

# BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

## JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata tulajdonában álló üzlethelyiségek eladásáról

Készítette: **Werner Péter**  
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgató


Előterjesztő: **Borbély Lénárd**  
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

**Halmos Istvánné**

Városgazdálkodási Ágazatvezetővel

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
**Dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 <sup>13</sup> . évi 199. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2013.06.28.

Az előterjesztés leadva: 2013. június 24.

Képviselő-testületi ülés időpontja:  
**2013. június 27.**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában és a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. kezelésében állnak az alábbi ingatlanok:


- 209600/1 Hrsz-ú, 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 22. szám alatti, 620 m<sup>2</sup> alapterületű,
- a 208076/1 hrsz-ú, 1215 Budapest, Széchenyi utca 85-91. szám alatti 1050 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség,
- és a 208076/1 hrsz-ú, 1215 Budapest, Széchenyi utca 85-91. szám alatti 91 m<sup>2</sup>, 181 m<sup>2</sup>, 78 m<sup>2</sup>, 44 m<sup>2</sup>, 278 m<sup>2</sup>, 113 m<sup>2</sup> és 115 m<sup>2</sup> alapterületű, mindösszesen 900 m<sup>2</sup> alapterületű üzletközpont rész.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata, mint Bérbeadó köteles saját költségére elvégezni a helyiség alapja, tartó és határoló szerkezeti elemeinek, tetőszerkezetének, homlokzatának felújítását, karbantartását, javítását.

A fenti ingatlanok műszaki állapotuk miatt jelentős felújításra szorulnak, mely felújításokra, javításokra nem áll rendelkezésre a szükséges pénzügyi fedezet.

Az ingatlanok, üzlethelyiségek értékesítésével az Önkormányzat mentesülhet a Bérbeadói kötelezettség terheitől, mindamelllett plusz bevételre tehet szert, melyből más fontos beruházások valósíthatóak meg.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy döntésével engedélyezze, hogy a megnevezett üzlethelyiségek értékesítésre kerüljenek.

Budapest, 2013. június 24. 

  
Borbély Lénárd  
alpolgármester

Mellékletek:

- Ingatlan értébecslés
- pályázati dokumentáció

## 1. HATÁROZATI JAVASLAT

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 209600/1 Hrsz-ú, 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 22. szám alatti, 620 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. -t.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2013.

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester

**Végrehajtásért:** Werner Péter Csepeli Városgazda  
Közhasznú Nonprofit Zrt.  
vezérigazgató

## 2. HATÁROZATI JAVASLAT

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 208076/1. hrsz-ú, 1215 Budapest, Széchenyi utca 85-91. szám alatti 1050 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. -t.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2013.

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester

**Végrehajtásért:** Werner Péter Csepeli Városgazda  
Közhasznú Nonprofit Zrt.  
vezérigazgató

### 3. HATÁROZATI JAVASLAT

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 208076/1. hrsz-ú, 1215 Budapest, Széchenyi utca 85-91. szám alatti 900 m<sup>2</sup> alapterületű üzletközpont rész versenytárgyalás útján történő értékesítésével megbízza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. -t.

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2013.

**Felelős:** Németh Szilárd polgármester

**Végrehajtásért:** Werner Péter Csepeli Városgazda  
Közhasznú Nonprofit Zrt.  
vezérigazgató

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS (1)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 22. szám alatti 620 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, tulajdonjogának adásvétel útján törtéző átruházása céljából.

**A pályázati dokumentáció átvehető:** a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) internetes oldalról letölthető.

**Az ingatlan megtekinthető:** előzetes időpont egyeztetés alapján.

**A pályázat benyújtásának határideje:** 2013. július 26. /péntek/ 12 óra

**A pályázat benyújtásának helye:** Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

**Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye:** 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS (2)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, 1215 Budapest, Széchenyi utca 85-91. szám alatti 1050 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, tulajdonjogának adásvétel útján történő átruházása céljából.

**A pályázati dokumentáció átvehető:** a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) internetes oldalról letölthető.

**Az ingatlan megtekinthető:** előzetes időpont egyeztetés alapján.

**A pályázat benyújtásának határideje:** 2013. július 26. /péntek/ 12 óra

**A pályázat benyújtásának helye:** Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán.

**Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye:** 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS (3)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere versenytárgyaláson meghirdeti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képező, 1215 Budapest, Széchenyi utca 85-91. szám alatti 900 m<sup>2</sup> alapterületű üzletközpont részt, tulajdonjogának adásvétel útján történő átruházása céljából.

**A pályázati dokumentáció átvehető:** a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) internetes oldalról letölthető.

**Az ingatlan megtekinthető:** előzetes időpont egyeztetés alapján.

**A pályázat benyújtásának határideje:** 2013. július 26. /péntek/ 12 óra

**A pályázat benyújtásának helye:** Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.

**Versenytárgyalás elbírálásának ideje és helye:** 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tárgyalója.

További információ Feszt Andreától, vagy Radvánszky Emesétől kérhető a 278-5837 telefonszámon.

# PÁLYÁZATI LAP

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által eladásra kínált ingatlanok közül, az alábbiakban megjelölt helyiségre ajánlatot teszek a pályázati feltételek tudomásulvételével.

A pályázandó ingatlan címe, helyrajzi száma: .....

**Pályázó adatai** (Kérjük NYOMTATOTT BETŰVEL kitölteni!)

Név; cégneve: .....

Asszonynál leánykori név is:..... Anyja  
neve:.....

Cég esetén képviselő neve:..... Születési hely és  
idő:.....

Cégjegyzékszám:..... Szem. ig.  
száma:.....

Állandó bejelentett lakhelye, ill. telephelye:  
.....

Telefonszáma:.....  
.....

Vételi ár ajánlat:..... + ÁFA

Gazdasági társaság esetén a „Pályázati lap”-hoz mellékelni, kell a bejegyzésről szóló jogerős cégbírósi végzést, vagy a Társasági Szerződés 3 hónapnál nem régebbi hiteles másolatát (mely tartalmazza a cégjegyzékszámot), illetve egy aláírási címpéldányt.

A pályázó külön megjegyzése: .....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Melléklet: az ajánlati biztosíték befizetését igazoló fénymásolat

Budapest, 2013. ....

.....  
pályázó

.....  
pályázó

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS (1)

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (V. 03.) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki:

### Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

### A pályázható ingatlan:

**Budapest, 209600/1 hrsz. természetben a 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 22. szám alatti 620 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész.**

**A pályázatban meghatározott limitár 140.030.000,-Ft+ Áfa**

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő 45 napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb az adásvételi szerződésben szereplő időpontig a vételárát az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet.

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

### Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, az ingatlan forgalmi értékének – 140.030.000,- Ft +ÁFA- minimum 5 %-a. Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár, a győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. Az **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7<sup>00</sup> – 13<sup>00</sup>, szerdán 13<sup>00</sup> – 17<sup>00</sup>, pénteken 7<sup>00</sup> – 11<sup>00</sup> között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban „**1. ingatlan ajánlati biztosíték**” megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

**A pályázat benyújtási határideje: 2013. július 26. /péntek/ 12 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.**

**A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.**

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy azt meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „1. Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

**A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.**

### **Versenytárgyalás:**

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

**Versenytárgyalás időpontja és helye: 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója**

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül.

### **Ajánlatok értékelése:**

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Egy, vagy mindkettő üzletre pályázik.

### **Eljárás befejezése, eredményhirdetés:**

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés, akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével szerződést köthet.

A versenytárgyalás vesztesei az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti az ajánlati biztosítékot.

### **Egyéb szabályok:**

Ajánlatkérő nem térít meg olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása, illetve a szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

**Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.**

A nyertes Ajánlattevő pályázó az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei őt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2013.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénóra  
alpolgármester

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS (2)

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (V. 03.) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki:

### Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

### A pályázható ingatlan:

**Budapest, 208076 hrsz. természetben a 1215 Budapest, Széchenyi István utca 89-91. szám alatti 1050 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész.**

### A pályázatban meghatározott limitár 231.440.000,-Ft+ Áfa

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő 45 napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb az adásvételi szerződésben szereplő időpontig a vételárát az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet.

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

### Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, az ingatlan forgalmi értékének – 231.440.000,- Ft +ÁFA- minimum 5 %-a. Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár, a győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. Az **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7<sup>00</sup> – 13<sup>00</sup> , szerdán 13<sup>00</sup> – 17<sup>00</sup> , pénteken 7<sup>00</sup> – 11<sup>00</sup> között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban **„2. ingatlan ajánlati biztosíték”** megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekkszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

**A pályázat benyújtási határideje: 2013. július 26. /péntek/ 12 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálat.**

**A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.**

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy azt meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „2. Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

**A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés meakötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.**

A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az a pályázó, aki a 1215 Budapest, Széchenyi utca 89-91. szám alatti 7976 m2 alapterületű területen található, 900 m2 alapterületű üzletközpont részre, és a 1050 m2 alapterületű üzlethelyiségre együtt pályázik.

### **Versenytárgyalás:**

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

**Versenytárgyalás időpontja és helye: 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója**

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül.

### **Ajánlatok értékelése:**

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mértegetli:

Ajánlott vételár összege.

Egy, vagy mindkettő üzletre pályázik.

### **Eljárás befejezése, eredményhirdetés:**

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés, akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével szerződést köthet.

A versenytárgyalás vesztesei az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti az ajánlati biztosítékot.

### **Egyéb szabályok:**

Ajánlatkérő nem térít meg olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása, illetve a szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

**Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.**

A nyertes Ajánlattevő pályázó az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei őt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2013.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd  
alpolgármester

## PÁLYÁZATI KIÍRÁS (3)

A Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (V. 03.) Budapest, XXI. ker. Csepel Önkormányzata Kt. rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Polgármestere az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki:

### Választott pályázati eljárás :

Nyílt versenytárgyalásos eljárás.

### A pályázható ingatlan:

**Budapest, 208076 hrsz. természetben a 1215 Budapest, Széchenyi István utca 89-91. szám alatti 900 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész.**

A pályázatban meghatározott limitár **175.340.000,-Ft+ Áfa**

A nyertes pályázó az eredményhirdetést követő 45 napon belül köteles az adásvételi szerződést aláírni, és legkésőbb az adásvételi szerződésben szereplő időpontig a vételárat az eladó által megadott számlaszámra elutalni. Az ajánlati biztosíték a pályázó nyilatkozata alapján a fenti összegbe beszámításra kerülhet.

Azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, amely a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.

Jogi személy pályázó esetén a pályázathoz csatolni kell:

- a Cégbíróságon bejegyzett társaság esetében az ügyvéd által készített és ellenjegyzett társasági szerződést vagy közjegyző által hitelesített másolatot az eredeti társasági szerződésről, valamint a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát vagy 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyző végzés hiteles kiadmányát.
- közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányt.

Egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói kártya másolatát kell a pályázathoz csatolni.

Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat.

### Ajánlati biztosíték:

Az - ajánlati biztosíték mértéke, **az ingatlan forgalmi értékének – 175.340.000,- Ft +ÁFA- minimum 5 %-a.** Az ajánlati biztosíték összege kamatmentesen, az eredményhirdetést követően a nem eredményes pályázóknak 8 napon belül visszajár, a győztes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül.

Az érvényes ajánlattétel és versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátása. Az **ajánlati biztosíték** összegét a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pénztárában /hétfőn 7<sup>00</sup> – 13<sup>00</sup>, szerdán 13<sup>00</sup> – 17<sup>00</sup>, pénteken 7<sup>00</sup> – 11<sup>00</sup> között/lehet befizetni, vagy átutalni a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. OTP Banknál vezetett 11784009-20601641 számú számlaszámára a közlemény rovatban „**3. ingatlan ajánlati biztosíték**” megjelölés feltüntetésével vagy csekken feladni. Az ajánlati biztosíték megfizetését a pályázat benyújtásakor igazolni kell, az átutaló bank által kiállított bankkivonattal, vagy csekszelvénnel, vagy a pénztári befizetés alkalmával kapott igazoló szelvénnel.

**A pályázat benyújtási határideje: 2013. július 26. /péntek/ 12 óra, Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatára.**

**A versenypályázat elbírálásának ideje és helye: 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója.**

Ajánlatkérő kizárólag azon ajánlatokat tekinti érvényesnek, melyekben az ajánlott vételárösszeg eléri az ingatlan forgalmi értékének összegét, vagy azt meghaladja.

Befizetési csekk, pályázati kiírás és **pályázati lap** átvehető a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán (1215 Budapest, Katona József utca 62-64.) 2013. július 8. napjától, illetve a [www.varosgazda.eu](http://www.varosgazda.eu) internetes oldalról letölthető. **Pályázat** csak a pályázati kiírás mellékletét képező **pályázati lapon nyújtható be** (zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó) borítékban.

A borítékra rá kell írni: „3. Ingatlanpályázat”. Az ajánlatot tartalmazó borítékot a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársa az átvételkor sorszámmal látja el. E sorszámot átvételi elismervényen kell a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. munkatársának az átadóval közölni. A pályázatot magyar nyelven, egy eredeti és két másolati példányban kell benyújtani.

A nyertes pályázó sorszáma a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. és Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata hirdetőtábláján kerül kifüggesztésre. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesítjük.

**A benyújtott ajánlat alapján azzal kerül az adásvételi szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű vételi ár megfizetésére tesz ajánlatot.**

A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az a pályázó, aki a 1215 Budapest, Széchenyi utca 89-91. szám alatti 7976 m<sup>2</sup> alapterületű területen található, 882 m<sup>2</sup> alapterületű üzletközpont részre, és a 1050 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre együtt pályázik.

### **Versenytárgyalás:**

Valamennyi alkalmas és feltételeknek eleget tevő pályázó részt vehet a versenytárgyaláson.

A versenytárgyalásra ajánlatkérő írásban hívja meg ajánlattevőket.

**Versenytárgyalás időpontja és helye: 2013. július 30. /kedd/ 14 óra Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Bp. Katona József u. 62 – 64.) tárgyalója**

A Versenytárgyaláson a pályázót a kötelezettségvállalásra feljogosított személynek kell képviselnie. Amennyiben a képviselő nem azonos az ajánlattevővel meghatalmazását és aláírási címpéldányát a tárgyaláson be kell mutatnia.

A versenytárgyaláson ajánlatkérő a pályázókkal külön-külön tárgyal. A versenytárgyaláson a pályázók újabb ajánlatokat tehetnek, de csak olyan ajánlatot, mely a vételárra vonatkozóan jobb az éppen legjobb ajánlatnál.

A versenytárgyalás akkor ér véget, ha már egyik pályázó sem tud vagy akar újabb ajánlatot tenni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül.

### **Ajánlatok értékelése:**

Ajánlatok értékelése során az ajánlatkérő az alábbiakat mérlegeli:

Ajánlott vételár összege.

Egy, vagy mindkettő üzletre pályázik.

### **Eljárás befejezése, eredményhirdetés:**

Az eljárás eredményét Ajánlatkérő eredményhirdetésen hirdeti ki, melyre valamennyi Ajánlattevőt írásban meghívja.

A nyertes Ajánlattevő pályázó az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. Amennyiben bármely okból nem jön létre a szerződés, akkor Ajánlatkérő az eljárás második helyezettjével szerződést köthet.

A versenytárgyalás vesztesei az eredményhirdetést követően 8 napon belül visszakapják az általuk megfizetett ajánlati biztosítékot.

Ha szerződéskötés a versenytárgyalás nyertese érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor elveszíti az ajánlati biztosítékot.

### **Egyéb szabályok:**

Ajánlatkérő nem térít meg olyan költséget, mely az Ajánlattevőnél merül fel az ajánlat elkészítése, benyújtása, illetve a szerződéskötés során.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ajánlattevő felelőssége hogy az általa rendelkezésre bocsátott adat helyességét ellenőrizze az ajánlat benyújtása előtt. Ajánlatkérő úgy tekinti, hogy Ajánlattevő az ajánlata benyújtásához szükséges körülményről és befolyásoló tényezőről tájékozódott, ezek hiányából vagy megszerzésük elmulasztásából eredő károkért felelősséget Ajánlatkérő nem vállal.

**Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa.**

A nyertes Ajánlattevő pályázó az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, az adásvétel költségei őt terhelik.

A helyiségről további felvilágosítással kapcsolatban a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-nél Feszt Andrea vagy Radvánszky Emese helyiséggazdálkodók (telefon: 278-58-37) állnak rendelkezésre.

Budapest 2013.

Németh Szilárd polgármester megbízása alapján:

Borbély Lénárd  
alpolgármester

Budapesti I. Számú Földhivatal  
 Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Pf : 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/234065/2013

2013.06.20

Szektor : 15

BUDAPEST XXI.KER.

Beltérület 209600/1 helyrajzi szám

1210 BUDAPEST XXI.KER. Ady Endre út 209600/1 HRSZ.  
 1210 BUDAPEST XXI.KER. Kossuth Lajos utca 209600/1 HRSZ.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alreszlet adatak mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ér. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett vendéglő	0	1339	0,00	
-------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érkezési idő: 184040/1/1997/97.11.06  
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 179023/1995 (08.09.)  
 jogcím: névváltozás  
 jogallás: tulajdonos  
 név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ONKORMÁNYZATA  
 cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III. RÉSZ

1. béjegyző határozat, érkezési idő: 15941/1980/1980.05.10

Egyéb átjegyezve a 8993 sz.tulajdoni lapról

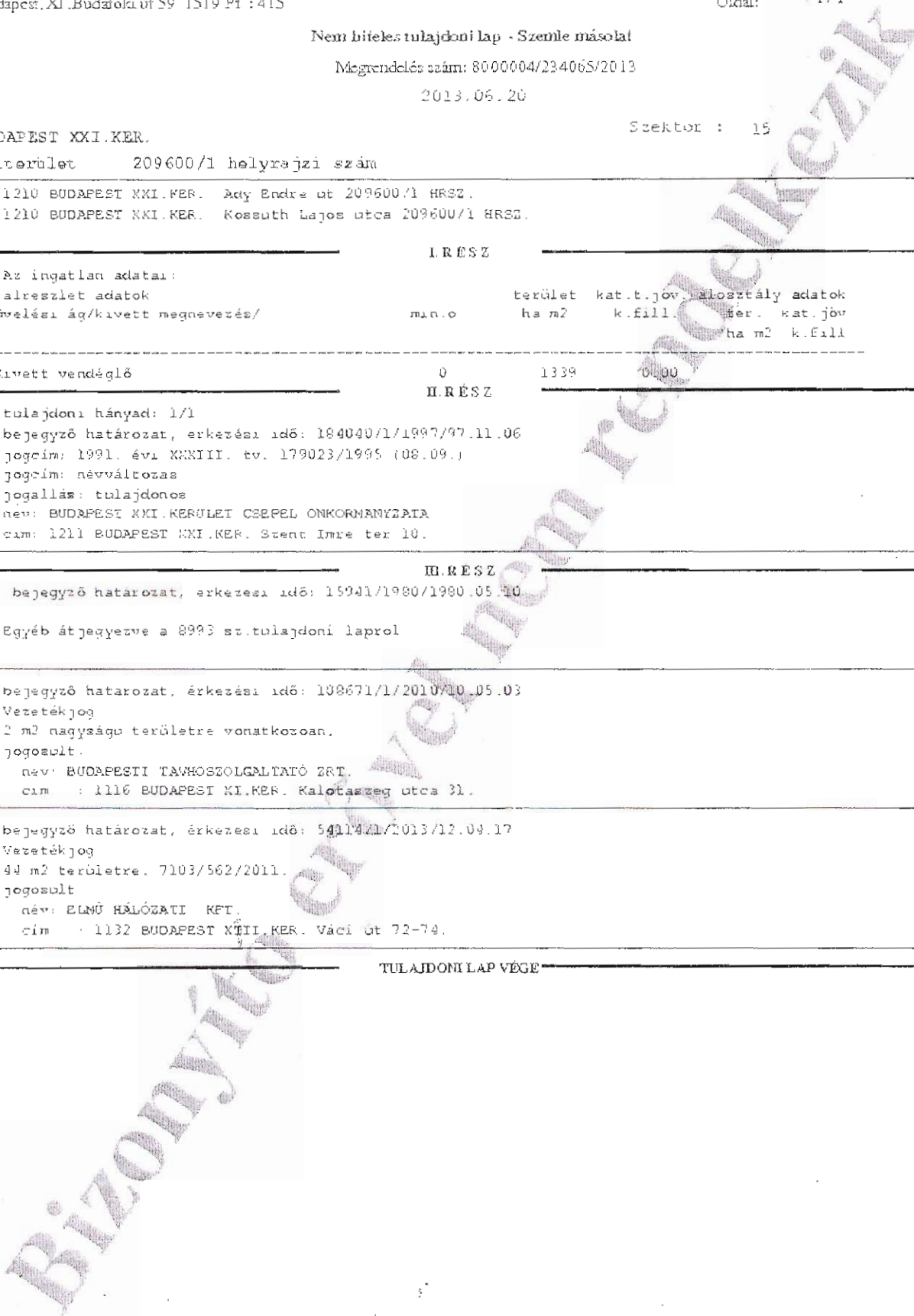
2. béjegyző határozat, érkezési idő: 108671/1/2010/10.05.03

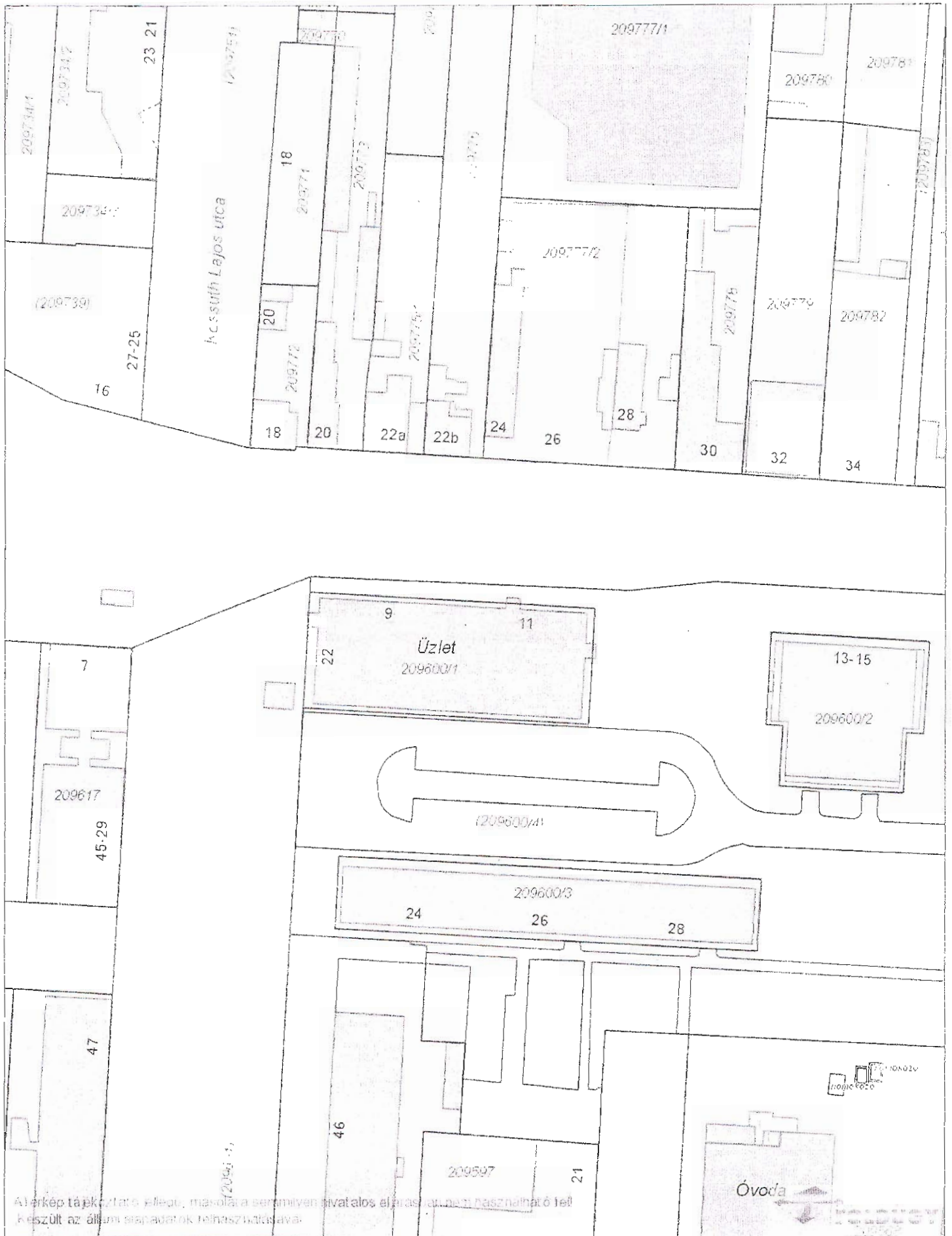
Vezetékjog  
 2 m2 nagyságra területre vonatkozóan.  
 jogosult:  
 név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.  
 cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

3. béjegyző határozat, érkezési idő: 541142/1/2013/12.09.17

Vezetékjog  
 44 m2 területre. 7103/562/2011.  
 jogosult  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE





**Dátum:** 2013.06.20 14:19  
**Készítette:** Balázs Zoltán  
**Méretarány:** 1:1000  
**Koordináta:** 651717.34, 232214.96 - 651907.31, 232461.73  
**Megjegyzés:**



Budapesti I. Számbi Földhivatal  
 Budapest, XI. Budafok utca 59. IS19 Pf : 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/234059/2013

2013.06.20

Szektor : 53

BUDAPEST XXI. KER.

Beltérület 208076/1 helyrajzi szám

1212 BUDAPEST XXI. KER. Széchenyi István utca 85.  
 1212 BUDAPEST XXI. KER. Kikötő utca 8

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

alresztlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.f.ill.	ter. kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.f.ill.

- Kivett beépítetlen terület 0 7976 0,00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23  
 jogcím: 1991. évi XXXIII. Törv. 33. par. (1) az (2) b 127553/1994/94.04.19.  
 jogcím: ingatlan megosztás  
 jogcím: nevvaltozas  
 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Szent Imre tér 10.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23

- a T-66878 tisz. térrajz alapján a 208076 hrsz-u ingatlan 208076/1-2 hrsz-ú ingatlanokra megosztva

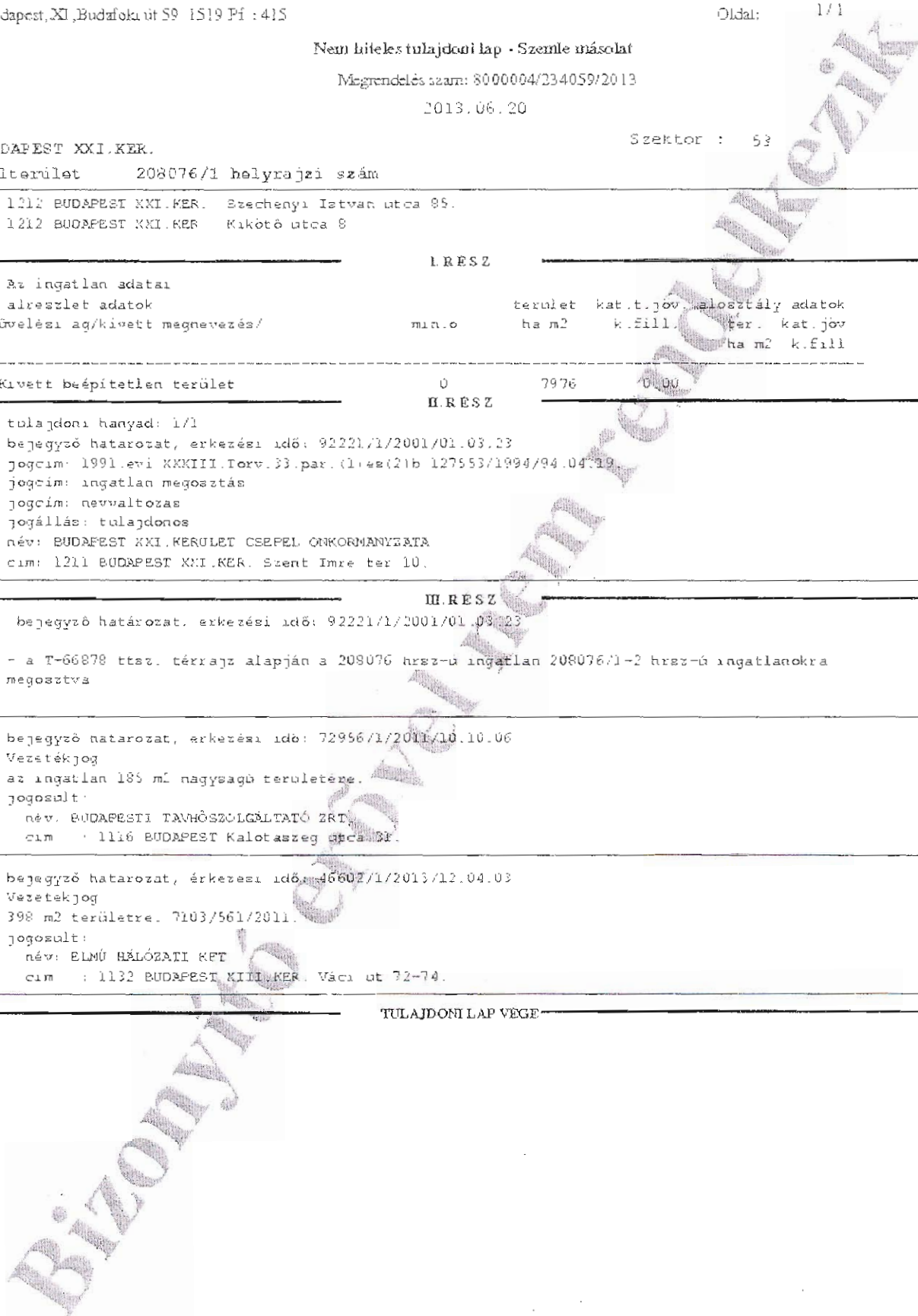
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72956/1/2011/10.10.06

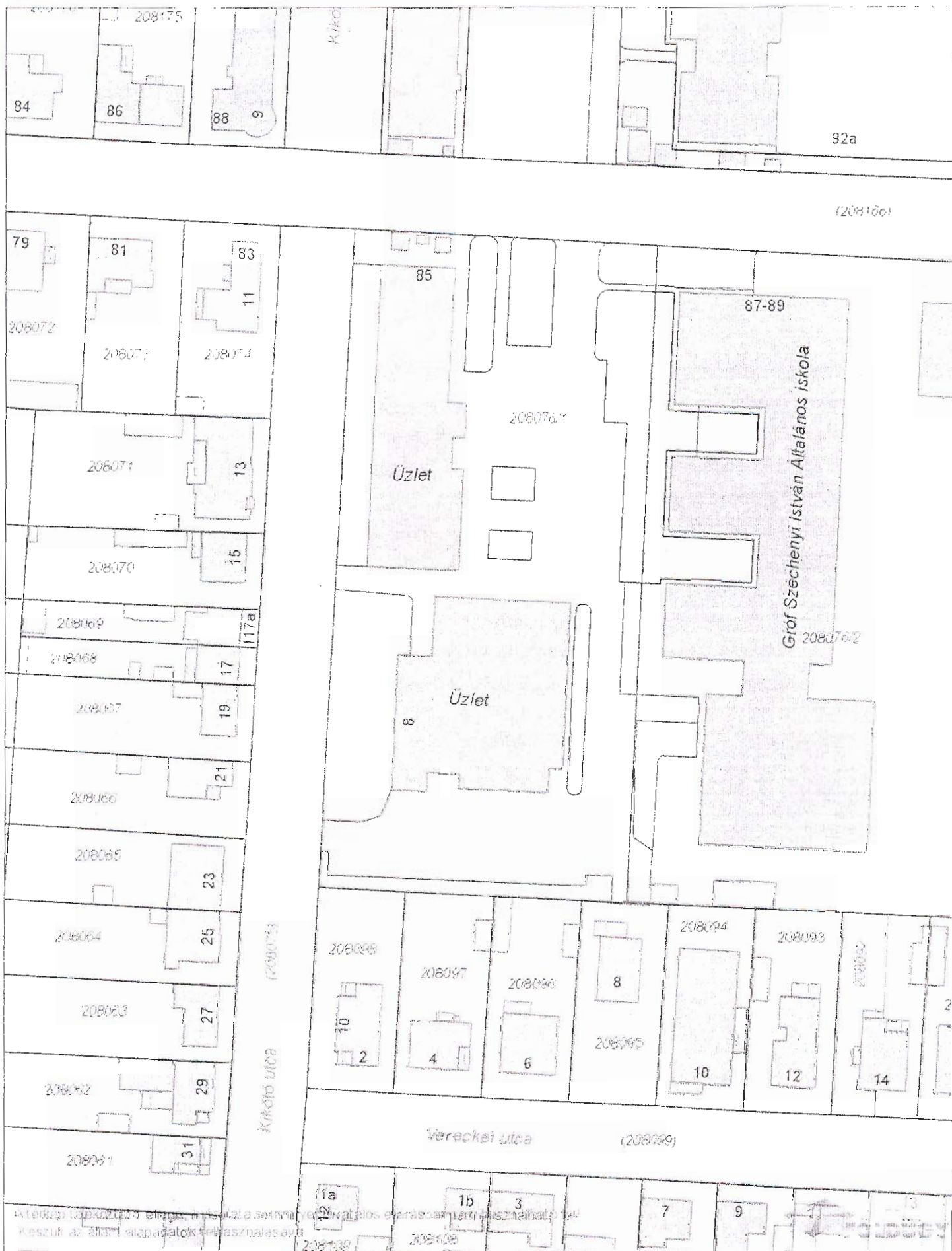
Vezetékjog  
 az ingatlan 185 m<sup>2</sup> nagyságú területére.  
 jogosult:  
 név: BUDAPESTI TAVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.  
 cím: 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 51.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46602/1/2013/12.04.03

Vezetékjog  
 398 m<sup>2</sup> területre. 7103/561/2011.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT  
 cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci ut 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE





Dátum: 2013.06.20 14:20  
 Készítette: Balázs Zoltán  
 Méretarány: 1:1000  
 Koordináta: 652906.41, 230724.32 - 653096.38, 230971.09  
 Megjegyzés:



Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u. 22. 209600/1 hrsz. szám alatti lévő

Spar Élelmiszer Áruház által bérelt ingatlanrész

Ingatlan értékelői szakvéleményének aktualizálása  
döntés előkészítés céljából

Összehasonlító-költség alapú módszer

## Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte: 2013.05.23. Szemle időpontja: 2013.05.24.  
Értékbecslő társaság: EXADUS Bt./1-G/14/2010 Szemlét végezte: Tóth Ferenc / EXADUS Bt.  
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: 009250 Értékbecslő: Tóth Ferenc IVÉK-17/2010  
Igazságügyi szakértői nyilv. száma: 009026

Cím: 1211 Budapest, Kossuth L. u. 22.

Megrendelő: Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

**Tulajdoni lapon feltüntetett cím**  
1210 Budapest, Ady E. út 209600/1 hrsz. és  
1210 Budapest, Kossuth L. u. 209600/1 hrsz.

Címe: 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64

Hrsz.: 209600/1

Település rangja: főváros  
Település rangja: főváros  
Település lakosainak száma: 1 740 041

### Ingtatlan jellemzői:

Ingtatlan megnevezése a tulajdoni lapon:

Vendéglő  
Budapest XXI. ker. Csepel  
Önkormányzata

Vizsgált felépítmény

Ingtatlan tulajdonosa:

Ingtatlan 620 m<sup>2</sup>-es  
felépítmény része

Építés éve: 1970-es évek

Vizsgált ingatlanrész:

1 339 m<sup>2</sup>

Felújítás éve: 2009

Ingtatlan telek mérete:

belterület

Vizsgált rész megnevezése: Élelmiszer üzlet

Fekvése:

jó

Vizsgált rész nettó mérete: 620,00 m<sup>2</sup>

Megközelítése:

aszfaltút

Közterület minősége:

**Vizsgált ingatlanrész forgalmi értéke:**

**127 300 000,- Ft+ÁFA**

Budapest, 2013.06.03.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

## **Előzmények**

Társaságunkat a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta a 209600/1 hrsz.-ú ingatlanon álló SPAR Élelmiszer Áruház, mint felépítmény forgalmi értékének aktualizálására döntés előkészítő folyamat céljából. Társaságunk 2012.11.21.-én készített szakvéleményt a kérdéses felépítményről.

## **Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2013. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, melynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai színvonalát, valamint egyéb értékbecsélyező tényezőket vizsgáltuk. Értékelés során tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles 2013.05.24-i tulajdoni lap másolat
- Térképkivonat 2009.05.13.
- 2012/11 havi, 2011/12 havi, 2012/01 havi számla másolat
- 1993.03.22-i bérleti szerződés

## **Korlátozó feltételek**

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az értékbecslés kizárólag Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügkörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.

- 
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
  - A szakvéleményben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak a szakvélemény által támasztott előfeltételek határolják be, azok a készítő részleghajlástól mentes következtetései.
  - A szakvélemény díja nem függ az vizsgált ingatlan értékétől.
  - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján a szakvélemény megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy a szakértő a szakvélemény tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2013. május hó, közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.

## INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1211 Budapest, Kossuth L. u. 22.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1210 Budapest, XXI. ker. Ady E. út 209600/1 hrsz.  1210 Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u. 209600/1 hrsz.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	209600/1 hrsz. Kivett vendéglő
Ingatlan mérete:	1 339,00 m <sup>2</sup>
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	184040/1/1997/97.11.06 bh. alapján Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz.
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	108671/1/2010/10.05.03 bh. alapján Vezeték jog 2 m <sup>2</sup> nagyságú területre a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára.  54114/1/2013/12.04.17 bh alapján Vezetékjog 44 m <sup>2</sup> területre az ELMŰ Hálózati Kft. javára.
Tulajdoni lap dátuma:	2013.05.24.
Térképkivonat dátuma:	2009.05.13.
Helyszíni szemle dátuma:	2013.05.24.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.740.041 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	A vizsgált ingatlan Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Kossuth utca és az Ady E. út találkozásánál helyezkedik el.
Ingatlan környezete:	A vizsgált üzlethelyiség közelében társasházi lakások, különböző kereskedelmi tevékenységet folytató üzletek találhatóak.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : kiépített vízhálózat Áram: kiépített rendszer Gáz: nincs Csatorna: kiépített csatorna hálózat

Felépítmény bemutatása

Az épület becsült építési éve:	1970-es évek vége, pontos időpontot a szakértő nem ismeri
Felújítás éve:	2009, homlokzaton Bank automata elhelyezése, homlokzaton felirat cseréje 2005 tető részleges javítása
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Acél váz, téglafalazat
Födémek:	Vb. Álmennyezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető bitumenes lemez
Külső felületek:	Festett felület
Belső felületek:	Festett, csempeburkolatú felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fém külső ajtók, fa és fém belső ajtók, fém ablakok hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok:	Kerámia, mozaiklap
Közművesítettség:	Összközmű
fűtési rendszer:	Távfűtés
Használati melegvíz	Villanyboiler
Hűtés:	Központi elszívás
Riasztó:	Kiépített rendszer
Tűzjelző:	Kiépített rendszer

Rövid szöveges leírás:

A 2012.11.21-én készült szakvéleményhez képest az alábbi változások történtek a vizsgált ingatlanon és annak környezetében:

A Kossuth L. utca és az Ady E. utca sarkán álló paneles épület hőszigetelése folytatódott, lassan befejezéshez közeledik. A vizsgált ingatlan mellett lévő, 2012. novemberben üresen álló korábbi Vasas Brisztró helyén Domino Alternatív Tanodát alakítottak ki az Új Széchenyi terv támogatásával. Az ingatlan környezetében egyéb változás nem történt.

A vizsgált felépítmény külső és belső megjelenésében, műszaki állapotában nincs szemmel beazonosítható változás.

A vizsgált ingatlanrész Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, Csepel belváros és a Szabó S. telep találkozásánál helyezkedik el. Az üzlethelyiség a Kossuth L. utca és az Ady E. út találkozásánál van. Az ingatlan környezetében társasházak, kereskedelmi üzletek találhatók.

Az ingatlantól kb. 100 m-re néhány éve működik a Lidl Áruház, melynek profilja nagyon hasonló az ingatlanrész bérlőjének profiljához.

A helyszíni szemle során kapott információ szerint a hetvenes évektől folyamatosan működött és működik ezen a helyen élelmiszer üzlet. Az üzlet vevőköre többségében

a környéken élő emberekből tevődik össze, de az épület melletti parkolóhelyek biztosítják, hogy távolabb lakók is vásárolhassanak itt.

A vizsgált ingatlanban a rendszerváltás előtt a Budapesti Közért üzlete működött. Az üzlethelyiséget ÁVÜ pályáztatás eredményeként Plus Élelmiszer Diszkont Kft. vette bérbe, 2009-től jogutódlással a Spar Magyarország Kereskedelmi Kft. bérlő a bérleményt.

#### Bérleti szerződés vizsgálata

Bérelt terület:	620 m <sup>2</sup>
Bérleti szerződés típusa:	határozatlan időtartalmú
Bérleti szerződés dátuma:	1993. március 22.
Bérfizetés kezdete:	1993. március 23.
Nettó bérleti díj egységár 2011-ben:	1 174 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Nettó bérleti díj egységár 2012-ben:	1 174 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Nettó bérleti díj egységár 2013-ban:	1 174 Ft/m <sup>2</sup> /hó

A bérleti díjon felül a Bérbeadó területhasználati díj jogcímen számlázott 12 062 nettó összeget.

A jelenleg érvényes bérleti díjra vonatkozó információkat Radvánszky Emesétől kaptuk e-mail-ben.

A bevásárló kocsitároló terület használatáért fizetendő díj, amely valójában nem a vizsgált 209600/1 hrsz.-ú ingatlan, hanem a 209601 hrsz.-ú ingatlan területére esik.

A bérlemény egy üzletház szélső egysége. Mellette lévő egységet tanodának alakították át. Az épület másik végén festék áruház működik. Az épület alatti terület úszó telek, határai kb. egy méterrel szélesebbek, mint az épület határa.

A bérlemény bejárata a Kossuth Lajos utca felől van kialakítva. A sarkon, mindkét irányban reklám felirat jelzi a bérlő nevét. A bérlemény legnagyobb része eladótér, amely az Ady E. út felé rendelkezik kirakatokkal. Az eladótér acél és vb. pillérekkel megosztott, belső kialakítása megfelel a bérlő igényeinek. Az eladótér álmennyezettel rendelkezik. Az eladó tér mögött, a hosszanti oldalon kiszolgáló egységek, raktár, dolgozói öltöző blokk és iroda található. Az árufeltöltés az épület kiszolgáló egység felőli oldalán lehetséges.

A szakértő véleménye szerint az épület, ameddig elvégzik rajta a szükséges karbantartásokat, a kor igényeinek megfelelő átalakításokat, akkor hosszútávon alkalmas arra, hogy a környék lakosságát kiszolgálja, annak ellenére, hogy a közelben működik a Lidl Áruház.

Egyben jelzi a szakértő, hogy a gazdasági válság hatására folyamatos zárnak be áruházak, illetve egyes hálózatok megszűnnek, felvásárolják őket.

### Helyiség kimutatás

A szakértő számára a megrendelő részletes alaprajzot nem biztosított, a szemle során szintén nem volt lehetősége a szakértőnek a helyiségek részletes felmérésre. Értékelésnél elfogadtuk a bérleti szerződésben rögzített és a felek által évtizedek óta nem vitatott bérleti területet.

### **AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

Az értékbecslés a TEGOVA ajánlásai alapján, az Európai Értékelési Szabványok irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályai, valamint a MAISZ által összeállított értékelési sztenderdek alapján, annak figyelembevételével készült.

Az ingatlanrész forgalmi értékének aktualizálását az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül (összehasonlító adatok módszere, hozam alapú, költség alapú módszerek) összehasonlító adatok módszerével, és a hozam alapú módszerrel határoztuk meg.

### **Piaci összehasonlító adatok**

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Értékelésnél a ténybeli összehasonlító adatokat a NAV Illeték Főosztályától kaptam. Ezen kívül kínálati adatokat is alkalmaztunk. Ennek oka, hogy jelenleg csak igen korlátozott számban történtek adásvételek ebben a kategóriában.

### Módszer fő lépesei:

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. A vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
  - Műszaki szempontok  
*/műszaki állapot, belső terek készültsége, állapota, burkolatok minősége, gépészeti megoldások, stb./*

- 
- Építészeti szempontok /*alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb.*/
  - Használati szempontok  
*/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetészerű használat, stb./*
  - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
  - Infrastruktúra /*közmű ellátottság*/
  - Környezeti szempontok /*útburkolat, iskola, óvoda távolsága, tömegközlekedési megálló távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
  - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
  - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
  - Hatósági előírások /*OÉSZ és a helyi építési szabályzás*/
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelte ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

### PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Épület állapota
- Élelmiszer áruház környezete
- Potenciális vásárlóerő
- A vizsgált ingatlanrész jogilag nem önálló
- Hasznosíthatósági lehetőségek

A vizsgált ingatlanrész alapterületének a bérleti szerződésben megjelölt alapterületet fogadtuk el, melyen belül nem képeztünk redukált alapterületet, mivel az összehasonlító adatok esetében is hasonló elv (eladótér és kiszolgáló tér együtt) érvényesült.

## PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kinálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlet helyiség	Üzlet helyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	96	50	236
<i>Építés éve:</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	felújítandó	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	7 192 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő:</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illetékhatóság	NAV Illetékhatóság	ingatlan.com/6716310
<b><i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>	<b>74 917</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Alapterület eltérés</i>	15%	8%	38%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kinálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	30%	30%	10%
<i>alapterület eltérés</i>	-22%	-25%	-10%
<i>telek méret eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	10%
<i>bérlő tevékenységhez kapcsolódó vevőkör közelsége</i>	30%	30%	30%
<i>hasznosíthatóság</i>	30%	30%	30%
<b><i>Összes korrekció</i></b>	<b>68%</b>	<b>65%</b>	<b>55%</b>
<b><i>Korrigált fajlagos érték:</i></b>	<b>125 860</b>	<b>247 500</b>	<b>242 352</b>
<b><i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>		<b>205 237</b>	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		620,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		127 247 084	
<b><i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i></b>		<b>127 250 000</b>	

---

***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

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 tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése. Tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat használtam fel. A tervezett bevételekből levontam a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat. A tisztá jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül hagytuk, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe vettem. A kiszámított tisztá jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem vontam le.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén direkt tőkésítéssel történik az ingatlan értékének meghatározása.

**Bérleti díjak elemzése**

A rendelkezésre álló információk szerint új építésű élelmiszer áruházak nettó bérleti díjai hosszútávú bérleti szerződés keretében 6-9,8 EUR/m<sup>2</sup>/hó között mozognak. Számításnál 280 Ft/EUR árfolyamot vettünk figyelembe. A vizsgált ingatlan esetén a tulajdonos Önkormányzat 2011-ben és 2012-ben, 2013-ban is azonos összeget számlázott a bérlőnek, azaz a bérleti szerződésben rögzített inflációs emelést nem érvényesítették. Feltételezzük az, hogy a jelenlegi gazdasági válság miatt a bérlemény bevétele csökkenhetett. A bérlő biztonsága, ellehetetlenítése miatt mondott le a tulajdonos a bérleti díj emelésről. Európában és Magyarországon rendkívül gyorsan változik a gazdasági környezet. Több Áruházlánc tulajdonosai döntöttek már arról, hogy kivonulnak az országból, mint ahogy korábban a Plus Élelmiszer Diszkont Kft. is ezt tette. Jelen körülmények között a hosszútávú bérleti szerződések még az „A” minősítésű bérlő esetén is kockázatot hordoznak annak tekintetében, hogy valóban

kitöltik-e a teljes szerződéses időszakot. Ennek figyelembe vételével lett meghatározva a tőkésítési ráta.

Helyszínen kapott információ szerint a tulajdonost nem terheli fenntartási költség.

### Üzlethelyiség hozamértékelése

	Piaci összehasonlító adatok		
	tényadat	tényadat	tényadat
<i>Elhelyezkedés</i>	Veszprém, új építésű bevásárló központ, DM 2029-ig érvényes bérleti szerződéssel	Kaposvár, ALDI 2025-ig érvényes bérleti szerződés	Budapest, XXI ker. Kossuth u.
<i>Leírás</i>	Drogéria	Élelmiszer Üzlet	Élelmiszer Üzlet
<i>Bérleti díj</i>	492 240 Ft/hó	3 183 040 Ft/hó	727 951 Ft/hó
<i>Bérleti díj egységár</i>	6,00 EUR/m2/hó	9,80 EUR/m2/hó	4,19 EUR/m2/hó
<i>Bérleti díj egységár</i>	1 680 Ft/m2/hó	2 744 Ft/m2/hó	1 174 Ft/m2/hó
<i>Idő</i>	2013	2013	2013
<i>Alapterület</i>	293,00 m2	1160,00 m2	620,00 m2
<i>Adat forrása</i>	Saját adatbázis	Saját adatbázis	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
<i>Értékmódosítás</i>			
<i>Kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>Műszaki eltérés</i>	-10%	-18%	0%
<i>Piaci eltérés</i>	-10%	-10%	0%
<i>Fűtés</i>	0%	0%	0%
<i>Megközelítés, elhelyezkedés</i>	-20%	-20%	0%
<i>Méret</i>	0%	0%	0%
<i>Alternatív hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció</b>	<b>-40%</b>	<b>-48%</b>	<b>0%</b>
<i>Módosított bérleti díj</i>	<b>1 008,00 Ft/m2/hó</b>	<b>1 426,88 Ft/m2/hó</b>	<b>1 174,11 Ft/m2/hó</b>
<b>Korrigált átlagos irodai bérleti díj</b>	<b>1 203,00 Ft/m2/hó</b>		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Bérletileg hasznosítható alapterület:			620,00 m2
Kihasználtság			100,00%
Figyelembe vehető havi bevétel			745 859 Ft/hó
Figyelembe vehető éves bevétel			8 950 306 Ft/év
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	89 503 Ft
Felújítási költségálap	Az éves bevételek	3%	268 509 Ft
<b>Összesen:</b>			<b>358 012 Ft</b>
<b>Éves üzemi eredmény</b>			<b>8 592 294 Ft</b>
Tőkésítési ráta			6,75%
Tőkésített érték			127 293 245 Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>			<b>127 300 000 Ft</b>

### AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	127 250 000,- Ft
Módszer súlyozása	50 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	127 300 000,-Ft
Módszer súlyozása	50 %
Az ingatlan értéke költségalapú módszerrel (csak ellenőrző módszer)	Nem alkalmazott módszer
Módszer súlyozása	-
Az ingatlan egyeztetett értéke	127 275 000,- Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>127 300 000,- Ft + ÁFA</b>

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez. Az értékelés a bérleti szerződésben meghatározott méretek alapján készült.

Amennyiben az ingatlant karbantartják és az átlagos elhasználódást és az ingatlan földrajzi helyzetét és használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

## **Mellékletek**

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Egyéb dokumentumok

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Számvédelmi Hivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/196697/2013

2013.05.24

Szektor : 15

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 209600/1 helyrajzi szám

1210 BUDAPEST XXI.KER. Ady Endre út 209600/1 HRSZ.  
1210 BUDAPEST XXI.KER. Kossuth Lajos utca 209600/1 HRSZ.

## I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.c.o

terület

ha m<sup>2</sup>

kat.t.jöv

k.f.ill

előzetes adatok

ter. kat.jöv

ha m<sup>2</sup> k.f.ill

- Kivett vendéglő

0

1339

0,00

## II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 189040/1/1997/97.11.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 179023/1995 (08.09.)

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSÉPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

## III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 15943/1900/1900.05.10

Egyéb átjegyezve a 0993 sz.tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 108671/1/2010/10.05.03

Vezetékjog

2 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 56114/1/2013/12.04.17

Vezetékjog

44 m<sup>2</sup> területre. 7103/562/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XXI.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

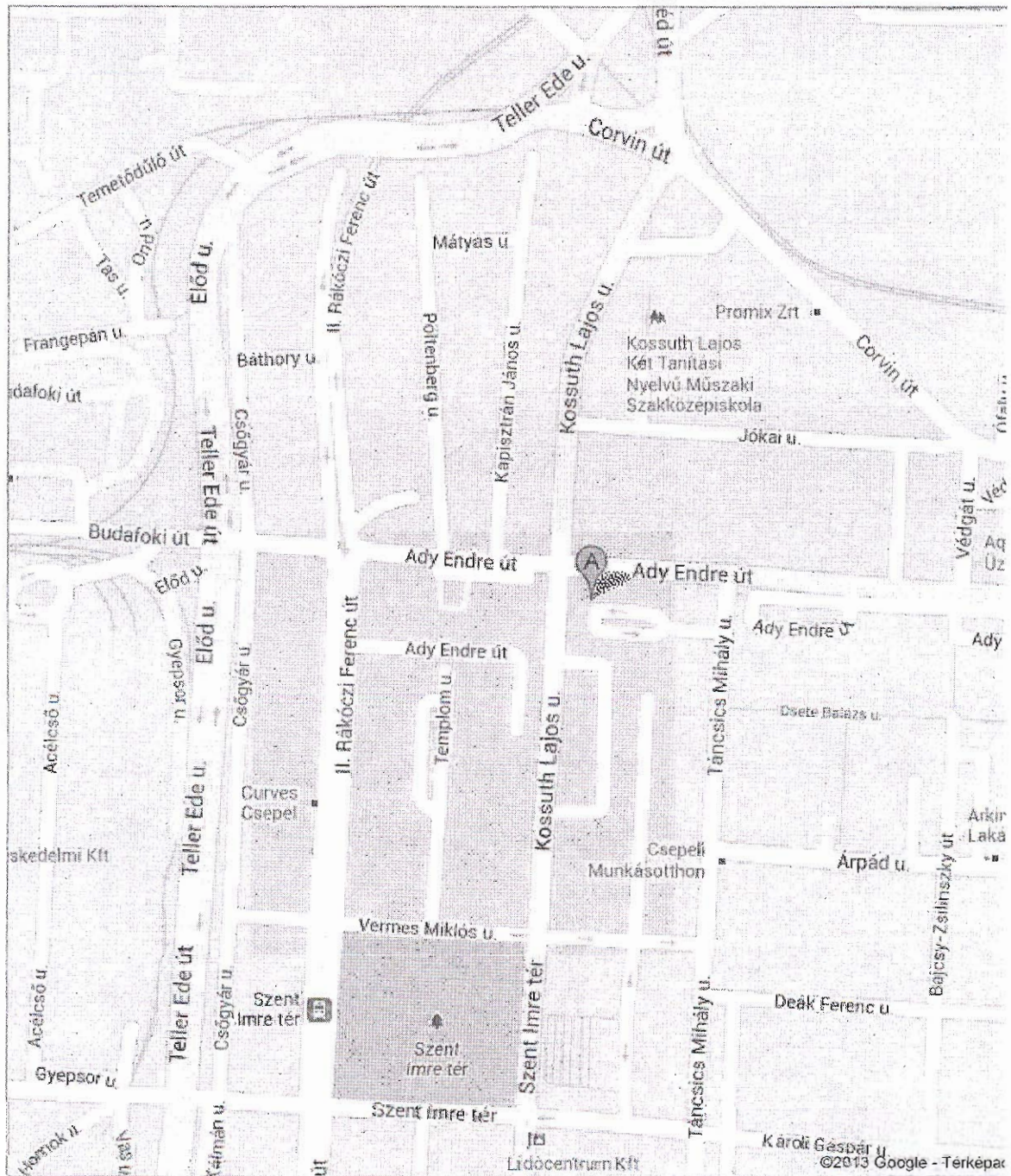
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Cím **Kossuth Lajos utca 22**  
1211 Budapest, Magyarország



# Budapesti 1.sz. Körzeti Földhivatal

Földmérési Osztály

Budapest, XI. Budafoki út 59.

# TÉRKÉPMÁSOLAT Budapest XXI. kerület

Helyrajzszám: 209600/1

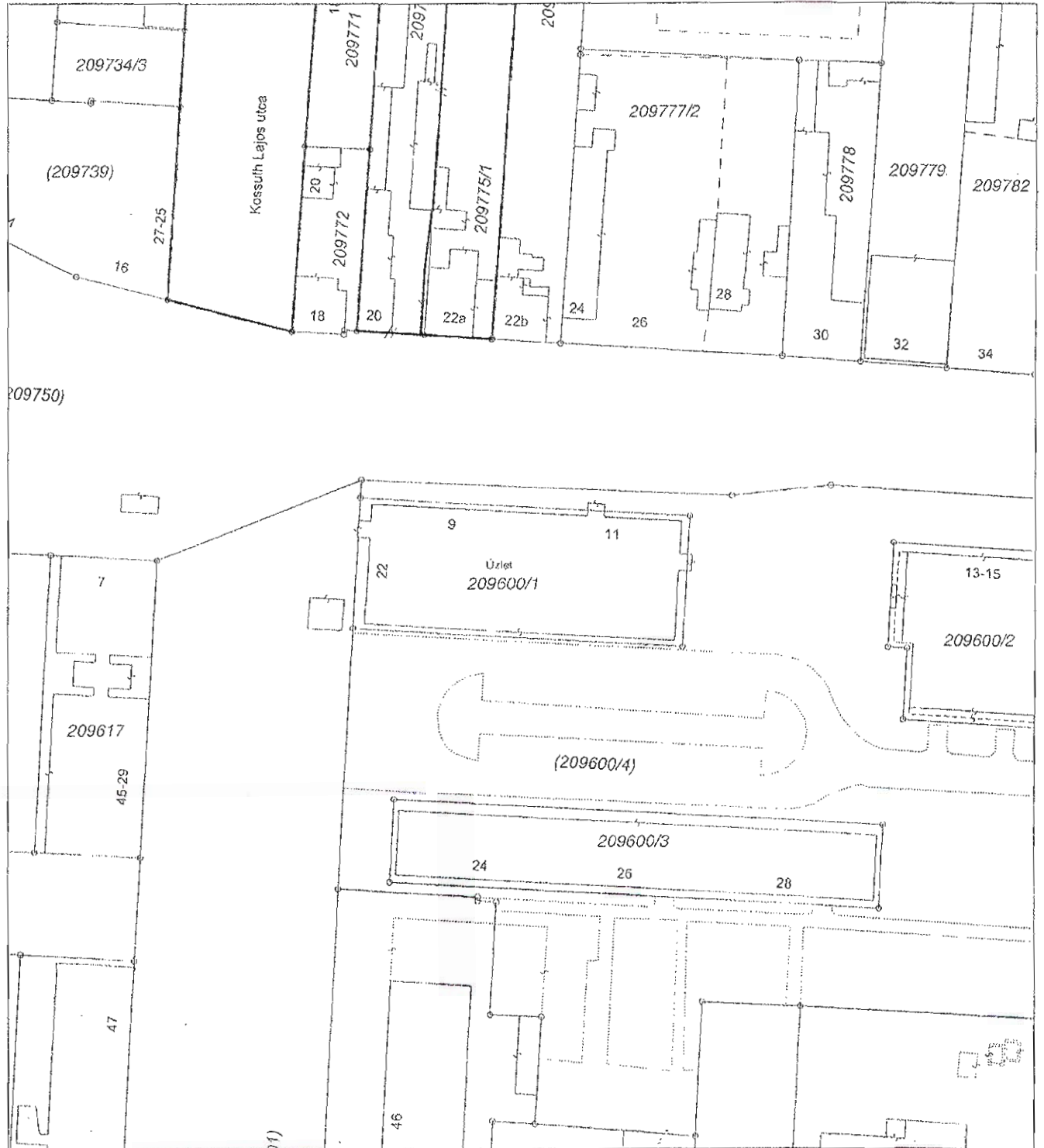
Terület: 1339 m<sup>2</sup>

Méretarány = 1:1000

Iktatószám: 3810/2009

Készítette: Gyimesi Konrádné

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2009. május 13. 10:50

Előzetes változással érintett terület      Méretek levételére **nem** használható  
Előzetes földrésztel határvonala

## Tóth Ferenc

---

**Feladó:** Radvánszky Emese [Radvanszky.Emese@varosgazda.eu]  
**Küldve:** 2013. május 27. 12:28  
**Címzett:** Tóth Ferenc  
**Másolatot kap:** Rottenbiller Krisztina  
**Tárgy:** RE: információ kérés

*Kedves Ferenc!*

*A Kossuth Lajos utcai helyiség bérleti díja 1174,- Ft/m2/hónap +ÁFA. A teljes területre (620 m2), havi nettó 727.950,- Ft.*

*A bevásárlókocsi tároló után, területhasználati díjat fizetnek. (7 m2, havi nettó: 12.062,- Ft.)*

Üdvözlettel:

Radvánszky Emese

---

**From:** Tóth Ferenc [mailto:exadusz@gmail.com]  
**Sent:** Monday, May 27, 2013 11:27 AM  
**To:** Radvánszky Emese; Rottenbiller Krisztina  
**Subject:** FW: információ kérés

Kedves Emese!

Spar Kossuth u. 22. szám alatti ingatlanára is kellenének az adatok. A Széchenyi útira megkaptam.

Előre is köszönöm.

Üdvözlettel:

Tóth Ferenc  
EXADUS Szakértői Iroda

---

**From:** Tóth Ferenc [mailto:exadusz@gmail.com]  
**Sent:** Monday, May 27, 2013 8:00 AM  
**To:** 'Rottenbiller Krisztina'  
**Subject:** információ kérés

Kedves Krisztina!

Két Spar-os ingatlan esetén az alábbi információkra van szükségem:

-Utolsó havi számla másolatára

- A korábbi anyaghoz kapott dokumentumokból kitűnik, hogy az 1993.03.22-én kötött megállapodás 20 éves időszaka 2013.03.22-én lejárt. Jelenleg érvényes szerződés vagy annak kivonatára lenne szükségem, hogy korrekt adatok kerüljenek be az értékelés aktualizálásába.

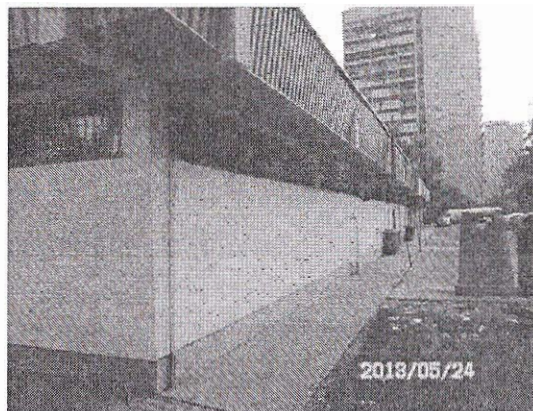
Előre is köszönöm.

Üdvözlettel:

Tóth Ferenc  
EXADUS Szakértői Iroda



Szomszédos ingatlanrész



Vizsgált ingatlanrész



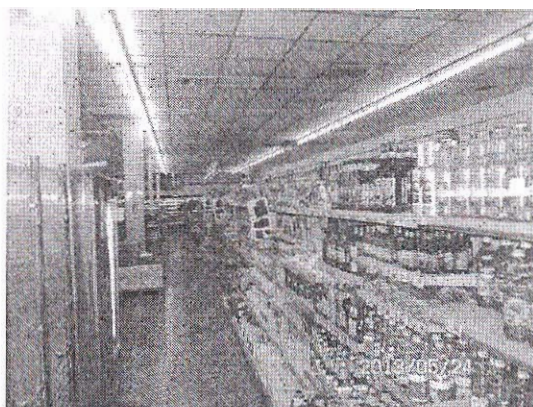
Szomszédos ingatlanrész



Vizsgált ingatlanrész eladótere



Vizsgált ingatlanrész



Vizsgált ingatlanrész eladótere



Vizsgált ingatlanrész



Vizsgált ingatlanrész eladótere



Vizsgált ingatlanrész eladótere



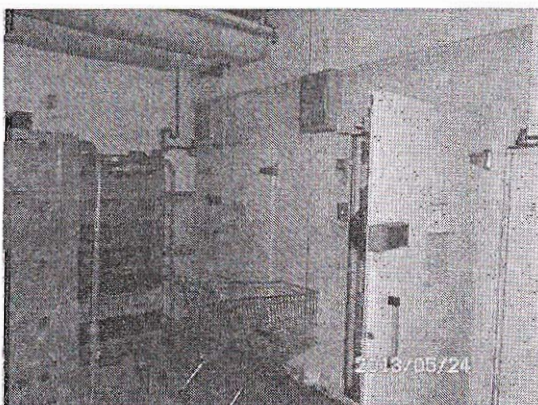
Vizsgált ingatlanrész kiszolgáló egysége



Vizsgált ingatlanrész eladótere



Vizsgált ingatlanrész kiszolgáló egysége



Vizsgált ingatlanrész kiszolgáló egysége

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. 208076/1 hrsz. szám alatti lévő

Egyéb /Spar Élelmiszer Áruházon kívüli/ üzletek

Ingyatlan értékelői szakvéleménye  
döntés előkészítés céljából

Osszehasonlító-költségalapú módszer

## Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte: 2013.05.27. Szemle időpontja: 2013.06.07.  
Értékbecslő társaság: EXADUS Bt./I-G/14/2010 Szemlét végezte: Tóth Ferenc / EXADUS Bt.  
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: 009250 Értékbecslő: Tóth Ferenc IVÉK-17/2010  
Igazságügyi szakértői nyilv. száma: 009026

Cím: 1212 Budapest, Széchenyi I. u. 89-91.  
1212 Budapest, Kikötő u. 8.  
**Tulajdoni lapon feltüntetett cím**  
1212 Budapest, Széchenyi I. u. 85. és  
1212 Budapest, Kikötő u. 8.

Megrendelő: Csepeli Városgazda Közhasznú  
Nonprofit Zrt.

Címe: 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64

Hrsz. 208076/1 hrsz.  
Település rangja: főváros  
Település lakosainak száma: 1.740.041

### Ingtalan jellemzői

Ingtalan megnevezése a  
tulajdoni lapon:

ingatlan tulajdonosa:

Vizsgált ingatlanrész:

Ingtalan telek mérete:

Fekvése:

Megközelítésc:

Közterület minősége:

Beépítetlen terület

Budapest XXI. ker. Csepel  
Önkormányzata

208076/1 hrsz.-ú ingatlanon  
álló önálló épületben lévő 7  
db üzlethelyiség egyenkénti  
vizsgálata

7 976 m<sup>2</sup>

belterület

jó

aszfaltút

Vizsgált felépítmény

Építés éve:

1970-es évek

Felújítás éve.

Vizsgált rész megnevezése:

Vizsgált rész egységeinek  
száma

Egyéb

üzlethelyiségek

7 db

**Vizsgált ingatlan egységek együttes forgalmi értéke:**

**159 400 000 Ft +ÁFA**

Budapest, 2013.06.14.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

### Előzmények

Társaságunkat a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta a 208076/1 hrsz.-ú ingatlanon álló SPAR Élelmiszer Áruházon kívüli egyéb üzlethelyiségek, mint felépítmény forgalmi értékének meghatározására döntés előkészítő folyamat céljából.

### Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2013. június hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, melynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai színvonalát, valamint egyéb értékbecsítő tényezőket vizsgáltuk. Értékelés során tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles 2013.05.24-i tulajdoni lap másolat
- Térképkivonat 2009.05.13.
- Bérleti szerződés adatai

### Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügkörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltáráshoz az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- A megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.

- 
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak a szakvélemény által támasztott előfeltételek határolják be, azok a készítő részleghajlástól mentes következtetései.
  - A szakvélemény díja nem függ az vizsgált ingatlan értékétől.
  - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján a szakvélemény megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy a szakértő a szakvélemény tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2013. június hó, közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.

## INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1212 Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1212 Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 85. 1212 Budapest, XXI. ker. Kikötő u. 8.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	208076/1 hrsz. Kivett beépítetlen terület
Telek mérete.	7 976,00 m <sup>2</sup>
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	92221/1/2001/01.03.23 bh. alapján Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 1/1-cd tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz.
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	72956/1/2011/10.10.06 bh. alapján Vezeték jog 185 m <sup>2</sup> nagyságú területre a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára.  46602/1/2013/12.04.03 bh. alapján Vezeték jog 398 m <sup>2</sup> nagyságú területre a Elmű Hálózati Kft. javára.
Tulajdoni lap dátuma:	2013.05.24.
Térképkivonat dátuma:	2009.05.19.
Helyszini szemle dátuma:	2013.06.07.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.740.041 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	A vizsgált ingatlanrész Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Széchenyi István utca és a Kikötő utca találkozásánál helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : kiépített vízhálózat Áram: kiépített rendszer Gáz: nincs Csatorna: kiépített csatorna hálózat

## Felépítmény bemutatása

Az épület becsült építési éve:	1970-es évek vége, pontos időpontot a szakértő nem ismeri
Felújítás éve:	2009, homlokzaton felirat, portál cseréje
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Vb. váz, téglafalazat, vb. előregyártott panel
Födémek:	Vb. Álmennyezet ;
Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető bitumenes lemez

Külső felületek:	Festett felület
Belső felületek:	festett, csempeburkolatú felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fém külső ajtók, fa és fém belső ajtók, fém és fa ablakok hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok:	Kerámia
Közművesítettség:	Összközmű
fűtési rendszer:	Távfűtés
Használati melegvíz	Villanybojler
Hűtés:	Központi elszívás
Riasztó:	Kiépíteti rendszer
Tűzjelző:	Kiépített rendszer

### Rövid szöveges leírás:

A vizsgált ingatlanrészek Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, Csepel-Kertváros városrészen helyezkednek el a Széchenyi I. utca és a Kikötő utca találkozásánál. Az ingatlan környezetében családi házak, társasházak, kereskedelmi üzletek, általános iskola található. Buszmegálló 50 m-en belül van. Az üzletek környezetében a Kikötő utcában nyilvános parkolóhelyek vannak kialakítva. A parkolók szélén szelektív hulladékgyűjtő edények vannak kihelyezve.

A 208076/1 hrsz.-ú ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon beépítetlen terület, míg a térképkivonaton fel vannak tüntetve az épületek. A két információ ellentmond egymásnak. Valószínűleg a Földhivatalnál hibásan szerepel a megnevezés.

A 208076/1 hrsz.-ú telken két épület található. Az egyikben SPAR Élelmiszer Áruház működik. A másik épületben jelenlegi kialakítás szerint hét önálló üzlethelyiség található.

A vizsgált épület a környékbeli társasházakkal egyidőben épült, a szakértő becslése alapján a hetvenes évek közepén, de az építés időpontjáról nincs pontos információja a szakértőnek.

Az épület tulajdonosa Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata, működtetést a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. végzi. Az épület vasbeton és acél vázas szerkezetű, lapostetős kialakítású, oldalfalait előregyártott panelek alkotják. Az egyes traktusok 6,30 m méretűek. A belső válaszfalak a bérlők igényei szerint alakíthatók.

### 1. jelű egység / drogéria

Az épülettel szemben állva a jobb oldali szélső egység. A bérlemény egy traktus széles. Belső kialakítása megfelel a bérlő igényeinek. A tér felé van kialakítva az eladótér, amely mögött van a raktár, öltöző, mosdó blokk. Az egységnek kijárata van a Kikötő utca felé, így az árufeltöltés az eladótér zavarása nélkül is megoldott. A bérleményben az áramfogyasztás mérhető. A fűtés távfűtéssel megoldott. Melegvizet villanybojler szolgáltatja. A bérlemény átlagos műszaki állapotú. Az eladó tér felé

aluminium keretben lévő hőszigetelt üvegezésű portál van, míg a többi ablak, ajtó fa szerkezetű. Az ablakok két rétegű üvegezéssel rendelkeznek.

Megrendelőtől kapott paraméterek:

Bérlő:	Yvett 2010 Kft
Aktuális bérleti díj:	1292.36,- Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA;
Bérelt terület:	91 m <sup>2</sup>
Bérleti időszak kezdete:	2010.11.01
Bérleti szerződés típusa:	határozatlan
Felmondási idő:	30 nap

### 2. jelű egység / leendő pékség

Az épülettel szemben állva jobb oldalról nézve a második egység. A bérlemény két traktus széles. Belső kialakítását a szemle időpontjában végezte a bérlő. A tér felé van kialakítva az eladótér és üzem, amely mögött raktár, öltöző, mosdó blokk található. Az egységnek kijárata van a Kikötő utca felé, így az árufeltöltés az eladótér zavarása nélkül is megoldott. A bérleményben az áramfogyasztás mérhető. A helyszínen kapott információ szerint a bérlő le szeretne válni a távfűtésről, mivel sütődei tevékenysége magas áramfogyasztással, nagy hőtermeléssel fog járni. A bérlemény jó műszaki állapotú. Az eladótér felé aluminium keretben lévő hőszigetelt üvegezésű portál van, míg a többi ablak, ajtó fa szerkezetű. Az ablakok két rétegű üvegezéssel rendelkeznek.

Megrendelőtől kapott paraméterek:

Bérlő:	Európékség
Aktuális bérleti díj:	900,- Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Bérelt terület:	181 m <sup>2</sup>
Bérleti időszak kezdete:	2013. 05.02.
Bérleti szerződés típusa:	Határozott idejű szerződés, de a lejárat időpontját megrendelőnk nem bocsátotta rendelkezésünkre.

### 3. jelű egység / virágüzlet

Az épülettel szemben állva jobb oldalról nézve a harmadik egység. A bérlemény nagy része egy traktus széles, de van olyan rész, ahol a bérlemény határa nem a traktus határfalánál van, hanem a válaszfalnál. Belső kialakítása megfelel a bérlő igényeinek. A tér felé van kialakítva az eladótér, amely mögött van a raktár, öltöző, mosdó blokk. Az egységnek kijárata van a Kikötő utca felé, így az árufeltöltés az eladótér zavarása nélkül is megoldott. A bérleményben az áramfogyasztás mérhető, fel van szerelve egy gázóra, de önálló kazán létesítését a távfűtő művek nem engedélyezte. A bérlemény átlagos műszaki állapotú. Az eladótér felé aluminium keretben lévő hőszigetelt üvegezésű portál van, míg a többi ablak, ajtó fa szerkezetű. Az ablakok két rétegű üvegezéssel rendelkeznek.

Megrendelőtől kapott paraméterek:

Bérlő:	Weisz Istvánné
Aktuális bérleti díj:	1173,- Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Bérelt terület:	78 m <sup>2</sup>

---

Bérleti időszak kezdete:	1997.07.01
Bérleti szerződés típusa:	határozatlan
Felmondási idő:	15 nap

4. jelű egység / állateledel üzlet

Az épülettel szemben állva a Kikötő utca felől megközelíthető egység. A bérlemény összetett alaprajzú. Belső kialakítása megfelel a bérlő igényeinek. A parkoló felé van kialakítva az eladótér, melyben splitklíma van felszerelve, mögötte van a raktár, öltöző, mosdó blokk. A bérleményben az áramfogyasztás mérhető. A bérlemény belső tere jó műszaki állapotú. Az eladótér felé fém ajtó, a többi ajtó fa szerkezetű. Az ablakok két rétegű üvegezéssel rendelkeznek.

Megrendelőtől kapott paraméterek:

Bérlő:	G. B. H. Business Club Kft.
Aktuális bérleti díj:	1045,50,- Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
Bérelt terület:	44 m <sup>2</sup>
Bérleti időszak kezdete:	1998.01.01
Bérleti szerződés típusa:	határozatlan
Felmondási idő:	15 nap

5. jelű egység / volt DM

Az épülettel szemben állva a jobb oldalról nézve a negyedik egység. A bérlemény három traktus széles, de van olyan rész, ahol a bérlemény határa nem a traktus határfalánál van, hanem a válaszfalnál. Belső kialakítása megfelel a volt bérlő igényeinek. 2013 év elejéig a DM drogéria bérelte, a bérleti szerződés lejártát követően nem hosszabbította meg a szerződést. Új bérlő esetén átalakítások válhatnak szükségessé. Jelenleg csak egy bejáratral rendelkezik, de a portál átalakításával lehetőség három önálló bérlemény kialakítására is van. A tér felé van kialakítva az eladótér, ahol splitklíma van felszerelve, amely mögött van a raktár, öltöző, mosdó blokk. Az egységnek kijárata van a Kikötő utca felé, így az árufeltöltés az eladótér zavarása nélkül is megoldott. A bérleményben az áramfogyasztás mérhető. A bérlemény átlagos műszaki állapotú. Az eladó tér felé alumínium keretben lévő hőszigetelt üvegezésű portál van, míg a többi ablak, ajtó fa szerkezetű. Az ablakok két rétegű üvegezéssel rendelkeznek.

Megrendelőtől kapott paraméterek:

Terület:	278 m <sup>2</sup>
----------	--------------------

6. jelű egység / volt cukrászda

Az épülettel szemben állva jobb oldalról nézve az ötödik egység. A bérlemény egy traktus széles. Belső kialakítása megfelel a volt bérlő igényeinek. Jelenleg a terület hosszabb ideje üresen áll. A korábbi cukrász tevékenységhez köthető szellőzők csövei látható a mennyezeten. Az esetleges új bérlőnek jelentős átalakításokat, felújításokat kell végeznie. A tér felé van kialakítva az eladótér, ahonnan nyílik egy WC. blokk. A középső és hátsó részek volt üzemi és kiszolgáló területek. Az egységnek kijárata van a Kikötő utca felé, így az árufeltöltés az eladótér zavarása

nélkül is megoldott. A bérleményben az áramfogyasztás mérhető. A bérlemény közepesnél rosszabb műszaki állapotú. Az eladó tér felé alumínium keretben lévő hőszigetelt üvegezésű portál van, míg a többi ablak, ajtó fa szerkezetű. Az ablakok két rétegű üvegezéssel rendelkeznek.

Megrendelőtől kapott paraméterek:

Terület: 113 m<sup>2</sup>

#### 7. jelű egység / ABC

Az épülettel szemben állva a bal oldali szélső egység. A bérlemény egy traktus széles. Belső kialakítása megfelel a bérlő igényeinek. A tér felé van kialakítva a split klímával felszerelt eladótér, amely mögött van a raktár, öltöző, mosdó blokk. Az egységnek kijárata van a Kikötő utca felé, így az árufeltöltés az eladótér zavarása nélkül is megoldott. A bérleményben az áramfogyasztás mérhető. A fűtés távfűtéssel megoldott. A bérlemény átlagos műszaki állapotú. Az eladó tér felé alumínium keretben lévő hőszigetelt üvegezésű portál van, míg a többi ablak, ajtó fa szerkezetű. Az ablakok két rétegű üvegezéssel rendelkeznek. A bérlő tevékenysége lényegében megegyezik a szomszédos SPAR Élelmiszer tevékenységével.

Megrendelőtől kapott paraméterek:

Bérlő:	Mk Marke Team
Aktuális bérleti díj:	1 500,- Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA;
Bérelt terület:	115 m <sup>2</sup>
Bérleti időszak kezdete:	2006.03.20
Bérleti szerződés típusa:	Határozott idejű szerződés, de a lejárat időpontját megrendelőnk nem bocsátotta rendelkezésünkre.

A megrendelőtől kapott információ szerint a bérbeadót nem terheli semmilyen karbantartási, épületbiztosítási és építmény adó fizetési kötelezettség. Az értékelésnél ezt az információt vettük figyelembe.

Egyben jelzi a szakértő, hogy a gazdasági válság hatására folyamatos zárnak be áruházak, illetve egyes hálózatok megszűnnek, felvásárolják őket.

#### Helyiség kimutatás

A megrendelő a szakértő számára biztosított az egyes ingatlanrészekbe való bejutást. A szakértő által végzett mérések megegyeztek a megrendelő által megadott méretekkel. Az értékelés jellege, a válaszfalak átalakíthatósága miatt részletes helyiség kimutatást nem végeztünk, elfogadtuk a megrendelő által rögzített és a bérlők által nem vitatott területeket.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a TEGOVA ajánlásai alapján, az Európai Értékelési Szabványok irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályai, valamint a MAISZ által összeállított értékelési sztenderdek alapján, annak figyelembevételével készült.

Az ingatlanrész forgalmi értékének aktualizálását az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül (összehasonlító adatok módszere, hozam alapú, költség alapú módszerek) összehasonlító adatok módszerével, és a hozam alapú módszerrel határoztuk meg.

### Piaci összehasonlító adatok

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Értékelésnél a ténybeli összehasonlító adatokat a NAV Illeték Főosztályától kaptam. Ezen kívül kínálati adatokat is alkalmaztunk. Ennek oka, hogy jelenleg csak igen korlátozott számban történtek adásvételek ebben a kategóriában.

### Módszer fő lépesei:

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. A vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
  - Műszaki szempontok  
*/műszaki állapot, belső terek készültsége, állapota, burkolatok minősége, gépészeti megoldások, stb./*
  - Építészeti szempontok */alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
  - Használati szempontok  
*/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./*

- Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
  - Infrastruktúra /*közmű ellátottság*/
  - Környezeti szempontok /*útburkolat, iskola, óvoda távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
  - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
  - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
  - Hatósági előírások /*OÉSZ és a helyi építési szabályzás*/
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket credményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

### PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Épület állapota
- Ingatlanrész környezete
- Potenciális vásárlóerő
- A vizsgált ingatlanrész jogilag nem önálló
- Hasznosítottság
- Bérleti szerződésben rögzített felmondási időt, bérlő minősítését

A vizsgált ingatlanrész alapterületének a bérleti szerződésben megjelölt alapterületet fogadtuk el, melyen belül nem képeztünk redukált alapterületet, mivel az összehasonlító adatok esetében is hasonló elv (eladótér és kiszolgáló tér együtt) érvényesült. Az értékelést minden egyes egységre külön-külön elvégeztük, ahol figyelembe vettük az egységek saját adottságát.

## PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

1-es egység

91 m<sup>2</sup> /Yvett 2010 Kft. által bérelt terület/

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kinálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve:</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő.</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illeték hivatal	NAV Illeték hivatal	ingatlan.com/6716310
<b><i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>	<b>201 613</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Korrekciók</i>			
<i>kinálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterület eltérés</i>	-2%	0%	3%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>hírlő tevékenységhez köthető vevőkör közelsége</i>	0%	0%	0%
<i>Bérbe adotti állapot/ hírlő minősítése, felmondási idő</i>	5%	5%	5%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	3%	-5%	-17%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	207 661	191 532	167 339
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		188 844	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		91,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		17 184 812	
<i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i>		<b>17 200 000</b>	

## 2-es egység

181 m<sup>2</sup> /Európékség által bérelt terület/

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve:</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő:</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/6716310
<i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>	201 613	150 000	156 356
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterület eltérés</i>	-10%	-8%	0%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi szint</i>	2%	2%	2%
<i>bérlő tevékenységhez köthető vevőkör közelsége</i>	0%	0%	0%
<i>Bérbe adott állapot/ bérlő minősítése, felmondási idő</i>	5%	5%	5%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	-3%	-11%	-18%
<i>Korrigált fajlagos érték</i>	195 565	179 435	165 323
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		180 108	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		181,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		32 599 462	
<i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i>		32 600 000	

## 3-as egység

78 m<sup>2</sup> /Weisz Istvánné által bérelt terület/

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ke: Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve:</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/6716310
<b><i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>	<b>201 613</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	5%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	5%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>bérlő tevékenységhez köthető vevőkör közelsége</i>	0%	0%	0%
<i>Bérbe adott állapot/ bérlő minősítése, felmondási idő</i>	5%	5%	5%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	5%	-5%	-10%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	211 694	191 532	181 452
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		194 892	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		78,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		15 201 613	
<i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i>		<b>15 200 000</b>	

## 4-es egység

44 m<sup>2</sup> /G.B.H. Business Club Kft. által bérelt terület/

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kinálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő:</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/6716310
<i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>	<b>201 613</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Korrekciók</i>			
<i>kinálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterület eltérés</i>	0%	0%	10%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>bérlő tevékenységhez köthető vevőkör közetsége</i>	0%	0%	10%
<i>Berbe adotti állapot, bérlő minősítése, felmondási idő</i>	5%	5%	5%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	5%	-5%	0%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	211 694	191 532	201 613
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték. (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		201 613	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		44,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		8 870 968	
<i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i>		<b>8 900 000</b>	

## 5-ös egység

278 m<sup>2</sup> /üres, korábban DM Drogéria által bérelt terület/

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kinálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterületi redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve:</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő.</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illeték hivatal	NAV Illeték hivatal	ingatlan.com/6716310
<i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>	<b>201 613</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Korrekciók</i>			
<i>kinálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterület elérés</i>	-15%	-10%	0%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>bérlő tevékenységhez köthető vevőkör közelsége</i>	0%	0%	0%
<i>Bérbe adott állapot/ bérlő minősítése, felmondási idő</i>	0%	0%	0%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	-15%	-20%	-25%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	171 371	161 290	151 210
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		161 290	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		278,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		44 838 710	
<i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i>		<b>44 800 000</b>	

6-os egység

113 m<sup>2</sup> /üres, volt cukrászda/

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kínálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve:</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő.</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/6716310
<b><i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>	<b>201 613</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Korrekciók</i>			
<i>kínálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterület elterés</i>	-5%	-2%	2%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	-3%	-3%	-3%
<i>bérlő tevékenységhez köthető vevőkör közelsége</i>	0%	0%	0%
<i>Bérlő adon állapot/ bérlő minősítése, felmondási idő</i>	0%	0%	0%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	-8%	-15%	-26%
<i>Korrigált fajlagos érték.</i>	185 484	171 371	149 194
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		168 683	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		113,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		19 061 156	
<i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i>		<b>19 100 000</b>	

## 7-es egység

115 m<sup>2</sup> /Mk Marke Team által bérelt terület/

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kinálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve.</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő:</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/6716310
<b><i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>	<b>201 613</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Korrekciók</i>			
<i>kinálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterületi eltérés</i>	-5%	-2%	2%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>hérlő tevékenységhez köthető vevőkör közelsége</i>	0%	0%	5%
<i>Bérbe adotti állapot/ hérlő minősítése, felmondási idő</i>	5%	5%	5%
<i>hasznosíthatóság</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	0%	-7%	-13%
<i>Korrigált fajlagos érték:</i>	201 613	187 500	175 403
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		188 172	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		115,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		21 639 785	
<i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i>		<b>21 600 000</b>	

Összefoglaló az értékekről

1-es egység	17 200 000,-
2-es egység	32 600 000,-
3-as egység	15 200 000,-
4-es egység	8 900 000,-
5-ös egység	44 800 000,-
6-os egység	19 100 000,-
7-es egység	21 600 000,-
<b>Összesen</b>	<b>159 400 000,-</b>

---

### *Hozamszámításon alapuló értékelési módszer*

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. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat használtam fel. A tervezett bevételekből levontam a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül hagytuk, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe vettem. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem vontam le.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén direkt tőkésítéssel történik az ingatlan értékének meghatározása.

### Bérleti díjak elemzése

A vizsgált területen lévő üzletek forgalmát a téren működő Spar Élelmiszer Áruház generálja, mint ahogy korábban a DM drogéria is forgalom generáló hatású volt a többi bérlő számára. Amennyiben megszüntetné a Spar tevékenységét, és helyén más profil (pl. bútor kereskedés) alakulna ki, abban az esetben a bérlők nagy valószínűséggel tönkremennének. A terület forgalmát jelzi, hogy a DM drogéria nem hosszabbította meg a lejárt bérleti szerződését, mivel nagy valószínűséggel úgy ítélte meg, hogy a forgalmi adatok nem teszik gazdaságossá az itteni jelenlétet. A korábbi cukrászda helyisége hosszabb ideje üresen áll. Eddig a bérbeadó nem talált olyan bérlőt, aki bérbe venné a helyiséget. Ugyanakkor 2013. májustól bérbe vett két traktusból álló részt egy társaság, aki pékséget szándékozik működtetni. A helyiség méretéből következik, hogy itt fog megvalósulni a pékáru gyártása és kisebb részének értékesítése is. Valószínűleg máshol is fogják értékesíteni az elkészült termékeket. A gyártási terület nem hely specifikus, máshol is működhetne.

### Bérleti díjak vizsgálata

A gazdasági válság kiskereskedelemre való hatása azt eredményezi, hogy a tulajdonosok és a bérlők közötti szerződések a korábbi fix bérleti díjakhoz képest kezdenek eltolódni a forgalom-arányos konstrukciók felé. A szerződéseket rövidebb időtávra kötik, három-öt évre a korábbi tíz év helyett, és általában van egy forgalomhoz kötött rész is, melyet negyedévente felülvizsgálunk. Új konstrukciók is megjelentek eközben, például olyan, ami szerint mindkét fél elállhat a szerződéstől, ha a bérlőnek nem sikerül egy előre megállapított forgalmi szintet elérnie. A pénztárgépek NAV-hoz való bekötésével a forgalmi adatok kontrolálható költségekké válnak.

A forgalom arányos bérleti díj segít megtartani a bérlőt, ezzel ugyan romlik a bérbé adó cash flowja, de ez még mindig jobb, mintha elmenne a bérlő.

Fővárosi Önkormányzat is elkezdte alkalmazni a forgalom arányos bérleti díjakat. Pályázatban rögzítik, hogy a Bérlő köteles forgalom arányos bérleti díjat fizetni, amennyiben az adott elszámolási időszakban a nettó árbevétel (X) százaléka meghaladja az adott elszámolási időszakra fizetendő nettó bérleti díjat.

Megbízónktól kapott információ szerint az alábbi bérleti díjak és felmondási idők vannak a vizsgált ingatlanon:

<i>Spar :</i>	bérbe adva: 1993.03.22	
	felmondási idő: 15 nap	1 174,11 Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
	bérelt terület	1050 m <sup>2</sup>
<i>Weisz Istvánné:</i>	bérbe adva: 1997.07.01	
	felmondási idő: 15 nap	1 173,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
	bérelt terület	78 m <sup>2</sup>
<i>Yvett 2010 Kft:</i>	bérbe adva: 2010.11.01	
	felmondási idő: 30 nap	1 292,36 Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
	bérelt terület	91 m <sup>2</sup>
<i>G. B. H. Business Club Kft.:</i>	bérbe adva: 1998.01.01	
	felmondási idő: 15 nap	1 045,50 Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
	bérelt terület	44 m <sup>2</sup>
<i>Mk Marke Team:</i>	bérbe adva: 2006.03.20	
	Határozott idejű szerződés	1 500,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
	bérelt terület	115 m <sup>2</sup>

---

<i>Európékség:</i>	bérbe adva: 2013.05.02	
	Határozott idejű szerződés	900,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó+ÁFA
	bérelt terület	181 m <sup>2</sup>

Az adatok vizsgálatából az derül ki, hogy a régebbi bérlők kb. 1 000- 1 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó nettó bérleti díjért bérlik a helyiséget, míg a 2013 májusban csak 900 Ft/m<sup>2</sup>/hó nettó díjért sikerült bérbe adni a területet. Ugyanakkor az új bérlőnek jelentős kezdeti beruházásokat kell megvalósítania, ahhoz, hogy tevékenységét el tudja kezdeni.

A rendelkezésre álló információk szerint új építésű élelmiszer áruházak nettó bérleti díjai hosszútávú bérleti szerződés keretében 6-9,8 EUR/m<sup>2</sup>/hó között mozognak.

Az üres helyiségek bérbe adása hosszabb időszakot, akár több évet is igénybe vehet. A helyiségek profilja a környék lakosságának és az iskolába járó gyerekek igényeire tud épülni.

A helyszínen kapott információ szerint a bérbe adott területeknél a tulajdonost nem terheli fenntartási költség, de az üresen álló részek után rezsi és fenntartási kiadása jelentkezik.

Értékelésnél az egyes egységeket az alábbi szempontok szerint külön vizsgáltuk:

- méret
- bérbe adott vagy üresen álló állapot
- bérleti díj
- műszaki állapot
- egyéb adottságok pl. önálló gázóra
- a kihasználtság /értékelésnél a jelenlegi bérlőket és az üres területeket figyelembe véve 85 %-os átlagos kihasználtságot vettünk figyelembe./

1-es egység  
 91 m<sup>2</sup> /Yvett 2010 Kft. által bérelt terület/

	Piaci összehasonlító adatok		
	tényadat	tényadat	tényadat
Elhelyezkedés	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.
Leírás	leendő pékség	virágüzlet	drogéria
Bérelti díj	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
Bérelti díj egységár	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /ho	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,62 EUR/m <sup>2</sup> /hó
Bérelti díj egységár	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Idő	2013	2013	2013
Alapterület	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
Adat forrása	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Kínálat	0%	0%	0%
Műszaki eltérés	0%	0%	0%
Piaci eltérés	8%	8%	8%
Fűtés	0%	0%	0%
Megközelítés	0%	0%	0%
Méret	5%	0%	0%
Bérbe adott állapot	0%	0%	0%
Összes korrekció	13%	8%	8%
Módosított bérelti díj	1 017,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 266,84 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 395,75 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korrigált átlagos bérelti díj</b>	<b>1 226,53 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Béreltileg hasznosítható alapterület:	91,00		
Kihasználtság	85,00%		
Figyelembe vehető havi bevétel	94 872 Ft/hó		
Figyelembe vehető éves bevétel	1 138 464 Ft/év		
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	11 385 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3%	34 154 Ft
Összesen:	45 539 Ft		
Éves üzemi eredmény	1 092 925 Ft		
Tőkésítési ráta	6,75%		
Tőkésített érték	16 191 483 Ft		
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>	<b>16 200 000 Ft</b>		

## 2-es egység

181 m<sup>2</sup> /Europékség által bérelt terület/

	Piaci összehasonlító adatok		
	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.
<i>Leírás</i>	leendő pékség	virágüzlet	drogéria
<i>Bérelti díj</i>	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,62 EUR/m <sup>2</sup> /hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Idő</i>	2013	2013	2013
<i>Alapterület</i>	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
<i>Adat forrása</i>	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
<i>Kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>Műszaki eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Piaci eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Fűtés</i>	0%	0%	0%
<i>Megközelítés</i>	0%	0%	0%
<i>Méret</i>	0%	-30%	-25%
<i>Bérbe adott állapot</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	0%	-30%	-25%
<i>Módosított bérelti díj</i>	900,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	821,10 Ft/m <sup>2</sup> /hó	969,27 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Korrigált átlagos bérelti díj</i>	896,79 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Béreltüléggel hasznosítható alapterület:	181,00		
Kihasználtság	85,00%		
Figyelembe vehető havi bevétel	137 971 Ft/hó		
Figyelembe vehető éves bevétel	1 655 652 Ft/év		
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	16 557 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3%	49 670 Ft
Összesen:	66 226 Ft		
Éves üzemi eredmény	1 589 426 Ft		
Tőkésítési ráta	6,75%		
Tőkésített érték	23 547 050 Ft		
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve	23 500 000 Ft		

3-as egység  
 78 m<sup>2</sup> /Weisz Istvánné által bérelt terület/

	Piaci összehasonlító adatok		
	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.
<i>Leírás</i>	leendő pékség	Virágüzlet	Drogeria
<i>Bérelti díj</i>	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,62 EUR/m <sup>2</sup> /hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Idő</i>	2013	2013	2013
<i>Alapterület</i>	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
<i>Adat forrása</i>	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
<i>Kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>Műszaki eltérés</i>	3%	3%	3%
<i>Piaci eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Fűtés</i>	0%	0%	0%
<i>Megközelítés</i>	0%	0%	0%
<i>Méret</i>	5%	0%	0%
<i>Bérbe adott állapot</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	8%	3%	3%
<i>Módosított bérelti díj</i>	972,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 208,19 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 331,13 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Korrigált átlagos bérelti díj</i>	1 170,44 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Béreltileg hasznosítható alapterület:	78,00		
Kihasználtság	85,00%		
Figyelembe vehető havi bevétel	77 600 Ft/hó		
Figyelembe vehető éves bevétel	931 201 Ft/év		
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	9 312 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3%	27 936 Ft
Összesen:	37 248 Ft		
Éves üzemi eredmény	893 953 Ft		
Tőkésítési ráta	6,75%		
Tőkésített érték	13 243 752 Ft		
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve	13 200 000 Ft		

4-es egység

44 m<sup>2</sup> /G.B.H. Bussiness Kft. által bérelt terület/

	Piaci összehasonlító adatok		
	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Szechenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.
<i>Leírás</i>	leendő pékség	virágüzlet	drogéria
<i>Bérelti díj</i>	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,62 EUR/m <sup>2</sup> /hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Idő</i>	2013	2013	2013
<i>Alapterület</i>	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
<i>Adat forrása</i>	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
<i>Kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>Műszaki eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Piaci eltérés</i>	-10%	-10%	-10%
<i>Fűtés</i>	0%	0%	0%
<i>Megközelítés</i>	0%	0%	0%
<i>Méret</i>	12%	0%	0%
<i>Bérbe adott állapot</i>	0%	0%	0%
<i>Összes korrekció</i>	2%	-10%	-10%
<i>Módosított bérelti díj</i>	918,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 055,70 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 163,12 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Korrigált átlagos bérelti díj</i>	1 045,61 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Béreltül hasznosítható alapterület:			44,00
Kihasználtság			85,00%
Figyelembe vehető havi bevétel			39 106 Ft/év
Figyelembe vehető éves bevétel			469 268 Ft/év
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	4 693 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3%	14 078 Ft
Összesen:			18 771 Ft
Éves üzemi eredmény			450 498 Ft
Tőkésítési ráta			6,75%
Tőkésített érték			6 674 039 Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>	<b>6 700 000 Ft</b>		

5-ös egység

278 m<sup>2</sup> /üres, korábban DM Drogéria által bérelt terület/

	Piaci összehasonlító adatok		
	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>	<i>tényadat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest. XXI ker. Széchenyi u	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.
<i>Leírás</i>	leendő pékség	virágüzlet	drogéria
<i>Bérelti díj</i>	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,62 EUR/m <sup>2</sup> /hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Idő</i>	2013	2013	2013
<i>Alapterület</i>	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
<i>Adat forrása</i>	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
<i>Kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>Műszaki eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Piaci eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Fűtés</i>	0%	0%	0%
<i>Megközelítés</i>	0%	0%	0%
<i>Méret</i>	0%	0%	0%
<i>Bérbe adott állapot</i>	-25%	-25%	-25%
<i>Összes korrekció</i>	-25%	-25%	-25%
<i>Módosított bérelti díj</i>	675,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	879,75 Ft/m <sup>2</sup> /hó	969,27 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Korrigált átlagos bérelti díj</i>	841,34 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Béreltileg hasznosítható alapterület:	278,00		
Kihasználtság	85,00%		
Figyelembe vehető havi bevétel	198 808 Ft/hó		
Figyelembe vehető éves bevétel	2 385 701 Ft/év		
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	23 857 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3%	71 571 Ft
Összesen:	95 428 Ft		
Éves üzemi eredmény	2 290 273 Ft		
Tőkésítési ráta	6,75%		
Tőkésített érték	33 929 975 Ft		
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>	<b>33 900 000 Ft</b>		

6-os egység

113 m<sup>2</sup> /üres, volt cukrászda/

	Piaci összehasonlító adatok		
	tényadat	tényadat	tényadat
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.
<i>Leírás</i>	leendő pékség	virágüzlet	drogéria
<i>Bérelti díj</i>	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,62 EUR/m <sup>2</sup> /hó
<i>Bérelti díj egységár</i>	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Idő</i>	2013	2013	2013
<i>Alapterület</i>	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
<i>Adat forrása</i>	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
<i>Kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>Műszaki eltérés</i>	-5%	-5%	-5%
<i>Piaci eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Fűtés</i>	0%	0%	0%
<i>Megközelítés</i>	0%	0%	0%
<i>Méret</i>	0%	0%	0%
<i>Bérbe adott állapot</i>	-25%	-25%	-25%
<i>Összes korrekció</i>	-30%	-30%	-30%
<i>Módosított bérelti díj</i>	630,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	821,10 Ft/m <sup>2</sup> /hó	904,65 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Korrigált átlagos bérelti díj</i>	785,25 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Berletileg hasznosítható alapterület:	113,00		
Kihasználtság	85,00%		
Figyelembe vehető havi bevétel	75 423 Ft/hó		
Figyelembe vehető éves bevétel	905 079 Ft/év		
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	9 051 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3%	27 152 Ft
Összesen:	36 203 Ft		
Éves üzemi eredmény	868 876 Ft		
Tőkésítési ráta	6,75%		
Tőkésített érték	12 872 235 Ft		
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve	12 900 000 Ft		

7-es egység  
115 m<sup>2</sup> /Mk Marke Team által bérelt terület/

	Piaci összehasonlító adatok		
	tényadat	tényadat	tényadat
Elhelyezkedés	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.
Leírás	leendő pékség	virágüzlet	drogéria
Bérelti díj	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
Bérelti díj egységár	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,62 EUR/m <sup>2</sup> /hó
Bérelti díj egységár	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Idő	2013	2013	2013
Alapterület	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
Adat forrása	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Kínálat	0%	0%	0%
Műszaki eltérés	0%	0%	0%
Piaci elterés	0%	0%	0%
Fűtés	0%	0%	0%
Megközelítés	0%	0%	0%
Méret	0%	0%	0%
Bérbe adott állapot	0%	0%	0%
Összes korrekció	0%	0%	0%
Módosított bérelti díj	900,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 292,36 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Korrigált átlagos bérelti díj	1 121,79 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
Direkt tőkésítés			
Bevételek			
Béreltileg hasznosítható alapterület:	115,00		
Kihasználtság	85,00%		
Figyelembe vehető havi bevétel	129 005 Ft/hó		
Figyelembe vehető éves bevétel	1 548 064 Ft/év		
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	15 481 Ft
Felújítási költség	Az éves bevételek	3%	46 442 Ft
Összesen:	61 923 Ft		
Éves üzemi eredmény	1 486 142 Ft		
Tőkésítési ráta	6,75%		
Tőkésített érték	22 016 911 Ft		
Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve	22 000 000 Ft		

Összefoglaló az értékekről

1-es egység	16 200 000,-
2-es egység	23 500 000,-
3-as egység	13 200 000,-
4-es egység	6 700 000,-
5-ös egység	33 900 000,-
6-os egység	12 900 000,-
7-es egység	22 000 000,-
<b>Összesen</b>	<b>128 400 000,-</b>

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső értékek az összehasonlító adatok módszerével történt érték meghatározást fogadtam el.

Ennek oka a következő: Az összehasonlító adatok módszerénél az összehasonlító adatok közül két adat tényleges adásvétel, ami legjobban mutatja a jelenlegi ingatlanforgalmat. A módszer alkalmazásánál a korrekcióknál figyelembe lett véve a műszaki állapot, minőségi színvonal, a közmű helyzet, a bérlő tevékenységéhez köthető vevőkör közelsége, a bérbe adott állapot, a bérlő minősítése, bérleti szerződésben szereplő felmondási idő, az adott egység hasznosíthatósága. Ugyanakkor a hozamértékelés a piaci bérleti díjakból képezi az adott egység értékét. A tényleges bérleti díjak azonos adottságú üzlethelyiségeknél eltérőek, így a szakértő által meghatározott bérleti díjak a tényleges bérleti díjtól eltérhetnek, amelyből az következik, hogy a módszerrel meghatározott érték több bizonytalansági faktort tartalmaz az érték meghatározása során.

Összefoglaló az értékekről

megnevezés	Összehasonlító adatok módszerével megállapított érték	Módszer súlyozása.	Hozamértékelés módszerével megállapított érték	Módszer súlyozása	Az egység egyeztetett értéke
1-es egység	17 200 000,-	0 %	16 200 000,-	0 %	17 200 000,-
2-es egység	32 600 000,-	0 %	23 500 000,-	0 %	32 600 000,-
3-as egység	15 200 000,-	0 %	13 200 000,-	0 %	15 200 000,-
4-es egység	8 900 000,-	0 %	6 700 000,-	0 %	8 900 000,-
5-ös egység	44 800 000,-	0 %	33 900 000,-	0 %	44 800 000,-
6-os egység	19 100 000,-	0 %	12 900 000,-	0 %	19 100 000,-
7-es egység	21 600 000,-	0 %	22 000 000,-	0 %	21 600 000,-
<b>Összesen</b>	<b>159 400 000,-</b>		<b>128 400 000,-</b>		<b>159 400 000,-</b>

**Egységek összesített forgalmi érték kerekítve**

**159 400 000,- Ft + ÁFA**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez. Az értékelés a bérleti szerződésben meghatározott méretek alapján készült.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

## **Mellékletek**

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Egyéb dokumentumok

Fotók

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoka út 59 1519 Pf.: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/195686/2013

2013.05.24

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 208076/1 helyrajzi szám

1212 BUDAPEST XXI.KER. Szechenyi István utca 85.  
1212 BUDAPEST XXI.KER. Kikötő utca 8.

## I. RÉSZ

2. Az ingatlan adatai, alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Ellj	előiránylatok ter. kar.jöv. ha m2 k.Ellj
--	-------	------------------	----------------------	--

- Kivett beépítetlen terület

0

7976

0,00

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23

jogcím: 1991.évi KXXIII.Törv.33.par.(1)sz(2)bk(127553/1994/94.04.29)

jogcím: ingatlan megosztás

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23

- a T-56878 tss. terveys alapján a 208076 hrsz-ú ingatlan 208076/1-2 hrsz-ú ingatlanokra megosztva

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72956/1/2011/10.10.06

Vezetékjog

az ingatlan 185 m<sup>2</sup> nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI IYVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT

cím: 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 33.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 95602/1/2013/12.04.03

Vezetékjog

398 m<sup>2</sup> területre. 7103/561/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím: 1132 BUDAPEST XXI.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONILAP 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



# Budapesti 1.sz. Körzeti Földhivatal

Földmérési Osztály

Budapest, XI. Budafoki út 59.

# TÉRKÉPMÁSOLAT Budapest XXI. kerület

Heijrajziszám: 208076/1

Terület: 7976 m<sup>2</sup>

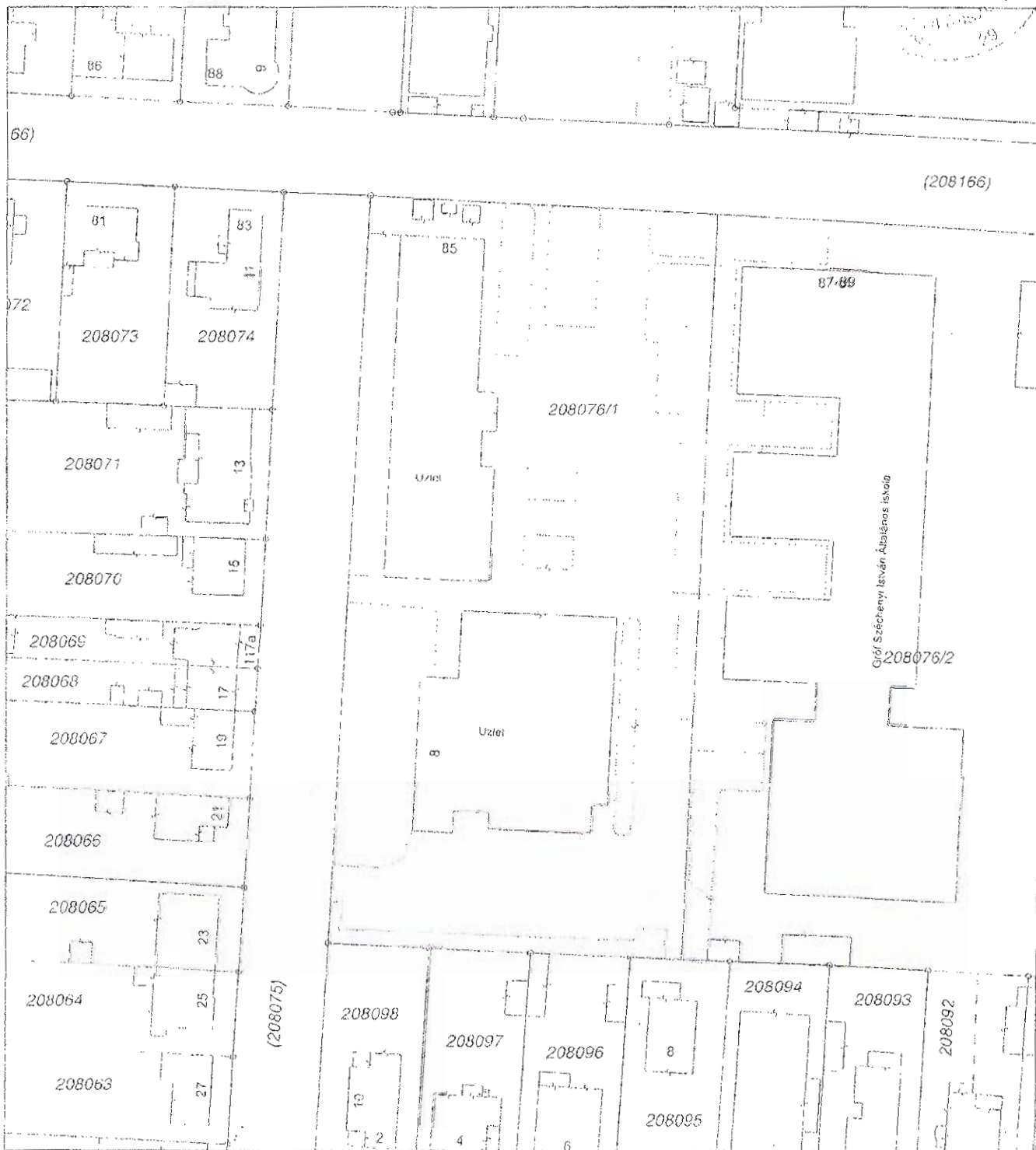
Méretarány = 1:1000

Iktatószám: 3991/2009

Készítette: Visi Mária



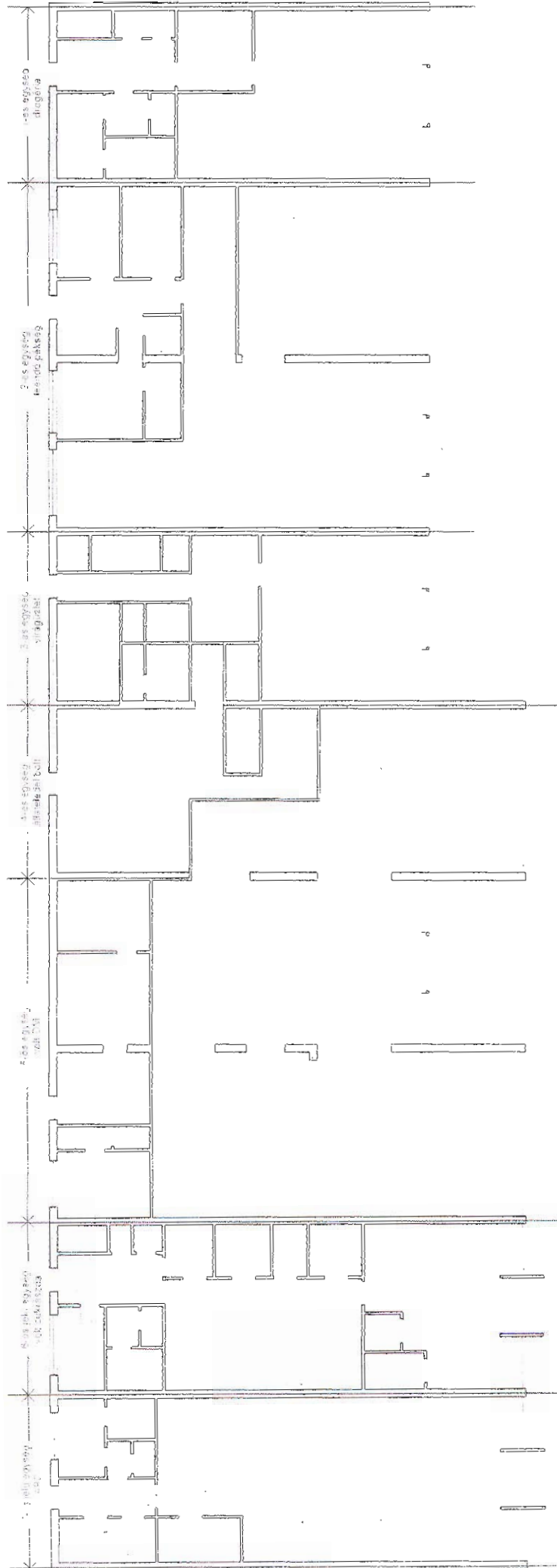
A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapesti, 2009. május 19. 8.12

Előzetes változással érintett terület  
Előzetes földrésztel határvonala

Méreték levételre nem használható



## Tóth Ferenc

---

Feladó: Rottenbiller Krisztina [Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
Küldve: 2013. június 4. 8:09  
Címzett: Tóth Ferenc (exadusz@gmail.com)  
Tárgy: Spar

Az alábbi információkkal tudunk szolgálni:

*Aktuális bérleti díjak:*

Spar: 1.74 Ft/m<sup>2</sup>/hó + AFA; bérleti terület: 1050 m<sup>2</sup>

Wersz Istváné: 1.173.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + AFA; bérleti terület: 78 m<sup>2</sup>

Yveti 2010 Kft.: 1.292,36.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + AFA; bérleti terület: 91 m<sup>2</sup>

G. B. H. Business Club Kft.: 1.045,50.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + AFA; bérleti terület: 44 m<sup>2</sup>

Mk Marke Team: 1.500.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + AFA; bérleti terület: 115 m<sup>2</sup>

Europékség: 900.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + AFA; bérleti terület: 181 m<sup>2</sup>

*Üres helyiségek:*

A volt cukrászda (113 m<sup>2</sup>)

A volt dm (278 m<sup>2</sup>)

Alaprajz nincs

Üdvözlettel: Rottenbiller Krisztina

## Tóth Ferenc

---

**Feladó:** Rottenbiller Krisztina [Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
**Küldve:** 2013. június 12. 9:12  
**Címzett:** Tóth Ferenc  
**Tárgy:** RE: Spar információ

### A válaszok:

*Spar*: bérbe adva: 1993.03.22 felmondási idő: 15 nap  
*Weisz Istváné*: bérbe adva: 1997.07.01 felmondási idő: 15 nap  
*Yvet 2010 Kft.*: bérbe adva: 2010.11.01 felmondási idő: 30 nap  
*G. B. H. Business Club Kft.*: bérbe adva: 1998.01.01 felmondási idő: 15 nap  
*Mk Marke Team*: bérbe adva: 2006.03.20 Határozott idejű szerződés  
*Európékség*: bérbe adva: 2013.05.02 Határozott idejű szerződés

*Az Önkormányzat dönt a bérlő díj emelés mértékéről. Általában a KSH infláció mértékével számolnak, ma amennyiben úgy döntenek hogy lesz emelés (pl.: 2008-ban: 5%, 2011-ben: 4,9%, 2009, 2010, 2012, 2013-ban nem volt emelés.)*

*A Bérlőket nem értesítettük.*

**From:** Tóth Ferenc [mailto:exadusz@gmail.com]  
**Sent:** Wednesday, June 12, 2013 9:03 AM  
**To:** Rottenbiller Krisztina; Radvánszky Emese  
**Subject:** FW: Spar információ

Kedves Krisztina!

Ezen kérdésekre küldött válaszukat sikerült törölnöm. Kérem küldjék át még egyszer, illetve a bérlői listában kérem ellenőrizték, hogy jók-e a bérlők beazonosítása. Információjukat előre is köszönöm.

Visszajelzését előre is köszönöm.

Üdvözlettel:  
Tóth Ferenc  
EXADUS Szakértői Iroda

Nem kaptam választ a következőkre:

A bérbe adott helyiségek

- mikortól vannak bérbe adva?
- mennyi a felmondási idő?
- éves emelkedés van-e és milyen mértékű

Visszajelzését előre is köszönöm.

Üdvözlettel:

Tóth Ferenc  
EXADUS Szakértői Iroda

**From:** Rottenbiller Krisztina [mailto:Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
**Sent:** Tuesday, June 04, 2013 8:09 AM

**To:** Tóth Ferenc ([exadusz@gmail.com](mailto:exadusz@gmail.com))

**Subject:** Spar

Az alábbi információkkal tudunk szolgálni:

*Aknai víz hérteti díjak.*

*Spar: 1174 Ft - Ft/m<sup>2</sup>/hó + AF 4; hértelt terület: 1050 m<sup>2</sup>*

*Weisz Istvánné: 1173 - Ft/m<sup>2</sup>/hó + AF 4; hértelt terület: 78 m<sup>2</sup> /virág üzlet/*

*Yveti 2010 Kft.: 1292,36.- Ft m<sup>2</sup>/hó + AF 4; hértelt terület: 91 m<sup>2</sup>./drogéria sarka üzlet/*

*G. B. H. Business Club Kft.: 1045,50.- Ft m<sup>2</sup>/hó + AF 4; hértelt terület: 44 m<sup>2</sup> /állateledel/*

*Mk Marke Team: 1500.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + AF 4; hértelt terület: 115 m<sup>2</sup> /ABC/*

*Europékség: 900.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + AF 4; hértelt terület: 181 m<sup>2</sup>*

*Üres helyiségek*

*A volt cukrászda (113 m<sup>2</sup>)*

*A volt dm (278 m<sup>2</sup>)*

*Alaprajz nincs*

*Üdvözléssel: Rottenbiller Krisztina*

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



1-es egység



1-es egység



1-es egység



1-es egység



1-es egység



1-es egység

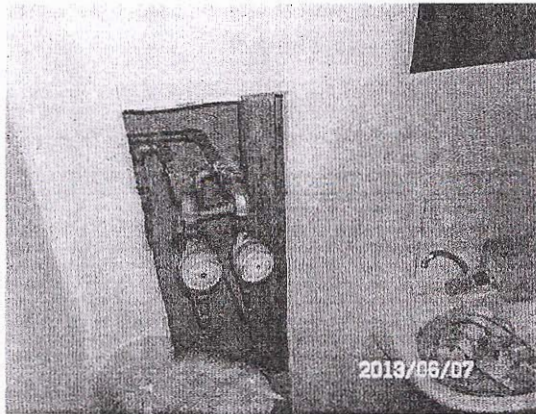


1-es egység



1-es egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



1-es egység



2-es egység



1-es egység



2-es egység



2-es egység



2-es egység



2-es egység



2-es egység

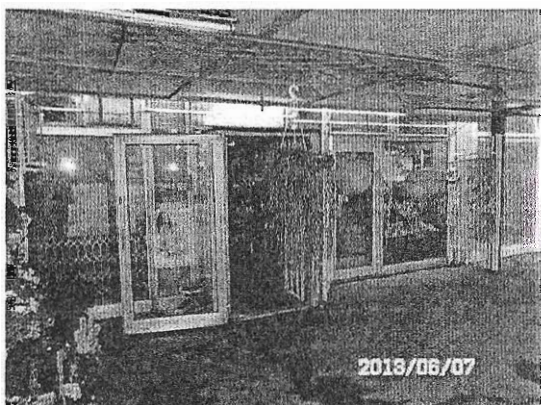
Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



2-es egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység

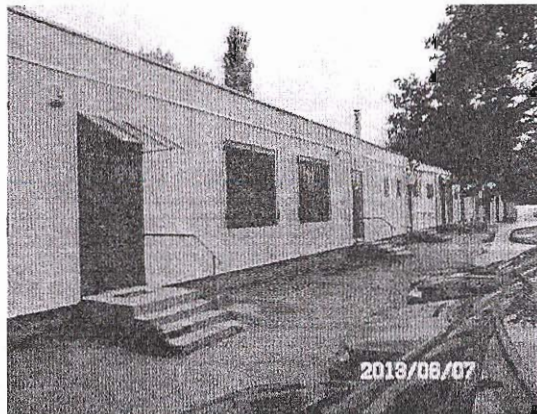


3-as egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



3-as egység



4-es egység



3-as egység



4-es egység



3-as egység



4-es egység



4-es egység



4-es egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



4-es egység



5-ös egység



4-es egység



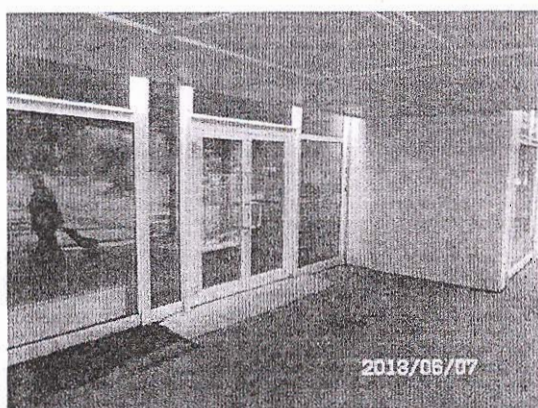
5-ös egység



4-es egység



5-ös egység



5-ös egység

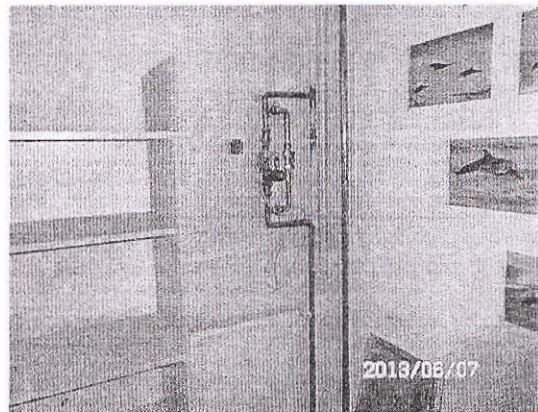


5-ös egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



5-ös egység



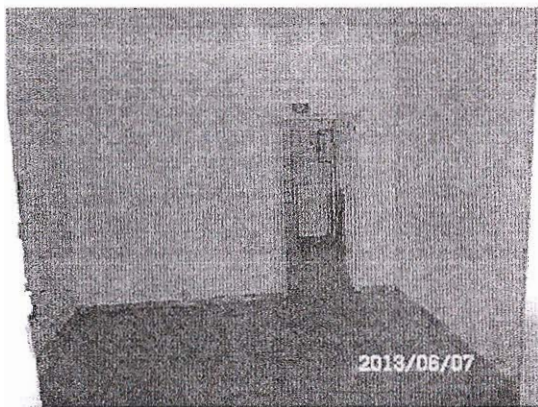
5-ös egység



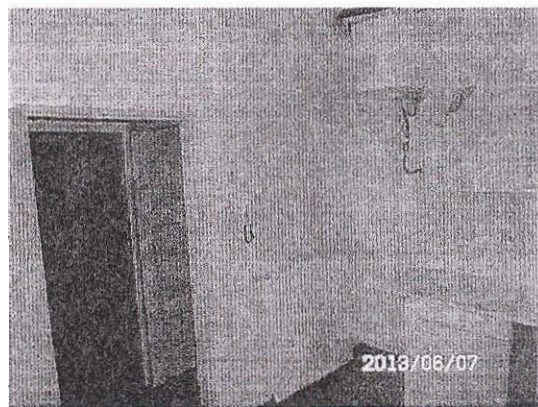
5-ös egység



5-ös egység



5-ös egység



5-ös egység

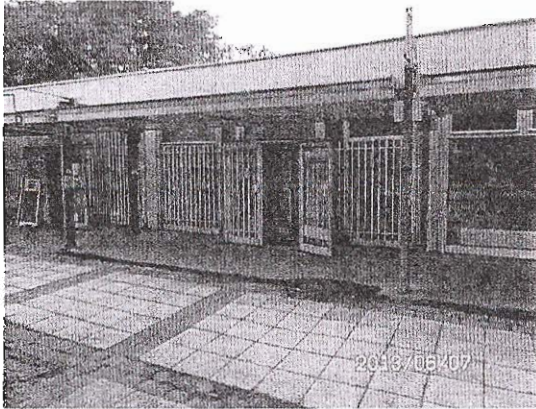


5-ös egység



5-ös egység

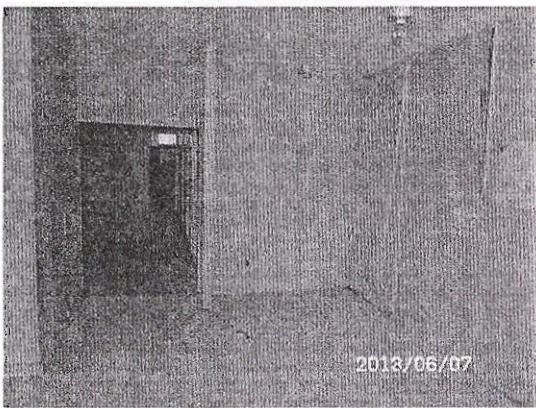
Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



6-os egység



6-os egység



6-os egység



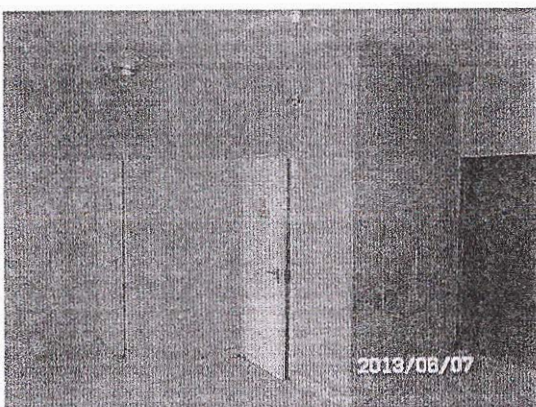
6-os egység



6-os egység



6-os egység

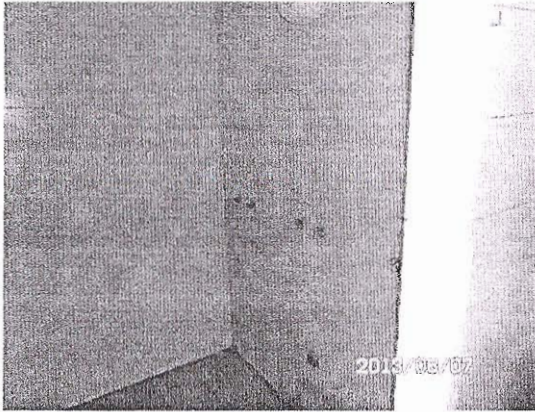


6-os egység



6-os egység

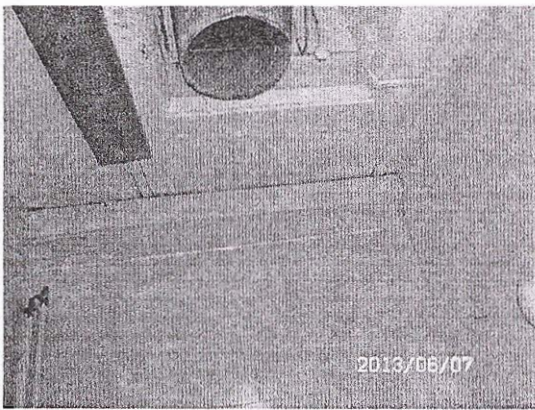
Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzlettek



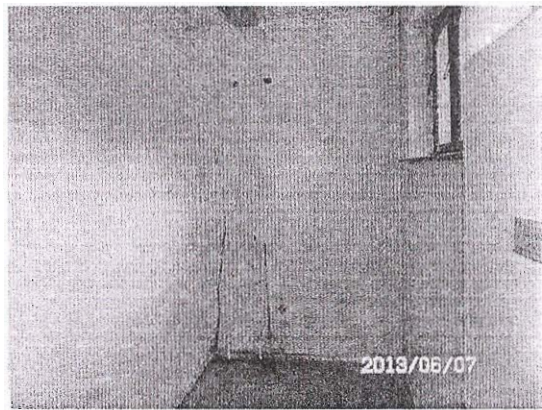
6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység

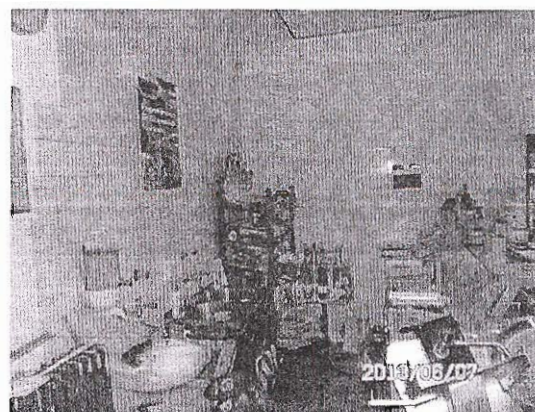


6-os egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



7-es egység



7-es egység



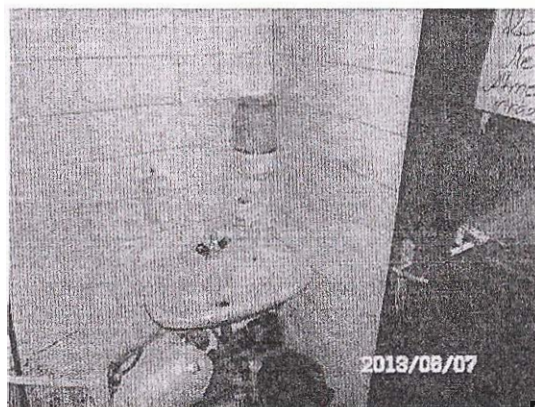
7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Szármú Földhivatal  
Budapest, XI. Budafoki út 59. IS19 Pf.: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/196686/2013

2013.05.24

Szektor : 93

BUDAPEST XXI.KER.

Beltérület 208076/1 helyrajzi szám

1212 BUDAPEST XXI.KER. Széchenyi István utca 85.  
1212 BUDAPEST XXI.KER. Kikötő utca 8.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai.

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jov.

k.fill.

alosztály adatak

ter. kat.jov.

ha m2 k.fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

7976

0000

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23

jogcím: 1991.évi XXXIII.Törv.33.pár.(1)és(2)b.127553/1994/94.04.19

jogcím: ingatlan megosztás

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERULET CSEPEL ONKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23

- a T-66873 ttz. térrajz alapján a 208076 hrsz-b ingatlan 208076/1-2 hrsz-ó ingatlanokra megosztva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72956/1/2011/10.10.06

Vezetékjog

az ingatlan 185 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT

cím: 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46602/1/2013/12.04.03

Vezetékjog

398 m2 területre. 7103/561/2011.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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



# Budapesti 1.sz. Körzeti Földhivatal

Földmérési Osztály

Budapest, XI. Budafoki út 59.

# TÉRKÉPMÁSOLAT Budapest XXI. kerület

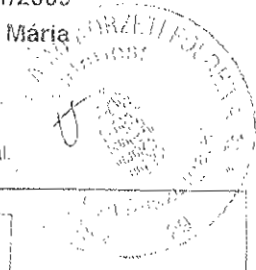
Helyrajzszám: 208076/1

Terület: 7976 m<sup>2</sup>

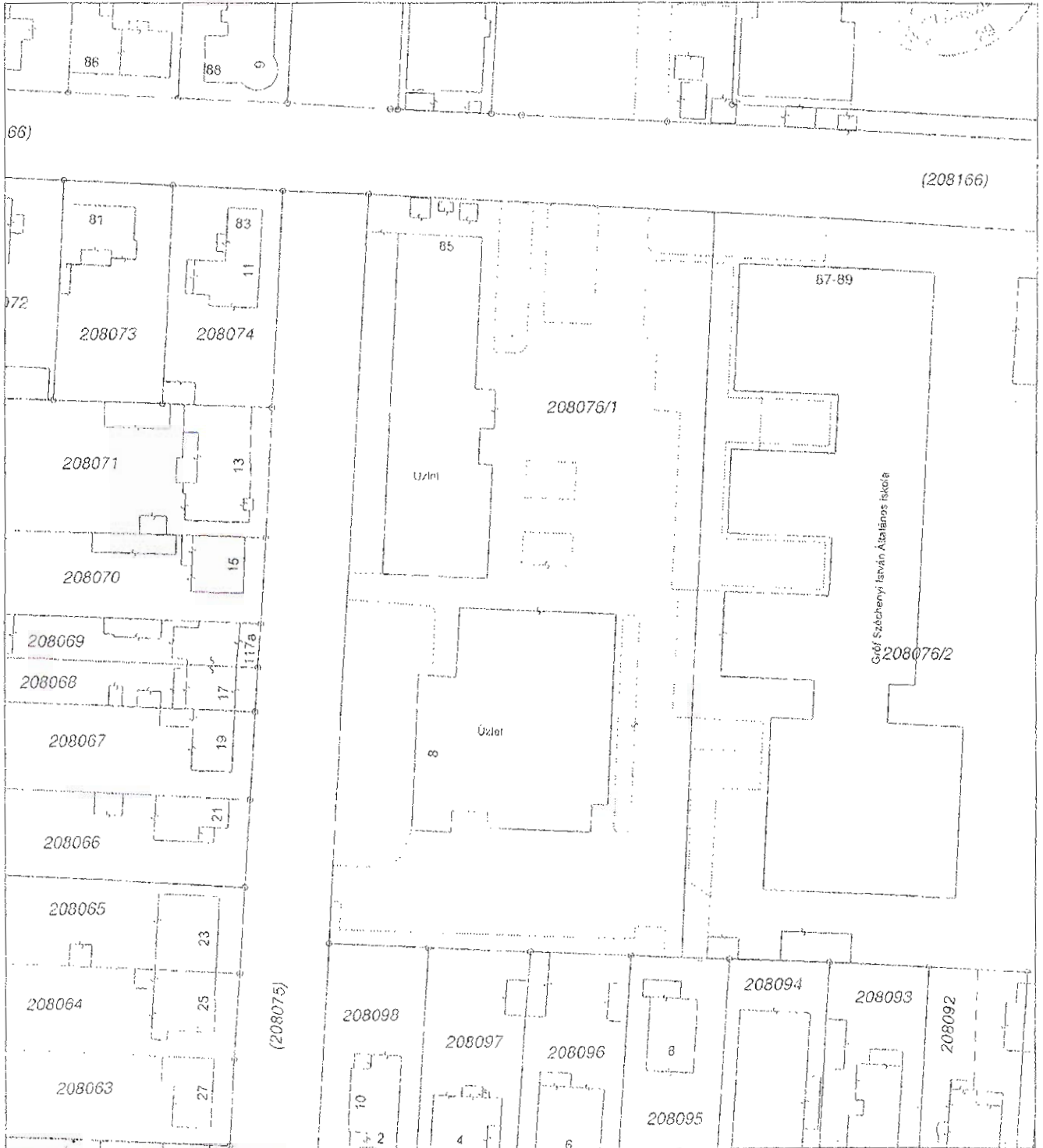
Méretarány = 1:1000

Iktatószám: 3991/2009

Készítette: Visi Mária



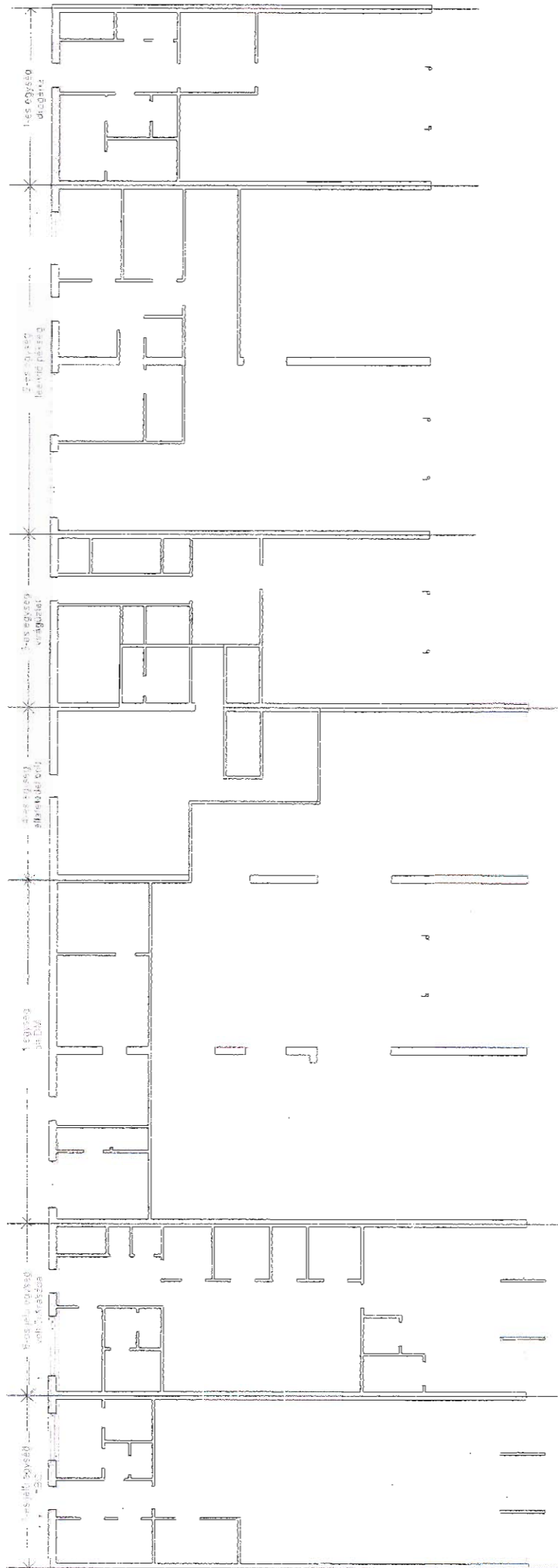
A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2009 május 19 8:12

Előzetes változással érintett terület  
Előzetes földrészlet határvonala

Méreték levételére nem használható



## Tóth Ferenc

---

Feladó: Rottenbiller Krisztina [Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
Küldve: 2013. június 4. 8:09  
Címzett: Tóth Ferenc (exadusz@gmail.com)  
Tárgy: Spar

Az alábbi információkkal tudunk szolgálni.

*Aktuális bérleti díjak:*

Spar: 1174,11,- Ft/m<sup>2</sup>/hó +ÁFA; bérlet terület: 1050 m<sup>2</sup>

Mész Istvánné: 1173,- Ft/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA; bérlet terület 78; m<sup>2</sup>

Yveti 2010 Kft: 1292,36,- Ft/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA; bérlet terület: 91 m<sup>2</sup>.

G. B. H. Business Club Kft.: 1045,50,- Ft/m<sup>2</sup>/hó-ÁFA; bérlet terület: 44 m<sup>2</sup>

Mk Marke Team: 1500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA; bérlet terület: 115 m<sup>2</sup>

Európékség: 900,- Ft/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA; bérlet terület: 181 m<sup>2</sup>

*Üres helyiségek:*

A volt cukrászda (113 m<sup>2</sup>)

A volt dm (278 m<sup>2</sup>)

Alaprajz nincs.

Üdvözlettel :Rottenbiller Krisztina

## Tóth Ferenc

---

**Feladó:** Rottenbiller Krisztina [Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
**Küldve:** 2013. június 12. 9:12  
**Címzett:** Tóth Ferenc  
**Tárgy:** RE: Spar információ

### Válaszok

*Spar*: berbe adva: 1993.03.22 felmondási idő: 15 nap  
*Beisz. Isvánmó*: berbe adva: 1997.07.01 felmondási idő: 15 nap  
*Yvet 2010 Kft.*: berbe adva: 2010.11.01 felmondási idő: 30 nap  
*G. B. H. Business Club Kft.*: berbe adva: 1998.01.01 felmondási idő: 15 nap  
*Mk Marke Team*: berbe adva: 2006.03.20 Határozott idejű szerződés  
*Europékség*: berbe adva: 2013.05.02 Határozott idejű szerződés

*Az Önkormányzat dönt a bérleti díj emelés mértékéről. Általában a KSH infláció mértékével számolnak, már amennyiben úgy döntenek hogy lesz emelés (pl. 2008-ban: 5%; 2011-ben: 4,9%, 2009, 2010, 2012, 2013-ban nem volt emelés.)*

*A Bérleket nem értesítjük.*

**From:** Tóth Ferenc [mailto:exadusz@gmail.com]  
**Sent:** Wednesday, June 12, 2013 9:03 AM  
**To:** Rottenbiller Krisztina; Radvánszky Emese  
**Subject:** FW: Spar információ

Kedves Krisztina!

Ezen kérdésekre küldött válaszukat sikerült törölnöm. Kérem küldjék át meg egyszer, illetve a bérlői listában kerem ellenőrizték, hogy jók-e a bérlők beazonosítása. Információjukat előre is köszönöm.

Visszajelzését előre is köszönöm

Üdvözlettel:  
Toth Ferenc  
EXADUS Szakértői Iroda

Nem kaptam választ a következőkre:

A berbe adott helyiségek

- mikortól vannak berbe adva?
- mennyi a felmondási idő?
- éves emelkedés van-e és milyen mértékű

Visszajelzését előre is köszönöm

Üdvözlettel:

Tóth Ferenc  
EXADUS Szakértői Iroda

**From:** Rottenbiller Krisztina [mailto:Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
**Sent:** Tuesday, June 04, 2013 8:09 AM

**To:** Tóth Ferenc ([exadusz@gmail.com](mailto:exadusz@gmail.com))

**Subject:** Spar

Az alábbi információkkal tudunk szolgálni:

*Aktuális bérleti díjak:*

*Spar: 1174.11.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA; bérelt terület: 1050 m<sup>2</sup>*

*Weisz Istvánné: 1173.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA; bérelt terület: 78; m<sup>2</sup> /virág üzlet/*

*Yvett 2010 Kft.: 1292.36.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA; bérelt terület: 91 m<sup>2</sup> /drogéria sarki üzlet/*

*G. B. H. Business Club Kft.: 1045.50.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA; bérelt terület: 44 m<sup>2</sup> /állateledel/*

*Mk Marke Team: 1500.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA; bérelt terület: 115 m<sup>2</sup> /ABC/*

*Európékség: 900.- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA; bérelt terület: 181 m<sup>2</sup>*

*Üres helyiségek:*

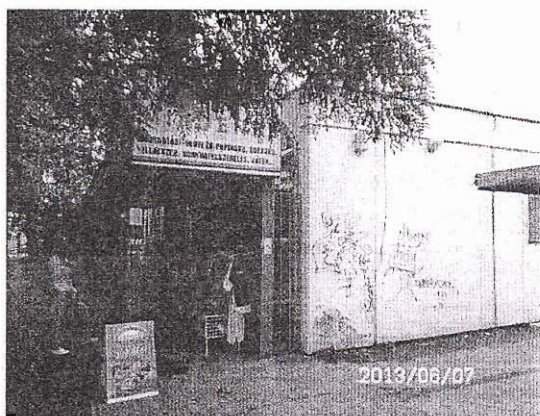
*A volt cukrászda (113 m<sup>2</sup>)*

*A volt dm (278 m<sup>2</sup>)*

*Alaprajz nincs.*

*Üdvözlettel: Rottenhiller Krisztina*

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



1-es egység



1-es egység



1-es egység



1-es egység



1-es egység



1-es egység

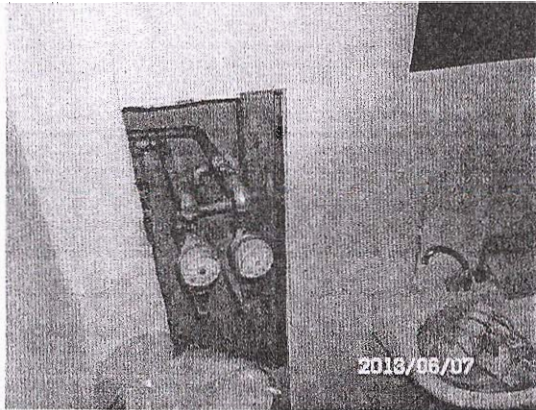


1-es egység

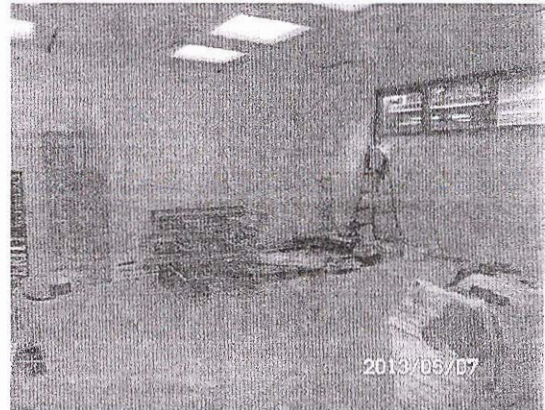


1-es egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzlettek



1-es egység



2-es egység



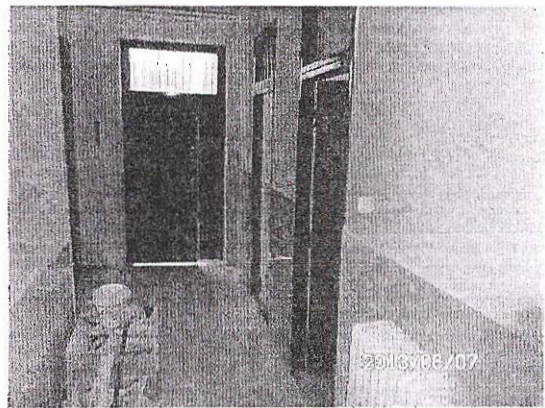
1-es egység



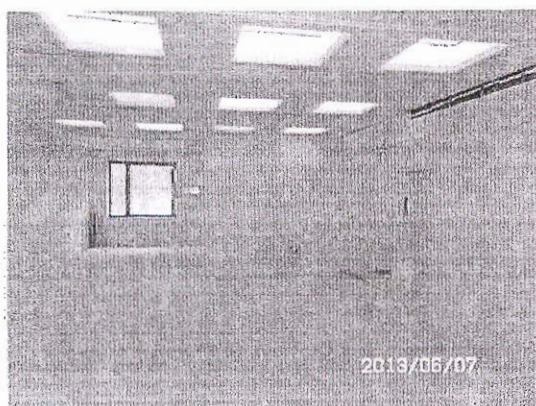
2-es egység



2-es egység



2-es egység



2-es egység.



2-es egység

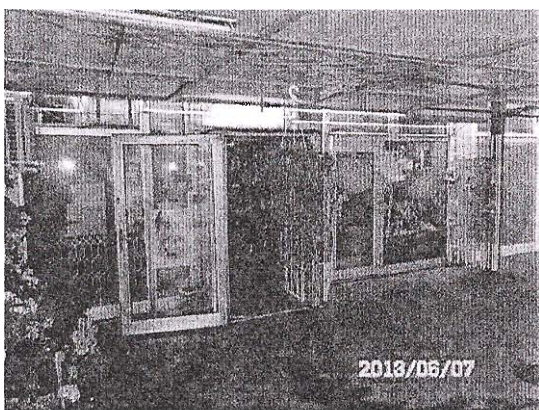
Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



2-es egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



3-as egység



4-es egység



3-as egység



4-es egység



3-as egység



4-es egység



4-es egység



4-es egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



4-es egység



5-ös egység



4-es egység



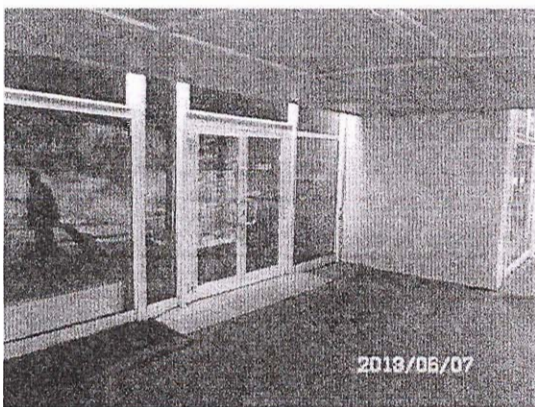
5-ös egység



4-es egység



5-ös egység



5-ös egység



5-ös egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



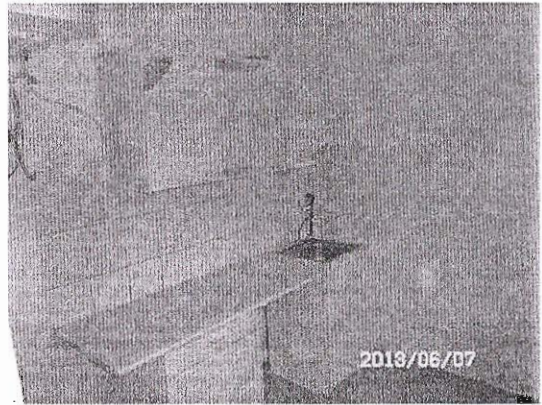
5-ös egység



5-ös egység



5-ös egység



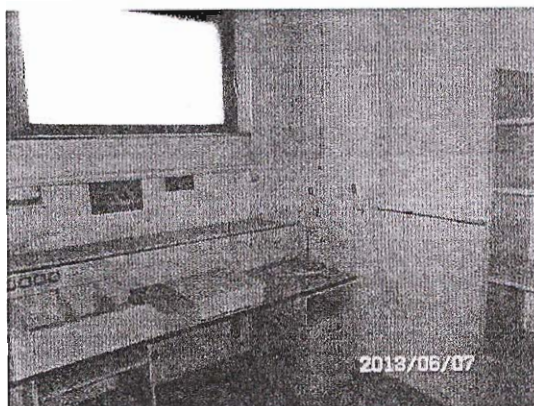
5-ös egység



5-ös egység



5-ös egység

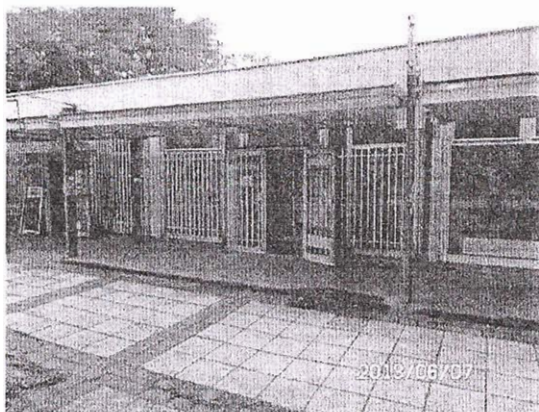


5-ös egység



5-ös egység

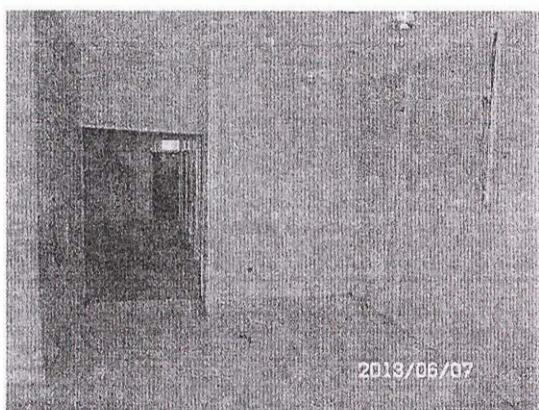
Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



6-os egység



6-os egység



6-os egység



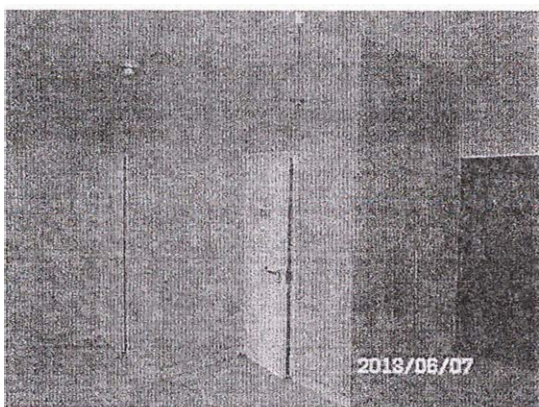
6-os egység



6-os egység



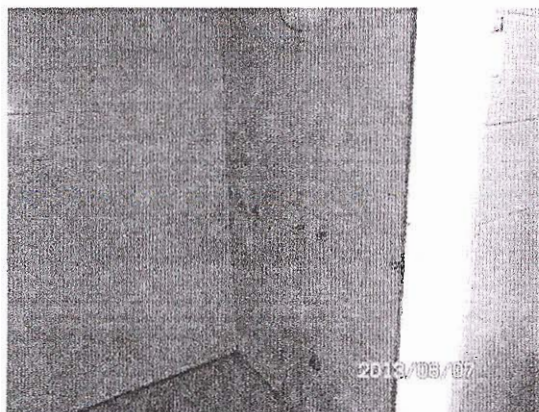
6-os egység



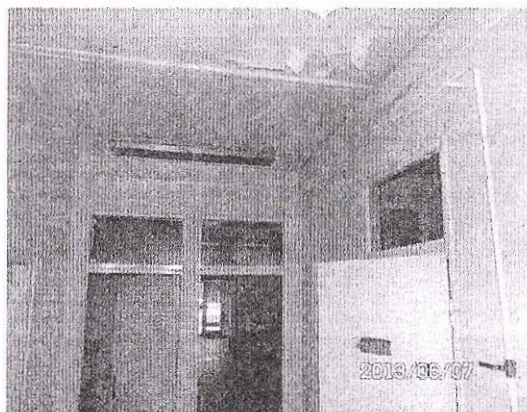
6-os egység



6-os egység



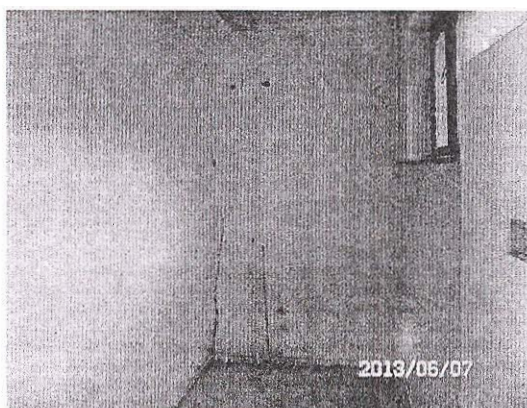
6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység



6-os egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység



7-es egység

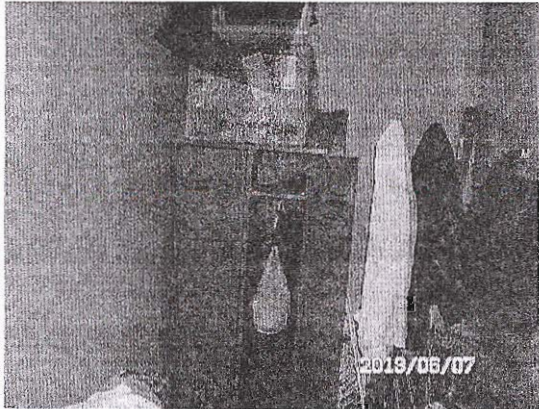


7-es egység



7-es egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Egyéb üzletek



7-es egység



7-es egység

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. 208076/1 hrsz. szám alatti lévő

Spar Élelmiszer Áruház által bérelt ingatlanrész

Ingatlan értékelői szakvéleményének aktualizálása  
döntés előkészítés céljából

Összehasonlító-költség alapú módszer

## Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte: 2013.05.23. Szemle időpontja: 2013.05.24.  
Értékbecslő társaság: EXADUS Bt./I-G/14/2010 Szemlét végezte: Tóth Ferenc / EXADUS Bt.  
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma: 009250 Értékbecslő: Tóth Ferenc IVÉK-17/2010  
Igazságügyi szakértői nyilv. száma: 009026

Cím: 1212 Budapest, Széchenyi I. u. 89-91.  
1212 Budapest, Kikötő u. 8.  
Tulajdoni lapon feltüntetett cím  
1212 Budapest, Széchenyi I. u. 85. és  
1212 Budapest, Kikötő u. 8.

Megrendelő: Csepeli Városgazda Közhasznú  
Nonprofit Zrt.

Címe: 1215 Budapest, Katona J. u. 62-64

Hrsz. 208076/1 hrsz.  
Település rangja: főváros  
Település lakosainak száma: 1.740.041

### Ingyatlan jellemzői

Ingyatlan megnevezése a tulajdoni lapon:	Beépítetlen terület Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata	Vizsgált felépítmény
Ingyatlan tulajdonosa:	Ingyatlan 1050 m <sup>2</sup> -es felépítmény része	Építés éve: 1970-es évek
Vizsgált ingatlanrész:	7 976 m <sup>2</sup>	Felújítás éve: 2009
Ingyatlan telek mérete:	belterület	Vizsgált rész megnevezése: Élelmiszer üzlet
Fekvése:	jó	Vizsgált rész nettó mérete: 1 050,00 m <sup>2</sup>
Megközelítése:	aszfaltút	Bérleti szerződés kezdete: 1993.03.23.
Közterület minősége:		

**Vizsgált ingatlanrész forgalmi értéke:**

**210 400 000 Ft +ÁFA**

Budapest, 2013.06.03.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

### **Előzmények**

Társaságunkat a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbizta a 208076/1 hrsz.-ú ingatlanon álló SPAR Élelmiszer Áruház, mint felépítmény forgalmi értékének aktualizálására döntés előkészítő folyamat céljából. Társaságunk 2012.11.21.-én készített szakvéleményt a kérdéses felépítményről.

### **Szakértői vizsgálat módszere**

Az ingatlant 2013. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, melynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk.

Értékelés során tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles 2013.05.24-i tulajdoni lap másolat
- Térképkivonat 2009.05.13.
- 2012/11 havi, 2011/12 havi, 2012/01 havi számla másolat
- 1993.03.22-i bérleti szerződés

### **Korlátozó feltételek**

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az értékbecslés kizárólag Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügkörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütközésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.

- 
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
  - A szakvéleményben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak a szakvélemény által támasztott előfeltételek határolják be, azok a készítő részleghajlástól mentes következtetései.
  - A szakvélemény díja nem függ az vizsgált ingatlan értékétől.
  - Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján a szakvélemény megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy a szakértő a szakvélemény tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2013. május hó, közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.

## INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1212 Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91.
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1212 Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 85. 1212 Budapest, XXI. ker. Kikötő u. 8.
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	208076/1 hrsz. Kivett beépítetlen terület
Telek mérete:	7 976,00 m <sup>2</sup>
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	92221/1/2001/01.03.23 bh. alapján Budapest, XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz.
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	72956/1/2011/10.10.06 bh. alapján Vezeték jog 185 m <sup>2</sup> nagyságú területre a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. javára.  46602/1/2013/12.04.03 bh. alapján Vezeték jog 398 m <sup>2</sup> nagyságú területre a Elmű Hálózati Kft. javára.
Tulajdoni lap dátuma:	2013.05.24.
Térképkivonat dátuma:	2009.05.19.
Helyszíni szemle dátuma:	2013.05.24.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.740.041 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna mentén fekszik.
Ingatlan megközelítése a településen:	A vizsgált ingatlanrész Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Széchenyi István utca és a Kikötő utca találkozásánál helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésről a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : kiépített vízhálózat Áram: kiépített rendszer Gáz: nincs Csatorna: kiépített csatorna hálózat

## Felépítmény bemutatása

Az épület becsült építési éve:	1970-es évek vége, pontos időpontot a szakértő nem ismeri
Felújítás éve:	2009, homlokzaton felirat, portál cseréje
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Vb. váz, téglá falazat, vb. előregyártott panel
Födémek:	Vb. Álmennyezet

Tetőszerkezet, héjalás:	Lapostető bitumenes lemez
Külső felületek:	Festett felület
Belső felületek:	festett, csempeburkolatú felület
Nyílászáró szerkezetek:	Fém külső ajtók, fa és fém belső ajtók, fém és fa ablakok hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok:	Kerámia, mozaiklap
Közművesítettség:	Összközmű
fűtési rendszer:	Távfűtés
Használati melegvíz	Villanyboiler
Hűtés:	Központi elszívás
Riasztó:	Kiépített rendszer
Tűzjelző:	Kiépített rendszer

### Rövid szöveges leírás:

A 2012.11.21-én készült szakvéleményhez képest az alábbi változások történtek a vizsgált ingatlanon és annak környezetében:

A téren lévő üzletházban korábban működő DM Drogéria elköltözött. A korábban üresen álló egyik üzlethelyiségben pékség fog működni, jelenleg az átalakítási munkák folynak.

A vizsgált ingatlanrész Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, Csepel-Kertváros városrészen helyezkedik el. Az üzlethelyiség a Széchenyi I. utca és a Kikötő utca találkozásánál van. Az ingatlan környezetében családi házak, társasházak, kereskedelmi üzletek, általános iskola található.

A 208076/1 hrsz.-ú ingatlan megnevezése a tulajdoni lapon beépítetlen terület, míg a térképkivonaton fel vannak tüntetve az épületek. A két információ ellentmond egymásnak. Valószínűleg a Földhivatalnál hibásan szerepel a megnevezés.

A 208076/1 hrsz.-ú telken a Spar Áruház mellett, önálló épületben élelmiszer, virág és drogéria működik. Buszmegálló 50 m-en belül található. Az üzletek környezetében a Kikötő utcában nyilvános parkolóhelyek vannak kialakítva. A parkolók szélén szelektív hulladékgyűjtő edények vannak kihelyezve.

A Spar által használt üzlet a környékbeli társasházakkal egyidőben épült. Az építés időpontjáról nincs pontos információja a szakértőnek, szakértői becslése alapján a hetvenes évek közepén.

Az épület vasbeton vázas szerkezetű, lapostetős kialakítású, oldalfalait fém hőszigetelt üvegezésű portálok, valamint előregyártott panelek alkotják. A tér felé van az ügyfélforgalmi bejárat. A bejárat homlokzat jól elkülönül a kiszolgáló egységek homlokzati részétől. Az épület legnagyobb helyisége az eladótér. Ehhez kapcsolódik „L” alakban a kiszolgáló zóna. A kiszolgáló helyiségek között raktárak, hűtő kamrák, dolgozói öltözők, iroda, gépház van kialakítva. A szemle időpontjában az eladótér álmennyezetén beázások nyomai láthatók. A helyszínen kapott információ szerint a beázások mai napig fennállnak.

A vizsgált üzlet vásárló közösségét a környéken élők adják. A terület napi élelmiszer ellátását évtizedek óta végzi ez a kereskedelmi egység. A környék adottságai alapján várhatóan hosszútávon is fennmarad, mivel nincs olyan közeli terület, amely hasonló léptékű élelmiszer áruház megnyitását tenné lehetővé. A szakértő az üzleti forgalomról nem kapott információkat, de a forgalmat jelzi, hogy a telken lévő másik épületben is élelmiszer üzlet működik.

A vizsgált ingatlanban a rendszerváltás előtt Budapesti Közért üzlete működött, majd az üzlethelyiséget ÁVÜ pályáztatás eredményeként Plus Élelmiszer Diszkont Kft. vette bérbe. 2009-től jogutódlással Spar Magyarország Kereskedelmi Kft. bérlő bérleményt.

#### Bérleti szerződés vizsgálata

Bérelt terület:	1 050 m <sup>2</sup>
Bérleti szerződés időtartalma:	20 év
Bérleti szerződés kezdeti dátuma:	1993. március 22.
Bérfizetés kezdete:	1993. március 23.
Nettó bérleti díj 1993-ban	271 250,- Ft
Nettó bérleti díj egységár 1993-ban:	258,33 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Nettó bérleti díj egységár 2011-ben:	1 174 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Nettó bérleti díj egységár 2012-ben:	1 174 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Nettó bérleti díj egységár 2013-ban:	1 174 Ft/m <sup>2</sup> /hó

Megrendelőtől kapott információ szerint a bérbeadót nem terheli semmilyen karbantartási, épületbiztosítási és építmény adó fizetési kötelezettség, bár ez az információ a rendelkezésre bocsátott 1993-as bérleti szerződésben nincs nevesítve. Az értékelésnél ezt az információt vettük figyelembe.

A szakértő véleménye szerint az épület ameddig elvégzik rajta a szükséges karbantartásokat, a kor igényeinek megfelelő átalakításokat, akkor hosszútávon alkalmas arra, hogy a környék lakosságát kiszolgálja.

Egyben jelzi a szakértő, hogy a gazdasági válság hatására folyamatos zárnak be áruházak, illetve egyes hálózatok megszűnnek, felvásárolják őket.

#### Helyiség kimutatás

A szakértő számára részletes alaprajzot nem biztosított a megrendelő, a szemle során szintén nem volt lehetősége a szakértőnek a helyiségek részletes felmérésre. Értékelésnél elfogadjuk a bérleti szerződésben rögzített és a felek által évtizedek óta nem vitatott bérleti területet.

---

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a TEGOVA ajánlásai alapján, az Európai Értékelési Szabványok irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet szabályai, valamint a MAISZ által összeállított értékelési sztenderdek alapján, annak figyelembevételével készült.

Az ingatlanrész forgalmi értékének aktualizálását az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül (összehasonlító adatok módszere, hozam alapú, költség alapú módszerek) összehasonlító adatok módszerével, és a hozam alapú módszerrel határoztuk meg.

### Piaci összehasonlító adatok

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Értékelésnél a ténybeli összehasonlító adatokat a NAV Illeték Főosztályától kaptam. Ezen kívül kínálati adatokat is alkalmaztunk. Ennek oka, hogy jelenleg csak igen korlátozott számban történtek adásvételek ebben a kategóriában.

### Módszer fő lépesei:

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. A vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
  - Műszaki szempontok  
*/műszaki állapot, belső terek készültsége, állapota, burkolatok minősége, gépészeti megoldások, stb./*
  - Építészeti szempontok */alapterület, belső elrendezés, komfort fokozat, stb./*
  - Használati szempontok  
*/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetészerű használat, stb./*

- Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
  - Infrastruktúra /*közmű ellátottság*/
  - Környezeti szempontok /*útburkolat, iskola, óvoda távolsága, tömegközlekedési megálló távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
  - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
  - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
  - Hatósági előírások /*OÉSZ és a helyi építési szabályzás*/
  - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelte ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlanon lévő felépítmények összesített redukált alapterületének szorzataként jött létre.

### PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Épület állapota
- Élelmiszer áruház környezete
- Potenciális vásárlóerő
- A vizsgált ingatlanrész jogilag nem önálló
- Hasznosíthatósági lehetőségek

A vizsgált ingatlanrész alapterületének a bérleti szerződésben megjelölt alapterületet fogadtuk el, melyen belül nem képeztünk redukált alapterületet, mivel az összehasonlító adatok esetében is hasonló elv (eladótér és kiszolgáló tér együtt) érvényesült.

## PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

	<i>adásvétel</i>	<i>adásvétel</i>	<i>kinálat</i>
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI. ker. Csikó sétány	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.	Budapest, XXI. ker. Kossuth L. u.
<i>Leírás</i>	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Kétszintes (fsz., galéria) üzlethelyiség
<i>Alapterület redukált</i>	31	50	236
<i>Építés éve:</i>	1977	1950	1950
<i>építési mód:</i>	hagyományos	hagyományos	hagyományos
<i>minősége</i>	közepes	közepes	közepes
<i>Ár:</i>	6 250 000 Ft	7 500 000 Ft	36 900 000 Ft
<i>Idő:</i>	2012	2012	2013
<i>forrás</i>	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/6716310
<b><i>Fajlagos alapár (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>	<b>201 613</b>	<b>150 000</b>	<b>156 356</b>
<i>Alapterület eltérés</i>	5%	8%	38%
<i>Korrekciók</i>			
<i>kinálat</i>	0%	0%	-15%
<i>elhelyezkedés</i>	0%	-10%	-10%
<i>alapterület eltérés</i>	-40%	-35%	-25%
<i>közműellátottság</i>	0%	0%	0%
<i>minőségi színvonal</i>	0%	0%	0%
<i>bérlő tevékenység vevőkör közelsége</i>	0%	0%	10%
<i>bérbeadott állapot/ bérlő minősítése, felmondási idő</i>	30%	30%	30%
<i>hasznosíthatóság</i>	30%	30%	30%
<b><i>Összes korrekció</i></b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>
<b><i>Korrigált fajlagos érték:</i></b>	<b>241 935</b>	<b>172 500</b>	<b>187 627</b>
<b><i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m<sup>2</sup>)</i></b>		<b>200 688</b>	
<i>ingatlan rész alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>		1050,00	
<i>ingatlan rész forgalmi érték (Ft)</i>		210 721 911	
<b><i>ingatlan rész forgalmi értéke kerekítve (Ft)</i></b>		<b>210 700 000</b>	

---

***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

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. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat használtam fel. A tervezett bevételekből levontam a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - ei kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül hagytuk, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe vettem. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem vontam le.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén direkt tőkésítéssel történik az ingatlan értékének meghatározása.

**Bérleti díjak elemzése**

A rendelkezésre álló információk szerint új építésű élelmiszer áruházak nettó bérleti díjai hosszútávú bérleti szerződés keretében 6-9,8 EUR/m<sup>2</sup>/hó között mozognak. Számításnál 280 Ft/EUR árfolyamot vettünk figyelembe. A vizsgált ingatlan esetén a tulajdonos Önkormányzat 2011-ben és 2012-ben, 2013-ban is azonos összeget számlázott a bérlőnek, azaz a bérleti szerződésben rögzített inflációs emelést nem érvényesítették. Feltételezzük azt, hogy a jelenlegi gazdasági válság miatt a bérlemény bevétele csökkenhetett. A bérlő biztonsága, ellehetetlenítése miatt mondott le a tulajdonos a bérleti díj emelésről. Európában és Magyarországon rendkívül gyorsan változik a gazdasági környezet. Több Áruházlánc tulajdonosai döntöttek már arról, hogy kivonulnak az országból, mint ahogy korábban a Plus Élelmiszer Diszkont Kft. is ezt tette. Jelen körülmények között a hosszútávú bérleti szerződések még az „A” minősítésű bérlő esetén is kockázatot hordoznak annak

tekintetében, hogy valóban kitöltik-e a teljes szerződéses időszakot. Ennek figyelembe vételével lett meghatározva a tőkésítési ráta.

A helyszínen kapott információ szerint a tulajdonost nem terheli fenntartási költség.

### Üzlethelyiség hozamértékelése

	Piaci összehasonlító adatok		
	tényadat	tényadat	tényadat
<i>Elhelyezkedés</i>	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Széchenyi u.	Budapest, XXI ker. Kossuth u.
<i>Leírás</i>	leendő pékség	Virágüzlet	Ételmiszer Üzlet
<i>Bérleti díj</i>	162 900 Ft/hó	91 494 Ft/hó	727 951 Ft/hó
<i>Bérleti díj egységár</i>	3,21 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó	4,19 EUR/m <sup>2</sup> /hó
<i>Bérleti díj egységár</i>	900 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 174 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<i>Idő</i>	2013	2013	2013
<i>Alapterület</i>	181,00 m <sup>2</sup>	78,00 m <sup>2</sup>	1050,00 m <sup>2</sup>
<i>Adat forrása</i>	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
<i>Értékmódosítás</i>			
<i>Kínálat</i>	0%	0%	0%
<i>Műszaki eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Piaci eltérés</i>	0%	0%	0%
<i>Fűtés</i>	0%	0%	0%
<i>Megközelítés</i>	0%	0%	0%
<i>Méret</i>	-20%	-25%	0%
<i>bérbeadott állapot/ bérlő minősítése, felmondási idő</i>	50%	25%	0%
<i>Összes korrekció</i>	30%	0%	0%
<i>Módosított bérleti díj</i>	1 170,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 173,00 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 174,11 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b><i>Korrigált átlagos irodai bérleti díj</i></b>	<b>1 172,37 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		
<b>Direkt tőkésítés</b>			
<b>Bevételek</b>			
Bérletileg hasznosítható alapterület:	1 050,00		
Kihasználtság	100,00%		
Figyelembe vehető havi bevétel	1 230 987 Ft/év		
Figyelembe vehető éves bevétel	14 771 847 Ft/év		
<b>Költségek</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	0%	0 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1%	147 718 Ft
Felújítási költségalap	Az éves bevételek	3%	443 155 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>590 874 Ft</b>		
<b>Éves üzemi eredmény</b>	<b>14 180 973 Ft</b>		
Tőkésítési ráta	6,75%		
Tőkésített érték	210 088 484 Ft		
<b>Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve</b>	<b>210 100 000 Ft</b>		

## AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	210 700 000,- Ft
Módszer súlyozása	50 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	210 100 000,-Ft
Módszer súlyozása	50 %
Az ingatlan értéke költségalapú módszerrel (csak ellenőrző módszer)	Nem alkalmazott módszer
Módszer súlyozása	-
Az ingatlan egyeztetett értéke	210 400 000,- Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>210 400 000,- Ft + ÁFA</b>

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez. Az értékelés a bérleti szerződésben meghatározott méretek alapján készült.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét és használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

**Mellékletek**

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Egyéb dokumentumok

Fotók

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számú Földhivatal  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 80.00004/196686/2013

2013.05.24

Szektor : 53

BUDAPEST XXI. KER.

Beltérület 208076/1 helyrajzi szám

1212-BUDAPEST XXI. KER. Széchenyi István utca 85.  
1212 BUDAPEST XXI. KER. Kikötő utca 8.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett/megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

osztály adatak

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

7976

0,00

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23

jogcím: 1991.évi XXXIII.Torv.33.par.(1).és(2)b 127553/1994/94.04.1

jogcím: ingatlan megosztás

jogcím: névváltás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI. KER. Szent Imre tér 10.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 92221/1/2001/01.03.23

- a T-66878 tssz. térrajz alapján a 208076 hrsz-ú ingatlan 208076/1-2 hrsz-ú ingatlanokra megosztva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 72956/1/2011/06.10.06

Vezetékgjog

az ingatlan 185 m2 nagyságú területére.

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT

cím : 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 46607/1/2013/12.04.03

Vezetékgjog

390 m2 területre. 7103/561/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONLAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

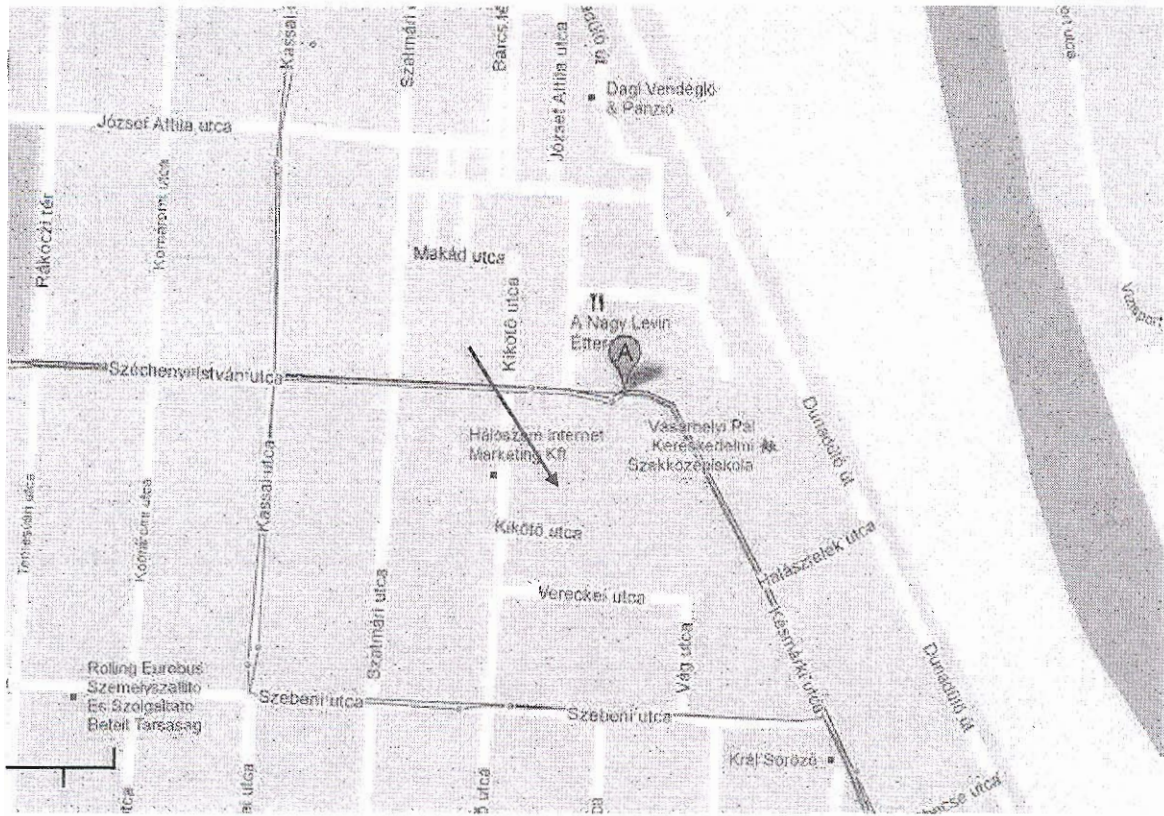
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap



# Budapesti 1.sz. Körzeti Földhivatal

Földmérési Osztály

Budapest, XI. Budafoki út 59.

# TÉRKÉPMÁSOLAT Budapest XXI. kerület

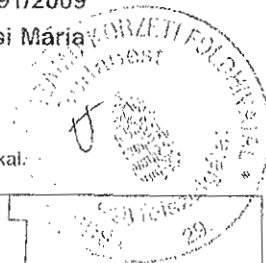
Helyrajzszám: 208076/1

Terület: 7976 m<sup>2</sup>

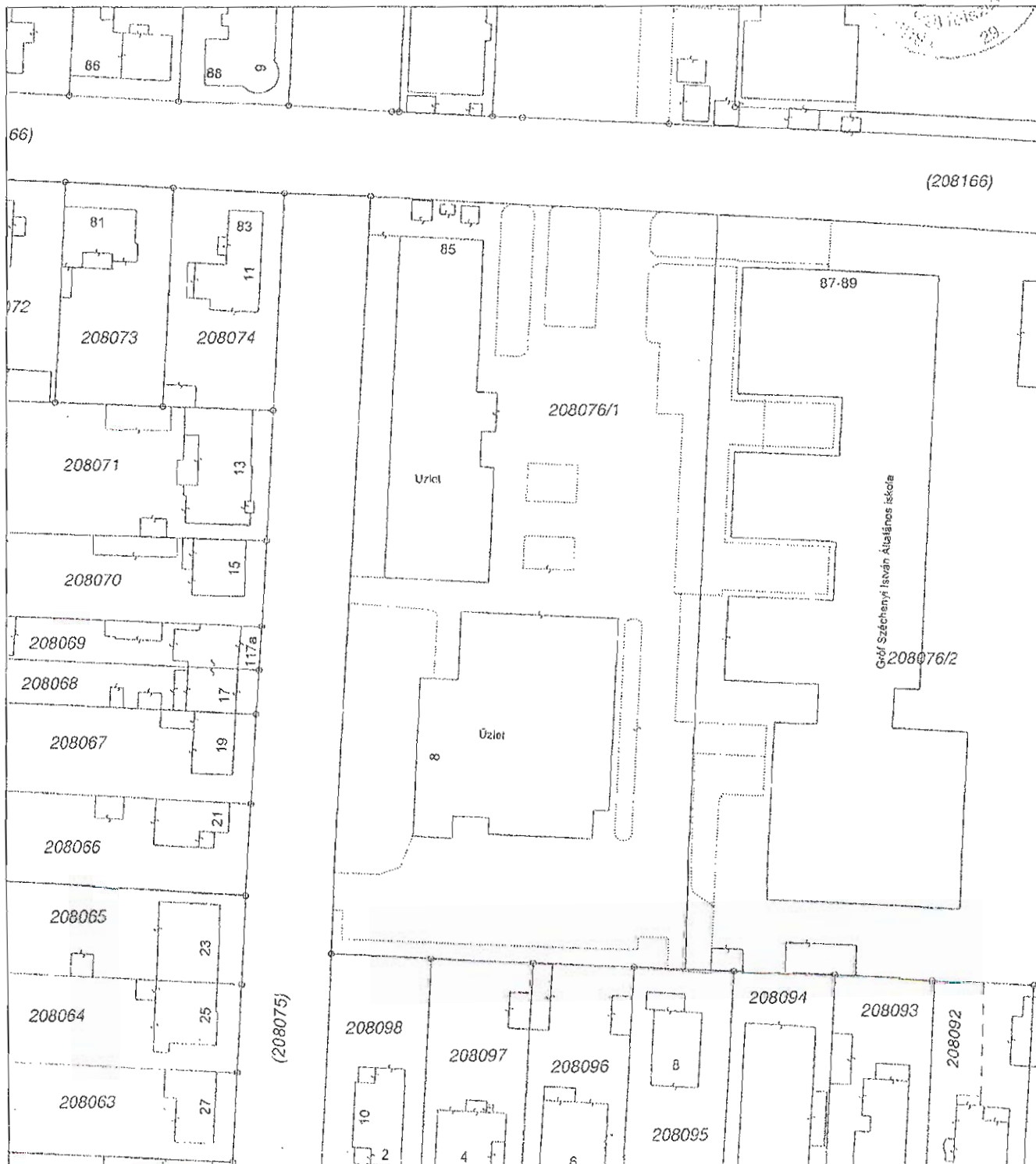
Méretarány = 1:1000

Iktatószám: 3991/2009

Készítette: Visi Mária



A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2009. május 19. 8:12

Előzetes változással érintett terület  
Előzetes földrészlet határvonala

Méretek levételére nem használható

## Tóth Ferenc

---

Feladó: Rottenbiller Krisztina [Rottenbiller.Krisztina@varosgazda.eu]  
Küldve: 2013. május 27. 9:37  
Címzett: Tóth Ferenc (exadusz@gmail.com)  
Tárgy: spar

Kedves Ferenc !

Küldöm a kért adatokat, Spar ( Széchenyi u )

Az lenne kérésem, hogy esetleg az egész tömböt fel tudná mérni ????

adatok:

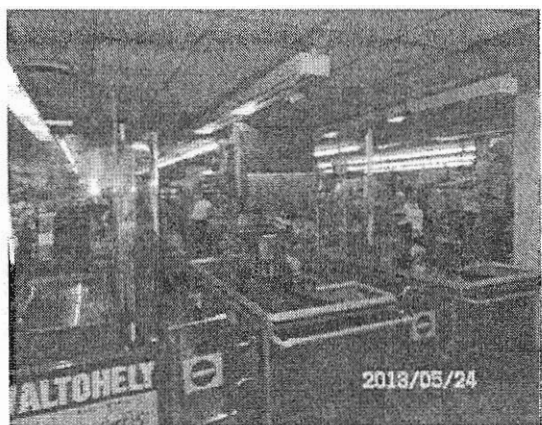
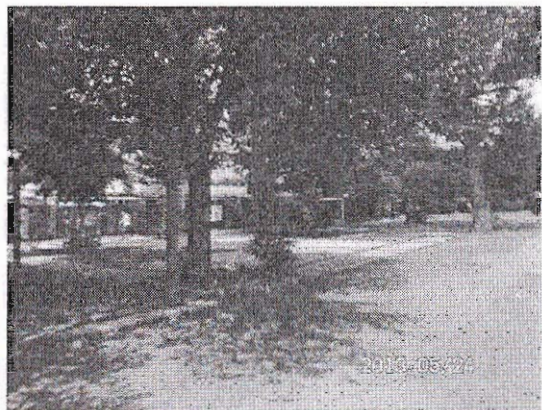
*Határozatlan idejű az összes szerződés.*

*Aktuális bérleti díj: 1174,11 Ft/m<sup>2</sup>/hó +ÁFA*

*A teljes bérelt területre: 1.232.822,- Ft +ÁFA*

Kriszti

Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Spar Élelmiszer Áruház



Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Spar Élelmiszer Áruház



Budapest, XXI. ker. Széchenyi I. u. 89-91. (208076/1 hrsz.)  
Spar Élelmiszer Áruház

