

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,

XV. kerület Kossuth utca 5. szám alatti helyiségről

(bérlő: Mac Fut 2000 Kft.)

Hrsz.: 89867/8/A/6



Palota Holding ZRt.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2015. március 9.

VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG - INGATLAN**H**

<i>Az értékelő társaság:</i>	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2015. március 9.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinet (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	a helyiség elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

Összefoglaló tábla

<i>Az ingatlan helyrajzi száma:</i>	89867/8/A/6		
Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. ker. Kossuth utca 5.		
Az ingatlan megnevezése - tevékenység:	melegkonyhás éttermi vendéglátás		
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlemény		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdon- jog	Budapest XV. Ker Ön- kormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
Telek területe	társasházi közös tulajdonú: 1099 m²		
Helyiség alapterülete	49 m²		
Helyiséghez tartozó eszmei hányad:	53/1000		
Helyiség forgalmi értéke	8 428 000-Ft azaz nyolcmillió-négyszázhuszonnyolcezer- forint		

Megjegyzés: Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges ákról. **A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.**

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

ÉRTÉKBECSLÉS

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

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek 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.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

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 bevéeltermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. Ker. Kossuth utca 5.
Helyrajzi száma:	89867/8/A
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	társasház
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	nincs
Övezeti besorolás:	L7/XV/1. (telepszerű lakóövezet) építési övezet
Területi besorolása 26/2003. (VI.30.) rendelet szerint	- kiemelt II.
Bérlő (k):	Mac Fut 2000 KFT.
A telek területe:	társasház közös tulajdona : 1099 m ²
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap
A telek határai, kerítettsége:	a telket mind a négy oldalról közterület határolja
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	az értékbecslésre kerülő ingatlan Budapest XV. kerületében a Csobogó utca, Kossuth utca és Szilas patak által határolt területen helyezkedik el. Az üzlethelyiség központi, utcai portálos.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása	lakótelepi lakások és családi házak
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	az ingatlan a településen belül fő útvonal mentén van. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetőek.
Megközelíthetősége:	az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 124-es, 125-ös, 104/a – 104-es BKV autóbuszjáratokkal, és a 12-es villamossal. A járművek megállóhelyei 50 m-en belül elérhetőek.
Közművesítettség:	összes-közművel ellátott
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján)	rendezett, tetszetős

Rövid szöveges ismertető:

A telek teljesen sík területen található, kerítetlen úszótelek, melyen a szabadonálló, földszintes üzletközpont 1985-ben épült, funkcióját tekintve vegyes profilú kereskedelmi létesítmény. Környezete rendezett, parkosított. Két oldalról a környező lakótelep panelépületei övezik, melyek az útvonal páratlan oldalán találhatók. Az üzletházzal szemben az utca páros oldala családiházias beépítésű. Bal oldalon Óvárosi Református templom található.

AZ ÉPÜLET ADATAI

Az épület megnevezése:	társasház
Pince:	nincs
Padlás:	nincs
Szintszám a földszint felett:	földszint
Alapozás, szigetelés:	- monolit vasbeton pont alap.
Felmenő falazat:	- acél oszlopok között szendvics szerkezetű falazó elemekből épült falak. Homlokzati szakipari kitöltő falak azbesztcementből és üvegből készültek. A falak vastagsága 15-20 cm, az egyes egységeken belüli válaszfalak gipsz válaszfallapokból készültek. Állapotuk: a falak szigetelése nem felel meg, karbantartási műveletekkel javítani szükséges.
Födémek:	- a záró födém könnyűacél szerkezetes. - hőszigetelése nem felel meg.
Tetőszerkezet, héjalás:	- lapostető fedés, egyhéjú melegtető egyenes rétegrenddel. Műanyag lemez szigeteléssel. A tetőfedés megfelelő állapotú.
Külső felületek:	- utcai homlokzata falszerkezettel előregyártott szerelt azbesztcementtel és üveggel. A külső nyílászárók egységes portálszerkezetek, melyek acélszerkezetű bejárati ajtóból és egy fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll. A külső nyílászárók acélszerkezetű ráccsal ellátottak. Állapotuk megfelelő.
Belső felületek:	- a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó, a raktárak, eladóterek padozata általában kerámia lappal vagy PVC-vel burkoltak, közlekedők és egyéb mellék helyiségek mettlachi illetve mozaik lapburkolatúak. A helyiségek falai festettek vagy tapétázottak, a vizes helyiségekben és az öltözőkben a falakat általában 1,80 m. magasságig csempe borítja. A burkolatok állapota megfelelő.
Vízhálózat:	- hálózatra rákötve
Csatornahálózat.	- hálózatra rákötve
Elektromos hálózat:	- hálózatra rákötve
Fűtési rendszer:	- az ingatlanon a fűtés központi fűtésű, gáztüzelésű kazánokkal biztosított.
Használati melegvíz ellátás:	- villanybojlerről
Telefon, hírközlés	- kiépítve
Fizikai állapot:	- megfelelő

A HELYISÉG ADATAI

Elhelyezkedése az épületen belül	- az üzlethelyiség az épület utcafronti részén van. Bejárata a Kossuth utcára nyílik.	
Helyiségei az alapító okirat szerint:	eladótér	16,45 m ²
	raktár	24,85 m ²
	közlekedő	5,29 m ²
	wc	2,53 m ²
Hasznos alapterület:	49,12 m ² ≈ 49 m ²	
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	53/1000	
Falburkolat:	- a vendégtér, a közlekedő és a raktár oldalfala festett, a wc és előtér oldalfala 1.80 magasan fehér csempével burkolt, felette festett.	felújított
Padlóburkolat:	- az eladótérben metlachi, a többi helyiségekben műkő és PVC	felújított
Nyílászárók:	- az ablakok portálszerű kialakításúak acélszerkezetű fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll.	felújított.
Felszereltségük:	- kézmosó, WC + szerelvények	
Víz:	- külön mellékvízórával rendelkezik	
Melegvíz:	- villanybojlerekkel történik	
Szennyecsatorna	- csatornába bekötve	
Fűtés:	- gázkazánról működő radiátorokkal	
Villany:	- a helyiségek neon armatúrákkal megvilágítottak	

MEGJEGYZÉS: A bérlő saját költségére az üzletet átalakította összenyitva a szomszédos bérlémmel. Felújította a közös tulajdonban tartozó bejárati ajtót, kirakati ablakokat. Kialakított wc-t, mosdót. A szereléseket felújította, burkolatokat cserélte, festett és mázolt.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.

Jelen időben a környéken nincs elegendő viszonyítási alapot nyújtó adásvétel, a valós értékét nehéz meghatározni ezért hasonló ingatlanok kínálati árait vettem figyelembe.

A telekérték meghatározása

- Jellegénél fogva nem készült

A telek területe (m ²)	1099 m ²	Besorolása:	beépített
-------------------------------------	---------------------	-------------	-----------

A HELYISÉG ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Piaci összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

CÍM	funkció	Méret m ²	eladási ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
Kosuth utca	vendéglátó egység	90	18 000 000.-	200 000.-
Rákospalota	vendéglátó egység	52	12 000 000.-	230 769.-
Fajlagos alapár				215 385,-Ft/m ²

Korrektíós tényezők

Tényező	Értéke %
Területi besorolása miatt (kiemelt II.)	+ 5
A bérlő által elvégzett beruházások	- 20
Hasonló ingatlanok kínálati ár miatti csökkentés	- 5
A teljes korrektíó mértéke:	- 20
Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:	172 000.-

Az ingatlan értéke összesen	49 m ²	172 000 Ft/m ²	8 428 000,-Ft
-----------------------------	-------------------	---------------------------	---------------

ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2015. I. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Kossuth utca 5., 89867/8/A/6. hrsz. alatti vendéglátó egység értékbecslését.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2015. március 9.

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

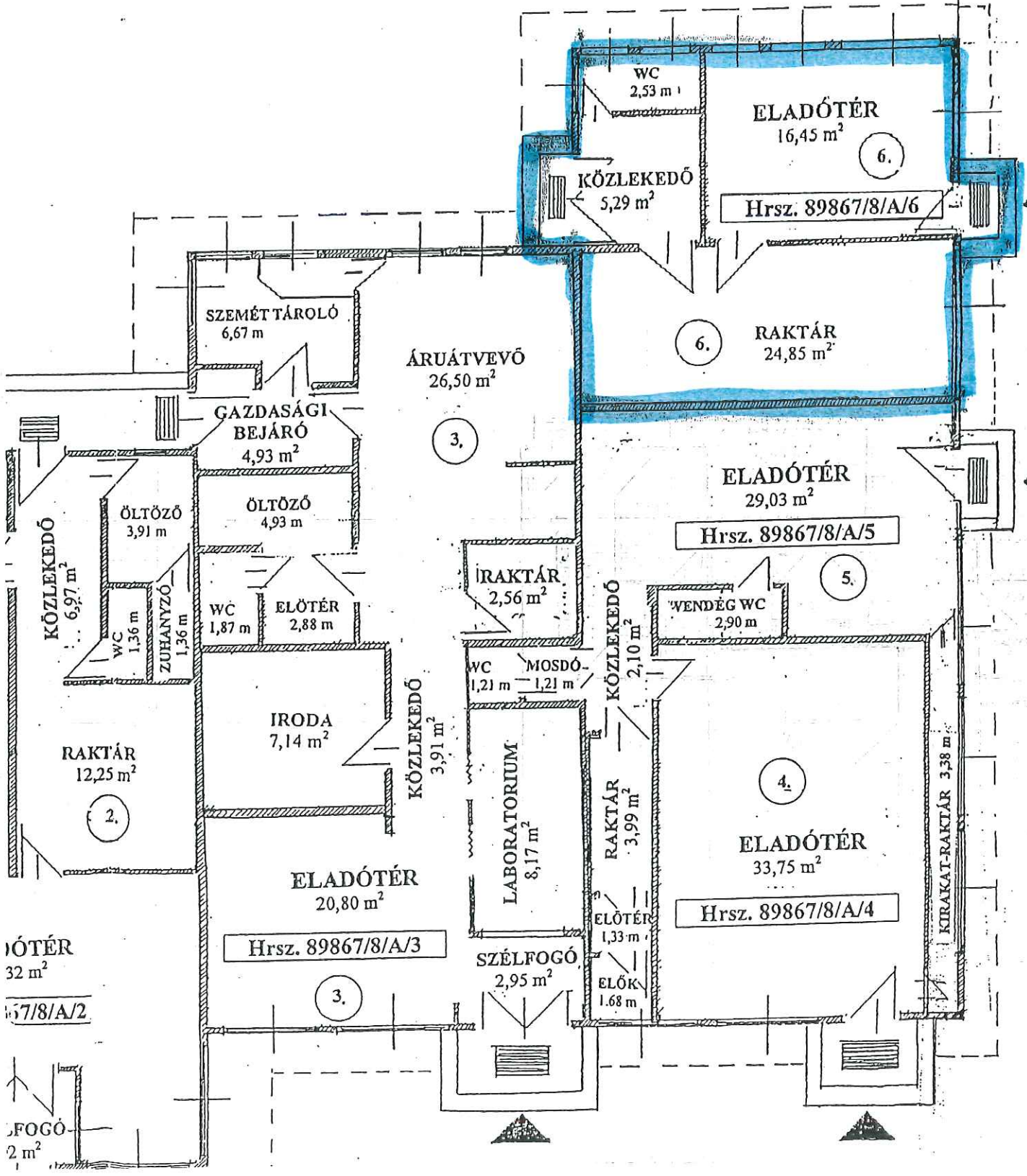
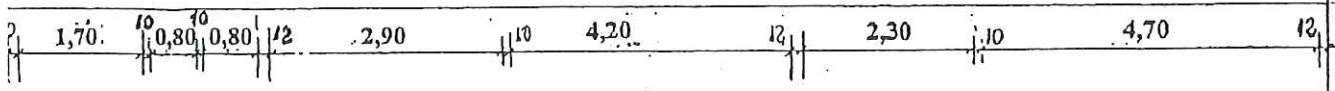
László Gizella
Ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Benedek Lajos
műszaki igazgató



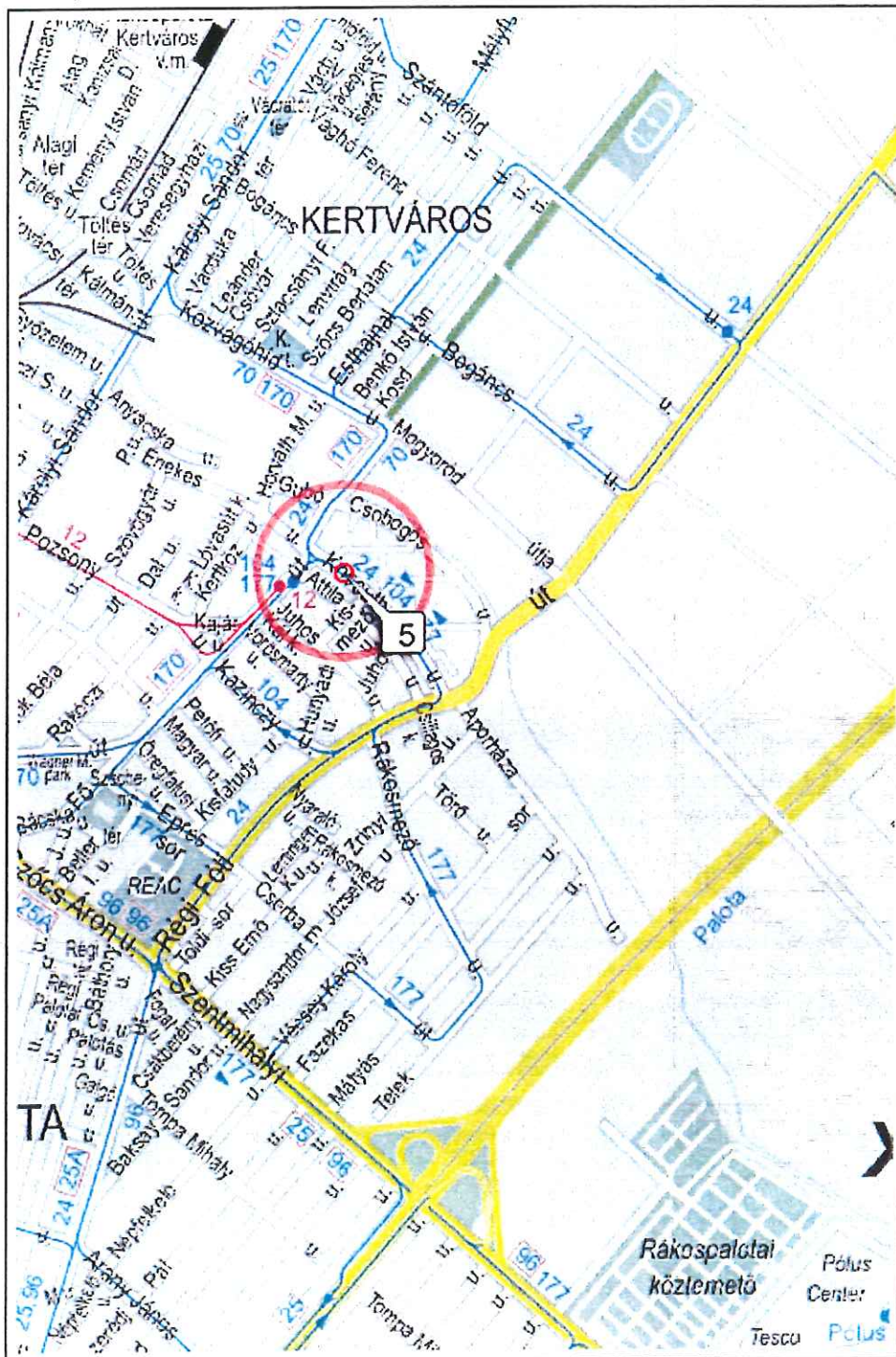




fszl. 6.
fszl. 5.
fszl. 4.
fszl. 3.

utca kereső

Budapest, XV. ker. Kossuth u. 5.



© 2003-2007 Arkon Kft., térkép: [Hirsi-Map Kft.](#)

www.utca kereso.hu

5. számú melléklet

S. m. uelleve
11/12
104

MOBIL KOMPLEX Ingatlanértékelő, Közvetítő, Igazságügyi és Műszaki Szakértő Kft.

6085 Fülöpszállás, Kossuth L. utca 13.

1300 Budapest, Pf. 143.

tel.: +36-30-949-2821

e-mail: mobil@janusz.t-online.hu

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

Munkaszám: S-03.05/2015.

2015 MÁRC 16.

140041 Iktatóhely: 1
főszám - 3alszám
Mellékletek száma:
Érk. irat és mell. lapszáma:

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Budapest XV. kerület Kossuth u. 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz.) alatti "PALOTA
MIX PIZZÉRIA" ingatlanról



Készítette: **Vörös Kálmán**

ingatlan-értékbecslő

Szakértői szám: 5855

Készült: 3 példányban

Kapják: 1-2 pld. Megbízó

3. pld. Irattár

Budapest, 2015. március hó

TARTALOMJEGYZÉK

- I. A megbízás
2. Előzmények
3. A szakértő feladata
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Válasz a feltett kérdésre
6. Összefoglalás

Mellékletek

A szakvélemény 15 számozott oldalból és 7 oldal mellékletből áll, melyből 3 oldal a fényképmelléklet.

1. A megbízás

Az ingatlan Bérlőjének képviselője, Petre Dénes úr felkérte szakértőként a **MOBIL KOMPLEX Ingatlanértékelő, Közvetítő, Igazságügyi és Műszaki Szakértő Kft.-t** (6085 Fülöpszállás Kossuth L. utca 13.), ahol jelen esetben a szakértői tevékenységet Vörös Kálmán ingatlan értékbecslő igazságügyi szakértő végzi, hogy a **Budapest XV. kerület Kossuth utca 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz.)** alatti „**Palota MIX PIZZÉRIA**” ingatlan forgalmi értékét 2015. március havi árszinten határozza meg.

2. Előzmények

A **Budapest XV. kerület Kossuth utca 5. szám (89867/8 hrsz.)** alatti 1099 m² telken 1985-ben épült áruház 2002- ben társasházasításra került. Ennek során 6 albetét alakult ki, melyből Megbízónk a 5. és 6. számú albetéteket bérlő a kerületi Önkormányzattól, mint tulajdonostól

A **89867/8/A/5 hrsz.-ú (47 m2 területű)** albetét eredetileg is **pizzéria funkciójú**, szeszmentes működési engedéllyel rendelkező üzlethelyiség volt, melyhez az **/A/6 hrsz.-ú (49 m2 nagyságú)** szomszédos **építőipari anyag üzlethelyiség funkcióváltásával és összenyitásával** alakult ki a jelenlegi „**PALOTA MIX PIZZÉRIA**” elnevezésű üzlethelyiség.

A társasházasítás során (a vonatkozó műszaki leírásban rögzítetten) a 4. számú, egy helyiségből (eladótérből) álló albetét wc és mosdó használatát az 5. számú albetét terhére határozták meg, amit a jelenlegi (összevonást követő) helyzetben is biztosítani kell.

3. A szakértő feladata

A Megbízó a szakértő feladatát a képviselője jelenlétében megtartott helyszíni szemle után az alábbiakban állapította meg:

1. Határozza meg az előzőekben megjelölt (összevont) ingatlan forgalmi értékét a szakvélemény elkészítésének időpontjában.

4. A szakértői vizsgálat módszere

A szakértői munkát a Megbízó által szolgáltatott adatokra és információkra támaszkodva, a

vizsgált ingatlanon 2015. március 02-án tett helyszíni bejárás alapján (amelyről készült fényképek jelen szakvélemény mellékletében csatoltak) alapján végeztük el.

A szemlén részt vettek:

Majar Krisztián Megbízó képviselője

Vörös Kálmán szakértő

A kérdéses ingatlant a helyszíni szemle során ugyan felmértük, azonban számításainkat az Alapító Okiratban (és az azokból következő tulajdoni lapokon) rögzített térmértéken végeztük el. Az eredeti alaprajzi kialakítást a 2. sz. mellékletként csatolt, szintén az Alapító Okirat mellékletét képező alaprajzon adjuk meg. A jelenlegi állapotról nem csatoltunk vázlatot, de az értékbecslést a két egymás mellett lévő, önálló utcai bejárátú üzlethelyiség funkciójú társasházi albetétek összenyitásából, funkcióváltásából, és egységes, elválaszthatatlan belsőépítészeti kialakításából létrejött üzlethelyiségre készítettük el.

Az **ingatlant** a helyszíni szemle során **megtekintett állapota** (mely a Bérló –Megbízó-folyamatos felújítási, korszerűsítési tevékenységének eredménye) **alapján értékeltük**. A kapott információk alapján a **Bérló által elvégzett** műszaki beavatkozások során az alábbi felújítások készültek el:

- külső homlokzatok részleges szigetelése (3 cm utólagos hőszigetelés)
- lábazati szigetelés
- bejárat feletti, betonyp elemekből készült tető nyúlvány utólagos zsindelezése
- utcafronti téglahomlokzatburkolat kiépítése
- belső fal és padlóburkolatok cseréje, a vendégtér egyedi stílusú, korszerű-versenyképes kialakítása.

A fenti műszaki beavatkozások ugyan javították az ingatlan műszaki állapotát, funkcionális adottságait, de **nem tekinthetőek teljes körű korszerűsítésnek**, hiszen a korábban készült **energetikai tanúsítvány további műszaki fejlesztések** elvégzését tartja indokoltnak.

Megítélésünk szerint a **Bérló** által eddig elvégzett munkálatok **indokoltak voltak, beépültek** az ingatlan jelenleg figyelembe vehető **forgalmi értékébe**, jelentősen emelve azt, azonban annak mértéke **külön vizsgálat tárgyát képezi**, vélhetően a forgalmi érték cca. **20% -ra** tehető.

Az ingatlan földhivatali nyilvántartási adatait az rendelkezésünkre bocsátott 2014. július 23-i keltezésű **Nem hiteles tulajdoni lapok** – teljes másolatok (1. sz. melléklet) alapján rögzítettük, a jogi helyzetet érintő egyéb megállapításaink a Megbízótól kapott információkból származnak.

A vizsgálat célja az ingatlan **piaci értékének** meghatározása, mely azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.”

1. Az ingatlanértékelés lehetséges módszerei:

A szakirodalom az ingatlanok értékelésére három általánosan elfogadott megközelítést ismer el. Ezek az értékelési módszerek egyaránt a piaci érték meghatározására vonatkoznak, de természetükből adódóan különféle irányokból közelítik meg azt.

1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés (OMV = Open Market Value):

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Építési telkek, lakóingatlanok értékelésének általánosan elfogadott módszere, de jól használható kereskedelmi üzlethelyiségekre is.

1.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer (DFEV = Discounted Future Earning Value):

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

1.3. Költségalapú módszer (DRCV = Depreciated Replacement Cost Value)

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

1.4. Az alkalmazott módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni.

A jelen szakvéleményben a **költség alapú és a hozamszámításon alapuló** értékelési módszert **nem alkalmaztuk**, mivel a jelen piaci körülmények között megfelelő mennyiségű hasonlító adat állt rendelkezésünkre a piaci összehasonlító módszer elvégzéséhez.

2. A vagyonértékelés korlátozó feltételei, tanúsítvány

Az előző pontban ismertetett ingatlanértékelés elkészítéséhez az alábbi alapelveket és korlátozó feltételeket kell figyelembe venni:

- A földterület valamint az épület értékeléséhez szükséges dokumentumok egy részét *(alaprajz, tulajdoni lapok, energetikai tanúsítvány és alapító okirat)* a Megbízónk

bocsátotta rendelkezésünkre. A kapott alapadatokat és információkat elfogadtuk, feltételeztük, hogy azok pontosak és helytállóak, azonban felelősséget azokért nem vállalunk.

- Az ingatlant 2015. március 02-án szakértőnk megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettük.
- Az általunk megállapított érték azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, forgalomképes, szabadon átruházható.
- Vizsgálatunk környezeti hatásvizsgálatra nem terjedt ki. Így azzal a kérdéssel nem foglalkoztunk, hogy az ingatlant érték-e, ill. érik-e káros környezeti hatások, valamint, hogy rendeltetésszerű használat során maga terheli-e a környezetet.
- A megbízás keretében nem vizsgáltuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.
- Ez a vagyoneértékelés a **II. pontban rögzített célnak megfelelően készült**, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye, a MOBIL KOMPLEX Kft. megnevezése vagy rá vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra az előzetes írásbeli jóváhagyásunk nélkül.

Az általunk használt fogalmak értelmezése

Ingtalan: Az a körülhatárolható, elkülönítetten birtokolható, átruházható ingatlanegység, amely a szakértői véleményhez mellékelten csatolt tulajdoni lap szerint nyilvántartott és annak természetbeni kialakítása jelen szakértői véleményemben ismertetett.

Forgalmi érték: Piaci érték azt az árat jelenti, amelyen a földterület és az épületek tulajdonjoga értékesíthető, hajlandóságot mutató eladó és hajlandóságot mutató vevő között magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan került piacra, hogy a piaci feltételek lehetővé teszik a szabályos ügyrendezést, és hogy az ingatlan természetét figyelembe véve elegendő idő (1 – 1,5 év) áll rendelkezésre az értékesítési tárgyalás lebonyolításához.

- Összehasonlítási adatok:** Azon tényleges vagy kínálati ingatlanforgalmi tranzakciókról szóló információk, melyek az értékelés időpontjához viszonyítva lehetőség szerint egy-két év intervallumban realizálódtak és azok tárgya az értékelt ingatlannal összevethető.
- Korrektíós tényező:** Az a százalékosan megadott érték, amely tükrözi az értékelt ingatlan és az összehasonlítási adatokban feltüntetett ingatlanok közötti különbséget, különös tekintettel annak elhelyezkedésére, műszaki állapotára, funkcionális hasznosíthatóságára, valamint a tranzakció és az értékelés között eltelt időben bekövetkezett árváltozásra.
- Fajlagos alapérték:** Az összehasonlítási adatokból képzett fajlagos érték, amely egy négyzetméter ingatlan terület egységárát mutatja.

A MOBIL KOMPLEX Kft. ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján az **alábbiakat tanúsítja:**

- **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink** egyik fél irányában sem.
- **A ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak és helytállóak.**
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők **személyes, részrehajlástól mentes** szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, sem olyan eseménytől, amely a szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a **TEGOVA** által kidolgozott **EVS** (Európai Értékelési Szabványok), az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

5. Válasz a Megbízó által feltett kérdésre

Az értékelt ingatlan Budapest XV. kerületében, szilárd út- és járdaburkolatú, szabályozott utca, a Kossuth utca 5. szám alatt található.

A terület teljesen sík, kerítetlen úszótelek, melyen a szabadon álló, földszintes üzletközpont-azóta társasház- 1985-ben épült, a Rákospalotai lakótelep egyik útvonala mellé.

A telket mind a négy oldalról közterület határolja, előtte halad a Kossuth utca, ÉK-en a lakótelep, DNY-on templom, míg mögötte és előtte parkoló található.

Két oldalról a környező lakótelep panelépületei övezik, melyek az útvonal páratlan oldalán helyezkednek el, a szembeni, az útvonal páros oldala pedig családi házas beépítésű.

Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, kereskedelmi szempontból forgalmas hely, parkolási lehetőség adott.

Az ingatlan vezetékes ivóvíz hálózattal, elektromos hálózattal, közcsatornába kötött szennyvízelvezetéssel és vezetékes földgázzal egyaránt ellátott.

Az értékelt üzlethelyiséget magába foglaló épület monolit vasbeton pont alapozású, acél oszlopok közötti szendvics függőleges teherhordó szerkezetű elemekből áll. A homlokzati szakipari kitöltő falak azbesztcementből és üvegből készültek.

A vízszintes teherhordó szerkezet (záró födém) könnyűacél szerkezet, egyhéjú, egyenes rétegrendű lapostető fedéssel, műanyag lemezszigeteléssel.

Utcai homlokzata falszerkezettel előregyártott, szerelt azbesztcement és üveg, ahol a külső nyílászárók egységes portálszerkezetek, melyek acélszerkezetű bejárati ajtókból és egy fix üvegfalból állnak.

5.1. A Budapest XV. ker. Kossuth utca 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz) alatti üzlethelyiség bemutatása:

Az értékelt ingatlan bejárata a Kossuth utcára tájolt parkoló területről nyílik. Mindkét üzlet **eredeti bejárata megmaradt, melyek közvetlenül, a kialakított vendégtérbe nyílnak.** Az üzlet önálló hátsó személybejárattal, valamint nagyméretű portállal is rendelkezik. A tulajdoni lapok alapján figyelembe vett hasznos terület **96 m²**, melyből **47 m²**-t biztosít a **89867/8/A/5** hrsz-ú üzlethelyiség, és **49 m²**-t biztosít a **89867/8/A/6** hrsz-ú szomszédos üzlethelyiség eredeti területe.

Az eredetileg két önálló üzlethelyiség összenyitásával megvalósult, jelenlegi **96 m²**-es helyiségcsoport hasznos területe átnyúlik az albetét határokon, és egységes belső teret képez.

5.1.1. Funkcionális kialakítás: Jelenleg **bérbe adva** üzemel.

5.1.2. A helyiségek burkolata, állapota:

falburkolat:

Fő területek: Festett, díszítő téglafelületekkel.

állapota: Bérlő által felújított.

Mellék területek: 2,10 m-ig 20X25 cm-es csempeburkolat.

állapota: Bérlő által felújított.

padlóburkolat:

Fő területek: 30X30 cm-es mázas lap

állapota: Bérlő által felújított.

Mellék területek: 30X30 cm-es mázas lap **állapota: Bérlő által felújított.**

5.1.3. Fűtési rendszer:

Gáz (cirkó) fali kazánra épített központi fűtés. A hőleadók a kirakati portál alatt elhelyezett, kisméretű lábazati lapradiátorok. Az üzlet ablakklímával klimatizált.

5.1.4. Melegvízellátás:

A fűtés gázkazánja, illetve villany boiler biztosítja.

5.1.5. Nyílászárók anyaga, állapota: Bejárati ajtó, festett fa, üvegezett szerkezet. Az ablakok festett fa THERMO üvegezésűek. A belső ajtók, pácolt fa anyagúak.

állapota: A külső nyílászárók karbantartott, de avult szerkezetek. A 2013.okt. -i energetikai tanúsítvány szerint cserére javasoltak. A belső ajtók a bérlő által felújított, üzemképes állapotúak.

5.1.6. Ingatlannyilvántartási adatai:

A mellékelt tulajdoni lapok (1. sz. melléklet) alapján:

1. sz. ingatlan:

Címe: 1151 Budapest, XV. ker. Kossuth u.5. fszt. 5.

Helyrajzi száma: 89867/8/A/5

Terület mértéke: 47 m²

Megnevezése: Üzlethelyiség

Eszmei hányada: 51/1000

Tulajdonosa(i):

1. Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzata
cím: 1153 Budapest, Bocskai út 1.-3.
Tulajdoni hányad: 1/1 rész

Egyéb bejegyzések, széljegyek: nincsenek

2. sz. ingatlan:

Címe: 1151 Budapest, XV. ker. Kossuth u.5. fszt. 6.

Helyrajzi száma: 89867/8/A/6

Terület mértéke: 49 m²

Megnevezése: Üzlethelyiség

Eszmei hányada: 53/1000

Tulajdonosa(i):

1. Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzata
cím: 1153 Budapest, Bocskai út 1.-3.
Tulajdoni hányad: 1/1 rész

Egyéb bejegyzések, széljegyek: nincsenek

5.2. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:

Az értékelésünknel a jelenlegi állapotot, vagyis az **üzlethelyiség** megnevezésű társasházi albetétek **összefüggő üzletkénti** kialakításából megvalósult **pizzéria üzlethelyiség** ingatlan forgalmi értékét határoztuk meg.

A vizsgálatunkat egy olyan kínálati - mivel ilyen típusú a NAV által szolgáltatható, valós jogügyletekből származó adatok nem álltak rendelkezésünkre - ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Válogatva a szóba (jöhető környékbeli (IV., XIV. és XV. kerületi) kínálati adatokból (8 darabból) az összehasonlító elemzés körébe bevont 5 db, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat a 3. sz. mellékletben mutatjuk be.

Összehasonlító egységnek ezúttal – a vizsgált ingatlan jellegéből adódóan – 1 m² felépítményi (vendéglátó egység, üzlet) alapterületet választottunk. A tárgyi üzlet piaci értékét értékmódosító tényezők figyelembevételével határoztuk meg, melyeket az értékelő táblázatban (3. sz. melléklet) foglaltunk össze, értékmódosító hatásukat számszerűen meghatározva. Az értékmódosító tényezők alapján a fajlagos alapértékeket módosítottuk.

Az előzőekben jelzett táblázat alapján a vizsgált üzletre vonatkozó kerekített **korrigált fajlagos átlagár: 144 394 Ft/m².**

Ezt az átlagos adottságra és műszaki állapotra vonatkozó értéket az adott üzlet sajátosságai miatt tovább kell korrigálni és a forgalmi értéke a területi mérték és az üzletre vonatkozó fajlagos érték szorzataként adódik, az alábbiak szerint:

hasznosítási korlát, kedvezőtlen helyiségkapcsolatok	-10%
befoglaló épület műszaki állapota, építészeti kialakítása	-10%
vendéglátó egységhez tartozó terasz	10%
közvetlen parkolási lehetőség az ingatlannál	2%
Korrektció összesen:	-8%

A Budapest XV. kerület Kossuth u 5. szám (89867/8/A/5 és a /6. hrsz.) alatti üzlet jelenlegi nettó értékét piaci összehasonlító megközelítéssel

$96,00 \text{ m}^2 \times 144\,394,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,92 = 12\,752\,878,- \text{ Ft}$, vagyis kerekítve:

12 800 000,- Ft

azaz: Tizenkettőmillió-nyolcszázezer forint összegre becsültük.

6. Összefoglalás

A Megbízói felkérésre az összesített válasz a következő:

1. A vizsgált két albetétből álló, a vonatkozó tulajdoni lapok szerint összesen 96 m² hasznos alapterületű „PALOTA MIX PIZZÉRIA” ingatlan valós piaci értékét, 2015. márciusi árszinten, tehermentes állapotban **nettó 12.800.000,- Ft**, azaz Tizenkettőmillió - nyolcszázézer forintra becsüljük.
2. Az előzőekben megjelölt értékből a **89867/8/A/5. hrsz.-** ú üzlethelyiség (47 m²) valós piaci értékét **6.300.000,- Ft**, azaz Hatmillió-háromszázézer forintban, míg a **89867/8/A/6. hrsz.-** ú üzlethelyiség (49 m²) valós piaci értékét **6.500.000,- Ft**, azaz Hatmillió-ötszázézer forintban határozzuk meg. Ezek a nettó összegek is tehermentes állapotra vonatkoznak.

A szakértői vélemény az aláírástól számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2015. március 05.

.....
Vörös Kálmán
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő és építés-beruházási
igazságügyi szakértő
szakértői nyilvántartási szám: 5855.

A szakvélemény a cég tevékenységi körében és az eljárási jogszabályok betartásával készült.

MOBIL KOMPLEX KFT

6085 Fülöpszállás, Kossuth L. u. 13.

Cg.: 03-09-111448

Adószám: 11192884-2-03

Banksz.: 52800014-10109791

Vörösné Staudinger Katalin

ügyvezető, ellenjegyző

MELLÉKLETEK

- **1. sz.:** Nem hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat (2014. 07.23.) 2 oldal
- **2. sz.:** Alapító okirat szerinti alaprajz 1 oldal
- **3. sz.:** Ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel 1 oldal

Fényképmelléklet

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

DSP8056 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Né

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bozsnyák tér 5. 1590 Pf. 101

O:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/195631/2014

2014.07.23

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89867/8/A/5 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Kossuth utca 5. földszint. ajtó:5.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni form.
üzlethelyiség	47	0 0	51/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (9 helyiségből álló ü:

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai út 1-3

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/2.

2014.07.23.

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	DSP6056 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új k
Vissza a

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szénu Földhivatal
Budapest, XIV. Benczyk-tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000004/195634/2014
2014.07.23

BUDAPEST XV.KER.

Beltérület: 99867/8/A/6 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Kosztóth utca 5. Földesint. ajtó:6.

H.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz./EÉl	személy hányad	tulajdoni rész
üléshelyiség	49	0	0	53/1000

Bejegyző határozat: 149693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 149693/1/2003/03.11.07

Tármunkák

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (4 helyiség) (4 önálló üléshelyiségi).

H.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 149693/1/2003/03.11.07

Jogcím: eredeti felvétel

Jogállás: tulajdonos

Név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. ÖNKORM.ÉNYZAT

Cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai út 1-3

H.R.E.S.Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egyesítő	E
Adatérték díj:		
BUDAPEST XV.KER. beltérület 89867/8/A/6 (1151 BUDAPEST XV.KER. Kosztóth utca 5. fax: 6.)	1000 Ft	
Összesen		

Sűgő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

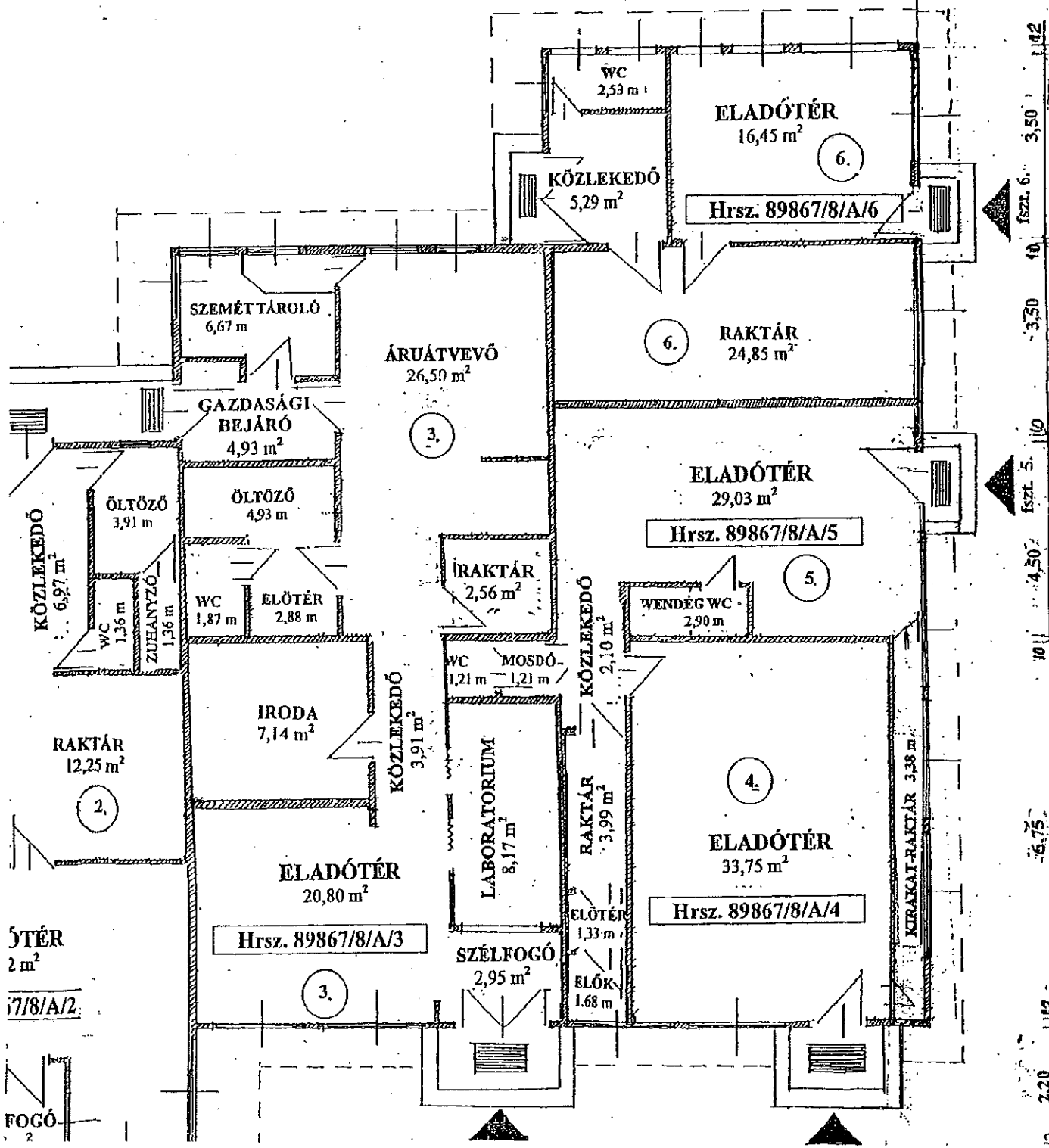
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

2/2.

1,70 0,80 0,80 2,90 4,20 2,30 4,70 12



**Budapest, XV. kerület Kossuth u. 5. szám (89867/8/A/5 és /6. hrsz.) alatti vendéglátó egység fajlagos alapárának értéke
piaci összehasonlító módszerrel, kínálati adatokból**

Az ingatlan címe	Az ingatlan funkciója	Kínálati ár (Ft)	Az üzlet alapterülete (m2)	Fajlagos ár (Ft/m2)	Korrekció						Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)
					ajánlati jelleg	funkció	egyéb értékesítési feltétel, kiegészítő vagyonelemek	műszaki állapot, felszereltség	elhelyezkedés, környezet	alapterület	
Budapest, XV. ker. Kossuth u.	vendéglátó egység (melegkonyhás vendéglő)	18 000 000	90	200 000	0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	153 000
Budapest, XV. ker. Szilaspatak u.	üzlethehelység (orvosi rendelő)	18 700 000	98	190 816	0,85	1,05	1,00	0,90	1,00	1,00	153 273
Budapest, XIV. ker.	vendéglátó egység (ételbár)	18 000 000	126	142 857	0,85	1,00	1,00	1,10	1,05	1,05	147 263
Budapest, IV. ker.	vendéglátó egység (söröző)	7 000 000	48	145 833	0,85	1,05	0,90	1,05	0,90	0,95	105 163
Budapest, XV. ker. Szilas park	iroda és üzlethehelység	16 900 000	97	174 227	0,85	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	163 272
Fajlagos alapár (korrigált fajlagos árak átlaga):											
144 394											

3. számú melléklet

1151 Budapest, Kossuth u. 5.
HRSZ: 89867/8/A/5-és /6.
Helyszíni szemle: 2014. július hó



Az értékelt ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan környezete



Az értékelt ingatlan utcai homlokzata



Terasz, külső vendégtér



Az értékelt ingatlan udvari homlokzata



Az értékelt ingatlan bejárata

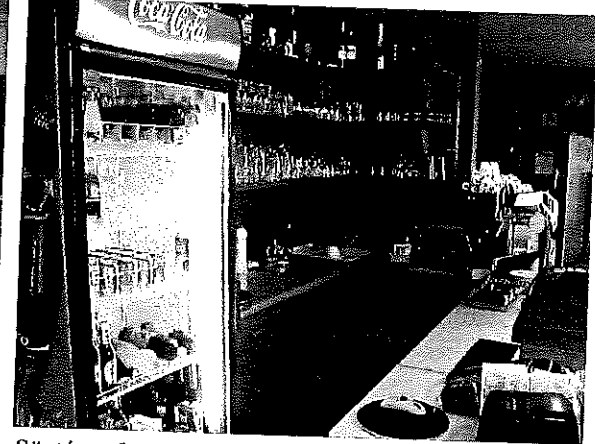
1151 Budapest, Kossuth u. 5.
HRSZ: 89867/8/A/5-és /6.
Helyszíni szemle: 2015. március hó



Vendégtér



Vendégtér



Söntés-pult



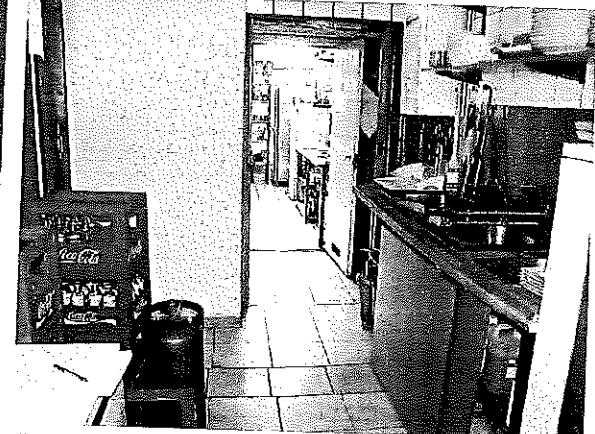
Férfi mosdó-wc



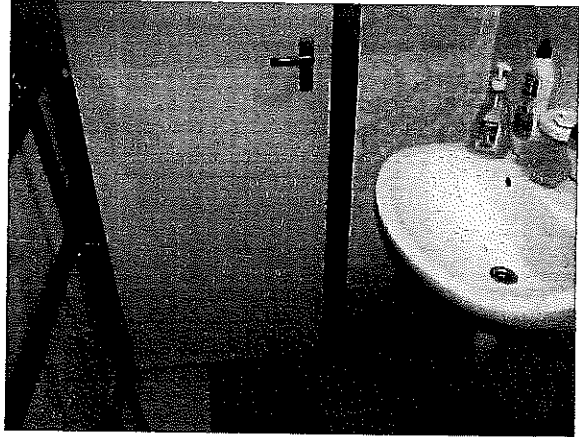
Takarítószer raktár



Női mosdó-wc



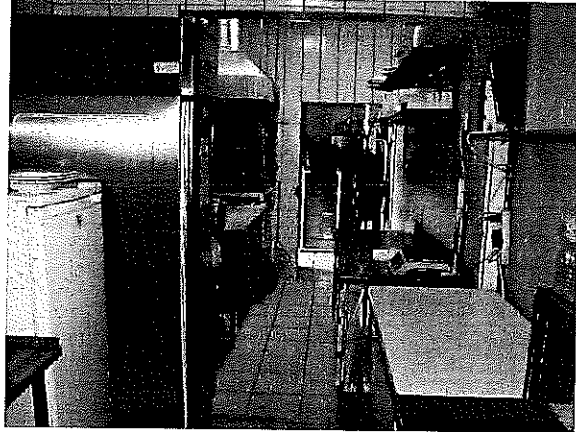
„Üzemi terület”



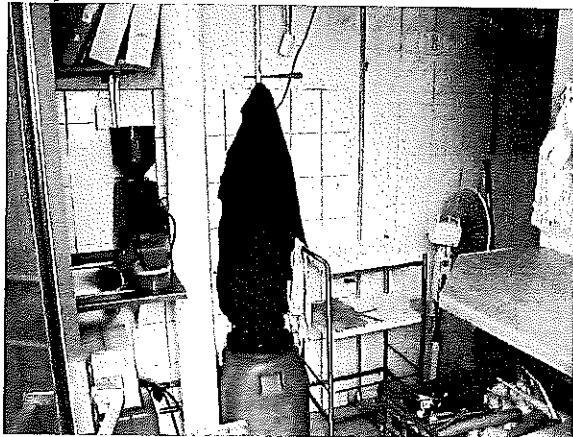
„Idegen test” (átjáró és vizes blokk)



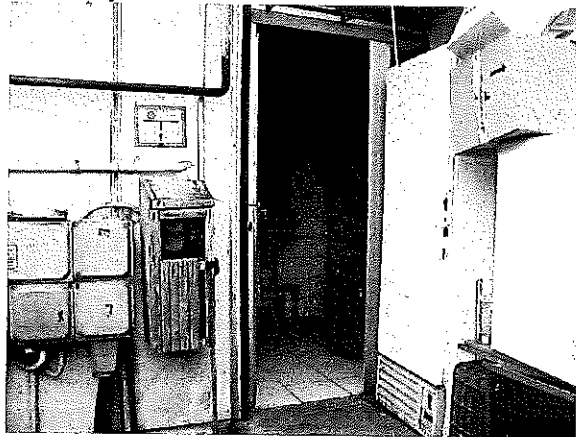
Konyha



Pizza konyha



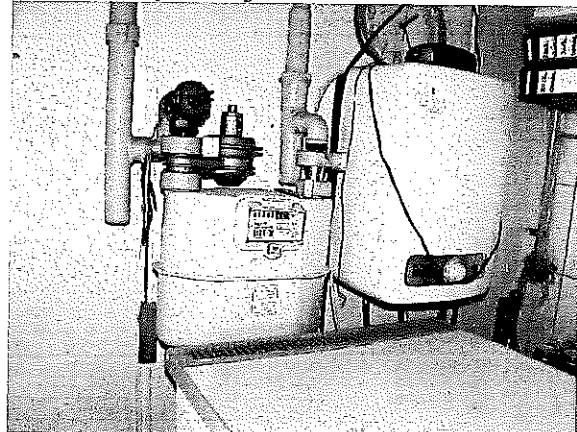
Zöldség előkészítő



Hátsó-személyzeti- bejárat



Mosogató-cirkó kazán



Gázóra-villanybojler

6. számú melléklet

C-2178/2015

1151 Budapest, Kossuth utca 5. fszt. 5-6. szám alatti

ÜZLETHELYISÉG

(Hrsz: 89867/8/A/5; 89867/8/A/6)

ÉRTÉKBECSLÉSI

S Z A K V É L E M É N Y E


SERATUS
INGATLAN KFT.
Máté Miklós
ügyvezető igazgató

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 1151 Budapest, Kossuth utca 5. fszt. 5-6. szám alatti (Hrsz: 89867/8/A/5; 89867/8/A/6)

ÜZLETHELYISÉG ingatlan értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
 - 3.4. Az ingatlan leírása
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás
 - 4.6. Likvidációs érték meghatározása

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Alapterület kimutatás
- Alaprajz
- Fotók

A szakvéleményt készítette:


Vörös Ádám

okl. közgazdász

ingatlan értékbecslő-vagyoneértékelő

Ellenőrizte:

SERATUS
INGATLAN KFT


Mészáros István

okleveles építőmérnök

okleveles ingatlangazdálkodási szakértő
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Nysz: 010558

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A 1151 Budapest, Kossuth utca 5. fszt. 5-6. szám alatti (Hrsz: 89867/8/A/5; 89867/8/A/6)
ÜZLETHELYISÉG
ingatlan értékének meghatározásáról.

Megbízott megnevezése, címe:	Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.		
Megbízó	Budapest Főváros XV. Kerület Polgármesteri Hivatal 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.		
Az értékelés célja:	Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása a Megbízó részére.		
Az értékelt ingatlan címe:	1151 Budapest, Kossuth utca 5. fszt. 5-6. szám		
Helyrajzi száma:	Budapest, belterület 89867/8/A/5; 89867/8/A/6		
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti alapterülete:	96 m ²	Az ingatlan redukált alapterülete:	96 m ²
A helyszíni szemle időpontja:	2015.03.06		
Az értékbecslés fordulónapja:	2015.03.06		

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1151 Budapest, Kossuth utca 5. fszt. 5-6. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2015. március havi érvényes árszinten

12 800 000 Ft
azaz Tizenkettőmillió-nyolcszáz ezer forint

SERATUS
INGATLAN KFT.

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk. Az alkalmazott módszer nem tette lehetővé hogy az ingatlan értékét meghatározza telek és felépítmény vonatkozásában.

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 2 (két) eredeti példányban készült.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1 Az ingatlan adatai (a tulajdoni lap szerint)

<i>Tulajdoni lap dátuma</i>	2015.03.09
<i>Tulajdoni lap szerinti cím</i>	1151 Budapest, Kossuth utca 5. fsz/5-6.
<i>Ingatlan jellege</i>	üzlethelyiség
<i>Bejegyzett tulajdonosok/Tul.hányad</i>	Budapest Főváros XV. KER Önkormányzat 1/1
<i>Helye</i>	belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	89867/8/A/5; 89867/8/A/6
<i>Megnevezése</i>	üzlethelyiség
<i>Közös tulajdoni hányad</i>	104/1000 (a két ingatlannak összesen)
<i>Értékelendő tulajdoni hányad</i>	1/1
<i>Az ingatlan alapterülete</i>	96 m ² összesen a tulajdoni lapok szerint 96 m ² redukált, felmért alapterület
<i>A tulajdoni lapon szereplő széljegyek</i>	Nem tartalmaz bejegyzést.
<i>A tulajdoni lapon szereplő terhelések</i>	Nem tartalmaz bejegyzést.
<i>Egyéb</i>	

3.2 Az ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, a Kossuth utca 5. szám alatti "társas üzletházban" az 5. és a 6.-os szám alatt található. Természetben a Kossuth utca felől nyíló, jelenleg pizzériaként üzemelő üzlethelyiség. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók. Lakótelepi környezet, környék elsősorban társasházakkal, családi házakkal beépített.

Az ingatlan üzlethelyiségként nyilvántartott, két helyrajzi számon. A lakótelepi lakossági igények kiszolgálására épített, egyszerű, földszintes üzletházban található. Környezetében több kisebb-nagyobb üzlethelyiség is látható. Az utcán viszonylag erősebb gyalogosforgalom van.

<i>Településen/kerületen belüli elhelyezkedése</i>	Az ingatlan Budapest XV. kerületében, a Kossuth utca 5. szám alatti "társas üzletházban" az 5. és a 6.-os szám alatt található.	
<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Az ingatlan környezetében a lakótelepi panelházak, kisebb családi házak és hasonló üzleti, intézményi ingatlanok találhatóak.	
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Jó, alapfokú ellátást biztosító létesítmények néhány száz méteren belül elérhetőek.	
<i>Megközelíthetőség</i>	Szilárd, aszfaltozott útburkolattal ellátott közúton.	
<i>Parkolási lehetőség</i>	A környező utcákban.	
<i>Közlekedési eszközök</i>	Buszjáratok, személygépkocsi	
<i>Telekommunikációs ellátottság</i>	Jó	
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Környezeti szennyezés nem vélelmezhető.	

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettsége</i>	<i>elől</i>	Utcafront
	<i>balo.</i>	Utcafront
	<i>jobbo.</i>	Utcafront
	<i>hátral</i>	Utcafront
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>	szabálytalan alakú úszótelek	
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>	1 felépítmény	
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>	-	
<i>Beépítettség</i>	na.	
<i>Meglévő közművek</i>	Víz, villany, csatorna, gáz	
<i>Megvalósítható közművek</i>		

3.4. Az ingatlan leírása

Építés éve: 1985 Felújítás éve: Bővítés éve:

Beépítés módja: szabadon álló beépítés

Építés módja: könnyűszerkezetes technológia

Épület szintjei: földszint + lapostető

Az ingatlan legfontosabb műszaki adatait táblázatos formában az alábbiakban ismertetjük.

Szerkezet	Kialakítása	Állapota
Az épület leírása		
<i>Alapozás/szigetelés</i>	beton sávalap	közepes
<i>Tartószerkezet</i>	acél vázszerkezet, betonyp lapok	közepes
<i>Födémek</i>	monolit vb födém szerkezet	közepes
<i>Válaszfalak</i>	tégla	közepes
<i>Tető szerkezet/fedés</i>	lapostető, bitumenes lemez	közepes
<i>Homlokzatok</i>	burkolt, nyers homlokzatok	közepes
<i>Világítás</i>	hagyományos világítótestekkel	közepes
<i>Lift</i>	nincs	közepes
<i>Műszaki állapot</i>	megfelelő, karbantartott	közepes
<i>Lépcsők</i>	-	közepes
Az ingatlan leírása		
<i>Elhelyezkedés</i>	a felépítmény Kossuth utca felőli részén	közepes
<i>Alapterület</i>	a két ingatlan területe 96 m ²	közepes
<i>Nyílászárók</i>	fém szerkezetű nyílászárók, 1 rtg-ű üvegezéssel	közepes
<i>Falburkolatok</i>	festett, burkolt, csempézett	közepes
<i>Aljzat burkolatok</i>	kerámialap	közepes
<i>Fűtés, melegvíz</i>	kombi cirkó gázkazán, radiátorokkal	közepes
<i>Alaprajzi kialakítás</i>	átlagos	
<i>Közművesítettség</i>	összközmű	
<i>Műszaki állapot</i>	közepes	

Az épület leírása:

Az értékelendő üzlethelyiség egy földszintes kialakítású, 1980-as években épült társas üzletház földszintjén található. Az épület műszaki állapota korának megfelelő, közepes. Az épületben több egység található. Az értékelendő üzlethelyiség a Kossuth utca felőli.

Az ingatlan két helyrajzi számon helyezkedik el. A kapott eredeti alaprajzból látszik, hogy a belső válaszfalakat átmozgatták, a helyrajzi számok összenyitásra kerültek, jelenleg egy egységes ingatlant képeznek, különállóan nem forgalomképesek. Az értékbecslés során a két ingatlant együttesen értékeltük. Az érték meghatározásnál a tulajdoni lap szerinti m² alapján történt a felosztás.

Területén jelenleg pizzéria és étterem működik. Az utca felől fogyasztó és eladótér, a hátsó részen konyha és raktár helyiségek vannak. A két ingatlan területe együttesen 96 m². Méréseink ezt igazolták. Belső kialakítása, igény szintje változó, az ügyfélter kialakítása jó, a hátsó helyiségek közepes. Falai vakoltak, festettek, csempézettek.

Az értékbecslés során az ingatlanban lévő berendezéseket, gépeket figyelmen kívül hagytuk. Szintén nem vettük figyelembe az épület melletti elkerített udvart, valamint fedett, zárt teraszt.

Az épületek alapterülete:

<i>Szint/épület</i>	<i>Alapterület (m²)</i>	<i>Súlyozás</i>	<i>Kalkulált alapterület (m²)</i>
Földszinti terület	95,58 m ²	100%	95,58 m ²
Emeleti terület	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Tetőtér nettó (1,90m feletti!)	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Egyéb alagsori területek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Pince	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Melléképület/ek	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
Összesen	95,58 m²	Kalkulált alapterület kerekítve:	96 m²

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Piaci érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

Az értékebecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2012 iránymutatása alapján készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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

Jelen esetben használt módszer.

Költségalapú módszer:

Jelen esetben ennek a módszernek a használata nem célszerű.

Költségalapú módszer:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A forgalmi érték (hitelfedezet céljára történő) megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

4.2.A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest XV. kerületében, a Kossuth utca 5. szám alatti "társas üzletházban" az 5. és a 6.-os szám alatt található. Természetben a Kossuth utca felől nyíló, jelenleg pizzériaként üzemelő üzlethelyiség. Környezetének infrastrukturális, közlekedési kapcsolatai jók. Lakótelepi környezet, környék elsősorban társasházakkal, családi házakkal beépített.

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk. Az alkalmazott módszer nem tette lehetővé hogy az ingatlan értékét meghatározza telek és felépítmény vonatkozásában.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok adatait vettük figyelembe. Az értékelést táblázatos formában az alábbiakban számítjuk.

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Irányítószám	1151	1151	1151	1151
az ingatlan címe	Budapest Kossuth utca	Budapest Drégelyvár	Budapest Rákos út	Budapest Kossuth utca
építési éve	1985	1970	1900	1900
alapterülete	96 m ²	52 m ²	57 m ²	90 m ²
ára		6,9 MFt	11,9 MFt	18,0 MFt
fajlagos ára		133 eFt/m ²	209 eFt/m ²	200 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2015	2015	2015
kínálati/infláció korrekció		-15 %	-15 %	-15 %
fajlagos alapértéke		113 eFt/m ²	177 eFt/m ²	170 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
alapterület		kisebb	kisebb	hasonló
		-5 %	-5 %	0 %
állapot		rosszabb	jobb	jobb
		10 %	-10 %	-10 %
kor		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
felszereltség		jobb	hasonló	jobb
		-5 %	0 %	-10 %
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
összesen		0 %	-15 %	-20 %
fajlagos érték	133,2 eFt/m ²	112,8 eFt/m ²	150,8 eFt/m ²	136 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	12,8 MFt			

4.5.2. Az ingatlan hozam elvű értékelése

Cím, jellemzők:	Kínálati ár (nettó)
Budapest XV. Kerületében, Kozák téren kiadó, utcai bejáratos 37 m ² -es üzlethelyiség.	1 621 Ft/hó/m ²
Budapest XV. Kerületében, Szilas parkb, utcai bejáratos 149 m ² -es üzlethelyiség kiadó.	1 342 Ft/hó/m ²
Budapest XV. Kerületében, Bocskai úton kiadó, utcai bejáratos 34 m ² -es üzlethelyiség.	2 058 Ft/hó/m ²
Átlagár:	1 674 Ft/hó/m ²
Korrekción: -10% kínálati korrekció	-10 %
Korrigált átlagár, kerekítve:	1 500 Ft/hó/m ²

Fentiek alapján kiszámoltuk az ingatlan feltételezett, éves nettó bevételét, a teljes alapterületre vonatkoztatva.

Az elvart tőkésítési ráta 8 %

A tőkésítési képlet : $P=A/ i$

A: éves bevétel i : kamatláb P : tőkeérték

Az ingatlan értéke:

Az ingatlan alapterülete: 96 m²

Fajlagos bérleti díj: 1 500 Ft/hó/m²

A bérleti díj/hó összesen: 144 000 Ft/hó

Az ingatlan bérbeadásából származó évi nettó bevétel összesen:	1 728 000 Ft/év
Az ingatlan karbantartási, felújítási költségei (3 %):	51 840 Ft/év
Az ingatlan biztosítási, ill. építményadó költségei (5 %)	86 400 Ft/év
Az ingatlan kihasználtsága (70 %):	1 209 600 Ft/év
Az ingatlan bérbeadásából származó éves nettó bevétel összesen:	1 071 360 Ft/év
Az ingatlan üzleti értéke 8%-os elvart tőkésítési rátával összesen, kerekítve:	13 400 000 Ft

4.5.3. Eredmények elemzése

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a hozamalapú módszert alkalmaztuk.

Az egyes értékelési módszerek alkalmazásával az egyes értékeket összegeztük és elemeztük. Végző forgalmi értéknek a piac megközelítéssel számított forgalmi értéket fogadtuk el, mert ez közelíti meg legjobban az ingatlan reális nyíltpiaci értékét.

<i>Értékelési módszer</i>	<i>Megállapított érték</i>	<i>Súlyozás</i>	
Piaci hasonlító adatokon alapuló érték	12,8 MFt	100%	12,8 MFt
Hozam alapú érték	13,4 MFt	0%	0,0 MFt
Végző forgalmi érték	12,8 MFt		

<i>Helyrajzi szám szerinti elméleti értékmegosztás</i>	<i>Megállapított érték</i>
hatsz.: 89867/8/A/5	6,3 MFt
hatsz.: 89867/8/A/6	6,5 MFt
Végző forgalmi érték	12,8 MFt

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1151 Budapest, Kossuth utca 5. fszt. 5-6. szám alatti ingatlan általunk meghatározott, kerekített valós piaci értéke, mai állapotában, 2015. március havi érvényes árszinten

12 800 000 Ft
azaz Tizenkettőmillió-nyolcszáz ezer forint

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Benczyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/68440/2015
2015.03.09

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 89867/8/A/6 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV.KER. Kosuth utca 5. Földszint. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	49	0 0	53/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (4 helyiségből álló üzlethelyiség).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV.KER. ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV.KER. Bocskai út 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bocskay tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/68435/2015

2015.03.09

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 89867/8/A/5 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Kossuth utca 5. Földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	47	0 0	51/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (9 helyiségből álló üzlethelyiség).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai út 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

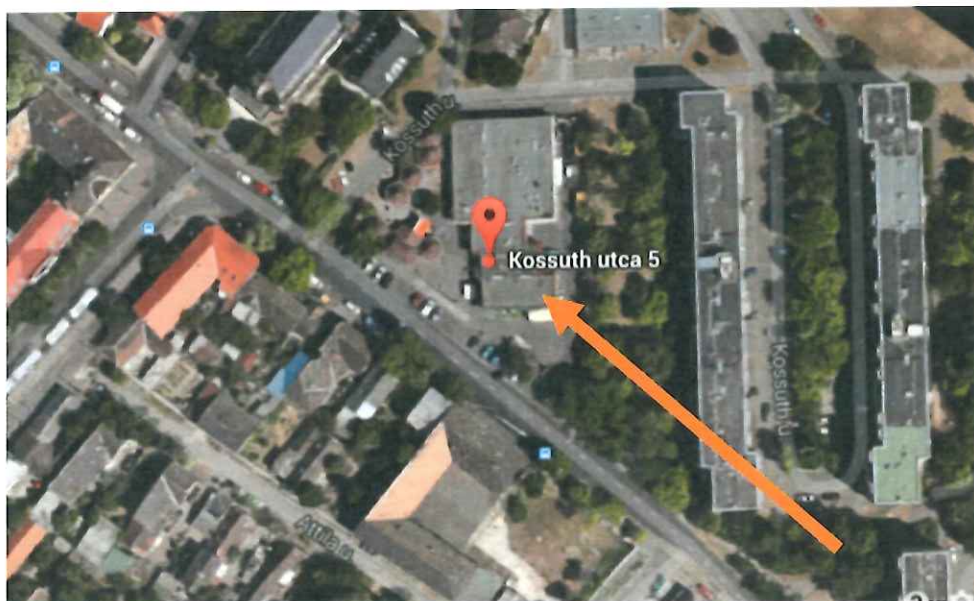
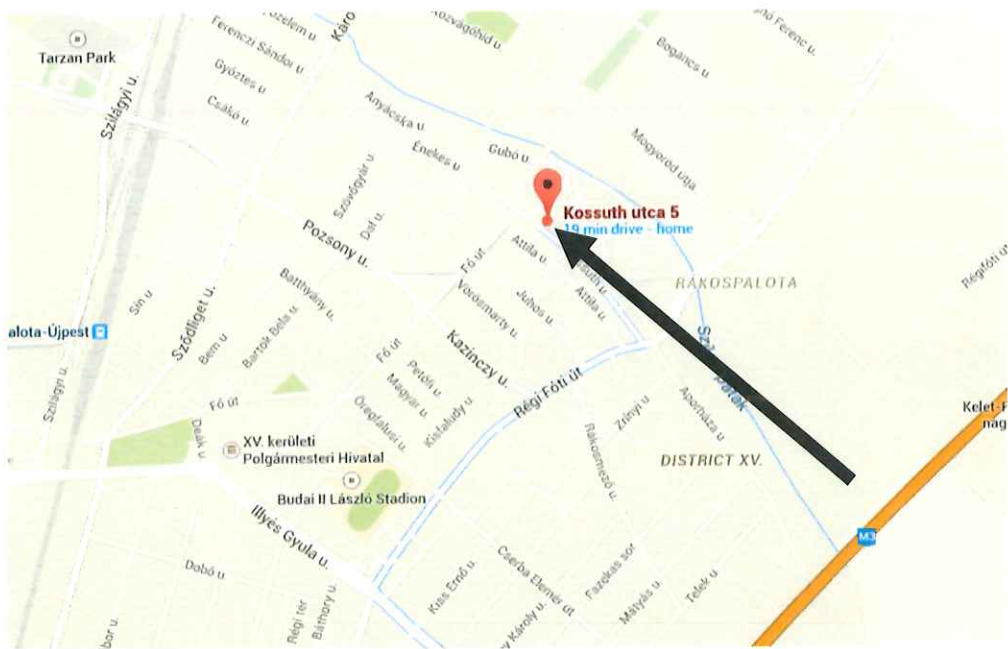
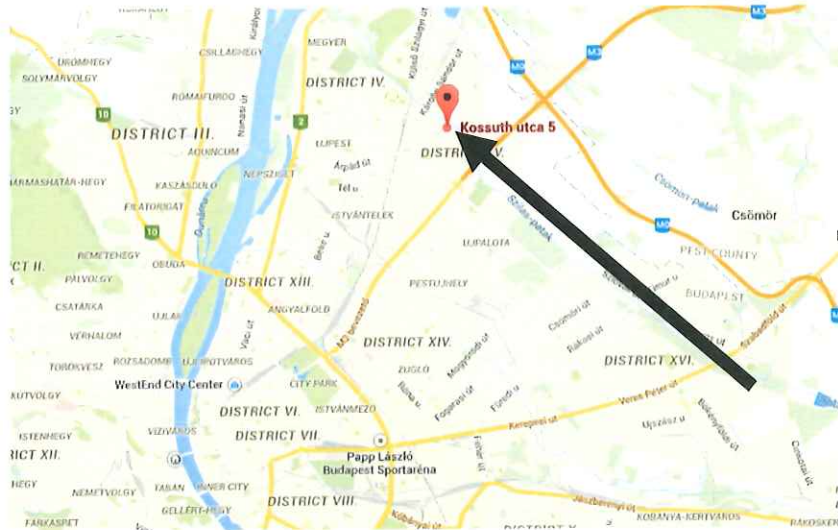
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**1151 Budapest, Kossuth utca 5. földszint 5-6.
Hrsz.: 89867/8/A/5; 89867/8/A/6**



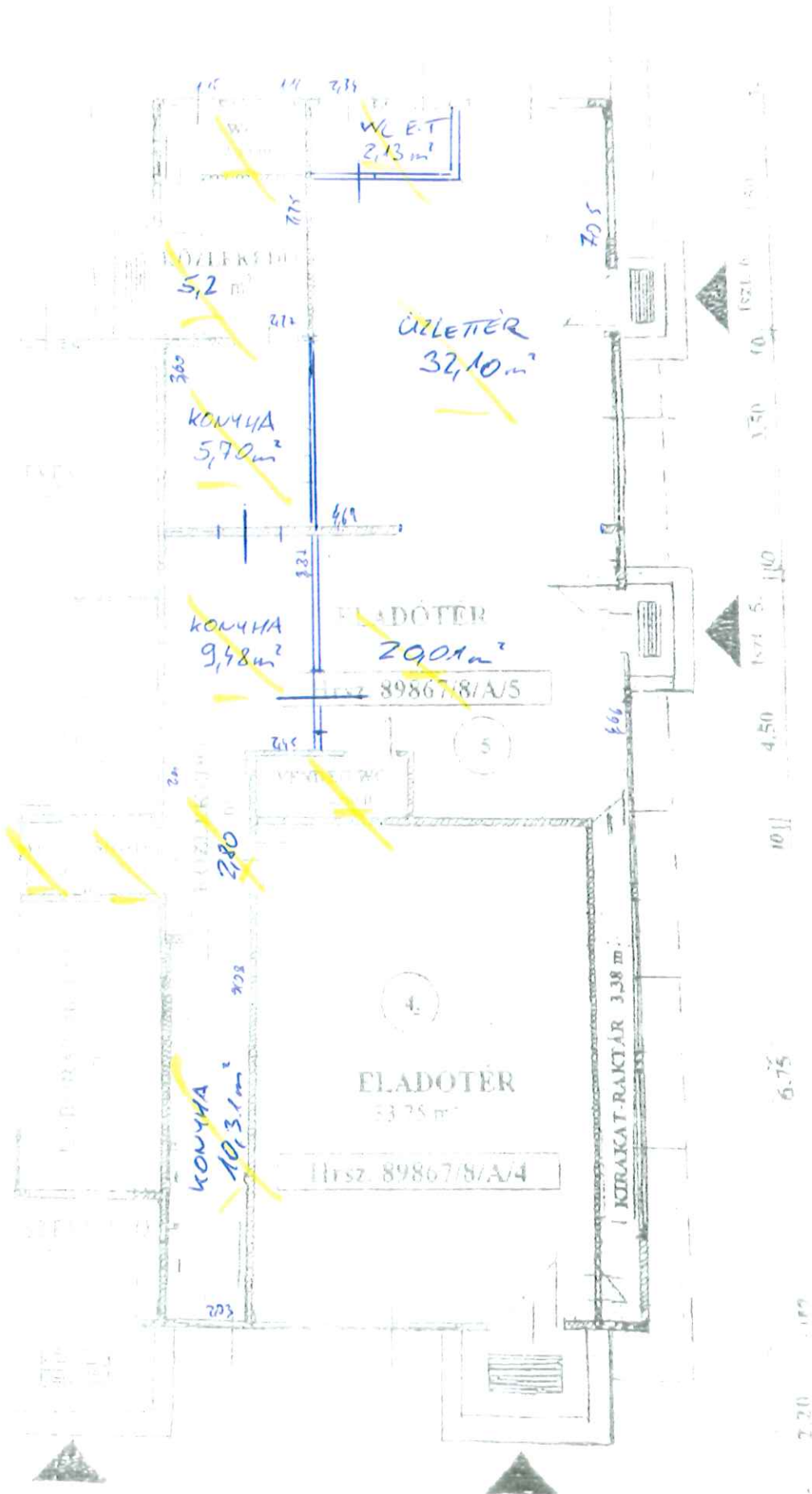
Földszinti terület	m ²	Emeleti terület	m ²	Tetőter nettó (1,90m feletti!)	m ²
Üzlettér	32,10				
Eladótér	20,01				
Vendég WC	2,90				
Konyha	5,70				
Konyha	9,48				
Konyha	10,31				
Közlekedő	2,80				
WC	1,21				
Mosdó	1,21				
WC	2,53				
WC előtér	2,13				
Közlekedő	5,20				

Földszinti terület	95,58	Emeleti terület	0,00	Tetőter nettó (1,90m feletti!)	0,00
Hasznos alapterület összesen:					95,58

Egyéb alagsori területek	m ²	Pince	m ²	Melléképület/ek	m ²

Egyéb alagsori területek	0,00	Pince	0,00	Melléképület/ek	0,00
-----------------------------	------	-------	------	-----------------	------

SELENEGI ALAPRAJZ



1151 Budapest, Kossuth utca 5. földszint 5-6.
Hrsz.: 89867/8/A/5; 89867/8/A/6, fényképek készültek: 2015-03-06



Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Fogyasztótér - pult



Fogyasztótér

1151 Budapest, Kossuth utca 5. földszint 5-6.
Hrsz.: 89867/8/A/5; 89867/8/A/6, fényképek készültek: 2015-03-06



Fogyasztótér



Fogyasztótér



Mosdó



Mosdó-WC



Konyha



Hátsó fogadó



vízmelegítő



Konyha



Közlekedő



Mosdó

1151 Budapest, Kossuth utca 5. földszint 5-6.
Hrsz.: 89867/8/A/5; 89867/8/A/6, fényképek készültek: 2015-03-06



Fűtés gépészet



Konyha



Konyha



Hátsó elkerített terület



Klíma



Gázóra



Villanyóra

7. számú melléklet



7. melléklet

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Normál postai küldemény | <input type="checkbox"/> Elsőbbségi |
| <input type="checkbox"/> Tértivevénnyel | <input type="checkbox"/> Aiánlott |
| <input checked="" type="checkbox"/> Könyvön keresztül | <input type="checkbox"/> Saiátkezü átvétel |

Hiv.számunk: 1/2093-10/2014

Ügyintézők: László Gizella, Burda Ferenc

Ügyiratszám: 251/...../2014.

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XV. Kerületi
Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Polgármesteri Kabinet
Tulajdonosi Felügyeleti csoport
dr. Sárosi Magdolna
Kabinetvezető Asszony részére

BUDAPEST
Bocskai u. 1-3.
1153

Tárgy: Budapest XV. ker. Kossuth u. 5. szám alatti helyiség ügye

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Tulajdonosi Felügyeleti Csoport Ügykezelés

Tisztelt dr. Sárosi Magdolna Kabinetvezető Asszony!

2014 DEC 19

12093...
M...
É...
alszám
.....
.....

Kérésének megfelelően a Budapest, XV. ker. Kossuth u. 5. szám alatti és a MAC Fut Kft. által bérelt helyiségekkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk.

A MAC Fut 2000 Kft. 2007. 12.01. napja óta bérlője a XV. Kossuth u. 5. szám alatti 47 m² alapterületű (hrs.z.: 89867/008/A/005) helyiségnek, míg 2009. 06.01. napja óta bérlője a szomszédos 49 m² alapterületű (hrs.z.: 89867/008/A/006) helyiségnek.

Bérleti díj a 47 m²-es helyiségre:

- 2007. évben - 65.988,- Ft, ezt követően évente inflációs díjmelés történt.
- 2014. 01.01 - 2014. 06.30-ig: **82.029,- Ft.**

Bérleti díj a 49 m²-es helyiségre:

- 2009. évben - 83.300,- Ft, ezt követően évente inflációs díjmelés történt.
- 2014. 01.01-2014. 06.30-ig - **97.596,- Ft.**

Az 1/2093-2/2014. számú és a 1/2093-5/2014. számú tulajdonosi nyilatkozatok alapján 2014. július 01- 2019. június 30. napjáig szólóan új bérleti szerződések kerültek megkötésre, melyekben az alábbi bérleti díjak kerültek meghatározásra:

- **47 m²-es helyiség: 82.000,- Ft**
- **49 m²-es helyiség: 85.456,- Ft** (14,2 %-al alacsonyabb a korábbi bérleti díjnál).

A két helyiségre meghatározott bérleti díj összességében 7,3 %-al alacsonyabb a 2014. év I. félévében fizetett díjknál.

Összehasonlító táblázat a hasonló tevékenységet ellátó bérlemények vonatkozásában.

sorszám	bérlő megnevezése	tevékenység	terület (m2)	bérleti díj/hó	bérleti díj m2/hó	bérlemény helye	bérlemény területi besorolása
1.	Mac Fut 2000 Kft.	melegkonyhás étterem, pizzéria	47	82 000 Ft	1 745 Ft	Kossuth u. 5.	Kiemelt I.
2.	Mac Fut 2000 Kft.	melegkonyhás étterem, pizzéria	49	85 456 Ft	1 745 Ft	Kossuth u. 5.	Kiemelt I.
3.	"Bábelék" Kft.	vendéglátó, büfé, falatozó (szeszmentes)	125 m2 vendégtér	221 703 Ft	1 075 Ft	Pestújhelyi út 65.	Kiemelt II.
			245 m2 raktár, előtér		322 Ft		
			87 m2 udvar		97 Ft		
4.	Palotai Pajtás Kft.	melegkonyhás vendéglátó üzlet	16	44 000 Ft	2 750 Ft	Páskomliget u. 2.	Kiemelt I.
5.	BOR-ÉV Kft.	melegkonyhás vendéglátó üzlet	22	55 000 Ft	2 500 Ft	Páskomliget u. 2.	Kiemelt I.
7.	G+K Pálmai Cukrászda	cukrászda	63	110 719 Ft	1 757 Ft	Páskomliget u. 6.	Kiemelt I.
6.	Terenku Kft.	kávézó, melegítő konyhás készétel, árusítás	80	216 000 Ft	2 700 Ft	Kontyfa u. 2.	Kiemelt I.

A Mac Fut 2000 Kft. a Palota Holding Zrt.-hez nem fordult bérleti díj csökkentésére vonatkozó igénnyel, a helyiségek megvásárlására vonatkozólag azonban megkereste Társaságunkat és az Önkormányzatot is. Az általa készített értékbecslésben (2013. november) 13.359.648,- Ft szerepel. Az Önkormányzat felkérésére 2014. május hónapban Társaságunk is készített értékbecslést. Az értékbecslés szerint az ingatlan becstült forgalmi értéke: 15.936.000,- Ft.

A helyiség forgalmas útvonalon van, utcafronti bejárattal rendelkezik, fenntartásának állandó költsége minimális. Az üzlethelyiség bérbeadással történő hasznosítása az Önkormányzat számára megfelelőbb, mert ezáltal folyamatosan (kb. évi 2 M Ft) bevételhez juthat a Tulajdonos.

Fentiek figyelembevételével abban az esetben javasoljuk a Kossuth utca 5. sz. alatti ingatlanon lévő helyiségek elidegenítését a Mac Fut 2000 Kft. részére, amennyiben a 2014. május hónapban készült értékbecslésben szereplő 15.936.000,- Ft vételi árat a Bérlő elfogadja.

Budapest, 2014. december 15.

Tisztelettel:

Dr. Kiss Gyula
 vezérigazgató



Kapják: Címzett
 a/a

8. számú melléklet

8. n. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/68435/2015

2015.03.09

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 89867/8/A/5 helyrajzi szám

1151 BUDAPEST XV. KER. Kosuth utca 5. földszint. ajtó:5. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	47	0 0	51/1000	önkormányzata
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Táreaszám:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (9 helyiségből álló üzlethelyiség).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai út 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

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 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV. Bozaryák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/68440/2015

2015.03.09

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 89867/8/A/6 helyrajzi szám

1151. BUDAPEST XV. KER. Kossuth utca 5. Földszint. ajtó:6. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	49	0 0	53/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

1. bejegyző határozat: 349693/1/2003/03.11.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. (4 helyiségből álló üzlethelyiség).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 349693/1/2003/03.11.07.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XV. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV. KER. Bocskai út 1-3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

9. számú melléklet

PJB 460/2014. (X. 6.) számú határozat

A Pénzügyi és Jogi Bizottság úgy dönt, hogy a **Budapest, XV. kerület Kossuth utca 5. szám** alatti 47 m² alapterületű 89867/8/A/5. hrsz. és a 49 m² alapterületű 89867/8/A/6. hrsz-ú, összesen 104/1000 eszmei hányadú önkormányzati tulajdonú társasházi **ingatlanokat nem adja el** a bérlő, Mac Fut 2000 Kft. (1088 Budapest, Bródy Sándor utca 9. fszt. 5.) részére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. október 6.

(Jogsabályi hivatkozás: 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 2.§ c), 13.§ (2), (3), 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) c), 3. § (1) d), h), 4§ (2) a), 6.§)

(Szavazati arány: 3 igen szavazat, egyhangú)

(dr. Pintér Gábor bizottsági tag nem volt jelen a szavazáskor!)

PJB 461/2014. (X. 6.) számú határozat

A Pénzügyi és Jogi Bizottság **felkéri** a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa az érintettet.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap

(Jogsabályi hivatkozás: 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 2.§ c), 13.§ (2), (3), 17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) c), 3. § (1) d), h), 4§ (2) a), 6.§)

(Szavazati arány: 3 igen szavazat, egyhangú)

(dr. Pintér Gábor bizottsági tag nem volt jelen a szavazáskor!)

10.számú melléklet

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Nem lakás célú helyiség "B"	B
lapszám: 1.		
Ingatlanjelleg: 12313 - 6	Helyrajzi szám 89867/8	A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kossuth utca 5		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A lépcsóház:	Földszint	ajtó: 5
B 03	A helyiség megnevezése:	Pizzéria		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok		12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	
B 06		közös tulajdoni hányada:	51 / 1000	
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:	51 / 1000		
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció	helyiség:	db :	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m ² :	39
B 11	Kiszolgáló	helyiségek:	db :	3
B 12	helyiségek	alapterülete:	m ² :	7.6
	Kiegészítő	helyiségek:	db :	
	helyiségek	alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	46.6
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű		
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van		
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir		
B 17	Melegvíz ellátottság:	Központi		

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2012	8 798 887
B 19	Becsült érték	2012	8 798 887
B 20	Állagmutató	6	80-99% - jó, 90

Leírás:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2015.ÁPR.24.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12313 - 6

Helyrajzi szám 89867/8

A/5

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2012	+ 1 000	1 000
B 18.2	Bruttó érték változás	2012	+ 8 699 000	8 700 000
B 18.3	Bruttó érték változás	2012	+ 98 887	8 798 887

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2015.ÁPR.24.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:	Nem lakás célú helyiség "B"	B
lapszám: 1.		
Ingatlanjelleg:	12313 - 6	Helyrajzi szám 89867/8
		A/6
Jogi rendezettsége: Rendezett		1

A nem lakás célú helyiség területe és főbb jellemzői

B 01	A helyiség postai címe:	Kossuth utca 5		
B 02	Ingatlanon belül:	épület jele: A. lépcsőház:	Földszint	ajtó: 6
B 03	A helyiség megnevezése:	Villamossági üzlet		
B 04	A helyiség rendeltetése:	Önálló üzletek és butikok		12313
B 05	A társasházi alapító okirat szerint	a helyiség alapterülete:	m ² :	
B 06		közös tulajdoni hányada:		53 / 1000
B 07	Helyiség(csoportból) résztulajdon:			53 / 1000
B 08	A helyiség forgalomképessége:	Forgalomképes		5
B 09	A fő funkció	helyiség:	db :	1
B 10	helyisége	alapterülete:	m ² :	16.5
B 11	Kiszolgáló	helyiségek:	db :	3
B 12	helyiségek	alapterülete:	m ² :	30.7
	Kiegészítő	helyiségek:	db :	
	helyiségek	alapterülete:	m ² :	
B 13	Alapterület összesen*:		m ² :	47.2
B 14	Közműellátottság:	valamennyi közmű		11
B 15	Vízmérővel való ellátottság:	Van		2
B 16	Fűtési mód:	cirkógejzir		4
B 17	Melegvíz ellátottság:	Központi		3

* Az összes alapterületbe a kiegészítő helyiségek területe is beleértendő!

A nem lakás célú helyiség értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
B 18	Könyv szerinti bruttó érték	2012	9 202 765
B 19	Becsült érték	2012	9 202 765
B 20	Állagmutató	6	80-99% - jó, 90

Leírás:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

készítés dátuma: 2015.ÁPR.24.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Nem lakás célú helyiség "B"

B

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

12313 - 6

Helyrajzi szám 89867/8

A/6

A nem lakás célú helyiség értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
B 18.1	Bruttó érték változás	2012	+ 1 000	1 000
B 18.2	Bruttó érték változás	2012	+ 9 099 000	9 100 000
B 18.3	Bruttó érték változás	2012	+ 102 765	9 202 765

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

készítés dátuma: 2015.ÁPR.24.

11. számú melléklet



Palota Holding ZRt.

Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Központi hívószámok: 414-7100

414-7128

Fax: 414-7129

Dátum: 2015. 04. 27.

Előadó:

Név: Mac Fut 2000 Kft

Tárgy: Igazolás

1152 Budapest,

Kossuth u. 5. poz. 5-6.sz.

Kérésére igazoljuk, hogy a Budapest, XV. kerület ... Kossuth

utca ... 5. szám alatti bérleményre a teljes bérleti díjat befizette, tartozása

nincs.

Bérleti díját 20. 15. március 31. -ig rendezte.

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
HELYISÉGBÉRELTŐI ÉS DÍJAKANÜJELKES
KÖZPONTI IGAZGATÓSÁG
Pénzügyi és számviteli Osztály

4. számú melléklet

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

AKTUALIZÁLÁS

BUDAPEST,

XV. kerület Kossuth utca 5. szám alatti helyiségről

(bérlő: Mac Fut 2000 Kft.)

Hrsz.: 89867/8/A/5



 **Palota Holding ZRt.**

Ingyen- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

2015. március 9.

VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG - INGATLAN**H**

Az értékelő társaság:	Palota Holding ZRt. (1151. Budapest, Száraznád utca 4-6)
Szakértő(k) neve:	László Gizella
Az értékelés fordulónapja:	2015. március 9.
A megbízó:	Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinet (1153, Budapest, Bocskai u. 1-3)
A vizsgálat célja	a helyiség elidegenítésével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgál.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	89867/8/A/5		
Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. ker. Kossuth utca 5.		
Az ingatlan megnevezése - tevékenység:	melegkonyhás éttermi vendéglátás		
Az ingatlan hasznosítási formája:	bérlemény		
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdon- jog	Budapest XV. Ker Ön- kormányzat. (1153 Bocskai u. 1-3)	1/1
Telek területe	társasházi közös tulajdonú: 1099 m²		
Helyiség alapterülete	47 m²		
Helyiséghez tartozó eszmei hányad:	51/1000		
Helyiség forgalmi értéke	8 084 000-Ft azaz nyolcmillió-nyolcvannégyezer-forint		

Megjegyzés: Az értékbecslés az értékelés időpontjától kezdődően 90 napos időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.

FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsléshez beszereztem az ingatlan tulajdoni lapját, a telek és környezetét feltüntető hivatalos térképmásolatát.

A helyszíni szemle után összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szereztem be a környékbeli ingatlanok szabadpiaci értékesítésének eredményeiről, az ingatlanforgalomban kialakult tényleges árakról.

A szakvélemény szemrevételezés alapján készült.

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

ÉRTÉKBECSLÉS

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

- Az ingatlan értékelését helyszíni bejárás és a megbízóval való konzultáció előzte meg.
- A felépítmények területi mutatói a rendelkezésre álló adatoknak megfelelően kerültek meghatározásra.
- Az értékelést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, valamint dokumentációk és információk alapján készítettük el.

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A piaci összehasonlító alapú becslés

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek 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.

Az újraelőállítási költség alapú becslés

A DRCV módszer lényege az, hogy speciális jellegű ingatlanok esetében amikor annak vonzatában ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők, az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel.

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 bevéeltermelő képessége és értéke között.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1152. Budapest, XV. Ker. Kossuth utca 5.
Helyrajzi száma:	89867/8/A
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	társasház
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, egyéb terhek:	nincs
Övezeti besorolás:	L7/XV/1. (telepszerű lakóövezet) építési övezet
Területi besorolása 26/2003. (VI.30.) rendelet szerint	- kiemelt II.
Bérlő (k):	Mac Fut 2000 KFT.
A telek területe:	társasház közös tulajdona : 1099 m ²
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap
A telek határai, kerítettsége:	a telket mind a négy oldalról közterület határolja
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	az értékbecslésre kerülő ingatlan Budapest XV. kerületében a Csobogó utca, Kossuth utca és Szilas patak által határolt területen helyezkedik el. Az üzlethelyiség központi, utcai portálos.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása	lakótelepi lakások és családi házak
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	az ingatlan a településen belül fő útvonal mentén van. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, mivel a bevásárlási lehetőségek, közintézmények, szakorvosi rendelőintézet, stb. könnyen elérhetőek.
Megközelíthetősége:	az ingatlan megközelíthető szilárd burkolatú kétsávos úton személygépkocsival, valamint tömegközlekedési eszközzel a 124-es, 125-ös, 104/a – 104-es BKV autóbuszjáratokkal, és a 12-es villamossal. A járművek megállóhelyei 50 m-en belül elérhetőek.
Közművesítettség:	összes-közművel ellátott
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján)	rendezett, tetszetős

Rövid szöveges ismertető:

A telek teljesen sík területen található, kerítetlen úszótelek, melyen a szabadonálló, földszintes üzletközpont 1985-ben épült, funkcióját tekintve vegyes profilú kereskedelmi létesítmény. Környezete rendezett, parkosított. Két oldalról a környező lakótelep panelépületei övezik, melyek az útvonal páratlan oldalán található. Az üzletházal szemben az utca páros oldala családiházaz beépítésű. Bal oldalon Óvárosi Református templom található.

AZ ÉPÜLET ADATAI

Az épület megnevezése:	társasház
Pince:	nincs
Padlás:	nincs
Szintszám a földszint felett:	földszint
Alapozás, szigetelés:	- monolit vasbeton pont alap.
Felmenő falazat:	- acél oszlopok között szendvics szerkezetű falazó elemekből épült falak. Homlokzati szakipari kitöltő falak azbesztcementből és üvegből készültek. A falak vastagsága 15-20 cm, az egyes egységeken belüli válaszfalak gipsz válaszfallapokból készültek. Állapotuk: a falak szigetelése nem felel meg, karbantartási műveletekkel javítani szükséges.
Födémek:	- a záró födém könnyűacél szerkezetes. - hőszigetelése nem felel meg.
Tetőszerkezet, héjalás:	- lapostető fedés, egyhéjú melegtető egyenes rétegrenddel. Műanyag lemez szigeteléssel. A tetőfedés megfelelő állapotú.
Külső felületek:	- utcai homlokzata falszerkezettel előregyártott szerelt azbesztcementtel és üveggel. A külső nyílászárók egységes portálszerkezetek, melyek acélszerkezetű bejárati ajtókból és egy fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll. A külső nyílászárók acélszerkezetű ráccsal ellátottak. Állapotuk megfelelő.
Belső felületek:	- a helyiségek burkolatai funkciójuk, és karbantartottságuk függvényében változó, a raktárak, eladóterek padozata általában kerámia lappal vagy PVC-vel burkoltak, közlekedők és egyéb mellék helyiségek mettlachi illetve mozaik lapburkolatúak. A helyiségek falai festettek vagy tapétázottak, a vizes helyiségekben és az öltözőkben a falakat általában 1,80 m. magasságig csempe borítja. A burkolatok állapota megfelelő.
Vízhálózat:	- hálózatra rákötve
Csatornahálózat.	- hálózatra rákötve
Elektromos hálózat:	- hálózatra rákötve
Fűtési rendszer:	- az ingatlanon a fűtés központi fűtésű, gáztüzelésű kazánokkal biztosított.
Használati melegvíz ellátás:	- villanybojlerről
Telefon, hírközlés	- kiépítve
Fizikai állapot:	- megfelelő

A HELYSÉG ADATAI

Elhelyezkedése az épületen belül	- az üzlethelyiség az épület utcafronti részén van. Bejárata a Kossuth utcára nyílik.	
Helyiségei az alapító okirat szerint:	eladótér közlekedő mosdó wc vendég wc + előtér raktár előtér kirakat raktár	29,03 m ² 2,10 m ² 1,21 m ² 1,21 m ² 2,90 m ² 3,99 m ² 1,33 m ² 3,38 m ²
Hasznos alapterület:	46,83 m ² ≈ 47 m ²	
Eszmei hányad a közös tulajdonból:	51/1000	
Falburkolat:	- a vendégtér, a közlekedő és a raktár oldalfala festett, a wc és előtér oldalfala 1.80 magasan fehér csempével burkolt, felette festett.	felújított
Padlóburkolat:	- az eladótérben metlachi, a többi helyiségekben műkő és PVC	felújított
Nyílászárók:	- az ablakok portálszerű kialakításúak acélszerkezetű fix üvegfalból, valamint felettük végigfutó – bukó szerkezetű szellőztető ablaksorból áll.	felújított.
Felszereltségük:	- kézmosó, WC + szerelvények	
Víz:	- külön mellékvízórával rendelkezik	
Melegvíz:	- villanybojlerekkel történik	
Szennyecsatorna	- csatornába bekötve	
Fűtés:	- gázkazánról működő radiátorokkal	
Villany:	- a helyiségek neon armatúrákkal megvilágítottak	

MEGJEGYZÉS: A bérlő saját költségére az üzletet átalakította összenyitva a szomszédos bérleménnyel. Felújította a közös tulajdonban tartozó bejárati ajtót, kirakati ablakokat. Kialakított wc-t, mosdót. A szereléseket felújította, burkolatokat cserélte, festett és mázolt.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

A megbízás tárgyát érintő ingatlan értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelési módszerrel lett kiszámítva. A forgalmi érték megállapításánál figyelembe vettem az ingatlan fekvését, közmű ellátottságát, megközelíthetőségét, a keresleti-kínálati viszonyokat.

Jelen időben a környéken nincs elegendő viszonyítási alapot nyújtó adásvétel, a valós értékét nehéz meghatározni ezért hasonló ingatlanok kínálati árait vettem figyelembe.

A telekérték meghatározása

- Jellegénél fogva nem készült

A telek területe (m ²)	1099 m ²	Besorolása:	beépített
-------------------------------------	---------------------	-------------	-----------

A HELYISÉG ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Piaci összehasonlító adatok

Az összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák

CÍM	funkció	Méret m ²	eladási ár Ft	fajlagos ár Ft/m ²
Kossuth utca	vendéglátó egység	90	18 000 000.-	200 000.-
Rákospalota	vendéglátó egység	52	12 000 000.-	230 769.-
Fajlagos alapár				215 385,-Ft/m ²

Korrektíós tényezők

Tényező	Értéke %
Területi besorolása miatt (kiemelt II.)	+ 5
A bérlő által elvégzett beruházások	- 20
Hasonló ingatlanok kínálati ár miatti csökkentés	- 5
A teljes korrektíó mértéke:	- 20
Fajlagos, korrigált alapár, kerekítve:	172 000.-

Az ingatlan értéke összesen	47 m ²	172 000 Ft/m ²	8 084 000,-Ft
------------------------------------	-------------------	---------------------------	----------------------

ÖSSZEFOGLALÁS:

Az ingatlanforgalmi értékének meghatározásánál a 2015. I. negyedévben az ingatlanpiacon kialakult helyzetet vettem figyelembe.

Elvégeztem a Budapest, XV. kerület Kossuth utca 5., 89867/8/A/5. hrsz. alatti vendéglátó egység értékbecslését.

Az értékbecslési szakvélemény minden mellékletével együtt a megrendelő tulajdonát képezi, amit a megrendelés céljára szabadon felhasználhat.

Az ingatlanforgalmi értékbecslői szakvélemény a megrendelő adatszolgáltatása alapján és helyszíni szemrevételezéssel készült 4 pl.-ban és az értékelés időpontjától számított 90 napig érvényes.

Budapest, 2015. március 9.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést készítette:

PALOTA HOLDING ZRt.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
ÉRTÉKBECSLÉS

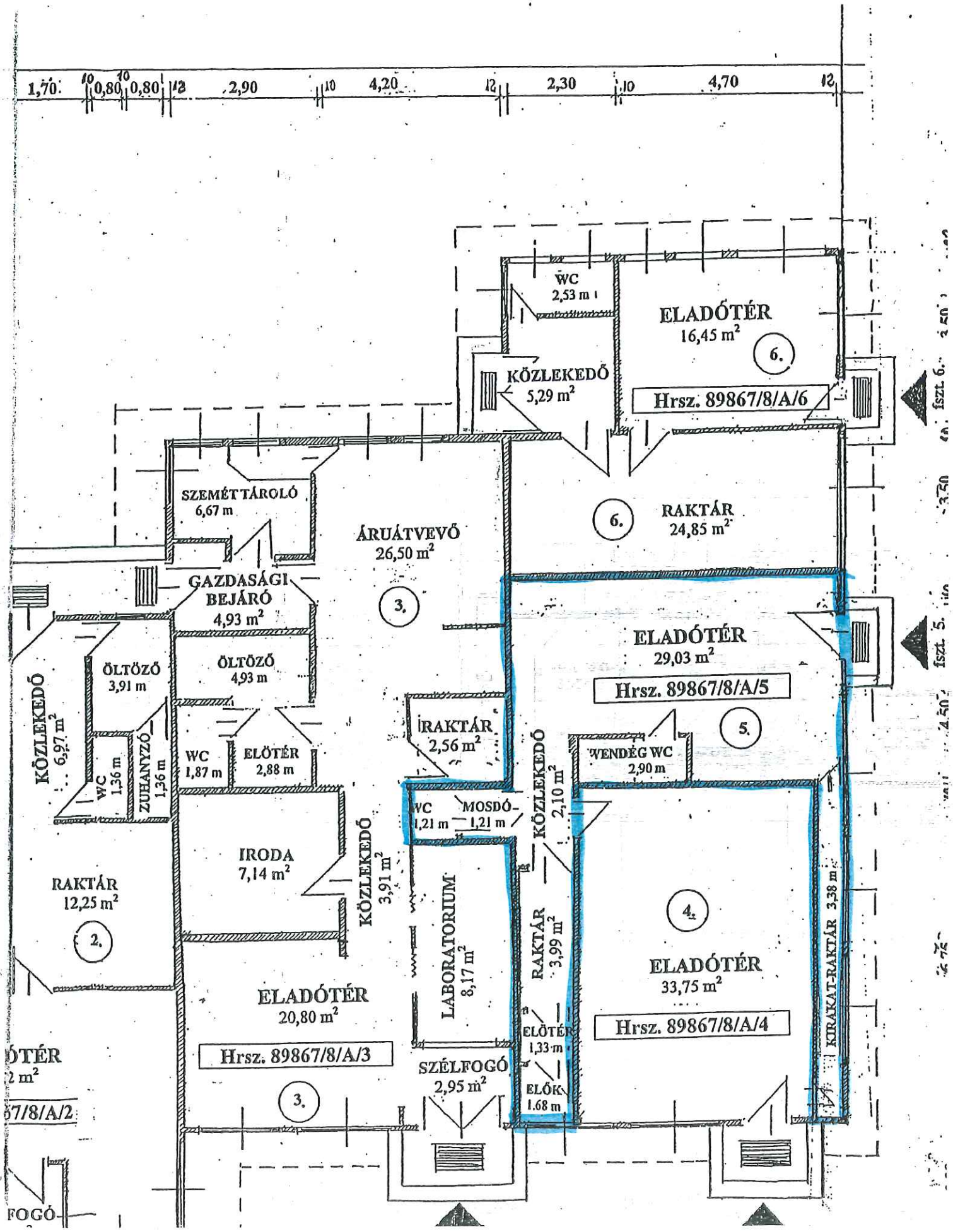
László Gizella
Ingatlanforgalmi értékbecslő
eng. szám: 02950/2001.

Az ingatlanforgalmi értékbecslést jóváhagyta:

Benedek Lajos
műszaki igazgató







1,70 0,80 0,80 2,90 4,20 2,30 4,70 12

ELADÓTÉR
16,45 m²

Hrsz. 89867/8/A/6

ÁRUÁTVÉVŐ
26,50 m²

RAKTÁR
24,85 m²

SZEMÉTTÁROLÓ
6,67 m

GAZDASÁGI
BEJÁRÓ
4,93 m²

ELADÓTÉR
29,03 m²

Hrsz. 89867/8/A/5

ÖLTÖZŐ
3,91 m

ÖLTÖZŐ
4,93 m

RAKTÁR
2,56 m²

WENDÉG WC
2,90 m

KÖZLEKEDŐ
6,97 m²

WC
1,36 m

ZUHANYZÓ
1,36 m

WC
1,87 m

ELŐTÉR
2,88 m

WC
1,21 m

MOSDÓ
1,21 m

RAKTÁR
12,25 m²

IRODA
7,14 m²

LABORATORIUM
8,17 m²

RAKTÁR
3,99 m²

ELADÓTÉR
33,75 m²

Hrsz. 89867/8/A/4

ELADÓTÉR
20,80 m²

Hrsz. 89867/8/A/3

SZÉLFOGÓ
2,95 m²

ELŐTÉR
1,33 m

ELŐK.
1,68 m

OTÉR
2 m²

87/8/A/2

FOGÓ

ca. fszl 6.

ca. fszl 6.

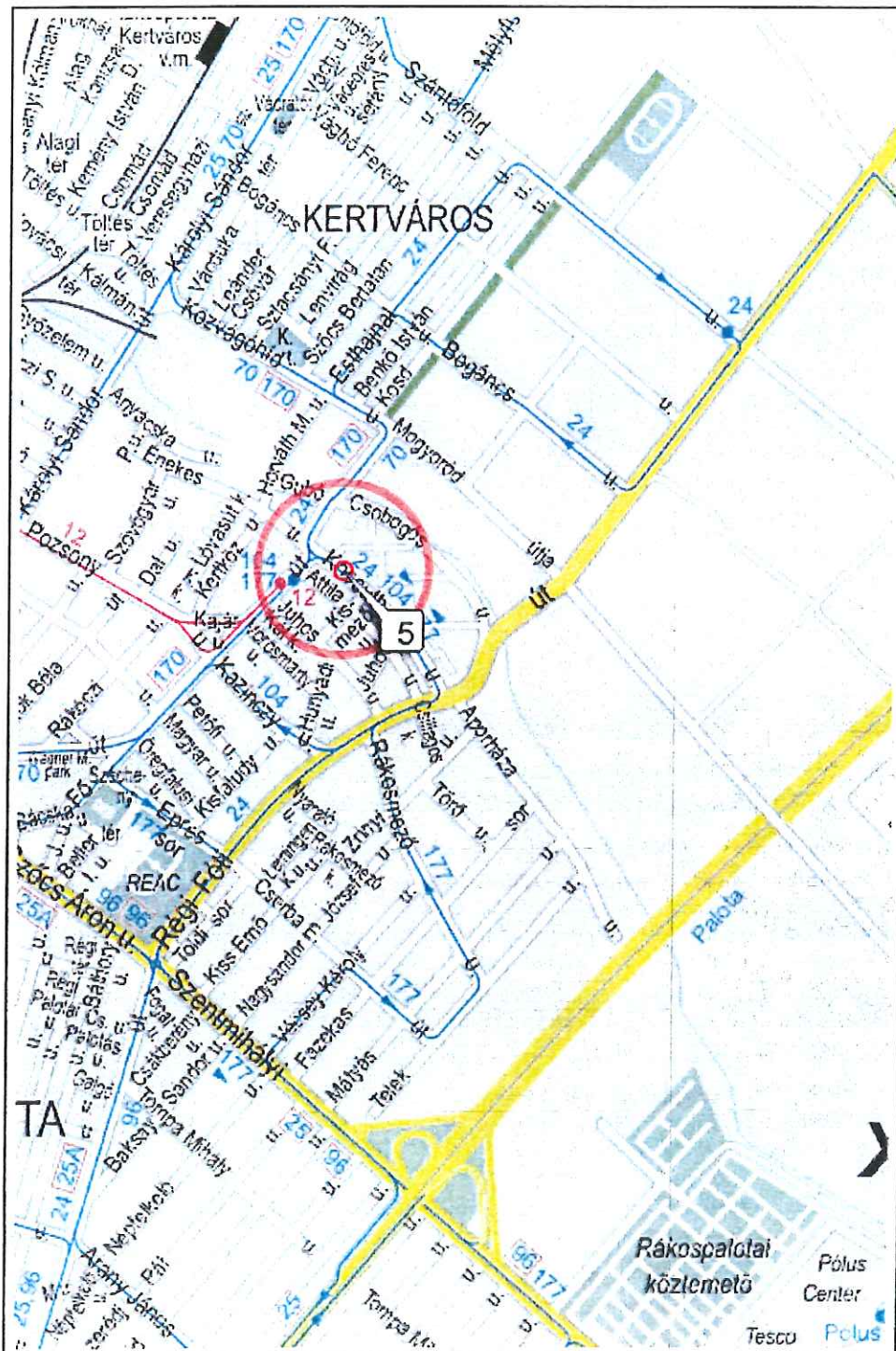
ca. fszl 5.

ca. fszl 5.

ca. fszl 5.

utcaKERESŐ

Budapest, XV. ker. Kossuth u. 5.



© 2003-2007 Arkon Kft., térkép: [Hirsi-Map Kft.](#)

www.utcakereso.hu