

Budapest XX. Önkormányzata
1201 Budapest Kossuth Lajos tér 1.
Városgazdálkodási osztály
részére

Tisztelt Hölgyem!

Ezúton szeretném Ön felé jelezni, hogy a ki kívánom bérelni a XX. Nagysándor József utca 118. alatt található ingatlanokat, melyet később meg is vásárolnám. Számomra ez elég sürgős lenne, ezért kérem Önt, hogy lehetőség szerint rendkívüli Gazdasági Bizottsági ülésen tárgyalják az ügyemet.

Adataim:

Myra-Line Kft.
Szedlacsek Ferenc
1201 Budapest, Előd utca 82.
06-30-466-64-68

Budapest, 2018. 09. 18.

Köszönettel:



Szedlacsek Ferenc

Másolatot kap:

- Szabados Ákos – Polgármester
- Csaszny Márton – Gazdasági Bizottság elnöke
- Városgazdálkodási osztály



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS

a

1202 Budapest, Nagysándor József utca 118. fsz. 1.

szám alatti

176170/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.
Képviseli: Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony

Megbízott: INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.
Címe: 1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.
Adószám: 10240290-2-43
Cégszám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Kelt: Budapest, 2018. szeptember 21.

KIEGÉSZÍTÉS A BÉRLETI DÍJAKRÓL/ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1202 Budapest
Utca, házszám	: Nagysándor József utca 118. fsz. 1.
Hrsz:	: 176170/0/A/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: funkció nélküli

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. kerület Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékesíthetőség	: 90-180 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Épületek redukált hasznos alapterülete	: 18 m ²
Védettség	: nincs
Belső műszaki állapot	: gyenge
Energetikai besorolás	: -
Komfortfokozat	: villany, víz

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Értékelés fordulónapja:	: 2018. szeptember 21.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 2 200 000 Ft
	azaz Kettőmillió-kettőszázezer Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT MINIMÁLIS PIACI BÉRLETI DÍJ

Az minimális piaci bérleti díja	: 17 900 Ft
	azaz Tizenhétezer-kilencszáz Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét. A kiegészítés kizárólag a 2018. július 11-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes és értelmezhető.

Budapest, 2018. szeptember 21.

Lakatos Ferenc
 ingatlanvagyon-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		XX., Jókai Mór	XX., Közműhely	XX., Mártírok
hasznosítható terület (m ²)	18	30	13	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		60 000	16 000	65 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 000	1 231	1 857
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 800	1 108	1 671

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
elhelyezkedés	0%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%
fűtés	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	-10%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	1 620	997	1 337
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 320		

Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek
Bevételek:		
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 320	
Kihasználtság:	80%	
<i>Becsült bérleti díj:</i>		23 800 Ft/hó
<i>Becsült minimális bérleti díj a piaci bérleti díj 75%-a*:</i>		17 900 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:		228 096 Ft
Költségek:		
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%	6 843 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	2%	4 562 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%	11 405 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szücs. Tőke ktg.)	10%	22 810 Ft
Költségek összesen:		45 619 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		182 477 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,5%	
Tőkésített érték:		2 146 786 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 100 000 Ft

azaz **Kettőmillió-egyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

*Megállapításunk és az erre felépített minimál bérleti díj javaslat, (amely számviteli célú elszámolásra készül) minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket adhat, mivel a tényleges érték csak egy konkrét bérlővel lezajló alku, vagy árlicitre (melynek kiinduló alapját képezheti a minimális bérleti díj) alapozott versenyztetés során alakulhat ki.



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS

a

1202 Budapest, Nagysándor József utca 118. fsz. 2.

szám alatti

176170/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.
Képviseli: Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony

Megbízott: INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.
Címe: 1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.
Adószám: 10240290-2-43
Cégszám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Kelt: Budapest, 2018. szeptember 21.

KIEGÉSZÍTÉS A BÉRLETI DÍJAKRÓL/ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe : 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület) : 1202 Budapest
Utca, házszám : Nagysándor József utca 118. fsz. 2.
INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY: 176170/0/A/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : üzlethelyiség
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : funkció nélküli

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad : XX. kerület Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes
Értékelt jog : tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad : 1/1
Értékesíthetőség : 90-180 nap
Értékelés célja : piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Épületek redukált hasznos alapterülete : 60 m²
Védettség : nincs
Belső műszaki állapot : gyenge
Komfortfokozat : villany, víz

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége : 180 nap
Értékelés fordulónapja: : 2018. szeptember 21.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke : 7 100 000 Ft
azaz **Hétmillió-egyszázezer- Ft .**

MEGÁLLAPÍTOTT MINIMÁLIS PIACI BÉRLETI DÍJ

Az minimális piaci bérleti díja : 59 400 Ft
azaz **Ötvenkilencezer-négyszáz Ft .**

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét. A kiegészítés kizárólag a 2018. július 11-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes és értelmezhető.

Budapest, 2018. szeptember 21.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		XX., Jókai Mór	XX., Közműhely	XX., Mártírok
hasznosítható terület (m ²)	60	30	13	35
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		60 000	16 000	65 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		2 000	1 231	1 857
INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 800	1 108	1 671

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
elhelyezkedés	0%	0%	-10%
eltérő műszaki állapot	-10%	-10%	-10%
fűtés	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	-10%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	1 620	997	1 337
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	1 320		
Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek	
Bevételek:			
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	1 320		
Kihasználtság:	80%		
Becsült bérleti díj:			79 200 Ft/hó
Becsült minimális bérleti díj a piaci bérleti díj 75%-a*:			59 400 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:			760 320 Ft
Költségek:			
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%		22 810 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	2%		15 206 Ft
Felújítási költség alap az éves bevételből (%)	5%		38 016 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szüks. Tőke ktg.)	10%		76 032 Ft
Költségek összesen:			152 064 Ft
Eredmény:			
Éves üzemi eredmény:			608 256 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,5%		
Tőkésített érték:			7 155 953 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 200 000 Ft

azaz **Hétmillió-kettőszázezer- Ft.**

Megjegyzés:

*Megállapításunk és az erre felépített minimál bérleti díj javaslat, (amely számviteli célú elszámolásra készül) minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket adhat, mivel a tényleges érték csak egy konkrét bérlővel lezajló alku, vagy árlicitre (melynek kiinduló alapját képezheti a minimális bérleti díj) alapozott versenyztetés során alakulhat ki.



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY KIEGÉSZÍTÉS

a

1202 Budapest, Nagysándor József utca 118. fsz. C. ép.

szám alatti

176170/0/C/1 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Megbízó: Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Címe: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.
Képviseli: Kóczyánné dr. Pohl Mónika aljegyző asszony

Megbízott: INTEGRIT-XX Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.
Címe: 1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.
Adószám: 10240290-2-43
Cégszám: 01-09-061468
Képviseli: Potoczky Attila ügyvezető

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft.
Címe: 1085 Budapest, József krt. 69.
Képviseli: Lakatos Ferenc ügyvezető

Kelt: Budapest, 2018. szeptember 21.

KIEGÉSZÍTÉS A BÉRLETI DÍJAKRÓL/ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : Pesterzsébet Önkormányzat
Megbízó címe : 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület) : 1202 Budapest
Utca, házszám : Nagysándor József utca 118. fsz. C. ép.
Hrsz: : 176170/0/C/1
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : műhely
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : funkció nélküli

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad : XX. kerület Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes
Értékelt jog : tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad : 1/1
Értékesíthetőség : 180-360 nap
Értékelés célja : piaci-forgalmi érték megállapítása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Épületek redukált hasznos alapterülete : 265 m²
Védettség : nincs
Belső műszaki állapot : gyenge
Közművesítettség : villany, víz, gáz, csatorna

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Értékelés érvényessége : 180 nap
Értékelés fordulónapja: : 2018. szeptember 21.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke : 24 400 000 Ft
azaz **Huszonnégymillió-négyszázezer- Ft .**

MEGÁLLAPÍTOTT MINIMÁLIS PIACI BÉRLETI DÍJ

Az minimális piaci bérleti díja : **176 900 Ft**
azaz **Egyszázhetvenhatezer-kilencszáz Ft .**

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, és nem tartalmazza az ÁFA összegét. A kiegészítés kizárólag a 2018. július 11-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes és értelmezhető.

Budapest, 2018. szeptember 21.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Értékmeghatározás hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:		XX., Mártírok	XX., Helsinki	XX., Helsinki
hasznosítható terület (m ²)	265	120	300	130
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		150 000	330 000	156 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó)		2018	2018	2018
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 250	1 100	1 200
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajl. alapár (Ft/m ² /hó)		1 125	990	1 080

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
eltérő alapterület	-5%	0%	-5%
elhelyezkedés	0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot	-10%	-5%	-10%
fűtés	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:	-20%	-10%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:	900	891	864
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²/hó)	890		
Hozamszámítás	Mennyiségek	Összegek	
Bevételek:			
Meglévő szerződések/piaci adatok szerint:	890		
Kihasználtság:	80%		
Becsült bérleti díj:			235 900 Ft/hó
Becsült minimális bérleti díj a piaci bérleti díj 75%-a*:			176 900 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel:			2 264 160 Ft
Költségek:			
Fenntartási költségek az éves bevételből (%)	3%		67 925 Ft
Menedzselési költségek az éves bevételből (%)	2%		45 283 Ft
Felújítási költségalap az éves bevételből (%)	5%		113 208 Ft
Egyéb költségek (%) (rendetételhez szücs. Tőke ktg.)	7%		158 491 Ft
Költségek összesen:			384 907 Ft
Eredmény:			
Éves üzemi eredmény:			1 879 253 Ft
Tőkésítési ráta (%)	8,5%		
Tőkésített érték:			22 108 856 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

22 100 000 Ft

azaz **Huszonkettőmillió-egyszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

*Megállapításunk és az erre felépített minimál bérleti díj javaslat, (amely számviteli célú elszámolásra készül) minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket adhat, mivel a tényleges érték csak egy konkrét bérlővel lezajló alku, vagy árlicitre (melynek kiinduló alapját képezheti a minimális bérleti díj) alapozott versenyztetés során alakulhat ki.