

**HASZNÁLATI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A**



**1028 Budapest, Szabadság utca alatti
54636 Hrsz.-ú; Mészégető utca 51786 Hrsz.-ú; Kevélyhegyi utca
51735 Hrsz.-ú; Párás utca 51750 Hrsz.-ú;
Kivett közterület megnevezésű ingatlancsoportról**

1. Javasolt használati díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2012. május 09.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1028 Budapest, Szabadság utca, Mészégető utca, Kevélyhegyi utca, Párás utca közterületi ingatlancsoport használati díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük az évi használati díj mértékének meghatározására.

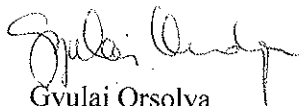
Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt használati szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a közterületi ingatlancsoport használati korlátozásait figyelembe véve, a tárgyi ingatlan reális bruttó használati díja:

419 100,- Ft/év,
Azaz, négyszáztizenkilencezer egyszáz forint évente

A használati díj nettó összege:

330 000,- Ft/év + 27% ÁFA,
Azaz, háromszázharmincezer forint évente + 27% ÁFA

A közterületi ingatlancsoport felmérését és a használati díj becslését végezte:


Gyulai Orsolya
Ingatlan-értékbecslő

A közterületi ingatlancsoport felmérését és a használati díj becslését ellenőrizte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karácsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41
P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2012. május 11.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Képviselője: dr. Láng Zsolt polgármester

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.

1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.

Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1028 Budapest, Szabadság utca 55. szám alatti önkormányzati közterületi ingatlancsoport rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a terület kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci használati díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása, figyelemmel a jelenleg is használatos bérbeadási feltételekre, ugyanakkor az ingatlancsoport használatának korlátozó feltételeire.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok használati díjainak megállapítása, felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékelő 2012. május 09. napján, helyszíni szemlén és bejáráson kívülről megtekintette a tárgyi ingatlan csoportot, amelyről fotódokumentációt készített. A vizsgált ingatlan csoporton felépítményt nem találtunk.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta.

Az értékelés fordulónapja 2012. május 11.

Az érték-megállapítás érdekében az értékelő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II./A kerületi ingatlanok piaci használati díjának árszínvonalát, hasznosíthatóságát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a terület állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett problémákra,
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait, sajátos jogi helyzetét, közterületi besorolását.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A használati díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 90 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- A vizsgált terület gyenge közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan közvetlen környezeténél ingyenes parkolás van.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.

4.2. Az ingatlancsoport ismertetése

Az ingatlan címe:	1028 Budapest, Szabadság utca 55.
Helyrajzi száma:	54636; 51786; 51735; 51750
Megadott funkciója:	Kivett közterület
Jelenlegi funkciója:	Sport terület
Összehasonlításra került, mint:	Sport terület
Összes hasznos felépítmény terület:	6 653 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlancsoport funkciójának megfelelően hasznosítható.
- Az ingatlancsoport általános állapota megfelelő.
- Az ingatlancsoport megközelítése csak a szomszédos ingatlanon keresztül történik.
- Az ingatlancsoport más célú hasznosítása csak a szomszédos ingatlanokkal együtt lehetséges.
- Az önkormányzat rövid távú céljai között nem szerepel a jelenlegi tevékenység megváltoztatása.

5.1. A használati díj becslése

Az ingatlan korlátozott használhatósága, és jelenlegi hasznosítása miatt, releváns piaci összehasonlító adatokat szakértő nem talált. A használati díj meghatározásánál a piaci adatok hiányában a jelenlegi költségek figyelembe vételével határoztuk meg a használati díjat. A piaci gyakorlat értelmében azon ingatlanok esetében ahol a használat erősen korlátozott, a tulajdonosok az ingatlan fenntartásának költségeit határozzák meg használati díjként.

Az ingatlan üzemeltetésének becsült költsége:

Az időszakonként, a kapott adatok alapján évi több alkalommal, megvalósuló terület karbantartási, fenntartási munkálatok költségét a szakértő:

33.000,- Ft/hó + ÁFA összegben állapítja meg. A fenntartást (mely kaszálásból és a hulladék begyűjtéséből áll) az év 10 hónapjában rendelik meg, mert a havas téli időszakban ilyen jellegű munkavégzés nem folyik.

Összesítve az ingatlan jelenlegi állapotában, a vizsgálat időpontjában, becsülten, a sporttelep üzemeltetési költségeit a szakértő:

330 000,- Ft/év + ÁFA összegben állapítja meg.

A kalkuláció szerint a minimális használati díj mértéke megegyezik az éves fenntartási költséggel, azaz 330 000,- Ft/év + ÁFA összeggel.

5.2. Értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 1028 Budapest, Szabadság utca 55. szám alatti közterületi ingatlancsoport becslését a szakértő végrehajtotta. Az értékelést a fentiekben foglaltak szerint elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2012. május 11.-i fordulónapra,

az ingatlancsoport becsült nyíltpiaci értékét

330 000,- Ft/év + ÁFA

azaz

háromszázharmincezer forint + ÁFA

összegben állapította meg.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotódokumentáció:

