

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5 3 4 6 / 2 0 1 8

Megbízó neve:	Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.
Ingatlan címe:	1144 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 5-7. földszint
Természetbeni címe:	1144 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 7. földszint
Hrsz:	31637/0/B/1
Az értékelés típusa:	Teljes értékelés



CITY-FORM 2000 KFT
Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda
1037 Budapest, Farkastorki út 25/c
tel: 242-2229 fax: 242-22-11
E-mail: cityform@cityform.hu



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

CÍME:	1144 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 5-7. földszint
HRSZ:	31637/0/B/1

Ingatlan típusa:	Egyéb helyiség. Természetben: telephely (iroda/raktár) (használaton kívüli)
------------------	--

Értékelés típusa:	Valós forgalmi értékelés, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére
-------------------	--

Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100 %

Értékelt terület:	558 m ²
-------------------	--------------------

Értékelés határnapja:	2018.10.05.
Érvényességi határnapja:	2019.04.05.
Szakvéleményt készítette:	Illyés Szabolcs

Értékelés eredménye: (ÁFA nélküli, nettó értékek)

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	60.000.000.- Ft
Hozamszámításon alapuló érték	
fő módszer	60.000.000.- Ft

Összesített forgalmi érték kerekítve	60.000.000.- Ft
--------------------------------------	-----------------

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

azaz Hatvanmillió Forint +ÁFA

Megbízásunk tárgyát a 1144 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 7. földszint szám alatt elhelyezkedő 31637/0/B/1 hrsz.-ú egyéb helyiség albetét (használaton kívüli) képezi. Az albetét az ingatlan-nyilvántartás szerint és Megbízói adatszolgáltatás szerint is 558 m². Társasház alapító okirat szerint a hozzá tartozó terület 558 m².

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlanok esetében 180 napig érvényes, ennek eltelte után a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

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

A rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján a vizsgált ingatlan beazonosítható.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

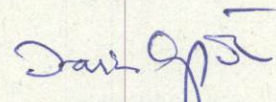
Budapest, 2018. október 05.

Készítette:



Illyés Szabolcs
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Ivanics Györgyné
Cégvezető, vezető értékelő

CITY-FORM 2000 KFT.
1037 Bp., Farkastorki út 25/C
Adószám: 13500850-2-41
CIB: 10701207-46711207-51100005

Előzmény

A **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.** (1145 Budapest, Pétervárad u. 11.-17.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a **1144 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 5-7. földszint** alatt elhelyezkedő, **31637/0/B/1** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadának értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

Helyszíni szemle időpontja: 2018.10.05.

A szakértői szemle során:

- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap (albetét tulajdoni lapja)
- Térképmásolat
- TAO
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELES** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉS HOZADÉKI ÉRTÉKELES módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- * az eladó **hajlandó** az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- * átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt saját adatbázisunkból, NAV adatbázisból és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során **a megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
 - életkora,
 - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
 - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
 - alapterülete és komfortfokozata,
 - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
 - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
 - karbantartottsága stb.

Ingyen nyilvántartási adatok:

1144 Budapest XIV. ker. Erzsébet királyné útja 5-7. földszint		Belterület
Hrsz:		31637/0/B/1

I. rész.

Terület megnevezése:	Egyéb helyiség
Nettó területe:	558 m ²

Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész.

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	BUDAPEST XIV. KER. ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

Bejegyzést nem tartalmaz

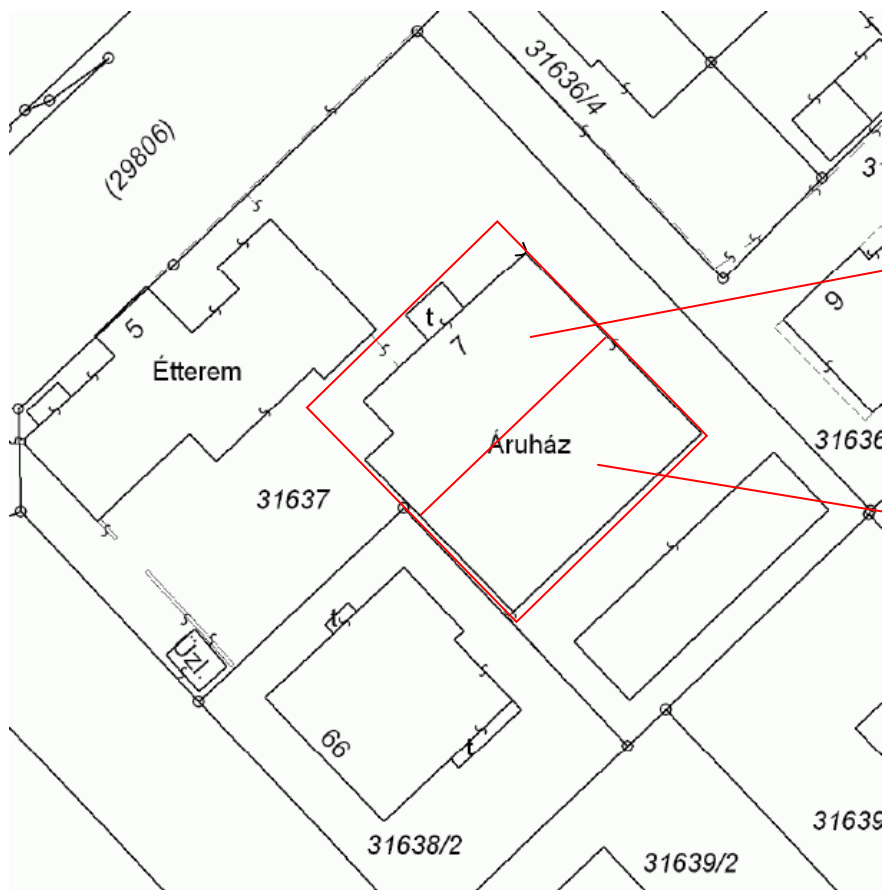
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése, jogi helyzete:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) az térképmásolaton feltüntetésre kerültek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, TAO, térképmásolat) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnak tekinthető.

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest XIV. kerület
Lakosainak száma:	124.900 fő
Kerület leírása:	 Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként, régi német neve Lerchenfeld. Közepes méretű, területe 18,15 km², azonban több mint 123 ezer ember otthona, így a főváros harmadik legnépesebb kerülete (a pesti oldalon a legnépesebb). Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú feladatot látnak el. A belvároshoz viszonylag közel található. Nagy része zöldövezet, ezért nevezhetjük Pest tüdejének is, 2 400 000 m² zöldfelület található területén, beleértve a város egyik legnagyobb parkját, a Városligetet is. Számos lakótelepe közül a legnagyobb a Füredi utcai.
Kerületen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a kerület Herminamező részén, az Erzsébet királyné útja és Mexikói út sarkán található. Az Erzsébet királyné útja felől közelíthető meg.
Környezete:	Társasházakkal, járműteleppel, étteremmel beépített környezet, közepesen forgalmas közlekedési csomópont.
Megközelíthetősége:	Mindvégig szilárd burkolatú úton.
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan közlekedési kapcsolata jó. Megközelíthető több autóbusz és trolibuszjárat, villamossal, földalattival is. A legközelebbi megállóhely 10 m belül megtalálható.
Utca, burkolata:	Kétirányú közlekedést biztosító aszfaltburkolatú út, mindkét oldalán járda került kialakításra.
Infrastruktúra:	A közelben teljeskörűen kiépített, fontosabb közintézmények a kerület központjában érhetők el, bevásárlási lehetőség 300 méteren belül biztosított.
Domborzat, lejtés, tájolás:	Észak-nyugat, dél-kelet tengelyű, sík, közbenső telek.
Telek alakja:	Szabályos téglalap alakú.
Épület elhelyezkedése a telken:	Több épületből álló társasház, melynek vizsgált része előkertes (parkoló). A vizsgált albetét egy önálló felépítmény, mely a parkoló előkerten át megközelíthető.
Kerítés – telekhatár:	Körülkerített közbenső telek.
Növényzet, ha van:	Parkoló terület
Jelenlegi hasznosítás:	Jelenleg nem hasznosított telephely (iroda/raktár).
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Központi elhelyezkedés, kedvező közlekedési kapcsolat.



Kiszolgáló (iroda,
szociális) területek
épületrész
alapterülete cca. 208 m²

Nagy belmagasságú
(cca. 5 m) raktár/szerviz
épületrész
alapterülete cca,
14,0x25,0 m = 350 m²

Az épület általános jellemzői:

Építési módja:	Hagyományos módon épült.
Alapozás:	Beton alap
Szigetelés:	Bitumenes lemezes szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	Téglafalazat és vasbeton pillérek, valamint a csarnokban fa pillérek
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vb. gerendás-béléselemes masszív födém és üres fedélszék
Tető formája, szerkezete, fedése:	Nyeregtető, fémlemezfedéssel és lapostető.
Épület külső burkolata:	Hagyományos vakolat, kőporos felülettel.
Épület tagolódása:	földszintes kialakítású.
Épület építési éve:	Az 1980-as években.
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírasi rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen vizesedés nem tapasztalható, az vízelvezetés jól működik. A homlokzat, a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

Funkcionális jellemzők:

Bejárata:	Erzsébet királyné útja felől egy parkoló területen át, udvarról.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa szerkezetű, 2 rtg. üvegezett bejárati ajtók-portálok, fém szekcionált kapuval. – közepes állapotban
Fűtés és használati melegvíz:	Az épület fűtése gáz kazánnal megoldott. A melegvíz-ellátás gáz kazánról megoldott.
Helyiség tájolása:	A közterület irányába tájolt főbejárat és oldalirányba garázskapu.
Helyiségek:	A belső terek kialakítása egykori telephely funkcióra utal (raktárterület és irodaterületek szociális blokkal).
Megjegyzés:	A helyiség mérete megfelelő, természetes fénnel a nagyméretű portálokön keresztül ellátott.
Felépítmény belső leírása, állapota:	<i>A belső tér elhanyagolt esztétikai állapotú, némi felújításra szorul. Műszakilag átlagos állapotú. A burkolatok elavultak, néhol hibásak (laminált parketta hullámos). Falak néhol penészesek. A homlokzati nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.</i>

Közművek:

Víz	Vezetékes, fogyasztása egyedileg mérhető.
Villany	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Gáz	Van, fogyasztása egyedileg mérhető.
Csatorna	Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	burkolat	K	Állapot
31637/0/B/1	TELEPHELY				
iroda/szociális	földszint	208,00	vegyes	1	közepes
raktár/szerviz	földszint	350,00	sim. Beton	2	átlagos
TELEPHELY ALBETÉT Σ		558,00			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	IRODA/SZOCIÁLIS	208,0	1,0	208,0
K=2	RAKTÁR/SZERVIZ	350,0	1,0	350,0
	összesen:	558,00		558

Redukált alapterület számítás: A redukált alapterület a piaci összehasonlításos módszernél használatos, mértékének meghatározásával egyneműsítjük az eltérő épületrészeket. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
A városrész közkedvelt részén helyezkedik el.	Gyalogos forgalom nem kiemelkedő
Az infrastruktúra teljes körű kiépültsége és elérhetősége.	Műszaki-esztétikai állapot
	Előkertes bejutás, nem közvetlen utcafronti
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
telephely, kereskedelmi és szolgáltató, szervíz	-

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

Vizsgált ingatlan a szemle idején üresen állt.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan leginkább célzott gyalogos forgalmat igénylő kereskedelmi egységként, telephelyként, szervizként hasznosítható a leginkább.

Feltételezések:

A következő táblázatokban foglaltuk össze az értébecslés során alkalmazott feltételezéseinket az egyes ingatlanokra vonatkozóan:

Alap feltételezések:

Értébecslés időpontja	2017.10.12
Éves növekedési ütem - EUSTAT	2,00%
EURO/Ft valutaárfolyam az értébecslés napján	309,26
Bérleti díj raktár/szerviz	3,87
Bérleti díj iroda/szociális	4,37
Diszkont ráta	9,00%
Tőkésítési ráta	8,50%

Gazdasági áttekintés – Üzlethelyiségek ingatlanpiac

A kiskereskedelmi üzletek számának hanyatlása már évek óta tart és tavaly sem állt meg - derült ki a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) a héten közzétett részletes tanulmányából. A kiskereskedelem teljesítményéről szóló kiadvány bemutatja, hogy a vesztesek a kisebb üzletek voltak.

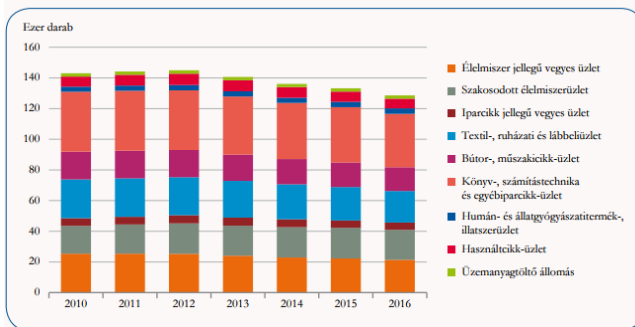
Hat év alatt 15 ezerrel csökkent a kiskereskedelmi üzletek száma, így a tavalyi esztendő végén már csak 129 ezer egység várta a bevásárolni vágyókat. A KSH elemzése szerint elsősorban a nem élelmiszertermék jellegű üzletek száma esett vissza, az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzleteké, valamint az üzemanyagtöltő állomásoké kisebb mértékben csökkent.

Az üzletek száma 2010-től 2012-ig még emelkedett, majd 2013-tól folyamatosan csökkent, amelyben a nemzeti dohányboltok létrehozása, az online pénztárgéprendszer kialakítása, valamint a 2015 márciusában bevezetett, közel egy évig érvényben lévő, vasárnapi nyitvatartás tilalma játszhatott szerepet - értékeli a folyamatokat a statisztikai hivatal. A kiskereskedelmi üzleteken kívül 2016 végén összesen 6 ezer nemzeti dohánybolt, valamint 2400 gyógyszertár működött az ország területén.

Az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzletek 2010-es 43,5 ezres állománya 2016 végére 5,9 százalékkal, 41 ezerre csökkent. A csökkenés döntően az élelmiszer jellegű vegyes üzletek számában bekövetkezett 16 százalékos visszaesés következménye, amit a szakosodott élelmiszerüzletek számának növekedése (8,2 százalék) némileg kompenzált. Ez utóbbi üzlet típuson belül jelentősen emelkedett az egyéb élelmiszer-; a kenyér-, pékáru- és édesség-; valamint a zöldség-, gyümölcsüzletek száma.

A nem élelmiszertermék jellegű üzletek száma 2016 végén 85 ezer volt, 12 ezerrel kevesebb, mint 2010 végén. A legnagyobb mértékben a ruházati szaküzleteké (4 ezer), az egyéb iparcikküzleteké (3 ezer), a festékek, vasárúk, barkács és építési anyagok szaküzleteié (1400), valamint a könyv-, újság-, papír- áru-szaküzleteké (1400) esett vissza.

A kiskereskedelmi üzletek számának alakulása üzlet típus szerint



Ugyanakkor nőtt a humán gyógyászati termékek (355) és a telekommunikációs termékek szaküzleteinek (26), a sportszerszaküzletek (39), valamint az állatorvászati termékek üzleteinek (51) száma. A kiskereskedelembe nem számító gépjármű- és járműalkatrész-üzleteké 2016 végén közel 8 ezer volt, 1048 darabbal kevesebb, mint 2010 végén.

Míg a 120 négyzetméter alatti, valamint a 120 és 1000 négyzetméter közötti alapterületű üzletek száma 2012 óta szinte folyamatosan csökkent,

addig az 1000 négyzetméternél nagyobb egységek száma - a 2014-ben történt visszaesés kivételével - töretlenül emelkedik. A legkisebb méretkategóriába tartozó üzletek száma 2010 és 2016 között összességében közel akkora mértékben csökkent, 11,9 százalékkal, mint amekkora növekedés tapasztalható ebben az időszakban a legnagyobb kategóriába tartozók körében (12,2 százalék).

Az élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletek esetében a külföldi vállalkozások által működtetett boltok száma közel olyan mértékben nőtt, mint amilyen a hazai üzemeltetésűeké csökkent. A többi üzlet típus esetén az üzletszám módosulásának iránya a külföldi és belföldi üzemeltetésűek esetében azonos volt, csak a mértéke tért el. Csupán a külföldiek által működtetett iparcikk jellegű vegyes, illetve használati cikk-üzletek száma stagnált.

A tavalyi év végén összesen 15,4 millió négyzetméter volt a kiskereskedelmi üzletek eladótér-alapterülete, 300 ezer négyzetméterrel kevesebb, mint 2010 végén. A kisebb boltok eltűnésével nem meglepő módon az egy üzletre jutó átlagos alapterület a 2010 végi 110-ről 2016 végére 120 négyzetméterre emelkedett.

Az értékelés módszere:

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékecsllés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mivel az ingatlan az adott helyszínen bérbeadásal is hasznosítható, a **bérleti jövedelem alapján** is meghatározzuk az ingatlan forgalmi értékét.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1144 Bp., Erzsébet királyné útja 5-7. fszt.	XIV. Bp., Alsórákos, Fogarasi út	XIV. Bp., Törökőr, Egressy út	XIV. Bp. Alsórákos
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint+galéria	fszt	fszt.+emelet
Jelleg, funkció:	telephely (raktár, iroda)	ipari telephely/szerviz	telephely (raktár)	telephely/kondíterem/műhely
Építés éve:	1980	1970	1970-	1990-
Adat forrása:		jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu
Adat azonosítója:		65241898	70132318	69516732
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		173 228 346	31 496 063	212 598 425
telekméret (m ²)	558	1 088	350	1 200
redukált alapterület (m2)	558	1638	350	2000
fajlagos ár (Ft/m2)		105 756	89 989	106 299
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2017. október	2017. október	2017. október
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		100 468	85 489	100 984
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőbb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
telekméret (m2)	558	nagyobb 0,91	kisebb 1,04	nagyobb 0,88
alapterület	558	nagyobb 1,17	kisebb 0,97	nagyobb 1,23
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőbb 0,95
megközelíthetőség	parkoló udvaron át	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1980	hasonló 1,00	1970- 1,00	1990- 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
fűtési mód	gázkazán központi	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	nagy belmagasságú szervíz	hasonló 1,00	hasonló 1,00	gépesítéssel 0,95
raktár-iroda arány	65-35	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság	telephely	kedvezőbb 0,95	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		111 689	104 199	104 224
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	558			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	106 754			
becsült érték (Ft)	59 568 686			
Becsült érték kerekítve (Ft)	60 000 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan leginkább célzott gyalogos forgalmat igénylő kereskedelmi egységként, telephelyként, szervizként hasznosítható.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, eltekintve a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket.

Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat.

A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált piaci bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam táblázatot. Az általunk meghatározott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi piaci bérleti díjának függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszaka, 2018-2023

Működési bevételek

Ebben a megközelítésben az ingatlan értékét hozamalapú szemlélettel, piaci bérleti díjak alapján vizsgáltuk.

Bérleti bevételek:

- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj iroda/szociális blokk esetében **4,37 €/m²/hó;**
- a piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj raktár/műhely esetében **3,87 €/m²/hó;**
- a kihasználtság tényezőt a 0. évben 65%-on vesszük figyelembe, majd mérsékelt növekedést feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk (0,5%).
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely a folyamatos bérbe adhatóságnak biztosításához szükséges, ezt 1000 Ft/nm összegben vesszük föl;
- a bérbeadót terheli a tűz- és elemi kár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel 1,0 %-ban vesszük föl;
- a területben fizetendő építményadó mértéke 1295 Ft/m².

Piaci bérleti adatok – Iroda/szociális

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	1144 Bp., Erzsébet királyné útja 5-7. fszt.	XIV. Bp., Fogarasi út közelében	XIV. Bp., Szugló u.	XIV. Bp., Remény u.
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint	1. emelet	földszint
Jelleg, funkció:	iroda/szociális	iroda	iroda	iroda
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		24402453	7087197	24398498
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		180 000	409 151	260 000
redukált alapterület (m2)	208	120	270	200
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 500	1 515	1 300
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2017. október	2017. október	2017. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 425	1 440	1 235

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	208	kisebb 0,96	nagyobb 1,03	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	Herminamező	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10
fűtési mód	központi gáz kazán	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	parkolón át	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 294	1 410	1 353
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	208			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 353			
becsült bérleti díj (Eur/hó)	4,37			

Piaci bérleti adatok – Raktár/műhely

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	1144 Bp., Erzsébet királyné útja 5-7. fszt.	XIV. Bp., Mexikói út	XIV. Bp., Alsórákos	XIV. Bp., Rákosfalva
Felépítmény tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	raktár/műhely	raktár/iroda	raktár	raktár
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		23394895	23626096	23460134
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		592 233	1 092 500	862 500
redukált alapterület (m2)	350	383	874	750
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 546	1 250	1 150
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2017. október	2017. október	2017. október
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 469	1 188	1 093

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	350	nagyobb 1,01	nagyobb 1,15	nagyobb 1,11
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	Herminamező	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	központi gáz kazán	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatósága	raktár/szerviz	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
belmagasság	cca. 5,0 m2	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
megközelíthetőség	parkolón át	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 204	1 232	1 156
SÚLYOZÁS		33%	34%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	350			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 198			
becsült bérleti díj (Eur/hó)	3,87			

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. Mivel számításainkat inflációtól megszűrt adatok alapján végezzük, így a tőkésítési ráta kockázatmentes megtérülésénél az államilag garantált értékpapírok éves hozamát vesszük figyelembe, ezt csökkentve a várható inflációval. Ennek alapján a reálkamatláb (nominál kamatláb - inflációs ráta) 2,5 %.

	Optimista	Pesszimista
Kockázatmentes megtérülés	2,50%	2,50%
Kockázati felár	2,50%	7%
Likviditási felár	1,50%	3%
Adminisztratív költségek	1,50%	1,50%
Összesen	8,00%	14,00%

A fentiek alapján a tőkésítési ráta ipari ingatlanokra vonatkozó sávja 8,0 és 14,0 % körül mozog.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor – figyelembe véve az aktuális piaci folyamatokat - az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 8,5%-os tőkésítési rátát vettünk alapul. Az ingatlan hozadéki értékelését DC számítással végeztük el

Az ingatlan hozadék számításán alapuló értéke kerekítve
60 000 000.- Ft.

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE											
309 Ft/€ - MNB- napi középárf.		Alapterület:		558 m2							
DCF szerinti évek		0.év		1.év		2.év		3.év		4.év	
Naptári év		2017		2018		2019		2020		2021	
A. BEVÉTELEK											
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás %				2,00%							
PGI I=Potenciális bevétel		euró/év									
Irodai/szociális		0,00		€ /m2/hó		208 m2		szerződés szerint			
Irodai/szociális		4.37		€ /m2/hó		208 m2		piaci			
kihasználtság:						65%		70%		80%	
raktár/szerviz		0,00		€ /m2/hó		350 m2		szerződés szerint			
raktár/szerviz		3.87		€ /m2/hó		350 m2		piaci			
kihasználtság:						65%		70%		80%	
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:		558 m2									
Összes bérleti bevétel		27 190		27 196		27 201		27 207		27 212	
kiszámlázatlanságból adódó veszteség		9 517		8 159		8 160		8 162		5 442	
Működési és behajlási veszteség		3%		Ft/év		816		816		816	
Összes tervezhető bevétel				euró/év		18 858		18 221		20 953	
								18 228		22 318	
Összes működési bevétel		5 213 497		5 635 067		5 636 194		5 637 321		6 480 008	
B. KIADÁSOK											
Felújítási alap (az üzemeletési díjon felül)				1 000 Ft/m2		558 112		558 223		558 335	
										558 447	
Menedzsment díja		Működési bevétel		0,5%-a		26 067		28 175		28 187	
										32 400	
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeletési		Működési bevétel		1,0%-a		52 135		52 145		52 166	
										52 177	
Ingatlanadó		Alapterület x		1 295 Ft		722 610		722 610		722 610	
										722 610	
Épületbiztosítás, egyéb ktsz.		Működési bevétel		1,0%-a		52 135		56 351		56 373	
										64 800	
Összes kiadás				1 410 947		1 417 393		1 417 532		1 430 433	
										1 436 888	
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)		3 802 549		4 217 674		4 218 662		4 219 650		5 049 575	
										5 465 280	
Diszkonttényező		r =		9,00%		1,0000		0,9174		0,7722	
										0,6499	
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)		3 802 549		3 869 426		3 550 763		3 258 344		3 577 246	
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta		8,50%						41788908	
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező											
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE											
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - bérbeadható területre		107 527									
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - teljes területre		107 527									
				60 000 000 Ft							

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉS A HOZADÉKI ÉRTÉKEKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok és a hozamszámításon alapuló értékmeghatározás szerint képzett értéket 50-50%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	60,0 MFt	súly: 50%	30,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	60,0 MFt	súly: 50%	30,0 MFt
Költség alapú érték:	- MFt	súly: 0%	- MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **60,0 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1144 Bp., Erzsébet királyné útja 5-7. fszt. , 31637/0/B/1 hrsz
alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve
2017. október 12. -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes értékét összesen: 60 000 000- Ft-ban, azaz

Hatvanmillió
Forintban határoztuk meg.

Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értébecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen szakvélemény kizárólag a **Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató Zrt.** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
- Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/337179/2017
2017. 10. 10

BUDAPEST XIV.KER.
Belterület 31637/0/B/1 helyrajzi szám

1144 BUDAPEST XIV.KER. Erzsébet királyné útja 5-7. földszint. "felülvizsgálat alatt"				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
-----	-----	-----	-----	-----
egyéb helyiség	558	0 0	4764/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 34491/1/2002/02.01.07				
1. bejegyző határozat: 34491/1/2002/02.01.07				
Társasház				
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.				

II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22				
bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/1/2002/02.01.07				
törlő határozat: 73021/1/2013/13.05.22				
jogcím: társasház alapítás				
jogállás: tulajdonos				
név: XIV.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.				
2. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 73021/1/2013/13.05.22				
jogcím: társasház alapítás				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 1149 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2				
törzsszám: 15735777				

III.RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

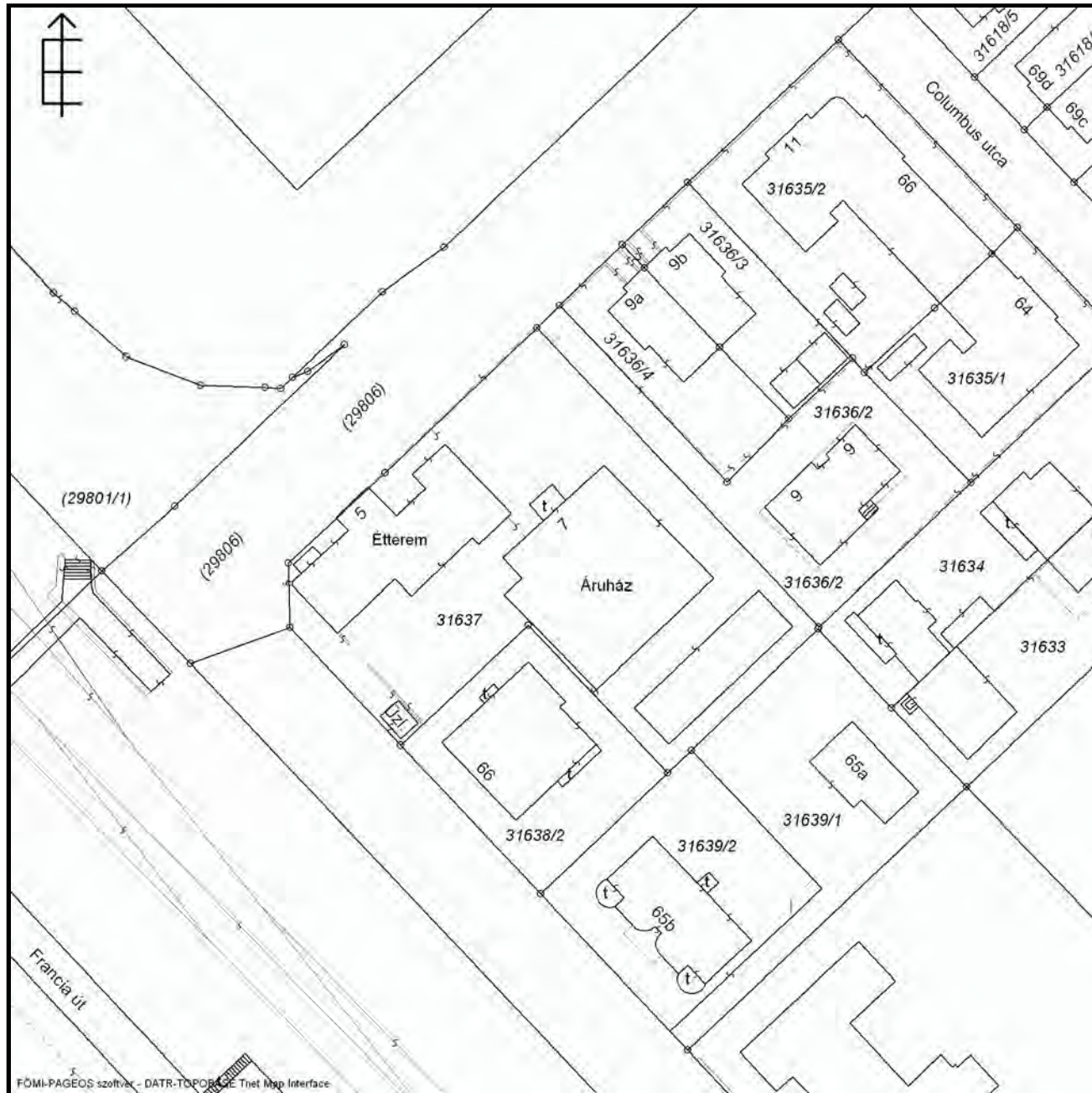
E-hiteles térképmásolat

2016.08.01 12:41:17

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31637

Megrendelés szám: 9000/5601/2016

Méretarány: 1 : 1000



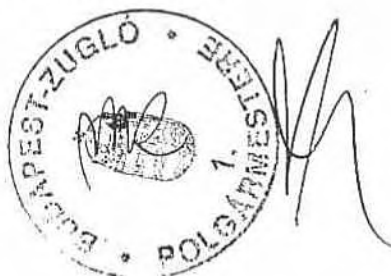
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

**A Budapest XIV. kerület Erzsébet királyné útja 5-7. (Mexikói-út 67.) számú
ingatlanon lévő lakóépület**

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, XIV. kerület
Helyrajzi száma: 31637



Dr. Lenkei Ferenc
1056 P. 12.
T. 2.
Adószám: 41/1-1-21

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Budapest Zuglói Önkormányzata (1145 Budapest, Pétervárad u. 2.) és a **PLATÁN Vendéglátó és Panzio Részvénytársaság** 1146 Budapest, Zichy Géza u. 4, /-mint a RATIO Kereskedelmi Vállalkozásszervező Korlátolt Felelősségű Társaság 8600 Siófok, Fő u. 47 jogutódja/ a Budapest, XIV. Erzsébet királyné útja 5-7. sz. (Mexikói út 67.) alatti, a Fővárosi Kerületek Földhivatala ingatlan-nyilvántartásában Bp. XIV. 31637 hrsz-on szereplő ingatlannak 1815/3000 illetve 1185/3000 részben a tulajdonosaiként a jelen okirat aláírásával az 1997. évi CLVII. törvény alapján társasházat hoznak létre és az okirat, az okirat mellékletét képező tervrajzok és műszaki leírások alapján a társasház bejegyzését kérik az ingatlan-nyilvántartásba.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alapító okirat mellékletét képező terveken feltüntetett és itt felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

I. Telek: 3000 m²

Dr. Lenkei Ferenc
ügyvéd
1056 Bp., Belgrád rkp. 12
Telefon: 138-4422
Adószám: 41712009/1-21



"A" épület (étterem)

- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbenső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok
- IV. Magastető szerkezete és héjalása
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- VII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- VIII. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, díszburkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
- X. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XI. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai
- XIV. Kerítés idomacélból, kovácsoltvasból téglalábazattal (vakolva), kapubejáratokkal



Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp. E. J. utca 12.
 Telefon: 38-4822
 Adószám: 41712069-1-21

"B" épület (műhely)

- XV. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- XVI. Zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, függőfolyosók, lépcsők, korlátok
- XVII. Magastető szerkezete és héjalása
- XVIII. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- XIX. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben Kerítés idomacélból, kapubejárattal
- XX. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- XXI. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- XXII. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
- XXIII. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XXIV. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXV. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXV. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai



Dr. Lenkei Ferenc
 Ügyvéd
 1056 Bp., L. L. utca 12.
 Telefon: 108-4322
 Adószám: 41712069-1-21

"C" épület (lakóépület)

- XXVII. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakáselválasztó és határoló falak, kémények
- XXVIII. Zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, függőfolyosók, lépcsők, korlátok
- XXIX. Magastető szerkezete és héjalása
- XXX. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák
- XXXI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
- XXXII. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- XXXIII. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- XXXIV. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
- XXXV. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XXXVI. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXXVII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XXXVIII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai
- XXXIX. Kerítés idomacélból kapubejárattal, valamint drótfonatból



Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp., Belvárosi rk. 12.
 Telefon: 178/4322
 Adószám: 417/2069-1-21

„C” Épület **PINCESZINT**

XL.	Tároló 1	76,16 m ²
XLI.	Tároló 2	11,44 m ²
XLII.	Tároló 3	24,18 m ²
XLIII.	Tároló 4	21,07 m ²
XLIV	Pincelépcső+előtér	7,86 m ²

„C” Épület **FÖLDSZINT**

XLV.	Pincelépcső	3,99 m ²
------	-------------	---------------------

„C” Épület **PADLÁSTÉR**

XLVI.	Padlástér	2,70 m ²
XLVII.	Padlástér	182,60 m ²

A közös tulajdon 10 000/10 000 azaz Tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

B.

KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonosok külön tulajdonába kerülnek a társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek az ezekhez tartozó közös tulajdoni hányaddal, a tartozékaikkal és felszereléseikkel és berendezési tárgyaikkal. Így különösen a belső válaszfalak a vakolattal, belső burkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, víz és csatornahálózatból az ágvezeték a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz és nem lakás céljára szolgáló helyiséghez tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték és mindazon eszközök, melyek az öröklakáshoz tartoznak, és nincsenek közös tulajdonban. Az épület szerkezeti egységei (födémek, tartófalak, kéménypillérek stb.) közös tulajdonban maradnak.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból járó hányaddal együtt az alábbiak szerint illeti:



Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp., Belvárosi rk. 12.
 Telefon: 138-4322
 Adószám: 41712069-1-21

"A" épület

1.) A PLATÁN Vendéglátó és Panzió Részvény Társaságot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, **31637/A/1 hrsz-ú** fsz. 1. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (étterem), melynek helyiségei: pinceszinten: 3 db raktár, pincefolyosó, 5 db hűtőkamra, gázmérő, földszinten: szélfogó, előtér+ruhatár, elektromos kapcsoló, előtér+lépcső, étterem, 3 db közlekedő, előtér 2 db mosdó, 8 db WC, pissoire, melegítő konyha, 2 db előkészítő, hűtőkamra, hús előkészítő, lépcső, zöldségelőkészítő, szeméttároló, 3 db raktár, akkumulátor, gépház, szellőző gépház, 2 db öltöző, 2 db mosdó+zuhanyozó, 1. emeleten: előtér+lépcső, iroda, 2 db mosdó, 6 db WC takarítókamra, pissoire, 2 db étterem, étterem+tálaló.

Területe: 795,40 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **3950/10.000** mely megfelel 1185/3000-nek.

"B" épület (műhely)

1.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, **31637/B/1 hrsz-ú** fsz. 1. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (műhely), melynek helyiségei: műhely, 3 db raktár, kazánház, 2 db mosdó, 3 db WC, 2 db iroda, tea-konyha, 2 előtér, öltöző, közlekedő, zuhanyozó.

Területe: 558 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **4764/10.000** mely megfelel: 1429/3000-nek.

"C" épület

1.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 1. számmal jelölt, **31637/C/1 hrsz-ú** fsz. 1. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 32,06 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **273/10.000-** mely megfelel: 82/3000-nek

2.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 2. számmal jelölt, **31637/C/2 hrsz-ú** fsz. 2. alatti öröklakás, mely szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, közlekedő helyiségekből áll.

Területe: 56,25 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **480/10.000-** mely megfelel: 144/3000-nek.

3.) A Zuglói Önkormányzatot illeti a tervrajzon 3. számmal jelölt, **31637/C/3 hrsz-ú** fsz. 3. alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba+WC, kamra helyiségekből áll.

Területe: 62,27 m² Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: **533/10.000,** mely megfelel: 160/3000-nek.



Dr. Lenkei Ferenc
Ügyvéd
1056 Bp., Belgrád rkp. 12.
Telefon: 138-4322
Adószám: 41712069-1-21

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonosok kéri, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlannyilvántartási és Földértékelési Osztálya a Budapest XIV. kerület 31637/A/1, 31637/B/1, és 31637/C/1-3. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanokra a jelen okiratban feltüntetett adatokat jegyezze be.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek továbbiakban helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Közös tulajdonban van a telek és az épületek azon részei, berendezései, felszerelési tárgyai, melyek nem külön tulajdont képeznek. A közös tulajdon a tulajdonostársakat az okirat szerinti arányban illeti.

Az öröklakások /helyiségek/ és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet mint tulajdont átruházni.

2. Birtoklás, a használat és rendelkezés joga

Tulajdonostársak a külön tulajdonukkal szabadon rendelkezhetnek. A közös tulajdon használatára a jelen alapító okirat aláírásával úgy rendelkeznek jogutódokra kihatóan is, hogy a használatot a tulajdonos társak egyhangú döntése alapján lehet megváltoztatni.



Dr. Lenkei Ferenc
Ügyvéd
1056 Bp., Belgrád rkp. 12.
Telefon: 158-4322
Adószám: 41712069-1-21

Épületeken lévő közös tulajdon használata:

Tulajdonostársak megállapodnak, hogy az „A” épület mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult használni a közös tulajdonnak mindazon szerkezeti részeit, tartozékait, berendezési tárgyait melyek az „A” épület/b/en vannak,

A „B” épület mindenkori tulajdonosa kizárólagosan jogosult használni a közös tulajdonnak mindazon szerkezeti részeit, tartozékait, berendezési tárgyait, melyek a „B” épület/b/en vannak.

A „C” épület tulajdonosai - a három lakás egymásközi tulajdoni aránya szerint-jogosultak kizárólagosan jogosultak használni a közös tulajdonnak mindazon szerkezeti elemeit, tartozékait, berendezési tárgyait, melyek a „C” épület/b/en vannak.

Mindegyik tulajdonostárs köteles az építményrészét megfelelő módon karbantartani. A tulajdonosoknak jogukban áll a mindenkori jogszabályok figyelembevételével, hatósági engedély alapján a külön tulajdoni illetőségük beosztását saját költségükön megváltoztatni amennyiben ez az épület biztonságát nem veszélyezteti.

Telek használata

A tulajdonosok megállapodnak, hogy a 31637/A/1 hrszu „A” épület mindenkori tulajdonosa/i/ kizárólagosan használhatja/ják/ a jelen alapító okirat mellékletét képező rajzon I/A jelölésű telket, melynek az okirat aláírásakor is kizárólagos használatában van. A telek kerítéssel körülhatárolt jelenleg is. Egy része kerthelyiségként működik.

Az „A” épülethez kizárólagos használatba vett terület cca 1162 m², mely magában foglalja az épület által elfoglalt telket és az épületen kívüli kizárólagosan használt területet.

A 31637/B/1 és a 31637/C/1-3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai kizárólagos jelleggel használhatják az I. és I/C-vel jelzett cca. 553 m² területű telekrészt.

A telek étterem előtti utcai része mind a Mexikói út, mind az Erzsébet kir-né utja felőli része közös használatban marad. Ezen telekrész területe kb 177 m².



Dr. Lenkei Ferenc
ügyvéd
1056 Bp., Belgrád k. 12.
Telefon: 138-4322
Adószám: 417/069-1-21

3. Építkezés

A mindenkori építésügyi szabályok és az engedélyezésre irányadó hatósági előírások megtartásával a tulajdonostársaknak jogukban áll a külön tulajdoni illetőségüket képező öröklakásban, helyiségben építési munkát végezni saját költségükön amennyiben ezáltal az épület vagy az épület közös tulajdonban lévő részeinek állagát, biztonságát nem veszélyezteti.

4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A társasház három egymástól független épületből áll. ("A", "B", "C" épület).

A/ Közös használatú közös tulajdonú részek

A tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik mindazon vagyonrészek fenntartásának költségeit, amelyek az egész társasházat (közös tulajdont) szolgálják. Így a telek közös használatban maradt részének költségeit és az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. szám alatt felvett telekingatlanon a közös tulajdonba tartozó részek elektromos, víz, csatorna alapvezeték költségeit az elkülönített részekig függetlenül attól, hogy a telekrész kizárólagos használatban van.

B/ Az „A” épület által használt közös tulajdonú részek

Az "A" épület tulajdonosa viseli kizárólag azokat a költségeket, melyek a közös tulajdont érintik ugyan, de a kiadások a közös tulajdonnak az „A” épület/b/en lévő részei, szerkezeti elemeivel, tartozékaival, azok használatával, felújításával, karbantartásával, elpusztult rész pótlásával, kezelésével, üzemeltetésével stb kapcsolatosak. Ezen rendelkezések vonatkoznak különösen az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában II-XIV. szám alatt felsorolt közös tulajdoni részekre. Az "A" épület egyes részeinek hasznosításából származó bevételek az "A" épület tulajdonosait illeti meg.

Az „A” épület által kizárólagosan használt telekrész, ehhez tartozó kerítés költségei ugyancsak az „A” épület tulajdonosait terheli.



Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp. Eulgrád u. 12.
 Telefon: 138-4322
 Adószám: 41712069/1-21

C) A „B” épület által használt közös tulajdonu részek:

A "B" épület tulajdonostársa viseli kizárólag mindazokat a költségeket, amelyek közös tulajdont érintenek, ugyan, de a közös tulajdoni rész a „B” épület/b/en található. Így különösen az alapító okirat II. fejezetének A pontjában XV.-XXVI. római számok alatt felsorolt közös tulajdoni részek költségeit, valamint a "B" épülettel kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díj, elpusztult közös tulajdoni tárgy pótlása stb.).

A "B" épület egyes részeinek hasznosításából származó vagy egyéb bevétel ugyancsak a "B" épület tulajdonostársát illeti meg.

D) A „C” épület által használt közös tulajdonu részek:

A "C" épület tulajdonostársai viselik a lakás alapterületük arányában mindazokat a közös tulajdont terhelő költségeket, amelyek kizárólag a "C" épületben található közös tulajdoni részeket terheli. Így különösen az alapító okirat II. fejezetének A pontjában XXVII-XLVII. római számok alatt felsorolt, valamint a "C" épülettel kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak stb.).

A "C" épület egyes részeinek hasznosításából származó vagy egyéb bevételek ugyancsak a "C" épület tulajdonostársait illeti meg a költségviselési arány szerint.

A "C" épület tulajdonostársainak költségviselési aránya a "C" épületre és a kizárólagos használatukban lévő telekrészre a következő:

1. öröklakás C.f.1.	32,06 m ²	2 129/10 000
2. öröklakás C.f.2.	56,25 m ²	3 736/10 000
3. öröklakás C.f.3.	62,27 m ²	4 135/10 000



Dr. Lenkei Ferenc
Ügyvéd
1056 Bp., István király útja 12.
Telefon: 464-4372
Adószám: 117/2069-1-21

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI ÉS HATÁSKÖRÜK

A tulajdonosok a Társasházi törvény alapján úgy rendelkeznek, hogy tekintettel arra, hogy a társasház csak 5 db külön tulajdonnal rendelkezik, a társasházi törvény 21-38 §-ai helyett a társasház szervezésre, működésére vonatkozólag Ptk közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit alkalmazzák. A tulajdonosok kiemelik, hogy a külön tulajdon eladása esetén a tulajdonostársat elővételi jog nem illeti meg és elidegenítés esetén a külön tulajdont illető használati mód átszáll a jogutódra.

VI.

Szerződő felek a társasházi alapító okiratot elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2001dec. 17

Budapest Zugló Önkormányzata



Dr. Kotalikné dr. Kardos Zuzsa Polgármester

ellenjegyzem:

Bp. 2001.....dec. 17

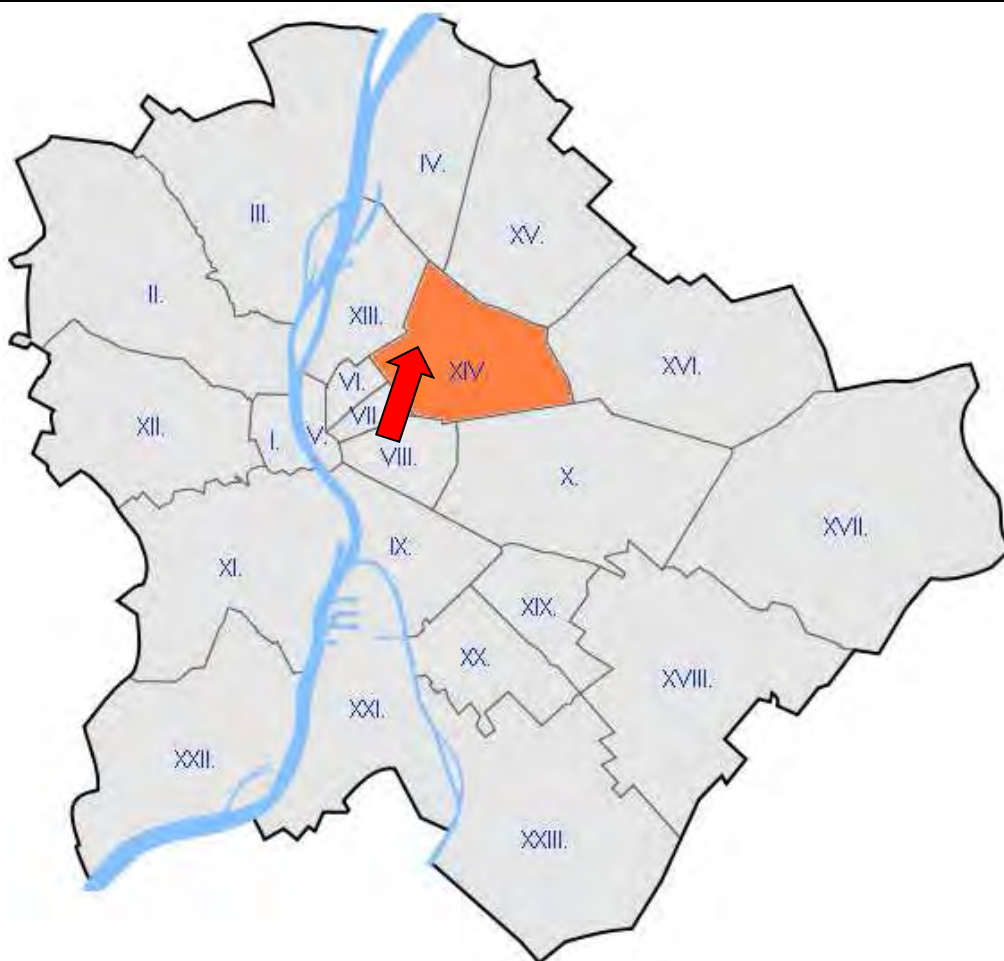
Dr. Lenkei Ferenc
Ügyvéd
1056 Bp., Belgrád rkp. 12.
Telefon: 138-4322
Adószám: 41212069-1-2

PLATÁN Vendéglátó és Panzió Részvénytársaság

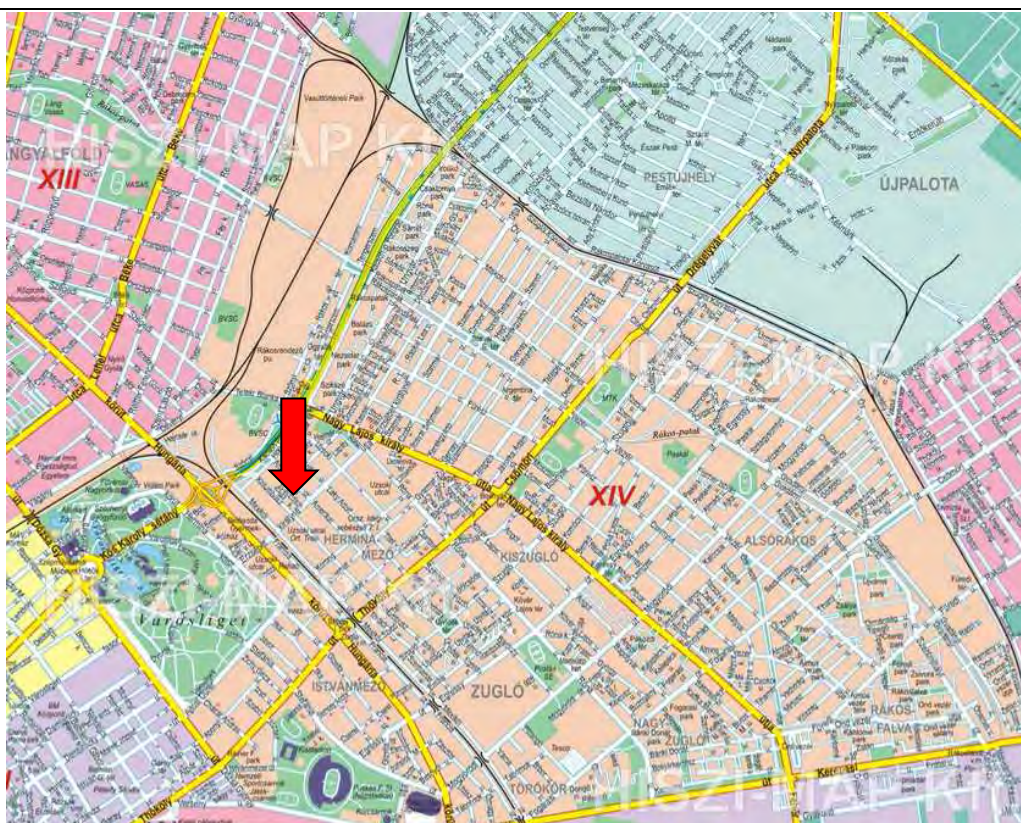
PLATÁN
VENDÉGLÁTÓ ÉS PANZIÓ RT

Ingatlan címe	1144 Budapest Erzsébet királyné útja 5-7. földszint
Hrsz	31637/0/B/1

Budapest térkép

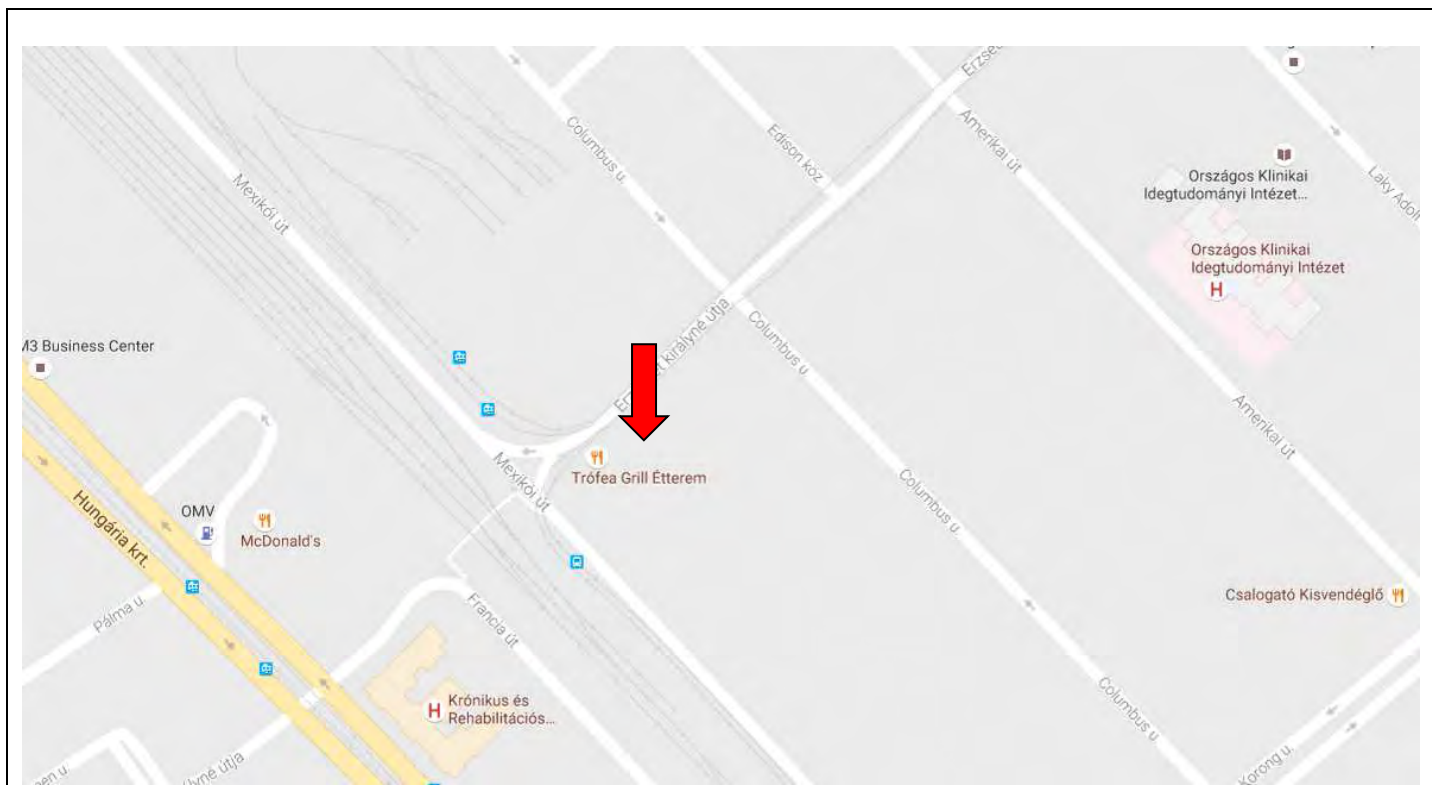


Kerület térkép

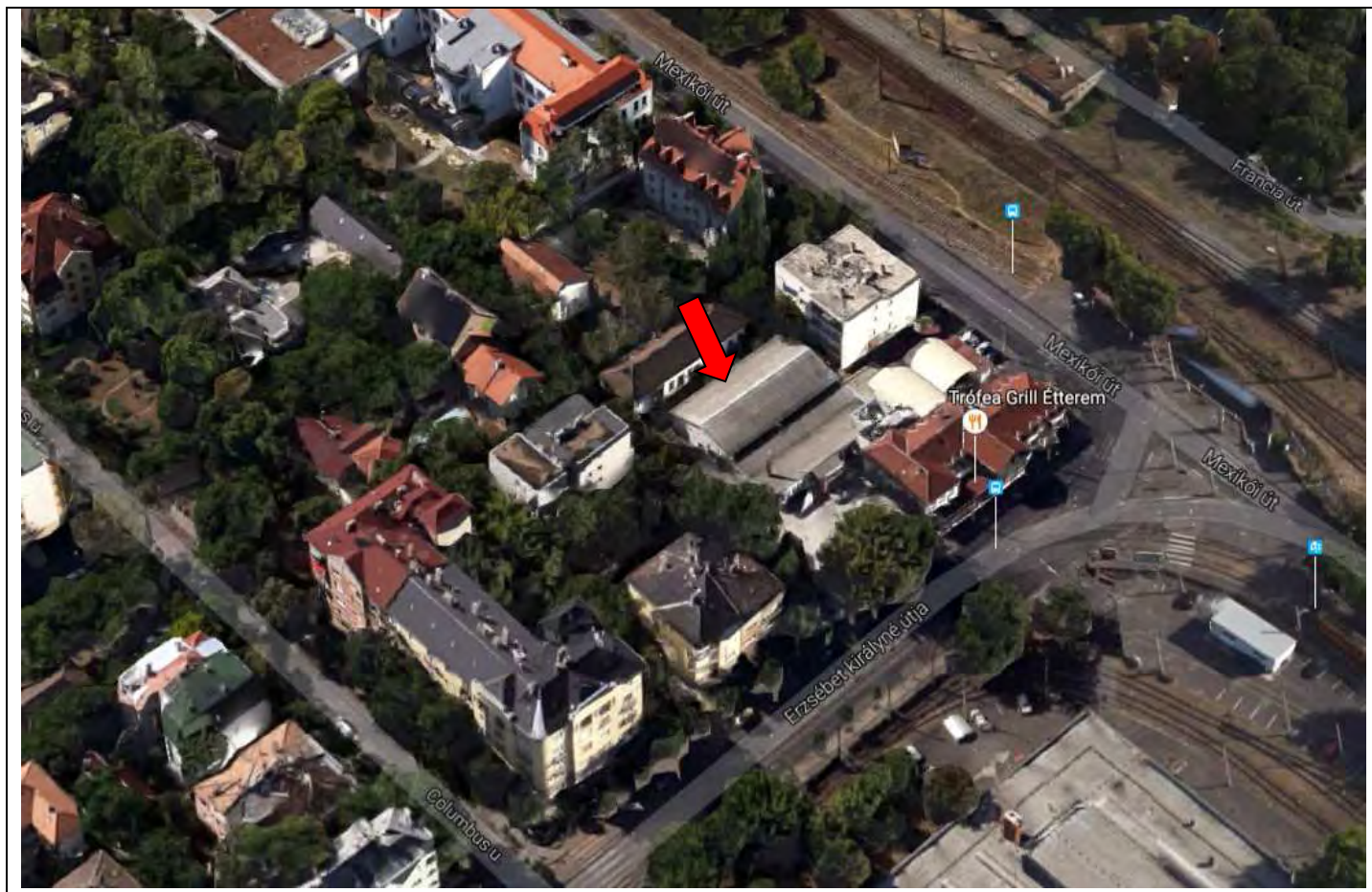


Ingatlan címe	1144 Budapest Erzsébet királyné útja 5-7. földszint
Hrsz	31637/0/B/1

Térképrészlet



Műholdkép





Utcakép



Parkoló terület



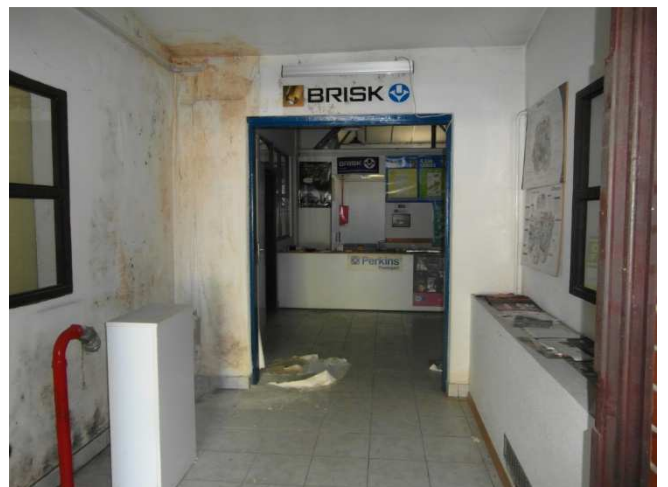
Vizsgált ingatlanrész homlokzata



Vizsgált ingatlanrész homlokzata



Vizsgált ingatlanrész homlokzata



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



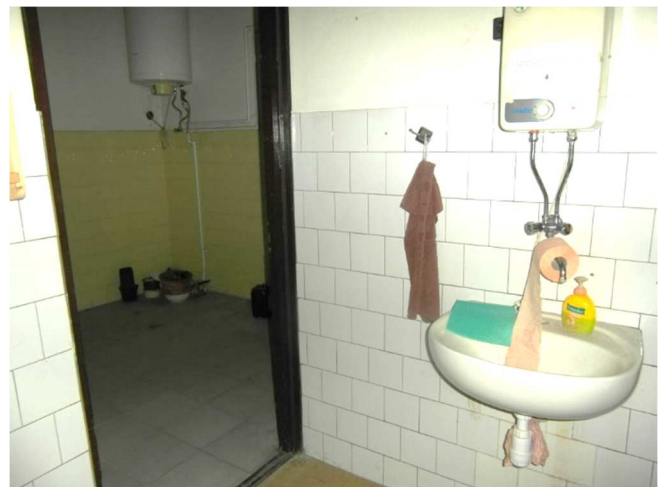
Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső



Ingatlan belső