 418/16637

bejegyző határozat, érkezési idő: 141527/1/2003/98.06.10

jogcím: csere tulajdoni hányad: 244/418

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 174/418

jogállás: tulajdonos

név: XI. KER. KÖZMŰKISZÁMLÁZÓ

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

6. tulajdoni hányad: 15719/16637

bejegyző határozat, érkezési idő: 182575/1/2001/01.07.24

jogcím: jogtörlesztés

jogállás: tulajdonos

név: FCM INGATLANHASZNOSÍTÓ BEFEKTETÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Fonyóds utca 2.

7. tulajdoni hányad: 500/16637

bejegyző határozat, érkezési idő: 137931/2/2003/09.07.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: FCM INGATLANHASZNOSÍTÓ BEFEKTETÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Fonyóds utca 2.

III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 142524/1/2003/98.06.10

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog.

1:20000-1 számú vízrajzi-művelési Földmérési jel által előírt területre.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 42376/1/2011/10.09.24

Vasútközfog

az ingatlan 22 m2 nagyságú területére. (VTB-110/2010.1.

jogosult:

név: ELMŰ HÉLYZÉSI KFT.

cím: 1131 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

En a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható!

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
elődigi díja: 0 Ft

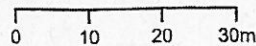
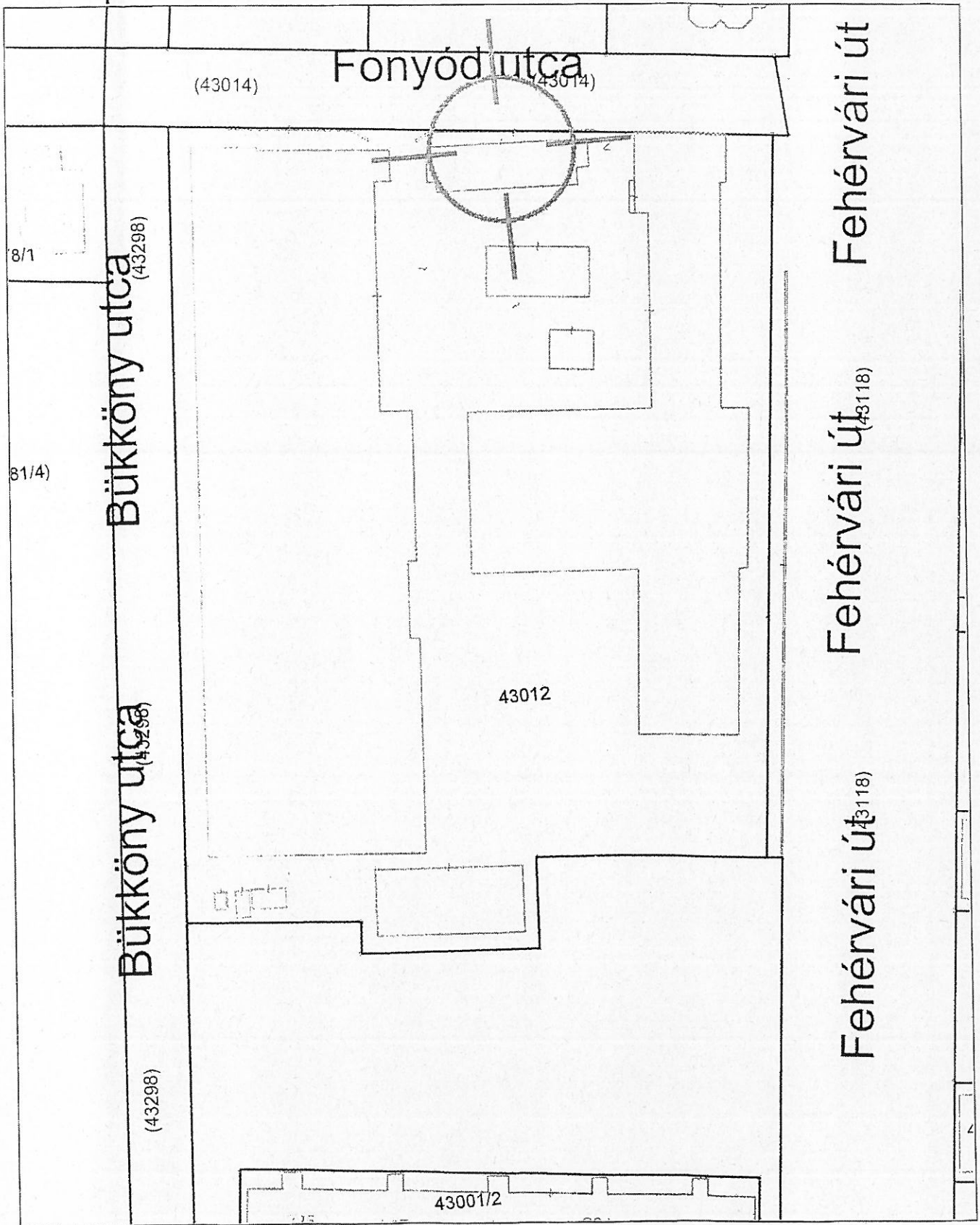
Sürgő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Egyéb információ

FONYÓD UTCA

ALBERTFALVI
CÉRNÁZÓ KFT.

ALBERTFALVI CÉRNÁZÓ KFT.



51,20

KERT
(GYÁR)

3,70

FSZ. VÖRÖSKERESZT

KERT (VÖRÖSKERESZT)

26,40

KERT

FSZ. ÖNKORMÁNYZAT

(ÖNKORMÁNYZAT)

24,80

új kerítés ajtóval
és új lábazattal

13,02

I. és II. BH. ÖNKORMÁNYZAT

13,06

új bejárat kialakítása
előlépcsővel, előföldvel

16,23

bontandó kerítés
és lábazat

30

BÜKKÖNY UTCA

BP. XI. FONYÓD utca 2. sz. épület
BÜKKÖNY utcai ÚJ BEJÁRAT

TERVEZŐK:
ELEKES L.
E. ROSTÁS M.
N. ADÁM Zs.

E-C

M=1:200
1998 XI

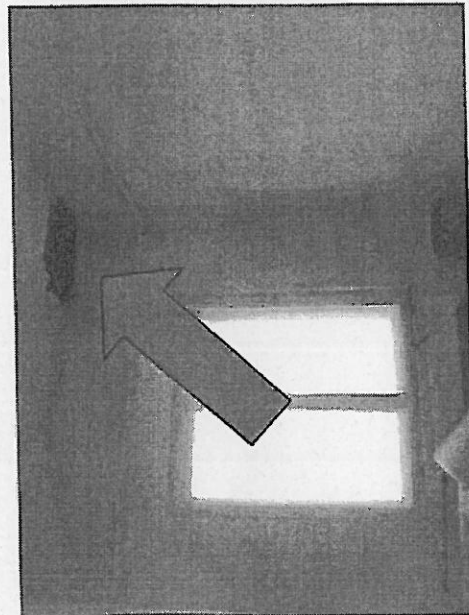
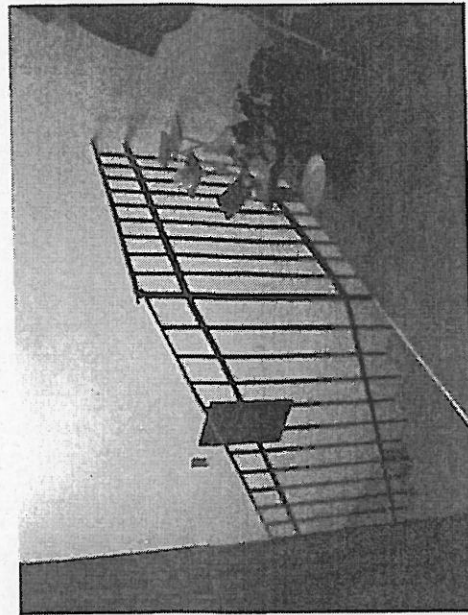
TELEPÍTÉSI HELYSZÍNRAJZ

467



FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: Budapest, XI 43012 hrsz

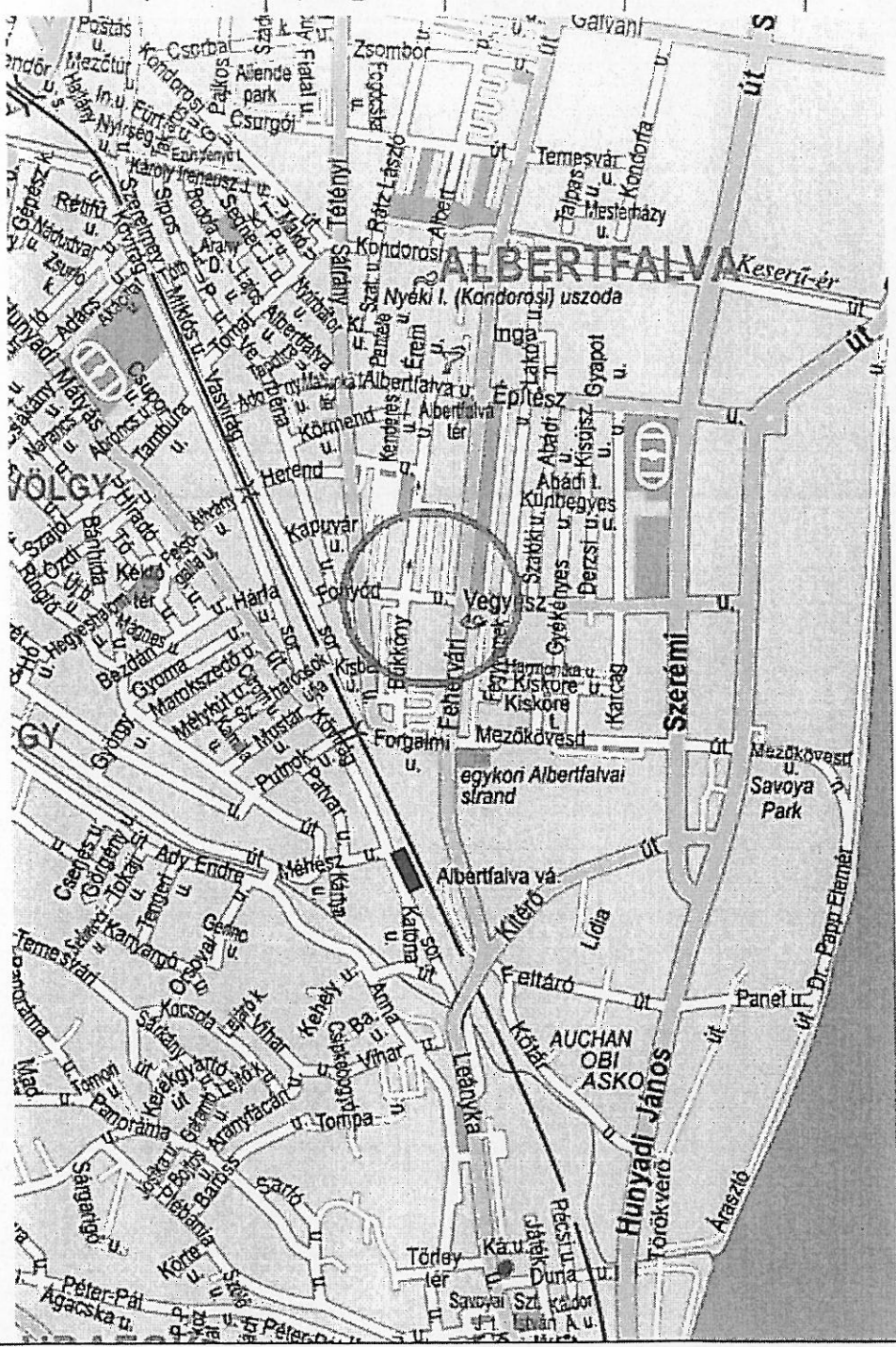


Beszakadt fődém

Budapest, XI. ker. Fonyód u. 2.

Az űrlap teteje

search	Fonyód	bp2005_3	2x3	1	1
--------	--------	----------	-----	---	---



Az űrlap alja

M-XI
Munkahelyi terület

58. §

Az építési övezet szabályozási határértékei:

27. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengedett legnagyobb mértéke
M-XI	3000 m ²	30 m	V	45%	6,0 m	22,0 m	25%	55%	2,4

