



Silver Delikat Kft.
1203 Budapest, Kossuth L. U.31 C

429

E-Adószám: 1-12-12345678-10	
Értékesítés	XII - G/10-35/12
2012 NOV. 10	
Számla	XII-G/10-35/12 C-2-KS.

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Dr. Jelen Tamás alpolgármester Úr részére
1113 Budapest Bocskai út 39/41..

Sz. Jelen Tamás
2012.11.12.

[Handwritten signature]
2012.11.13.

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat!

Tisztelt Dr. Jelen Tamás Úr!

Ezúton szeretném ismét megerősíteni a 2003. 10. 01-én előterjesztett vételi szándéknyilatkozatomat, a cégem által bérelt Bartók Béla út 74. Sz. alatt található 307m² / 137m² eladó tér, a többi része raktár illetve pince/ üzlethelyiségre.

Szeretném tájékoztatni Önt, hogy a helyiség megvásárlására a piaci helyzet kényszerít rá. Az üzlethelyiségben élelmiszer jellegű kiskereskedést folytatok, mely a kerület lakosságának alapellátásában játszik szerepet. Az utóbbi évek tendenciái sajnos elég kedvezőtlen helyzetet teremtettek a kiskereskedelem területén. Nagyon nehéz a versenyt felvenni az egyre-másra épülő nagy bevásárló központokkal, annak ellenére, hogy a CBA élelmiszer lánchoz tartozom, / annak társtulajdonosa vagyok /. Az üzlet üzemeltetési költségei folyamatosan emelkednek, de ezt, a lakosság felé az eladási áraimban nem tudom érvényesíteni, mert így még a meglévő vevő körömet is elveszíteném. További hátrányt jelent, hogy az üzlet annak ellenére, hogy a címe szerint a Bartók Béla úton található, nem számít frekventált főútvonalon lévő üzlethelyiségnek, mivel a Szabolcska Mihály utcában helyezkedik el kb. 5-10 méterre a Bartók Béla úttól, vevő bejárat a mellékutca felől nyílik, főútvonali portállal az üzlet nem rendelkezik. Parkolóhely hiányában autós bevásárlókat csak korlátozottan tudunk kiszolgálni. A fenti kedvezőtlen tények, és folyamatok elemzése után, arra a következtetésre jutottam, hogy a gazdaságos üzemeltetést, hosszútávon versenyképes árakkal, csak az üzlethelyiség saját tulajdonba kerülése esetén tudom biztosítani. Ezért kérem Önt, kérésem kedvező elbírálására.

Tisztelettel:

[Handwritten signature]
Tóth Gábor Ügyvezető
Tel: 06-30 / 9-660-060.

Budapest, 2012.11.09.

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat	
Közzététel	
2012 NOV. 10	



Silver Delikat Kft.
1203 Budapest, Kossuth

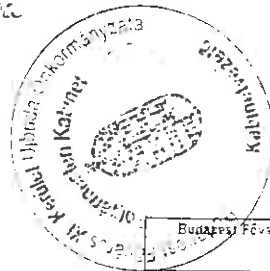
Cégek listája
2012 OKT. 03

1203

2012 OKT. 09

előszám:	menekjel:	jeladó:
XII-314/11	03	C. 2. 2. 5.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Kabinet
Dr. Nagy Tamás
Kabinetvezető
1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. III./306.



2012 OKT. 01

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat!

Tisztelt Dr. Nagy Tamás!

Ezúton szeretném ismét megerősíteni a 2003. 10. 01-én előterjesztett vételi szándéknyilatkozatomat, a cégem által bérelt Bartók Béla út 74. Sz. alatt található 307m² / 137m² eladó tér, a többi része raktár illetve pince/ üzlethelyiségre.

Szeretném tájékoztatni Önöket, hogy a helyiség megvásárlására a piaci helyzet kényszerít rá. Az üzlethelyiségben élelmiszer jellegű kiskereskedést folytatok, mely a kerület lakosságának alapellátásában játszik szerepet. Az utóbbi évek tendenciái sajnos elég kedvezőtlen helyzetet teremtettek a kiskereskedelem területén. Nagyon nehéz a versenyt felvenni az egyre-másra épülő nagy bevásárló központokkal, annak ellenére, hogy a CBA élelmiszer láncához tartozom, / annak társtulajdonosa vagyok /. Az üzlet üzemeltetési költségei folyamatosan emelkednek, de ezt, a lakosság felé az eladási áraimban nem tudom érvényesíteni, mert így még a meglévő vevő körömet is elveszíteném. További hátrányt jelent, hogy az üzlet annak ellenére, hogy a címe szerint a Bartók Béla úton található, nem számít frekventált főútvonalon lévő üzlethelyiségnek, mivel a Szabolcska Mihály utcában helyezkedik el kb. 5-10 méterre a Bartók Béla úttól, vevő bejárat a mellékutca felől nyílik, főútvonali portállal az üzlet nem rendelkezik. Parkolóhely hiányában autós bevásárlókat csak korlátozottan tudunk kiszolgálni. A fenti kedvezőtlen tények, és folyamatok elemzése után, arra a következtetésre jutottam, hogy a gazdaságos üzemeltetést, hosszútávon versenyképes árakkal, csak az üzlethelyiség saját tulajdonba kerülése esetén tudom biztosítani. Ezért kérem Önöket, kérésem kedvező elbírálására.

Tisztelettel:



Tóth Gábor
Tóth Gábor Ügyvezető
Tel: 06-30 / 9-660-060.

Budapest, 2012.09.26.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Központi iktató

ÉRKEZETT 2012 OKT. 01

120282/10

ÉRTÉKBECSLÉS

A

1113 BUDAPEST XI. KER. BARTÓK BÉLA ÚT 74. SZÁM ALATTI
(HRSZ: 4418/0/A/1) ÜZLETHELYISÉG
JELEN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA



Készítette:

Buda – Hold Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.

2012 december

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

TANÚSÍTVÁNY

a

1113 Budapest, XI. ker. Bartók Béla út 74. sz. alatti 4418/0/A/1 hrsz. –ú üzlethelyiségről

Az ingatlan azonosítása, valamint a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése alapján a vizsgálat tárgyát képező ingatlan 2012. december 4.-i fordulónapra vonatkozó piaci értékét az értékelés tárgyában készített részletes szakértői jelentésben foglalt feltételek mellett:

52.500.000.- Ft

azaz – **Ötvenkettőmillió-ötszázezer forint**

összegben állapítom meg.

Ezen értékben az arányosítás módszere alkalmazásával, a földrészlet értéke

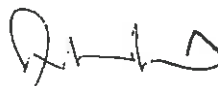
8.890.000.- Ft,

azaz Nyolcmillió-nyolcszázkilencvenezer **forint** összeget képvisel.

A szakértői jelentésben ismertetem az ingatlan legfontosabb műszaki, funkcionális és jogi paramétereit, részletesen leírom azokat a feltételeket, amelyek mellett az értékelés érvényes, rögzítem az összes tudomásomra jutott adatot és információt. Ismertetem a piaci érték definícióját, az alkalmazott értékelési módszereket, valamint az értékelő vizsgálat eredményeként az értékre vonatkozóan levont következtetéseimet.

Az értékbecslést készítő szakértőnek az értékelt ingatlanhoz semmilyen érdekeltsége nem fűződik. Munkáját függetlenül, csupán szakmai meggyőződése alapján végezte.

Budapest, 2012 december 10.



Kiss-Leizer Gábor értékbecslő B0053729 (54 9 3621 08 09 08)
Felsőfokú műszaki értékbecslő 40439/96

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Egyéb helyiség, eladótér
<i>Település (város, kerület):</i>	Budapest, XI. kerület.
<i>Utca, házszám (Tul. lap szerint):</i>	Bartók Béla út 74.
<i>Irányítószám:</i>	1113
<i>Hrsz.:</i>	4418/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonos neve:</i>	XI. kerületi Önkormányzat 1113 Budapest, Bocskai út 39-41
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	Forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltiség:</i>	Tulajdonjog 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Területe összesen tul. lap szerint:</i>	307 m ²
<i>Felépítmény:</i>	Többszintes lakóépület közvetlen utcai bejáratral rendelkező önálló albetétje
<i>Közmű-ellátottság:</i>	villany, víz, csatorna, távhő
<i>Komfortfokozat:</i>	összkomfortos
<i>Jelenlegi funkció:</i>	élelmiszer kereskedelmi üzlet

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i>	Valós piaci érték meghatározása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító-és hozam alapú becslés.
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2012 december 04.
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztály 1113 Bp. Zsombolyai utca 5.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Igazgatóság, Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Bp. Zsombolyai utca 5) megbízta a Buda-Hold Kft-t (1117 Budapest Hunyadi János út 14.) a 4418/0/A/1 helyrajzi számú, 1116 Budapest, Bartók Béla út 74. szám alatti helyiség értékelésével.

A Megbízói felkérés értelmében jelen szakértői jelentés elkészítésének célja az ingatlan értékesítésének előkészítéséhez a piaci értékének meghatározása. Megbízó az értékmeghatározás érdekében tanácsadói szerepkörben kérte fel társaságunkat jelen feladatra.

Megbízó az albetét értékelését kategóriánként is kérte, külön bontva a felépítmény és a telek értékét. A kiadott értéktanúsítvány együtt tartalmazza a felépítmény és a telek értékét, azonban a Megbízói kérés értelmében a telek eszmei értékét az értékelési szakvélemény 5. Összefoglalás fejezetében különbontva is megadjuk azzal, hogy csupán teoretikus megosztás lehetséges a két dolog egymástól való elválaszthatatlansága okán.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékbecslés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet EVS 2009, EVS 2012 vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.

Az értékbecslés kielégíti a 32/2000 (VIII.29.) PM. rendelettel módosított a 26/2005. (VIII.11.) és a 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben előírt módszertani elveket és követelményeket, valamint megfelel a hatályban lévő jogszabályi előírásoknak.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:

A valós piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek alapján szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

MÓDSZEREK:

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével

Azoknak az ingatlanoknak értékelésére, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek, vagy termelhetnek, széles körben használják a hozamszámításon alapuló megközelítést. Lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetik le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV Net Present Value). Az ingatlanértékelés nettó jelenértéke - kiegyensúlyozott piaci körülmények között - az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékévé. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A jelen értékbecslésben alkalmazott közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékévé úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel. A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{tőkésítési ráta}} = \text{érték}$$

Felhasznált adatok és információk

Az értékbecslést a helyszíni bejárásom tapasztaltak, valamint az adatszolgáltatásként rendelkezésemre bocsájtott iratok:

- albetét tulajdoni lap
- társasházi fölap
- helyszínrajz (Újbuda Térinformatika)
- az üzlethelyiség alaprajza,

valamint a beszerzett dokumentációk, a Kerületi Városrendezési Építési Szabályzat vonatkozó rendelkezései, valamint tapasztalati adatok és egyéb információk alapján készítettem el.

A szakértői eljárás során 2012. december 04.-én helyszíni szemlét tartottam. A helyszíni szemlén a szakértőn kívül az üzlethelyiség bérlője: Tóth Gábor úr volt jelen. Az értékelés során a bérlőtől kapott szóban közölt információk egy részét is felhasználtam. A helyszínen azonosítottam az ingatlan, szemrevételezéssel vizsgáltam annak természetbeni adottságait, környezetét, a felépítmény műszaki, funkcionális és állagbeli jellemzőit és más érték-befolyásoló tényezőket.

A helyszínen fényképfelvételeket készítettem, néhány jellemző fotó a jelen értékelés melléklet részében található.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a térségben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról. Adat- és információgyűjtés céljából konzultációt folytattam ingatlan forgalmazókkal, fejlesztőkkel, továbbá tanulmányoztam a hasonló ingatlanokra vonatkozóan fellelhető kínálati árakat, az ingatlan hirdetések tartalmát írott és elektronikus média felületeken. (Ingatlanexpressz lap, ingatlan.com, ingatlanpiac.hu, ingatlanok.hu web lapok, stb.) és az „OriGo” Ingatlanbörze számítógépes ingatlanforgalmazási rendszer adatbázisában.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok: A nem hiteles tulajdoni lap másolatának kelte: 2012 november 26.

Település	: Budapest
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 4418/0/A/1
Megnevezése	: (tulajdoni lap szerint): egyéb helyiség, eladótér
Terület	: 307 m ²

Tulajdonos bejegyzetten : XI. kerületi Önkormányzat, 1113 Budapest, Bocskai út 39-41
1/1 tulajdoni hányad, valamint a közös tulajdonú részek 1023/10000-ed illetősége

A tulajdoni lap III. része nem tartalmaz bejegyzést.

A nem hiteles társasházi főlap másolatának kelte: 2012 december 5.

Település	: Budapest
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 4418
Megnevezése	: (tulajdoni lap szerint): kivett lakóház, udvar
Terület	: 1103 m ²

Az ingatlant vezetékjog és használati jog terheli. Jogosultak: Budapesti Távhőszolgálati Zrt. illetve az Elmű Hálózati Kft.

A vizsgált terület, a kerület hatályos szabályozási terve szerint a Budapest XI. kerület, Móricz Zsigmond körtér és térsége a Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület" övezetbe tartozik.

Az övezeten belül az adott ingatlanra az alábbi telekalakítási, illetve beépítési előírások vonatkoznak:

- | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| - Övezet jele: | I-XI/K1 |
| - Beépítési mód: | zárt sorú |
| - Telekterület: | szabályozás szerint,
legkisebb terület 600 m ² |
| - Beépítés megengedett legnagyobb mértéke: | 70 % |
| - Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: | 4 m ² /m ² |
| - Építménymagasság: | 12,5-20 m |
| - Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: | 15 % |

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan története, elhelyezkedése, környezete

Szentimreváros Újbuda belvárosa a Gellért-hegytől délre. Szentimreváros ad otthont az önkormányzati hivatalok többségének, így a kerület igazgatási, a Móricz Zsigmond körtér és a Kosztolányi Dezső tér révén pedig közlekedési központja is, valamint elindult, de jelenleg lassan zajlik a kulturális városközpont kialakítása is. Az értékelt ingatlannál az út átellenes oldalán van a Feneketlen-tó, illetve az akörül kialakított park. A tó 1877-ben keletkezett, amikor a jelenlegi Kosztolányi Dezső tér helyén lévő egykori téglagyár munkásai egy agyaggyödröt mélyítettek, ami során felszín alatti vízfolyásra bukkantak.

A városrész a kerület északnyugati részén fekszik. Északról Gellérthegy városrész. keletről Lágymányos, délről és nyugatról pedig Kelenföld határolja. Pontos határai: Ménesi út – Mányoki út – Kelenhegyi út – Szent Gellért tér – Bartók Béla út – Móricz Zsigmond körtér – Fehérvári út – Bocskai út – Karolina út – Alsóhegy utca.

1950-ig a XI. kerület egésze a Szentimreváros nevet viselte. A mai Újbuda addig jobbára mezőgazdasági jellegű területén a szentimrevárosi részen indult meg a városiasodás, különösen a Szabadság híd megépülését követően, nagyjából a Szent Gellért tér és a Móricz Zsigmond tér közti szakaszon.

Az értékelendő ingatlan a kerületrész szélén fekszik a Bartók Béla út Móricz Zsigmond körtér és Kosztolányi Dezső terek közötti szakaszán.

A telektömb kissé trapéz alakú, határoló utcái a Szabolcska Mihály utca, az Eszék utca, a Fehérvári út, és a Fadrusz utca. Sajátos módon – ugyan a közigazgatási cím a Bartók Béla út – ugyanakkor a főút vonal csak az ingatlan előtti Fadrusz és Szabolcska utcák kereszteződésének érintőjeként csatlakozik a telektömbhöz. Az ingatlan gépjárművel ezeken az utakon keresztül közelíthető meg. A két főút vonalat összekötő mellékutcákon egyirányú forgalmi rend szerint lehet közlekedni, a Szabolcska Mihály utcán a Bartók Béla út irányából a Fehérvári felé, míg az Eszék utcán ellentétesen. A telektömböt a kialakított forgalmi rend miatt nem lehet gépjárművel körbejárni, miután a Fadrusz utca is a Bartók felől egyirányúsított a Bocskai út felé, ezért a sarokpontot csak a Kosztolányi Dezső tér ismételt érintésével lehet megközelíteni. A Bartók Béla út és a Fehérvári utak a főváros kezelésében vannak, a parkolás díjmentes, viszont rendkívül kevés parkolóhely került kialakításra a kötött adottságok miatt. A környezetben fekvő többi utca a kerület III. díjfizető övezetébe tartozik, ahol a jelenleg érvényes díjszabás szerint az óradíj: 160.- Ft.

A tömegközlekedési személyszállítási feladatokat a BKV busz és villamosjáratokkal oldja meg. Az értékelt ingatlantól 100 méterre buszmegálló került kialakításra, míg a villamosjáratok megállója a Gellért téren található az üzlethelyiségtől mintegy 300 méterre. Villamosjáratok: 19, 49, a Móricz Zsigmond körtértől: 18, 41, 47, 61, autóbuszjáratok: 7, 7E, 40E, 173, 173E, 188E, 907, 908, 940, 941, 972, a Budafoki úton: 86, 233E amelyek a város egyéb részei felé kapcsolódnak különböző tömegközlekedési járáshoz.

A 4-es metróvonal várható 2014 évi üzembe helyezése minden bizonnyal együtt fog járni a felszíni közlekedési terhelés jelentős csökkenésével, talán a későbbi években a Kulturális Városközpont Feneketlen – tó környéki kiterjesztésével.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Az ingatlan ismertetése

Az épület pince+földszint + 7 emeletes, lapostetős. valamint egy részén földszint + 4 emeletes magastetős lakóépület, amelynek a Szabolcska Mihály utcai frontján helyezkedik el az üzlethelyiség.

Az albetétről átadott rajz több eltéréssel felel meg a helyszínen tapasztalt állapotoknak.

Eltérések:

- az eladótérben az épületszerkezet kéttraktusos kialakítása miatt tartószerkezeti pillérek vannak, melyek a rajzon nincsenek feltüntetve
- az eladótér megközelítését szolgáló a rajzon jelölt szélfogó elbontásra került
- az eladótérből zöldségtároló került leválasztásra, amely azonban az eladótérrel azonos légtérű
- az öltözőként jelölt helyiség a valóságban iroda, amely benyúlik a pincelépcső fölé
- a nagyobb alapterületű raktárból személyzeti WC helyiség került leválasztásra
- ugyanebben a helyiségben hűtőkamra és irodahelyiség is leválasztásra került
- a gazdasági bejárat mögött szélfogó került kialakítása, mely a rajzon nincs jelölve
- a pincében a lépcsőgyámolító fallal határolt terület lefalazásra került, jelenleg ez a személyzeti öltöző

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Az üzlethelyiség **nettó alapterülete: 307 m²**, amely az alábbi helyiségkiosztás szerint tagozódik:

Üzlethelyiség:

Eladótér	162,42 m ²
raktár	27,00 m ²
iroda	7,60 m ²
mosdó előtér	1,32 m ²
WC	1,25 m ²
raktár	51,58 m ²
lépcső	2,95 m ²
Összesen:	254,12 m²
raktár	28,42 m ²
raktár	15,41 m ²
öltöző	4,47 m ²
raktár	5,21 m ²
Összesen:	53,51 m²
Mindösszesen	307,63 m²

Kiépítésének főbb jellemzői: Az üzlethelyiség jelenleg élelmiszer kiskereskedelmi üzletként üzemel, a CBA áruházlánc tagjaként. Az utcafront felé két bejárati lehetőség biztosított, a társasház főbejárata mellett a vásárlói bejárat, míg a Fehérvári út felé eső távolabbi bejárat a gazdasági bejárat, amelyen keresztül történik az áruszállítás. Az utcafrontra néző portálok üvegfelületei reklámfelületekkel takartak, a belső berendezés is úgy van kialakítva, hogy a korábbi kirakatokon keresztül természetes fény nem jut az eladótérbe. Az eladótér az önkiszolgáló élelmiszerkereskedelmi egység specialitásának megfelelően van berendezve, kiszolgálás csak a hús-hentesáru pultnál van. Az üzlettér elhagyása előtt kétpultos kassza van felszerelve.

Az eladótér mögötti területen a földszinten, valamint a pincében helyezkednek el a raktárak és a személyzet kiszolgáló helyiségei. A funkcióban eltérő két terület esztétikai megjelenésében jelentősen eltér egymástól. Az eladótér viszonylagosan rendezett, karbantartott, esztétikus, míg a kiszolgáló területek funkcionálisak, és ezzel együtt lelakottak.

Szerkezetek: Az épületszárny hossz és középfőfalas, kéttraktusos elrendezésű az üzlettérben a középfőfal pillérekkel kiváltva. A szerkezeti határoló falak téglából falazottak, a belső szerkezeti és válaszfalak szintén téglá anyagúak, vakoltak, a födémelek vasbetonból készültek.

A pincébe kétkarú pihenő nélkül kialakított L alakú lépcsőn juthatunk le. A lépcső szélessége 99cm, amely nehezíti a zömmel raktározásra használt helyiségek és a rakodás kiszolgálását.

Homlokzat: A homlokzat kőporos vakolattal készült, a földszinten az értékelt ingatlannal érintett homlokzati szakaszon kőburkolattal készült mezőkkel és pillérekkel, műkö lábazattal.

Nyílászárók: az üzlet homlokzati nyílászárói acél szerkezetű, hőszigetetlen, ún. kirakatportálként készültek, az eladótér bejárati ajtaja asszimmetrikus kétszárnyú műanyag

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

bejárati ajtó hőszigetelő üvegezéssel, az ajtó előtt redőnyrács védelemmel kiegészítve. A gazdasági bejáratként használt kétszárnyú ajtó ugyancsak redőnyráccsal védett, üvegezett alumínium szerkezetű nyílászáró. A belső ajtók furnérlemez borítású, ún. Tüzép ajtók, fa tokokkal, fehérre mázolva. Az iroda homlokzatra nyíló ablaka középen felnyíló, oldalnyíló tessauer típusú egyesített szárnyú szerkezet.

Padló és falburkolatok: A helyiségek aljzata minden helyiségben hidegburkolat. Az eladótér 30*30 cm méretű gres padlóval burkolt. A kiszolgáló terekben, a pincében is még mozaiklap burkolatok találhatók, amelyek az épület létesítési korával egyidősek. A falburkolatként az üzlettérben az átalakításkor 20*30 cm méretű fényes fehér falicsempe került alkalmazásra, a hátsó traktus helyiségeiben ugyancsak létesítéskorú 15-15 cm méretű fehér falicsempék, illetve a bérlő által a raktárban kialakított mellékhelyiségnél ugyanezen burkolólap típus került alkalmazásra.

Felületképzések: A belső terek felületképzése is tükrözi a kettősséget. Az eladótér falfelületei a fehér fényes falicsempés burkolatai fölött a CBA színvilágának megfelelően piros színre, mennyezetei fehérre festettek, a kiszolgáló helyiségek fal és mennyezetfelületei valamint a vizes helyiségek a burkolatok fölött a fehér színre festettek.

Víz csatorna: Az üzlet vizes helyiségeiben Alföldi fehér fajansz termékek, kétgombos csaptelepek, a WC-khez öblítőtartályok kerültek vizes berendezésként felszerelésre. Melegvíz előállítására a fogyasztóknál elhelyezett Hajdú típusú elektromos forróvíztárolók kerültek felszerelésre.

Klíma: az üzlettér split klímákkal hűthető, a kültéri egységek a társasház udvari homlokzatán kerültek elhelyezésre. 3 db Genex típusú készülék került felszerelésre. A kiszolgáló helyiségek közül csak az iroda hűthető egy ablakklíma készülékkel.

Fűtés: Az ingatlan a távfűtési rendszerre kapcsolt, hőleadói öntöttvas radiátorok, illetve csőregiszterek. A társasház fűtésének költségmegosztása a rendkívül előnytelen légköbméter elszámolású, miután költségmegosztók nincsenek felszerelve, és a felszerelt szelepek nem szabályozhatóak.

Elektromos: A elektromos rendszere részben felújításra szorul. A bérlő által végzett felújítások a berendezések üzembiztos működését célozták. Az albetét elektromos rendszere részben létesítéskorú, a monolit szerkezetek miatt sok helyütt van kábelcsatornában vezetett falon kívüli szerelés, a raktárterületek FKA táblái is felújításra szorulnak. Mesterséges megvilágítást az üzlettérben tükrös fénycső armatúrák, az egyéb területeken fénycsöves és egyszerű lámpatestek biztosítják. Az üzemi berendezések működtetéséhez kismegszakítóval védett EVIG táblák is kiépítésre kerültek.

Gyengeáramú rendszerek: Az üzlethelyiség teljes területén kamera megfigyelőrendszer és riasztórendszer, valamint kommunikációs hálózat kiépített.

Az ingatlan albetét a kialakítás - felújítás korának megfelelő átlagos minőségű anyagok felhasználásával, átlagos színvonalon került kivitelezésre. Az eladótér nagyobb figyelmet kapott, karbantartása rendszeresebb, míg a kiszolgáló területek elhanyagoltak, a funkcióinak való megfelelés vezérelte felújításokat nem a tervszerűség, inkább a műszaki szükségesség indokolta. Az üzlet időszakos karbantartásokkal, kisebb felújításokkal képes jelenlegi funkciója betöltésére, viszont a piacon maradásához nagyobb felújítása esedékes, és időszerű.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Ingyatlanpiaci helyzet:

A magyar gazdaság ismételt recesszióba fordulása éppen napjaink fejleménye, a 2012 év sem hozott bővülést. A fellendülés továbbra is várat magára, a pontos időzítés függ a hazai gazdaságpolitikától, a nemzetközi befektetői hangulattól, valamint a bérbeadók és a bérlők igényeinek pontosabb összehangolásától. A remények szerint a gazdasági növekedés beindulása 2013-tól várható, amely élénkülés azonban bizonytalan és kockázatokkal terhelt. A keresleti oldal általában csak lassan és visszaesésekkel élénkül. A finanszírozási környezet szigorodóban van, a befektetők kockázat-kerülők, és a finanszírozó bankok feltűnően óvatosak. A bérlők és bérbeadók közötti korábbi viszony átalakult, a bérlők általában erősebb alkupozícióba kerültek. Az üzlethelyiségek piacán sem gyógyultak be a válság ütötte sebek, a kiskereskedelmi forgalom élénkülése továbbra is várat magára. A háztartások gyenge fogyasztása jelentősen megnehezíti a bérlemények fenntartási díjainak a kitermelését.

Bizonyos frekventált területek, főútvonalak mentén, mint az Andrássy út, a Váci utca és belvárosi újabb sétáló utcák, a IX kerület fellendülésnek indult Ráday utcája illetve a Király utca, valamint az Újbuda Kulturális Városközpontja, a Bartók Béla út, a Móricz Zsigmond körtér, az Allee környezetének utcái továbbra is keresettek a kereskedelmi ingatlanok piacán. A fejlesztések időszakos megtorpanása után az ottani üzleteket-ingatlanokat kereső üzleti befektetők, bérlők – magánszemélyek is - továbbra is nagy érdeklődést mutatnak a piacon levő üzletek, vendéglátóhelyek iránt. Ezeken a területeken a piaci árak nem csökkentek, hanem tartják árszintjüket, esetenként emelkedést is mutatnak. Az eladók és kiadni szándékozók kívánnak, nem engednek az árakból, bérleti díjakból még a jelen gazdasági helyzetben sem.

Az értékelt ingatlan a kerület központjához tartozó területen fekszik, ugyanakkor annak ellenére, hogy alapvető élelmiszer kereskedelmi tevékenységben hasznosított, az üzlet méreténél, elhelyezkedésénél, megközelíthetőségénél fogva válságérzékeny kategóriájú bérleményként ítélt meg. Piaci pozíciója a közvetlen környezetében elhelyezkedő egyéb, hasonló tevékenységű üzletekhez képest kedvezőtlenebb.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74, (HRSZ: 4418/0/A/1)

4. Felhasználhatóság, korlátozó feltételek

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

A szakértői jelentés mellékletében található dokumentumok és illusztrációk kizárólag azt a célt szolgálják, hogy az olvasó számára megkönnyítsék az ingatlan feltérképezését.

Kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Jelen értékelésben felhasznált, az értékelt épület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi, műszaki szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta.

Nem rendeltek, ezért nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat teljes mértékben betartották.

Feltételeztem továbbá azt is, hogy a helyi vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az ingatlan értékbecslésével összefüggésben, jogi ügyben felelősséget nem vállalok. Nem folytattam vizsgálatot az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem teszek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatóak.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Az értékekkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésemben feltüntettem. A kifejezett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/O/A/1)

A világméretű pénzügyi válság, különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

5. Irat- és dokumentációkezelés

Az értékbecslés készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelendő.

A szakértői jelentés bizalmas természetű, megállapításai kizárólag a Megbízó által és a jelentés I. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek. Szakértő semmilyen felelősséget nem vállal a más fél általi vagy a megjelölttől eltérő célra történő felhasználás esetére.

A szakértői jelentésnek sem egésze, sem része, sem az arra való hivatkozás nem jelenhet meg semmilyen nyilvánosságra hozott dokumentumban, továbbá nem publikálható semmilyen módon a szakértőnek a publikáció formájára és környezetére vonatkozó írásos hozzájárulása nélkül.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74, (HRSZ: 4418/0/A/1)

Az építmények értékének meghatározása

Az ingatlan jelenleg élelmiszer kiskereskedelmi üzletként, bérbeadással hasznosított. Hasznos alapterületeként az átadott alaprajz adatait vettük figyelembe.

Az üzlethelyiség társasházi albetét, amely önállóan közelíthető meg. Műszaki és erkölcsi amortizációja jelentős felújítási költségigényű. A pincei területek alapterületét az értékelésnél a fajlagos érték szokásos piaci értékítéletével vettük figyelembe.

Fejlesztési lehetősége korlátok közé szorított, bővítése a társasházi közös tulajdonban lévő pincei területek felé lenne lehetséges, mindehhez teherlift létesítése szükséges. Az üzlet előtti – ugyancsak a társasház tulajdonát képező – kőkorláttal elkerített, szabad területen kialakítható saját parkolóval lehetne a vásárlók számára vonzóbbá tenni az üzletet, illetve az árubeszállítást is megkönnyíteni. A portálok előtti terasz egy esetleges funkcióváltás esetén – pl. vendéglátóhely - egyéb lehetőségeket is hordoz.

Az értékelendő üzlethez hasonló méretű és jellegű ingatlant a közvetlen környezetben megfelelő számban tudunk fellelni, amelyeknek adatait használtam fel az összehasonlító elemzésnél és a hozamalapú megközelítésnél.

Az ingatlan tehermentes állapotúnak tekintettük, valamint feltételeztük, hogy a tulajdonlásával és a használatával kapcsolatos egyéb anyagi jellegű követelések nem állnak fenn. (közüzemi díjak, építményadó)

A megállapított érték magában foglalja az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mindazon berendezések és felszerelések értékét, amelyek a helyiségekből azok állagszerűsége nélkül nem távolíthatók el, nem tartalmazza azonban az ingó jellegű vagyontárgyak értékét, az értékesítés költségeit, az általános forgalmi adót, valamint az értékesítés után megfizetendő adókat, illetékeket.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlító adatok

a piaci összehasonlító adatok

a telekértéket nem tartalmazzák

a telekértéket tartalmazzák

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	XI. Bartók Béla út 74	XI. Bartók Béla út	XI. Kosztolányi Dezső tér	XI. Hauszmann Alajos	XI. Fehérvári út
Leírás	Társasház földszintjén és pinceszintjén elhelyezkedő átlagos állapotú mellékutcaból nyíló önálló bejárattal rendelkező üzlethelyiség	Társasház földszintjén kialakított felújított üzlethelyiség	Működő karbantartott, berendezett sarok élelmiszerüzlet	2006-ban létesített épület földszinti területe, önálló albetét, utcai bejáratokkal, előtte parkolókkal, klimatizált, modern	Két szinten elhelyezkedő szolgáltatás funkcióra kialakítható, részben kialakított vasbeton vázas épület, gipszkarton válaszfalakkal
Adat forrása, időpontja		Ingatlan.com 2012/11	Apród.hu 2012 november	Ingatlan. Com 2012 november	Ingatlan.com 2012 november
Tertület m ²	307	140	310	310	500
Kínálati ár /Ft		49 000 000	99 000 000	77 500 000	65 000 000
Fajlagos alapár		350000	319355	250000	130000
Módosító tényezők					
Kínálati ár		-15%	-12%	-10%	-5%
Alapterület	307	-5%	0%	0%	5%
Elhelyezkedés		-5%	-5%	0%	5%
Megközelítés, parkolás	fizető	-5%	-5%	-5%	0%
Építészeti kialakítás		0%	0%	-5%	5%
Műszaki állapot	átlagos	-5%	-5%	-5%	5%
Piaci helyzet		-5%	-5%	-5%	10%
Akadálymentes kialakítás		0%	0%	0%	5%
Összes módosítás		-40%	-32%	-30%	30%
Módosított alapár	193 000	210 000	217 161	175 000	169 000

Korrigált fajlagos, kerekített alapár, földszint: 193 000.-Ft/m²

Korrigált fajlagos, kerekített alapár, pince: 96 500.-Ft/m²

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Az építményérték megállapítása

üzlethelyiség	307	54.210.000.-
Kerekítve:		54.240.000.-

Az ingatlan értéke összesen

Telek értéke (csak ha a piaci összehasonlító adatok nem tartalmazták)	Ft
Felépítmény értéke	54.210.000.-Ft
Az ingatlan értéke összesen	54.210.000.-Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 4418/0/A/1 helyrajzi számú, a 1113 Budapest, XI. Bartók Béla út 74 .szám alatti üzlethelyiség becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

54.210.000,- Ft,

azaz Ötvennégymillió-kettőszáztízezer forint.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Bérleti összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	1-T	2-T	3-T	4-T
Elhelyezkedés	XI. Bartók Béla út 74	XI. Kosztolányi D. tér	XI. Fehérvári út	XI. Kosztolányi D. tér	Ulászló u.
Leírás	Társasház földszintjén és pincészetjén elhelyezkedő átlagos állapotú mellékutcaból nyíló önálló bejárattal rendelkező üzlethelyiség	Társasház alagsorában elhelyezkedő átlagos állapotú élelmiszerüzlet	Utcáról nyíló, jó állapotú, gyógyszertárként üzemelő üzlethelyiség	Utcáról nyíló, jó állapotú, földszinti felújított, iroda szolgáltató helyiség	Utcáról nyíló, újonnan kialakított, magasföldszinti gyógyszertár
Adat forrása, időpontja		Konkrét bérleti szerződés	Konkrét bérleti szerződés	Konkrét bérleti szerződés	Konkrét bérleti szerződés
Alapterület	307	103	168	63	92
Bérleti díj /Ft		300 000 Ft	210 000 Ft	140 000 Ft	271 840 Ft
Fajlagos alapár		2 913	1 250	2 222	2 955
Kínálati ár		0%	0%	0%	0%
Alapterület	307	-8%	-5%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	utcai, közvetlen	0%	0%	-5%	0%
Műszaki állapot	átlagos állapotú	0%	-5%	-5%	-10%
Megközelítés	akadálymentes	5%	-5%	5%	0%
Piaci helyzet		-10%	-5%	-5%	0%
Összes módosítás		-13%	-20%	-20%	-20%
Módosított alapár	1919	2534	1000	1778	2364

Kerekített módosított alapár:

1920

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Hozam alapú érték-meghatározás:

	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		
A bérletileg hasznosítható terület üzlet		
Bérelti díj földszint	1920	414 724 Ft
Bérelti díj pince	960	43 664 Ft
Kihasználtság		85%
Figyelembe vehető éves bevétel		5 500 656 Ft
Költségek		
Begyűjtési veszteség	5%	300 614 Ft
Üzemeltetési költségek	Bérlőre áthárítva	0 Ft
Menedzselési költségek	5%	300 614 Ft
Felújítási költségalap	Bérlőre áthárítva	420 860 Ft
Egyéb költségek	Hirdetési költség	120 246 Ft
Összes éves költség		1 142 335 Ft
Éves üzemi eredmény Ft/év		4 358 321 Ft
Tőkésítési ráta		9%
Tőkésített érték		48 426 000 Ft
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve		48 430 000 Ft

A tőkésítési ráta testesíti meg a befektetői hozamelvárásokat melynek értéke függ a kockázatmentes pénzügyi befektetések hozamaitól az adott ágazat és az adott helyszín speciális piaci viszonyaitól és azok kockázataitól.

A magyarországi ingatlanpiacra a válság előtti időszakra a fejlettebb piacokkal ellentétben a fordított hozamgörbe volt a jellemző, azaz a rövidebb idejű befektetések magasabb hozamot ígértek, és hoztak. A befektetési piacon hosszabb ideje jellemző hozamsugorodás, illetve a válság hatására, a hozamgörbék a piaci törvényszerűségek szerint alakultak, a hosszabb távú befektetésektől várható a magasabb hozam. A diszkontráta a normál piaci viszonyok között alacsonyabb, mint a tőkésítési ráta.

A tőkésítési rátát a vizsgált ingatlan esetében a konkrét ingatlan kockázata, illetve a befektetési ágazat miatt korrigáltuk és alaprátát 9 %-ban, az alábbi módosítással állapítottuk meg:

Magyarországon jelenleg az ingatlanpiaci várakozások bérelti konstrukcióban hasznosított ingatlanok esetében a befektetők által elvárt megtérülési ráta 7% közötti érték körül alakul, amelyet az alábbi szorzófaktorokkal módosítottuk:

Befektetési ágazat miatt:	1.15
Konkrét ingatlan kockázata:	1.12

$$7\% * 1.15 * 1.12 = 9\%$$

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Az üzlethelyiséget az értékközelítésénél az óvatos becslés alapján, továbbra is bérbeadható, elsősorban jelenlegi profiljában, a lakosság alapvető ellátását kiszolgáló kereskedelmi egységként modelleztük, - ugyanakkor nem elvetve egy esetleges profilváltást a szolgáltató, vagy vendéglátó szektorban működő helyiségre - hosszú távú bérleti konstrukcióban, az elvárt hozam átlagolásával számoltunk. Ismert volt számunkra a jelenleg hatályos bérleti szerződés kiinduló adata illetve az indexálás mértéke. A bérlő által végzett felújítások, a közeljövőben szükséges várható felújítások, a működés folyamatosságát biztosító karbantartások további bérlői finanszírozása miatt nem a szerződés szerinti indexált bérleti összeggel, hanem bérleti díjként óvatos becslés alapján, havi 1920.-Ft/m² árral, 85 %-os éves kihasználtsággal kalkuláltunk. Az ezen kiinduló adatokkal egyszerűsített hozamszámítással közelítettük meg a forgalmi értékét.

A hozam alapú módszer eredményeként a 4418/0/A/1 helyrajzi számú, a 1113 Budapest, XI. Bartók Béla út 74. szám alatti üzlethelyiség becsült hozam szerinti nettó értéke kerekítve:

48 430 000,- Ft,

Negyvennyolcmillió-négyszázharmincezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kétféle módszer alkalmazásának eredményeként kapott értékek egymáshoz közeli tartományban helyezkednek el. A piaci összehasonlító módszer eredményének elsődlegessége ellenére, a valós bérleti adatok miatt, szakértői mérlegelés után a tárgyi ingatlan sajátosságait figyelembe véve a piaci összehasonlító megközelítés és a hozam alapú módszer alapján kapott értéket 50-50 % arányban súlyoztam.

A telek értékének meghatározásához az arányosítás módszerét alkalmaztam, az albetéthez, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó hányadrész számítása szerint. Az ingatlan tulajdoni főlapján feltüntetett telekméret: 1103 m², az albetéthez tartozó közös tulajdonú illetőség: 1023/10000.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	54 210 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	48 430 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	51 320 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	51 300 000 Ft

Fentiek eredményeként a 4418/0/A/1 helyrajzi számú, a 1113 Budapest, XI. Bartók Béla út 74. szám alatti üzlethelyiség becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

51 300 000,- Ft,

azaz Ötvenegymillió-háromszázezer forint.

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 4418/0/A/1 helyrajzi számú, a 1113 Budapest, XI. Bartók Béla út 74 .szám alatti, üzlethelyiség 1/1 tulajdonú ingatlan 2012 december 4.-i fordulónapra érvényes tehermentes nettó forgalmi értéke:

51 300 000,- Ft,

azaz Ötvenegymillió-háromszázezer forint,

amely értéken belül az albetéthez a közös tulajdoni hányad szerint számított földrészlet értéke, arányosítás módszerével, szakértői mérlegelés alapján:

8.890.000.- Ft,

azaz Nyolcmillió-nyolcszázkilencvenezer forint összeget képvisel.

Az értékbecslésben szereplő árak és bérleti díjak, valamint a megállapított értékek nettó értékek, általános forgalmi adót nem tartalmaznak.



Kiss-Leizer Gábor
Értékbecslő

MELLÉKLETEK :

- TÉRKÉP
- TULAJDONI LAP
- TULAJDONI FŐLAP
- ALAPRAJZ
- FOTÓK

TAKARNET v3.2	Felhasználó:	XCNV42 (88466)
---------------	--------------	----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. kerületi Községi Földhivatal
Budapest, XI. kerületi kft 39. 1519 Pk 4415

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mátrix
Megrendelés szám: 8000004/549868/2012
2012.12.05

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

BUDAPEST XI. KER.

Budapest XI. kerület 4418 helyrajzi szám

Szektor: 1

1110 BUDAPEST XI. KER. Isvánky utca 20.
1110 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla utca 74.

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai
alrészlet adatai
névelési ág/kivált megnevezés/

min.o	terület ha m2	kat.t.jev.k.EI11	szélesség méter	ter. kat.jev ha m2	h.EI11
0	1101	0.00			

- Kivált lakóház, udvar

1.

Társasház

1. bejegyzé határozat: 500011/611/1997/97.10.10
A földrajzilag tartoznak az alábbi alírat szerint a 6711/51 számú ingatlanban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

LEÍRÁS

1. hányad: 4/0

bejegyzé határozat, érkezési idő: 51839/1992/11.11.
jogosult:
jogállás: társasház-tulajdon
név: TÁRSASHÁZ TULAJDON
cím: - - -
tulajdonjegyet a 6711/1-51 számú tulajdoni lapok tartalmazták.

LEÍRÁS

1. bejegyzé határozat, érkezési idő: 100002/1992/04.24

Egyéb a VIII. kerület alatti területen lakást építtető és a 6711/51 számú tulajdoni lapra, mint építési területként kijelölés.

2. bejegyzé határozat, érkezési idő: 31396/1/2011/11.01.04

Vasúti jog
Az ingatlan 15 m2 nagyságú területére.
jogosult:
név: BUDAPESTI TÁRSASHÁZ TULAJDONI ÉRTÉKELŐ ÉRT.
cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Kalotaszeg utca 31

3. bejegyzé határozat, érkezési idő: 34780/1/2012/11.12.13

Köznevelési jog
következő: a 6711/51 számú ingatlan 74 m2 területére.
jogosult:
név: ELŐREKÖZMUTATÓ KFT.
cím: 1116 BUDAPEST XI. KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. sz. Központi Földhivatal
Budapest, XI., Dózsa Gy. út 59. 1319 Pf. : 412

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 8000004/54866/2012
2012.12.05

Sektor :

BUDAPEST XI. KER.

Bulvárpület 4418 helyrajzi szám

Nevelési és oktatási
TEREZE

4. bejegyzésként, Aranyévi 146; 48670/2/2012/12.01.19
Vezető jog
15 m² területre. 7101/407/2011.-7107/408/2011.
Jogtulaj:
név: ELIÉ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

En a tulajdoni lap közzétételének eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
használandó

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM VANDOK KEZELIK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Központi Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 39 1510 PÉ 1415

Cikkszám: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Mégrendelés szám: 8006084/53 2110/2012
2012. 11. 26

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 4418/0/A/1 helyrajzi szám

1117 BUDAPEST XI. KER. Bartók Béla utca 74. Építési tervszám: 4418/0/A/1
TEREZE

1. Az egyéb állító ingatlan adatai:
- | terület azonosítója | szomszédok száma | szomszédok hányada | terület azonosítója | terület azonosítója |
|----------------------|------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| egyéb helyrajzi szám | 0 | 0 | 1023/10000 | 0 |
- Bejegyzés határozat: 699992/1999/
2. Bejegyzés határozat: 51838/1992/1992.01.31
Tárgya: Az állító ingatlanhoz tartozó nyilvántartás felújítása.
3. Bejegyzés határozat: 51838/1992/1992.01.31
Tárgya: ELADÁS.

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényes idő: 247219/1993/1993.12.08
jogcíme: 1991. évi XXXII. tv.
Jogállás: tulajdonos
név: XI. KER. ÖRÖKSÉGI NYILV. IRODA
cím: 1117 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

TEREZE
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

En a tulajdoni lap közzétételével szembe fordított költségekkel jár. Másra nem használható.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Sógó

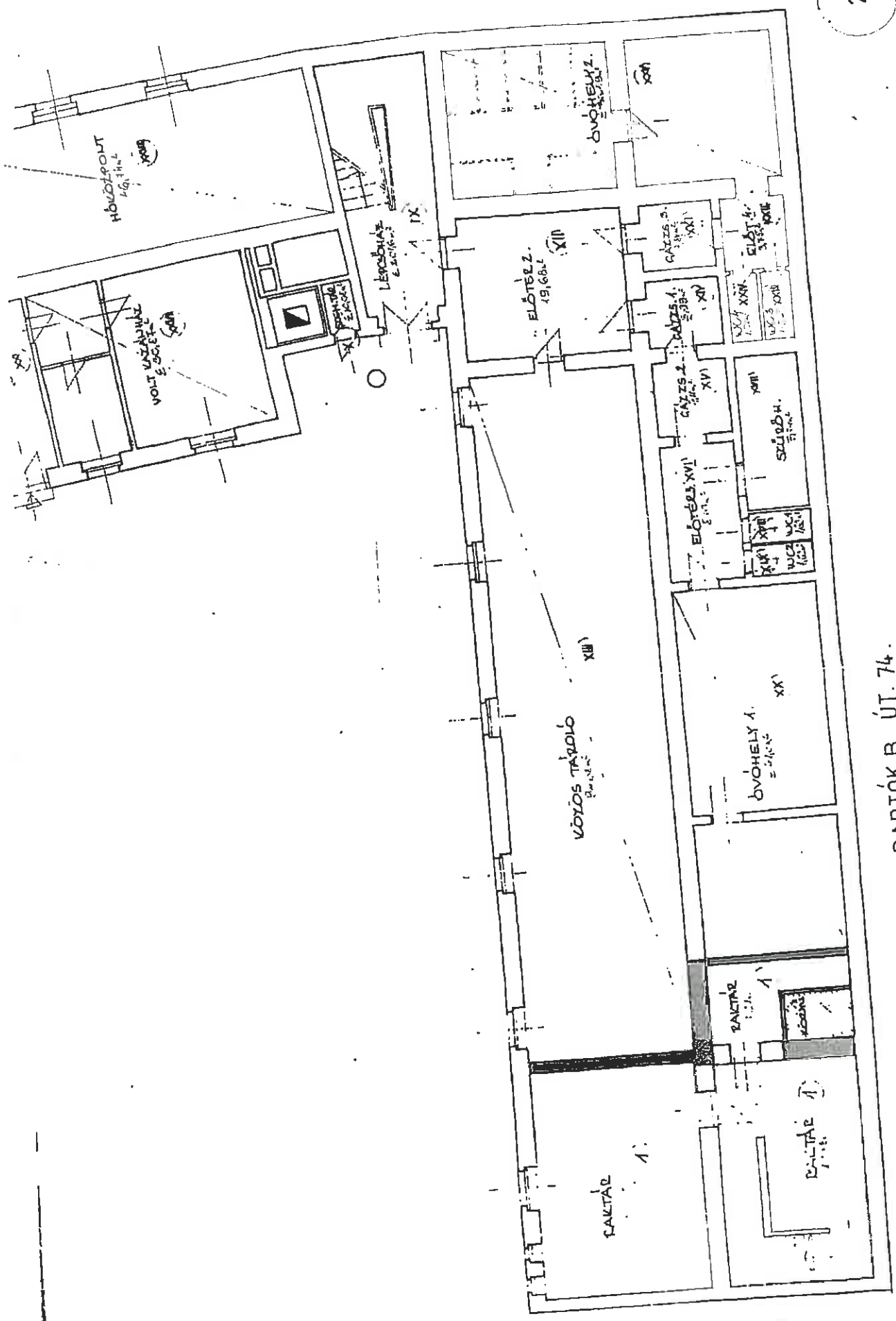
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

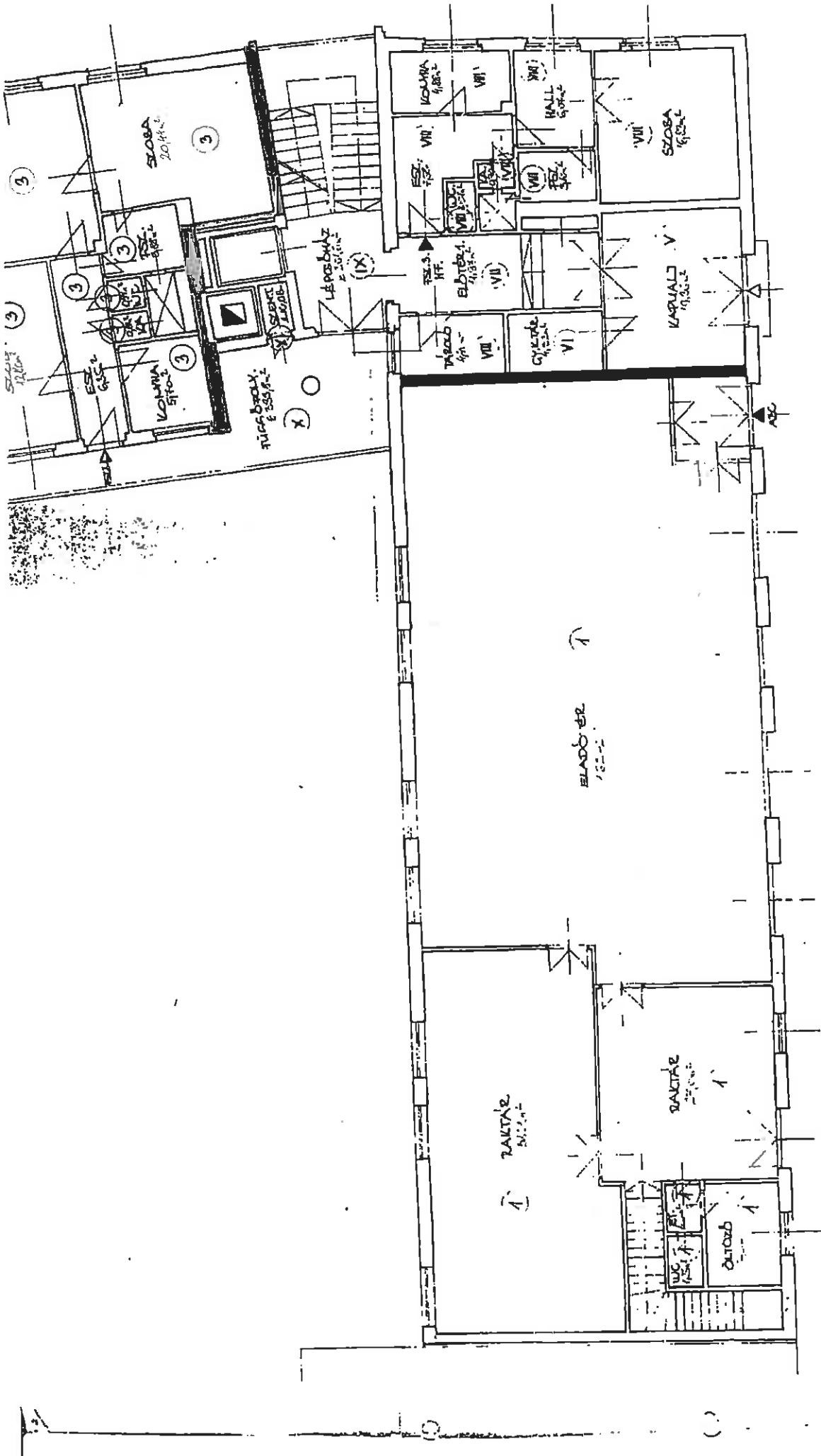
Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM HITELES TULAJDONI LAP VÉSKÉ

2



BARTÓK B. ÚT. 74.
PINCSE ALAPRAJZ



BARTÓK B ÚT 74.
FSZ-1 ALAPRAJZ

Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

TÉRKÉP



Üzlet bejárata a Szabricska utca felől



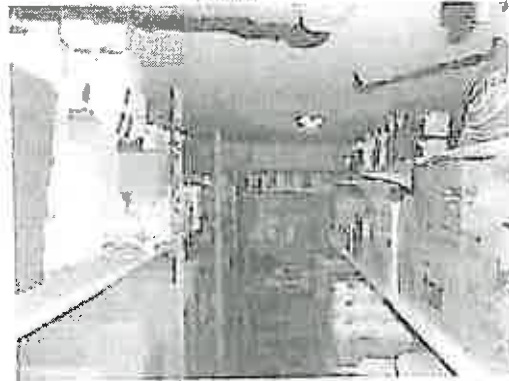
Pincel tároló részlet



Üzlet előtti zárt terület



Pincei raktár



Üzletter bejárata



Üzlet előtti elkerített terület



Üzletter részlet



Gazdasági bejárata



Értékelt ingatlan: 1113 Budapest, Bartók Béla út 74. (HRSZ: 4418/0/A/1)

Háttéiroda



Háttér raktár részlet



Raktár részlet



Zöldsegtároló



Hátsó raktárrészlet



Raktárból leválasztott mosdó

