



Forgalmi érték meghatározása, újraértékelése a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére

a Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező,
1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint alatti
31637/0/B/1 hrsz.-on egyéb helyiség besorolású ingatlanról



Készítette:
Rácz Krisztina
ingatlan-értékbecsrlő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2018. október 10.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>9</u>
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
4.3. Az épületek műszaki jellemzői	14
4.4. Kereskedelmi ingatlanpiac	15
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>16</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.4. Összesítő adatok	17
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>18</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Társasház Alapító Okirat
- Térképmásolat
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Zuglói Vagyongazdálkodási Közzolgáltató Zrt.
Megbízó címe:	1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11-17.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint
címe természetben:	1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint
helyrajzi szám:	31637/0/B/1
típusa:	egyéb helyiség
funkciója:	üzleti ingatlan

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása, újraértékelése
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	- m ²
Felépítmény figyelembe vett alapterülete:	558 m ²
Értékelés határnapja:	2018. október 09.

Elfogadott végső érték összesen:

Forgalmi érték:	59.500.000 Ft, azaz ötvenkilencmillió-ötszázezer forint
-----------------	--

Megjegyzés:

Az értékelt ingatlan tulajdoni lapon bejegyzett címe ajtószám nélküli. A rendelkezésünkre álló dokumentum (tulajdoni lap, térképmásolat, Társasház Alapító Okirat) alapján egyértelműen beazonosítható.

A telekhasználat a Társasház Alapító okiratban foglaltak szerint történik.

A meghatározott értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott

érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges

Jelen értébecslés a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. megbízásából, a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

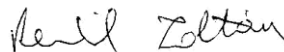
A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

Az előző értékelés óta az ingatlan műszaki állapotában változás nem történt. A Megbízó jóváhagyásával a helyszíni szemle során az ingatlan külső szemrevételezésére került sor.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rácz Krisztina	Képesített Ingatlanvagyon-értékelő (PT A 147466)
----------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. (1145 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 11-17..) 2018. október 04-én bízott meg, hogy a 1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint alatti, 31637/0/B/1 hrsz-ú, egyéb helyiség besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékebecslését forgalmi értékének újraértékelése céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékebecslés fordulónapja: 2018. október 09.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- tulajdoni lap (2017.10.10.) ;
- Társasház Alapító Okirat;
- alaprajz.

A Megbízott az értékelés elvégzéséhez felhasználta az alábbi dokumentumot:

- térképmásolat (2016.08.01.) ,
- Társasház Alapító Okirat;
- alaprajz,
- fényképek (2017.10.23.)

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentáció áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

2. AZ ÉRTÉKEBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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 becstült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2012 és 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 külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelekek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 360 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket

veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELESE

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 érdeketséget, 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 vezérelik, 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.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- 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.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai:

Tulajdoni lap dátuma:	2017.10.10.
Ingtatlan címe:	1144 Budapest XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint
Ingtatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	31637/0/B/1

I. rész

Terület megnevezése	Egyéb helyiség
Területe:	558 m ²
I/1.	
Bejegyző határozat:	Társasház; Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Budapest XIV. Kerület Zugló Önkormányzata
Jogosult címe:	1149 Budapest XIV. ker. Pétervárad utca 2.

III. rész

Bejegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzés:

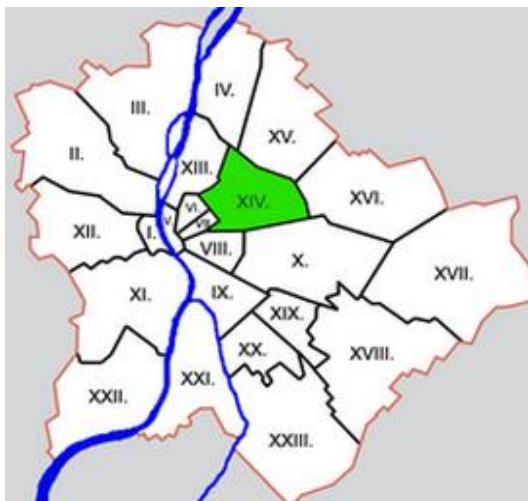
Az értékelte ingatlan tulajdoni lapon bejegyzett címe ajtószám nélküli. A rendelkezésünkre álló dokumentum (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján egyértelműen beazonosítható.

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Település jellemzése

A főváros területe 525 km, Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik

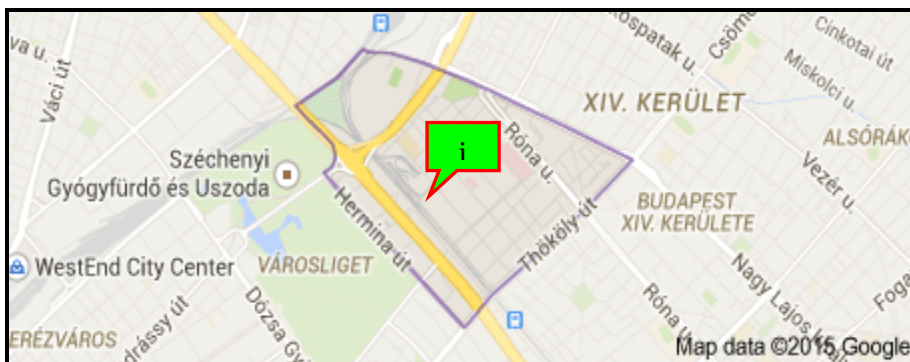
legnépesebb városa. Budapest XIV. kerülete a főváros pesti oldalán található. Történelmi neve Zugló, a kerületi önkormányzat is ezt használja hivatalos névként. Közepes méretű, területe 18,13 km², több, mint 120 000 ember otthona. Számos olyan középületet találunk itt, melyek országos kulturális, sportcélú 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.



Településen belüli elhelyezkedés

Az értékelt ingatlan a XIV. kerületben, Herminamező elnevezésű kerületrészben, városias jellegű területen, az Erzsébet királyné útján, a Mexikói úttó pár méterre elhelyezkedő társasház udvarán, a földszintjén található. Az ingatlan megközelíthetősége mindvégig aszfaltozott úton lehetséges, tömegközlekedési kapcsolata kedvező. Észak-Budával, az Árpád-híd vonalán és Pest belső területeivel az Andrássy út, a Thököly út és a Kerepesi út mentén. Csömör, Kerepes, Kistarcsa, Mogyoród, Gödöllő agglomerációs településeivel a gödöllői HÉV-vonala révén. A Csömöri út pedig Újpalota lakótelepével köti össze. Két vasútállomása van, Rákosrendező és a Zuglói Vasúti Megálló. Mindkettő budapesti végállomása a Nyugati pályaudvar. jó. A tömegközlekedési megállók kb. 20-150 m-re elérhetők. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, vegyes beépítésű, bevásárlási lehetőségek, közintézmények 200-2000 méteren belül elérhetők. Parkolás közterületen, nem fizetős övezetben lehetséges.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő térképek mutatják:



Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlan közvetlen környezetben minden fontos infrastruktúra megtalálható, az ingatlan könnyen megközelíthető, jó adottságokkal jellemezhető városrész. A szolgáltatási hálózat az ingatlantól kb. 200-2000 m-es körzetben teljes körűen elérhető.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az ingatlan sík felszínű, sokszög alakú területre épült. Összkomplexívített, bekerített telek.

Közműellátottság

Közművesítettség teljes körű, bekötéseivel a közműhálózatra csatlakozik. Parkolás az épület előtti közterületen, fizetés mentesen, az értékelt ingatlan előtti udvaron lehetséges. Az ingatlant a környező, forgalmas útvonalon zajló közúti közlekedésből adódó zaj,- por- és légszennyezés jelentősen nem érinti.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékecselő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető. Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium

tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), és korábban sem voltak az ingatlanon, és feltételezzük, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan, több helyiséges földszintes kialakítású üzleti ingatlan. Az épület sávalapra, hagyományos szerkezettel, vb. födémzettel, lapos ill. nyeregtetővel épült.

1144 Budapest XIV ker., Erzsébet királyné útja 5-7., földszint		
Építés éve:	~1970	
Értékelt ingatlan figyelembe vett alapterülete:	558 m ²	
Szintek (épület):	földszint	
Funkció:	üzleti ingatlan	
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Alapozás módja:	sávalapozás	
Talajnedvesség elleni szigetelés	van	
Szerkezeti rendszer	tégla	
Födém anyaga:	fa, könnyűszerkezet	
Határoló falak:	tégla	
Belső válaszfalak:	tégla, könnyűszerkezet	
Tető és fedése:	lapostető, ill. nyeregtető lemezfedés	
Nyílászárók:	fa és fémszerkezetű külső ajtó- és ablak, fa szerkezetű belső ajtók	
Padlóburkolatok:	kerámia, laminált parketta, beton	
Falfelületek:	festett, részben csempézett	
Külső felület:	dörzsölt vakolat	
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás, mérőóra felszerelt	
Csatornázás:	vezetékes hálózatra bekötve	
Gázellátás:	vezetékes gázellátás mérőóra nem beazonosított	
Fűtés- és melegvíz-ellátás:	gázkazán; villanybojler	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatról (220/400V) mérőóra felszerelt	
Extrák:	riasztó rendszer, klímaberendezés	
Állapot:	jó	

Leírás:	Az értékelt ingatlan több helyiséges, földszintes kialakítású, jelenleg nem hasznosított. A bejárata az utcáról a belső udvarból jól megközelíthető. Az kialakítás kedvező, tágas, a természetes benapozottsága közepes. A kiszolgáló helyiségek többségében különnyílóak. Vizesblokk kialakított. Parkolás az épület előtt, az udvaron lehetséges.
---------	---

4.4. Kereskedelmi ingatlanpiac



GKI Gazdaságkutató Zrt.

Mi elemzünk és előrejelzünk, Ön dönt.

(A GKI 2018. januári felmérésének eredményei)

A GKI fővárosi és magyarországi ingatlanpiaci indexeinek értéke 2018 januárjában -1 illetve 1. A fővárosi index hibahatáron belül csökkent, míg az országos 1 ponttal emelkedett az előző (tavaly októberi) felméréshez képest. Az egy évvel ezelőtti értékeket az előbbi mutató 4, míg az utóbbi 1 ponttal múlja alul. A fővárosi ingatlanpiaci kilátások tetőzése 5 negyedévvvel ezelőtt következett be, azóta nagyon lassú ereszkedésnek vagyunk tanúi. Az országos index lokális csúcsa egy évvel ezelőttre datálódik, a mostani indexérték ennek közelében található.



A GKI negyedévente szervez felmérést a vállalatok, az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A jelen megkérdezés során 110 ingatlanokkal foglalkozó cég és 1231 vállalat válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi

ingatlanpiaci index egy számba sűríti az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség- és a raktárpiac) **következő egy évben várható helyzetére vonatkozó várakozásokat**, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiaci kilátásokról.

Raktárpiac: óvatosság

A logisztikai ingatlanok **kihasználtsága** érezhetően emelkedett. A kihasználtsági ráta a fővárosi agglomerációban a tavaly októberi 85-ről idén januárra 89%-ra, Nyugat-Magyarországon 83-ról 91%-ra, a keleti régióban 82-ről 86%-ra nőtt. A **raktárpiaci indexek** egymás után három negyedévben is csökkentek. Januárban a fővárosi index csaknem 5, míg az ország egészére vonatkozó 3 ponttal mérséklődött az előző felméréshez képest. A válaszadók között minden körzetben a stagnáló **bérleti díjakra** számítók vannak többségben. A következő egy évben 1-2%-os díjemelkedés valószínű.

Az ingatlanok eladási árának következő 12 hónapban várható változása, 2018. január

(százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Kelet-Magyarország	Nyugat-Magyarország	Országos átlag
Használt lakás	2,7 (4,3)	4,3 (0,7)	4 (2,5)	3,7 (2,5)
Új lakás	4 (4)	5 (5)	2 (7)	3,7 (5)
Iroda	6 (6)	1 (2)	8 (5)	5 (5)
Üzlethelyiség	4 (4)	5 (1)	7 (5)	5,3 (3,3)
Raktár	2 (7)	0 (0)	2 (2)	1,3 (3)
Építési telek	2 (10)	5 (5)	2 (7)	3 (7,3)

Zárójelben az előző – 2017. októberi – felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a

mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

59.000 eFt-ban, azaz ötvenkilencmillió forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlan környezetében lévő hasonló adottságú üzlethelyiségek kínálati bérleti díjait vettem figyelembe. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amelyet a mellékelt számítási táblázatok ismertetnek.

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel, kerekítve

59.900 eFt-ban, azaz ötvenkilencmillió-kilencszázezer forintban

határoztam meg.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában ezt a módszert nem alkalmaztuk.

5.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	59,0 MFt	súly:	50%	29,5 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	59,9 MFt	súly:	50%	30,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 59,5 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: **Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci és hozamszámításon alapuló érték reprezentálja, ezért az értékképzésnél a súlyozott átlagot vettük figyelembe.**

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

Az elmúlt évben az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban emelkedés volt tapasztalható. Az ipari és egyéb jövedelemtermelő ingatlanok kereslete a kisebb alapterületű ingatlanokra jellemző. Tekintettel az értékelt ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére a közeljövőben az ingatlan értékének az inflációt követő értéknövekedése várható.

Az ingatlan forgalomképessége:

önállóan forgalomképes

6. MEGJEGYZÉSEK

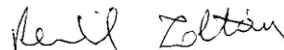
- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 360 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

Budapest, 2018. október 10.



Rácz Krisztina
ingatlan értékbecslő

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Ingatlan címe: 1144 Budapest, XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7. – földszint

Helyrajzi szám: 31637/0/B/1 **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 558

Értékelt tul. hányad: 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]** 558

Telekből értékelt terület [m2] 0

Értékbecslés dátuma: 2018. október 10.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
üzlethelyiség	földszint	558,0	jó	1	
Összesen:					

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	földszintes üzleti ingatlan	558,0	1,0	558,0
K=2				
	összesen:	558,0		558,0

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		XVI. ker., Mátyásföld	XIII. ker., Dolmány utca	XIV. ker., Egressy út
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzleti ingatlan	üzleti ingatlan	üzleti ingatlan	üzleti ingatlan
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	~1970-1990	1977-1985	1960-1980	1970
Műszaki állapot:	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú	közepes állapotú
Megjegyzés:		földszintes, fűthető , több helyiséges telephely	földszintes, fűthető , több helyiséges telephely	földszintes, fűthető , több helyiséges raktár
Adat forrása:		ingatlan.com/27883046	ingatlan.com/22188395	ingatlan.com/22803057
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		35 000 000	69 000 000	40 000 000
telekméret (m ²)	0	1 000	600	0
nettó alapterület (m2)	558,0	244,0	508,0	300,0
fajlagos ár (Ft/m2)		143 443	135 827	133 333
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. október	2018. október	2018. október
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		129 098	122 244	120 000

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,10	1,00	1,00
telekméret	nagyobb	nagyobb	hasonló
	0,90	0,90	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,80	0,95	0,80
műszaki állapot	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
jogi jelleg	kedvezőbb	hasonló	kedvezőtlenebb
	0,95	1,00	1,05
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kialakítás, felszereltség	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
parkolási lehetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

97 134	104 519	116 133
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	558,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	105 840
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	105 800
becsült érték (Ft)	59 036 400
becsült érték kerekítve (Ft)	59 000 000

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasznító - 1	Össze- hasznító - 2	Össze- hasznító - 3
Ingtalan címe:		XIV. ker., Remény utca	XIV. ker., Remény utca	X. ker, Téglagyárduló
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	üzleti ingatlan	üzleti ingatlan	üzleti ingatlan	üzleti ingatlan
Infrastrukturális adottságok (közmutvek, utak, kerítettség, stb.):	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	kisvárosias, vegyes beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	~1970-1990	1970	1970	1980-1990
Műszaki állapot:	jó állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		földszintes, fűthető , egy helyiséges raktár	földszintes, fűthető , egy helyiséges raktár	földszintes, fűthető , több helyiséges telephely
Adat forrása:		ingatlan.com/25978476	ingatlan.com/26794419	ingatlan.com/27865004
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		341 400	195 000	224 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
nettó alapterület (m2)	558,0	300,0	150,0	160,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 138	1 300	1 400
bérleti viszony típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/realizálás időpontja		2018. október	2018. október	2018. október
kinálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 081	1 235	1 330

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,80	0,75	0,75
műszaki állapot	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,10	1,10	1,00
hasznosíthatóság	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,05
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
felszereltség, közmutvek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
frekvenciáltáság	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,10	1,10	1,10
természetes fényviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
parkolási lehetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

1 160	1 250	1 250
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	558,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 219
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 220
becsült bérleti díj (Ft/hó)	680 760
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	680 800

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

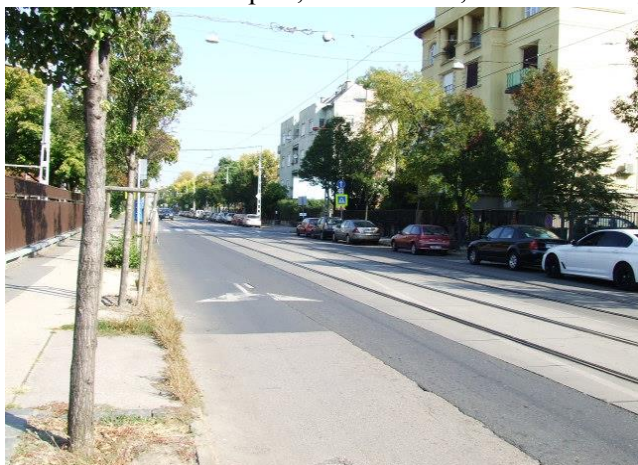
Ingatlan alapadatai I.									
Ingatlan címe:	1144 Budapest, XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7. – földszint								
Tulajdonos:	Budapest XIV.ker. Zugló Onkormányzat								
Helyrajzi szám:	31637/0/B/1	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:				egyéb helyiség			
Teleknagyság [m ²]:	0	Ingatlan jelenlegi funkciója:				használaton kívüli üzleti ingatlan			
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek		
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes bérbeadható terület [m ²] [nap] [szoba]	Bérleti díj		Bérleti szerződés lejáratát [év]	Kihasz-náltság [%]	2018		
			[€/m ² /hó]	[Ft/m ² /hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]	
üzlet	558	558		1 220		90%	612 684 Ft	7 352 208 Ft	
							0 Ft	0 Ft	
							0 Ft	0 Ft	
							0 Ft	0 Ft	
							0 Ft	0 Ft	
							0 Ft	0 Ft	
							0 Ft	0 Ft	
Osszesen:	558	558					612 684 Ft	7 352 208 Ft	
Input adatok II.						Kiadások			
MNB aktuális deviza árfolyama		325,35	HUF / EUR (2018.10.09-i árfolyamon számolva)			2018			
Vizsgált periódus hossza		5	év						
EURO HICP évi %		1,00%							
Diszkont tényező		9,50%				0,095			
Exit kamatláb		8,50%							
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]		
Behajtási veszteség		3,00%				18 381 Ft	220 566 Ft		
Fenntartási alap		3,00%				18 381 Ft	220 566 Ft		
Egyéb költség		2,00%				12 254 Ft	147 044 Ft		
Iparüzési adó		2,00%				12 254 Ft	147 044 Ft		
Ingatlanadó		1840	Ft/m ² /év			85 560 Ft	1 026 720 Ft		
OSSZES RENDSZERES KIADÁS						146 828 Ft	1 761 941 Ft		
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE						Időszakos kiadás	Annuitás [Ft/év]		
Átmeneti periódikus üresedés		1	havi bérleti díj		5	évente		612 684 Ft	101 360 Ft
Beruházások		3 000	Ft/m ²		5	évente		1 674 000 Ft	276 941 Ft
Ingatlanügynöki díjak		1	havi bérleti díj		5	évente		612 684 Ft	101 360 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							479 661 Ft		
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							2 241 602 Ft		

HOZADÉKI ÉRTÉKELES

CASH-FLOW					
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
	2018	2019	2020	2021	2022
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
üzlet	7 352 208 Ft	7 425 730 Ft	7 499 987 Ft	7 574 987 Ft	7 650 737 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	7 352 208 Ft	7 425 730 Ft	7 499 987 Ft	7 574 987 Ft	7 650 737 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	220 566 Ft	222 772 Ft	225 000 Ft	227 250 Ft	229 522 Ft
Fenntartási alap	220 566 Ft	222 772 Ft	225 000 Ft	227 250 Ft	229 522 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	147 044 Ft	148 515 Ft	150 000 Ft	151 500 Ft	153 015 Ft
Bérbeadót terhelő iparűzési adó	147 044 Ft	148 515 Ft	150 000 Ft	151 500 Ft	153 015 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	1 026 720 Ft	1 036 987 Ft	1 047 357 Ft	1 057 831 Ft	1 068 409 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	1 761 941 Ft	1 779 560 Ft	1 797 356 Ft	1 815 329 Ft	1 833 483 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	5 590 267 Ft	5 646 170 Ft	5 702 632 Ft	5 759 658 Ft	5 817 254 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Átmeneti periódikus üresedés	101 360 Ft	101 360 Ft	101 360 Ft	101 360 Ft	101 360 Ft
Beruházások	276 941 Ft	276 941 Ft	276 941 Ft	276 941 Ft	276 941 Ft
Ingyanlanügynöki díjak	101 360 Ft	101 360 Ft	101 360 Ft	101 360 Ft	101 360 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	479 661 Ft	479 661 Ft	479 661 Ft	479 661 Ft	479 661 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	5 110 606 Ft	5 166 509 Ft	5 222 971 Ft	5 279 997 Ft	5 337 593 Ft
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,91324	0,83401	0,76165	0,69557	0,63523
					11,765
	4 667 220 Ft	4 308 925 Ft	3 978 096 Ft	3 672 630 Ft	3 390 587 Ft
				maradvány:	39 889 259 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	59 900 000 Ft				

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

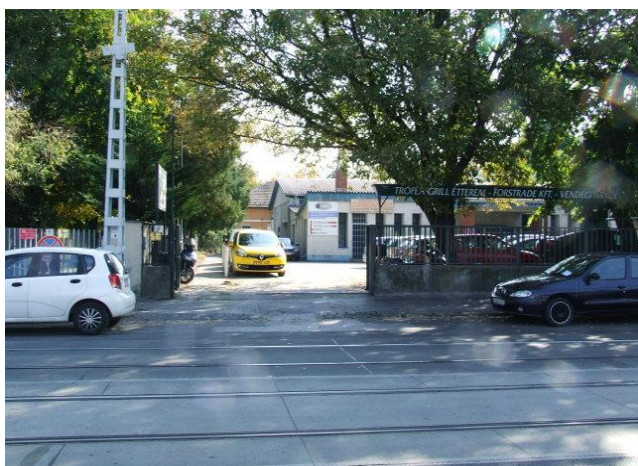
1144 Budapest, XIV. kerület, Erzsébet királyné útja 5-7., földszint Hrsz: 31637/0/B/1



utcakép



utcakép



utcafront



bejárat



az ingatlan megközelítése



parkolóhelyek

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

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



az üzleti ingatlan

személybejárat



fogadó

tárgyaló



iroda

gépkocsi fogadó

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

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



gépkocsi fogadó



szerelő



technikai helyiség



közlekedő



tárgyaló



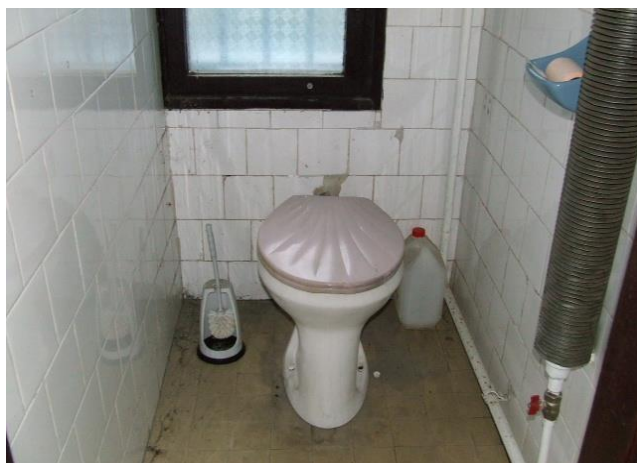
étkező

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

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



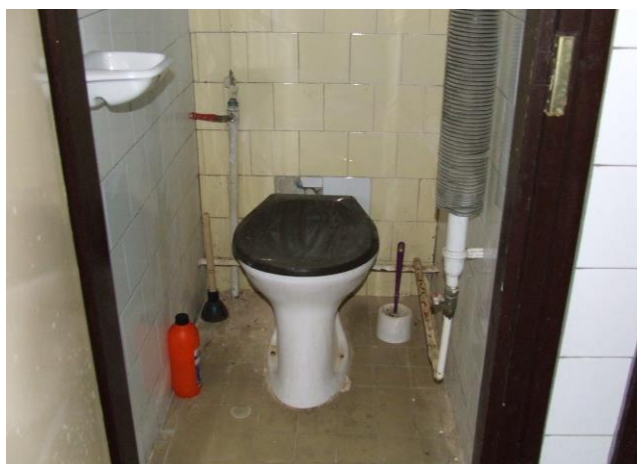
mosdó, WC



mosdó, WC



mosdó, WC



mosdó, WC



fürdő



melegvíz-ellátás

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 törölő határozat: 73021/1/2013/13.05.22				
bejegyző határozat, érkezési idő: 34491/1/2002/02.01.07				
törölő 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				

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

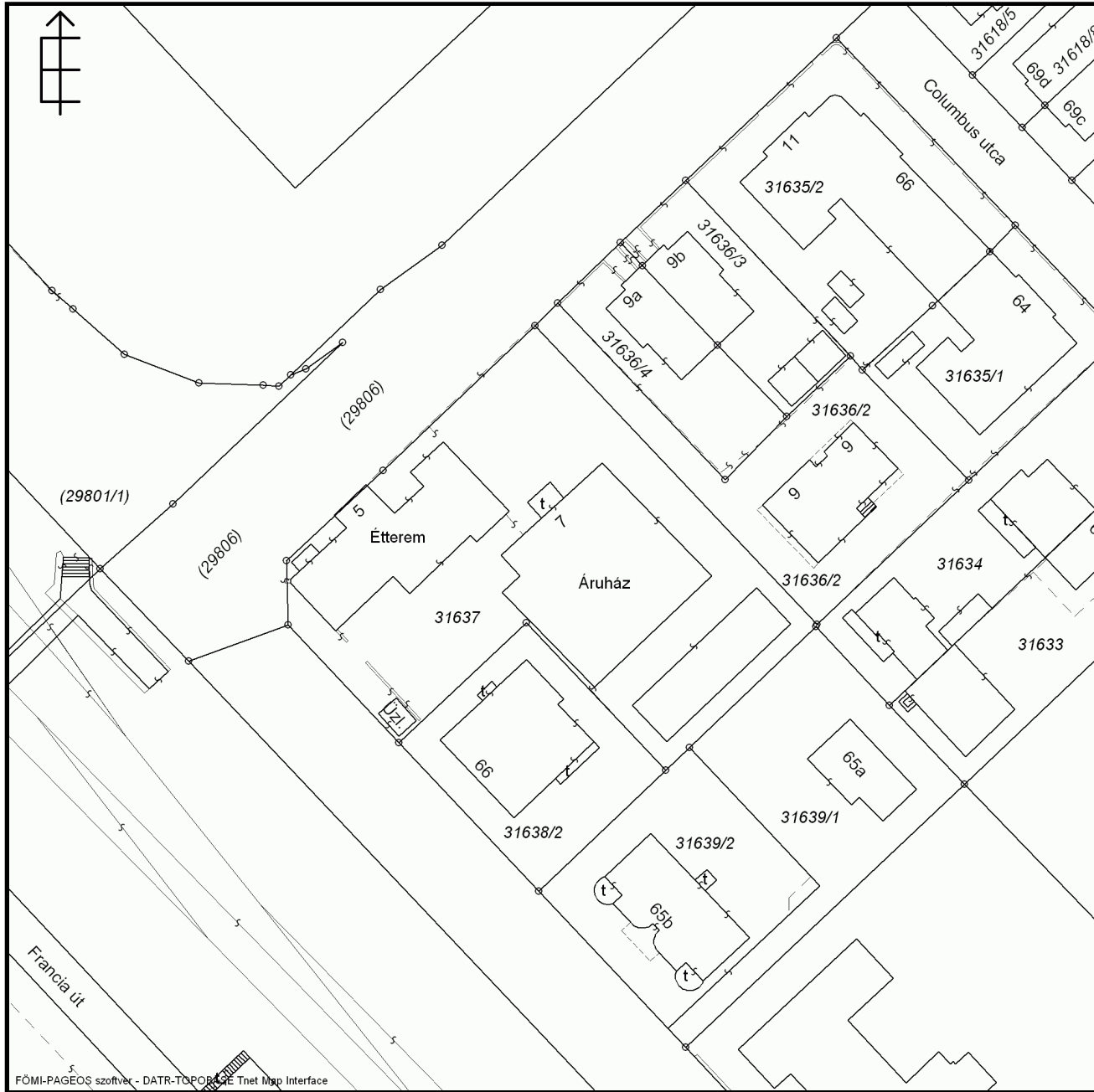
E-hiteles térképmásolat

2016.08.01 12:41:17

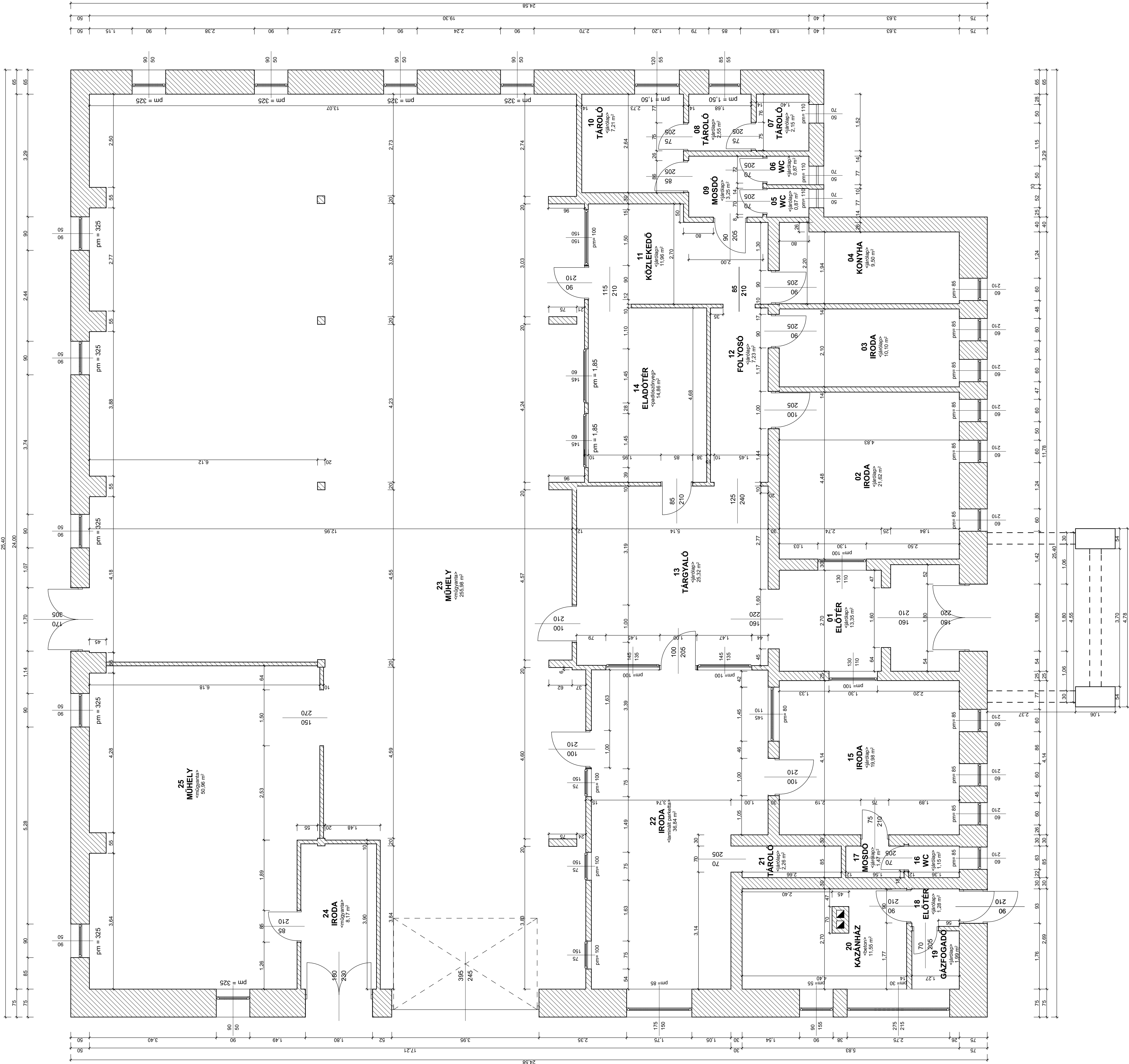
Helyrajzi szám: BUDAPEST XIV.KER. belterület 31637

Megrendelés szám: 9000/5601/2016

Méretarány: 1 : 1000

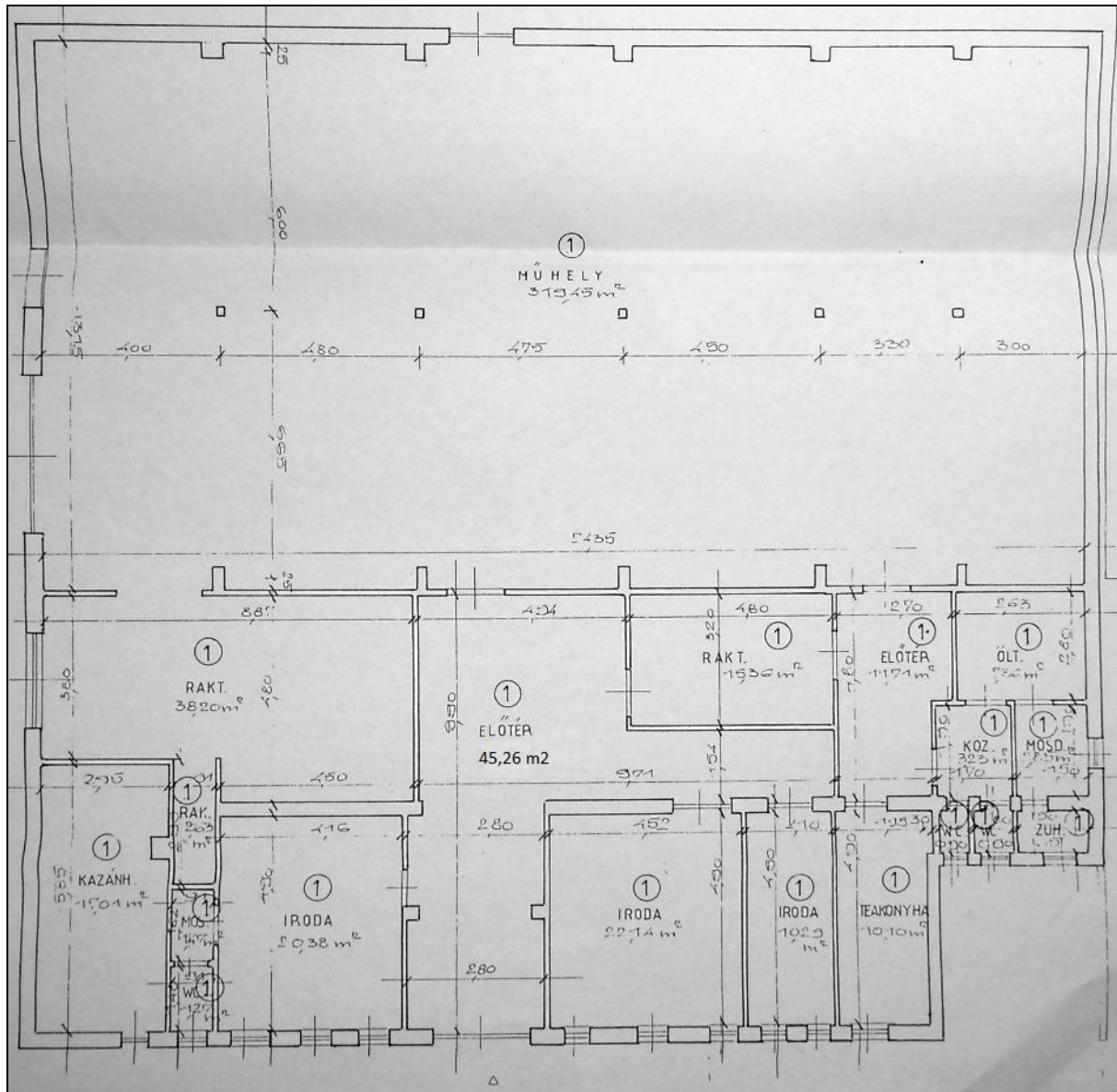


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.



Helyiségek		Terület
01	előter	13,35 m ²
02	iroda	21,62 m ²
03	iroda	10,10 m ²
04	konyha	9,50 m ²
05	wc	0,87 m ²
06	wc	0,87 m ²
07	tároló	2,15 m ²
08	tároló	2,55 m ²
09	mosdó	3,25 m ²
10	tároló	7,21 m ²
11	közlekedő	11,96 m ²
12	folyosó	7,23 m ²
13	tárgyaló	25,32 m ²
14	eladótér	14,86 m ²
15	iroda	19,98 m ²
16	wc	1,15 m ²
17	mosdó	1,47 m ²
18	előter	1,85 m ²
19	garázsgar	1,98 m ²
20	kazánház	11,55 m ²
21	tároló	2,28 m ²
22	iroda	36,84 m ²
23	műhely	255,96 m ²
24	iroda	8,17 m ²
25	műhely	50,96 m ²
Földszint összesen:		923,04 m ²
Műhelyszint / Garázsszint		
Budapest, XIV. kerület, Erzsébetvárosi útja 5-7		Adám Tamás
Cím:		Datum:
1:50 / A/2		2019. 03. 08.

Hrsz.: 31637/0/B/1



ERZSEBET KIRÁLYNÉ 5-7.
(MEXIKÓI 67.)
ALAPÍTÓ: 2001.

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. Lankai Ferenc
ügyvéd
1056/Bp., Belvárosi k. 12.
Telefon: 433-4322
Adószám: 1712069-1-21

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 be rendezések.

I. Telek: 3000 m²



"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., Budapest, Kp. 12.
Telefon: 138-4322
Adószám: 41712069-1-21

"B" épület (műhely)

- XV. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakásválasztó 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 vezetékai, berendezései
- XXIII. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- XXIV. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, 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., Selymádk rkp. 12.
 Telefon: 460-422
 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 vezetékeig, 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 t. 12.
Telefon: 38-4722
Adószám: 4712069-1-21

„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.	Padláslépcső	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:



[Handwritten signature]

Dr. Lenkei Ferenc
 ügyvéd
 1056 Bp., Belgrád t. 12.
 Telefon: 478-4722
 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, szelőlőző gépház, 2 db öltöző, 2 db mosdó+zuhanyozó, I. 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. I. 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/1 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.



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 vagyონrészek 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. Lenkel Ferenc
Ugyvéd
1056 Bp. Belgrád t. p. 32.
Telefon: 1524322
Adószám: 41712069-4-21

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 az Mexikói út, mind az Erzsébet kir-né utja felőli része közös használatban marad. Ezen telekrész területe kb 177 m².



[Handwritten signature]

r. Lenkei Ferenc
1056 Bp., Belgrád utca 12.
Telefon: 338/4322
Adószám: 4172069-1-21

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 tulajdonu 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 tulajdonu 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., Belgrád rkp. 12.
 Telefon: 138-4372
 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 m2 | 2 129/10 000 |
| 2. öröklakás C.f.2. | 56,25 m2 | 3.736/10 000 |
| 3. öröklakás Cf.3. | 62,27 m2 | 4 135/10 000 |



Dr. Lenkei Ferenc
 1056 Bp., Belgrád t. 12.
 Telefon: 136-4332
 Adószám: 417/2066-1-21

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI ÉS HATÁSKÖRŰK

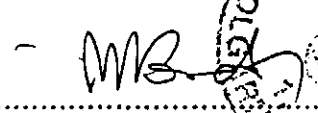
A tulajdonosok a Társasházi törvény alapján úgy rendelkeznek, hogy tekintettel arra, hogy a társasház csak 5 db külön tulajdonnal rendelkezik, a társasházi törvény 21-38 §-ai helyett a társasház szervezésre, működésére vonatkozólag Ptk közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit alkalmazzák. A tulajdonosok 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, 2001

Budapest Zugló Önkormányzata

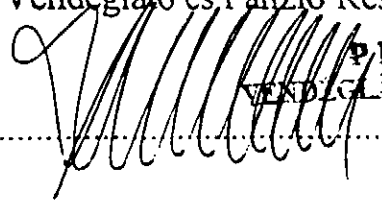


 Dr. Katalikné dr. Kárdos Zuzsa polgármester



ellenjegyzem:
 Bp. 2001.....

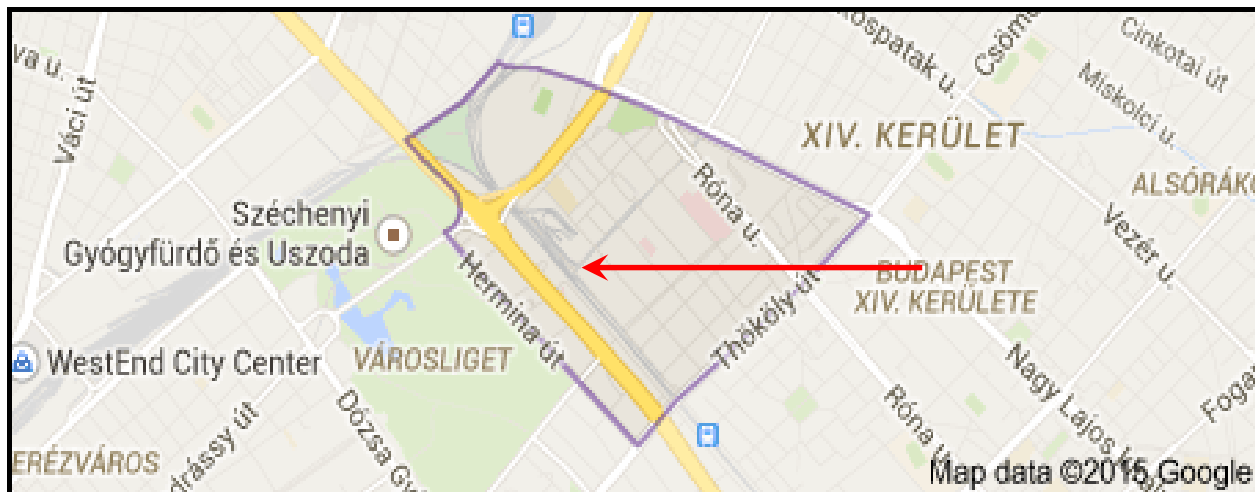
PLATÁN Vendéglátó és Panzió Részvénytársaság



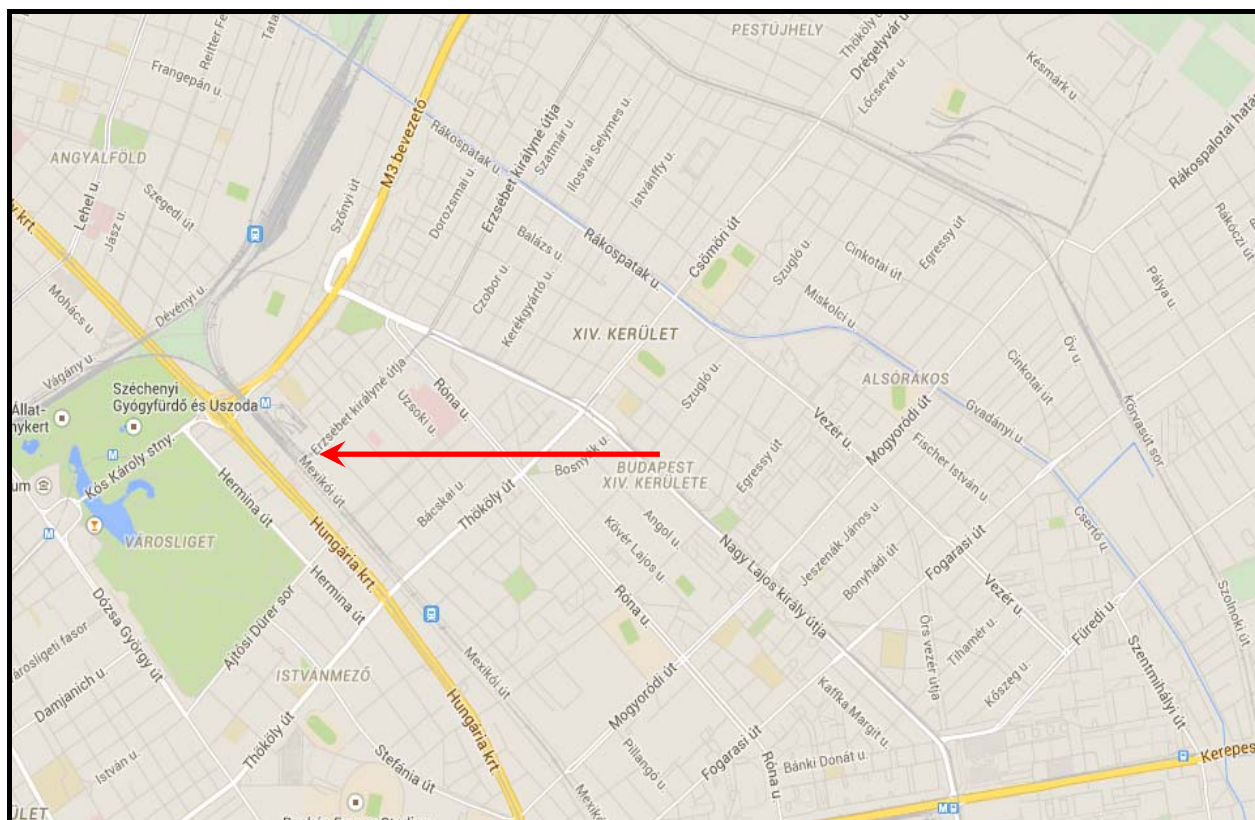
 PLATÁN
 VENDÉGLÁTÓ ÉS PANZIÓ RZ

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

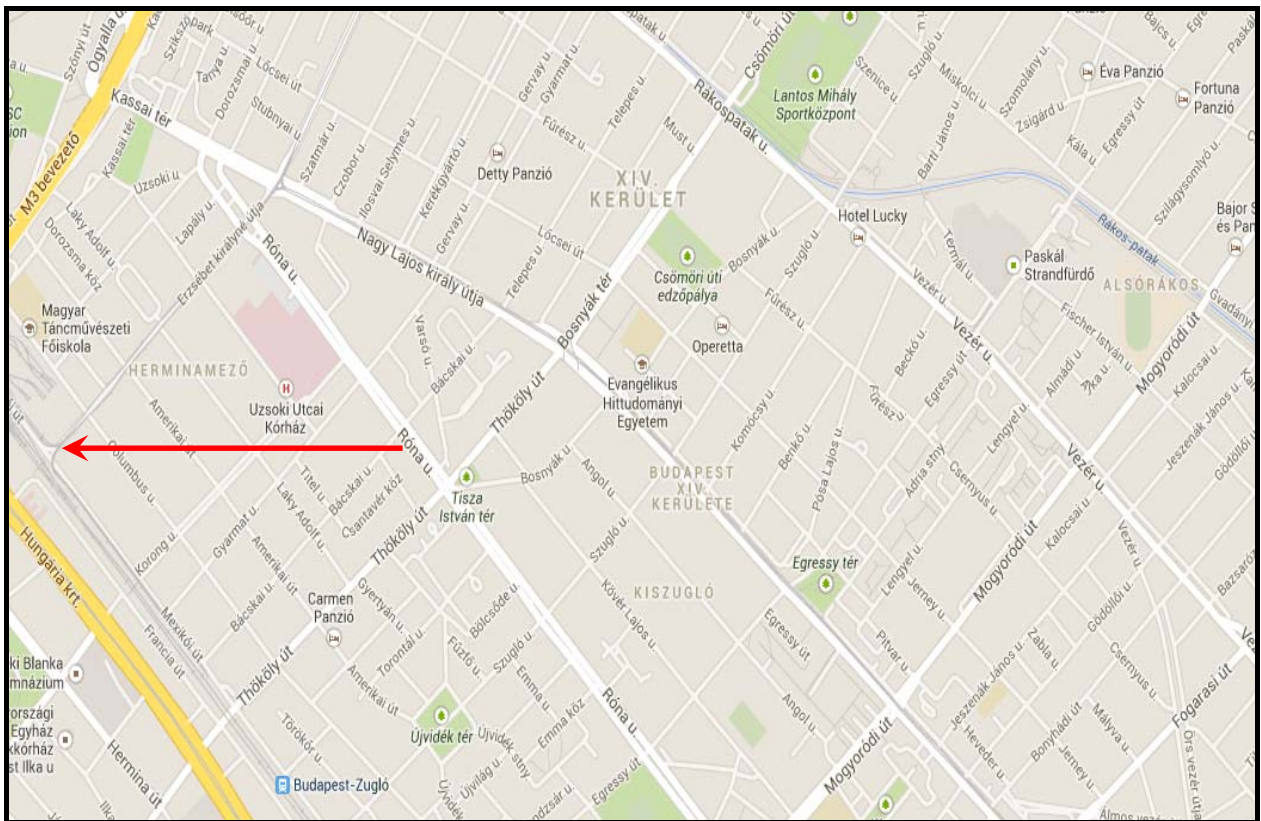
Városon belüli elhelyezkedés



Kerületen belüli elhelyezkedés



Kerületen belüli szűkebb környezet térképe



Műholdas térkép



értékelt ingatlan