

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

**1075 Budapest, Kazinczy utca 48. alatti 34167 hrsz-ú,
kivett üzem megnevezésű ingatlan
256/900 tulajdoni hányadára vonatkozóan**



Budapest, 2021. április 12.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA	5.
1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA	6.
2. KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI	8.
3. A TULAJDONI LAP ADATAI	8.
4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI	9.
5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE	10.
5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete	10.
5.2. A telek bemutatása	11.
5.3. A felépítmény(ek) bemutatása	11.
5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása	11.
6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	13.
6.1. Ingatlanforgalmi helyzet	13.
6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága	15.
6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	15.
6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel	17.
6.5. Végző forgalmi érték meghatározása	19.
7. MEGJEGYZÉSEK	19.
MELLÉKLETEK	20.
térképrészletek	
fotók	
tulajdoni lap	
térképmásolat	
alaprajz	
metszetek	
végzés építési tevékenység ügyében	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1075 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe tul.lap:	1075 Budapest, Kazinczy utca 48.		
Helyrajzi szám:	34167		
Megnevezése tul.lapon:	kivett üzem		
kapott adatszolgáltatás:	vendéglátó		
Területe (tul.lap):	900 m ²	256/900 tulajdoni hányad	területe 256 m ²
Értékelt tul. hányad:	256/900		

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) európai értékelési szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezésről számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értébecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, a vizsgált ingatlan 256/900 tulajdoni hányadának értébecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1075 Budapest, Kazinczy utca 48. alatti 34167 helyrajzi számú,
kivett üzem megnevezésű ingatlan
256/900 tulajdoni hányadának

Forgalmi értéke kerekítve:

117 300 000,- Ft, azaz száztizenhétmillió-háromszázezer Ft

az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó áfa előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő, ig.szám: 007014
EUFIM minősített ingatlanértékelő
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: BP 018187/2018

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értébecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2021. április 12.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját és térképmásolatát beszereztük, az értékeléshez megkaptuk az alaprajzokat a terület kimutatást és a végzés építési tevékenység ügyében. További információkat is Megbízótól kaptunk. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása csak külső szemrevételezés alapján készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszerezték. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
6. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
7. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2021. április 12.

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.

Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre” a következő definíciót használja:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségéből való értéklevezetés.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is.

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az Európai Értékelési Szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. A környezetben az üzletek bérleti hasznosítása jellemzőnek tekinthető, ezért a hozamszámításos értékelési módszer is megbízható eredményt ad.

Adott esetben a költségalapú értékelési módszer alkalmazásától eltekintettünk, mert a vizsgált területen az ingatlanpiaci viszonyok eltérítik a forgalmi értéket a megvalósítási költségek szintjétől. Társasházi albetétek, osztatlan közös tulajdoni ingatlanoknál az ingatlanhoz tartozó telekhányad értékének becslése is növeli a költségalapú módszer bizonytalanságát.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2021.04.12. Az ingatlanba nem jutottunk be, az értékelést külső szemle alapján végeztük el.

Jelen voltak: PROAC Kft. részéről – Krisánszky Tímea ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2021.03.22.)

Az ingatlant bejártuk, felmértük a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2021.03.22. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon)	1075 Budapest, Kazinczy utca 48.		
(természetben:)	1075 Budapest, Kazinczy utca 48.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34167		
Megnevezése:	kivett üzem		
Területe:	900 m ²		
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/10. Budapest Főváros VII. kerületi Erzsébetváros Önkormányzata	tul.h.:	256/900
	II/14. COX-Invest Vagyongazdálkodó Kft.	tul.h.:	135/900
	II/13. Kazinczy utcai Projekt Ingatlanfejlesztő és Ingatlanforgalmazó Kft.	tul.h.:	509/900
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. – 291761/1 sz. beadvány rangsorában		
Terhelések:	III/1. Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, 1 m ² területre. Jogosult: Budapesti Elektromos Művek III/5. Vezetékjog, 3 m ² területre. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft. III/6. Vezetékjog, 11 m ² területre. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft. III/9. Vezetékjog, 6 m ² területre. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft. III/17. Egyetemleges jelzálogjog, 14019/0/852/2019/2 számú közjegyzői okirat alapján, bejegyzés javítása. Terheli még a Budapest, VII. 34171, 34170, 34169, 34168 hrszú ingatlant. Jogosult: Lascondes Kft. III/17. Elidegenítési és terhelési tilalom jelzálogjog biztosítására. Jogosult: Lascondes Kft.		

Jogi helyzet:

Az értékeléshez megkaptuk a 2019.10.26-án kelt Budapest Főváros VIII. Kerületi Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Műszaki Iroda által kiállított végzést, mely a következőket tartalmazza.

Korábban a tárgyi ingatlanra a hatóság KI-477-12/2008/VII. számú bontási engedélyt adott, a Kazinczy utca – Madách sétány kb. 213 m² alapterületű fsz.+1.em. trafó és iroda helyiséget tartalmazó épület kivételével. Ezt követően Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 2012. szeptember 3-án kelt, VII-452-40/2012 számú építési engedélyt adott a megmaradó épület átalakítására, melegkonyhás vendéglátóegység kialakítására. A VII. kerületi hatóság 2016.10.23-ai szemle alapján, megállapította, hogy nem mindegyik épület került elbontásra,

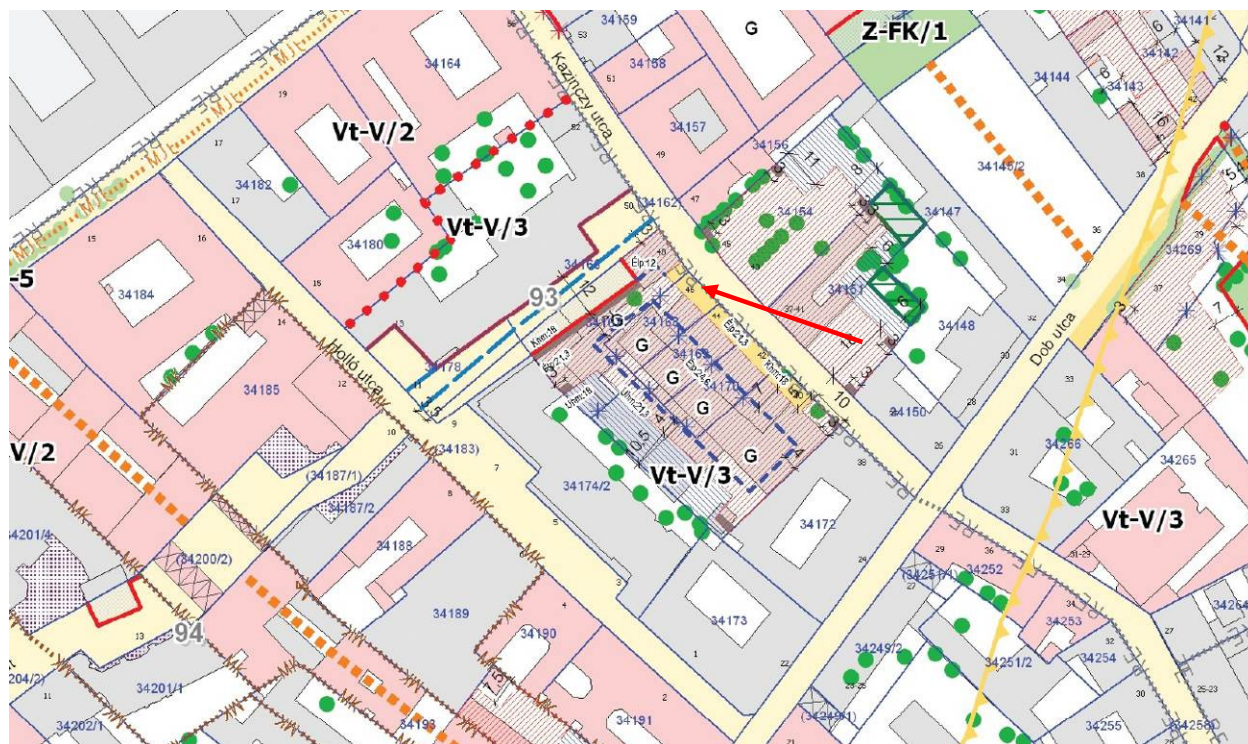
hanem azok átépítésre kerültek engedély nélkül, továbbá alapterület bővítéssel új határoló szerkezetek és előtetők kerültek kialakításra, melyek vendéglátóegységként funkcionálnak.

Természetben a bővítés, az épület mögötti telekrészre, belső átjárással, a meglévő vendégtér megnagyobbítása céljából, acélszerkezetű csarnokot építettek, mely a földszinti vendégtérhez kapcsolódik. Ez az építményrész nem került figyelembevételre az értékelés során.

Az ingatlant jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. Az ingatlan nem rendelkezik kizárólagos használati megállapodással. Az értékelést az ingatlan 256/900 tulajdoni hányadára történt.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/3 övezetbe tartozik:



Vegyes területek:

ba) városközponti terület: Vt-V, alövezetei: Vt-V/1, Vt-V/2, Vt-V/3 és Vt-V/4;

Terület-felhasználási egység	Építési övezet, övezet neve	jele	A telek					Az épület				
			beépítési módja	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legnagyobb beépítettségének alapértéke (%)	legnagyobb beépí- tettség engedélyes maximuma (%)	legkisebb zöldfelülete (%)	legnagyobb szint- szám alapértéke (db)	legnagyobb szint- szám engedélyes maximuma (db)	legnagyobb épületmagassága (m)	legmagasabb pontja (m)
vegyes terület	városközpont	Vt-V/1	Z	750	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/22,5)	K (□)
		Vt-V/2	Z	500	2250	K (70)	K (□/80)	10	K (6)	K (□)	K (□/24,5)	K (□/30)
		Vt-V/3	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	10	K (5)	K (□)	K (□/22,5)	K (□/30)
		Vt-V/4	Z	750	2250	K (60)	K (□/80)	20	K (5)	K (□)	K (□/20,5)	K (□/30)
	intézmények, szabadonálló	Vi-2/I	SZ	3000	3000	K	K	K	K (□)	K (□)	K (□)	K (□)

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete



Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km²), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A kerület három részre osztható: Belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet előregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Középső Erzsébetváros a Nagykörút és Rottenbiller utca között terül el, a Külső- Erzsébetváros a Rottenbiller utca és Dózsa György utca közötti terület, melynek a Városliget vonzáskörzetébe tartozó területe Ligetvárosnak nevezett, melyet az István utca - Dózsa György út - Damjanich utca - Rottenbiller utca négyszög határol. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, amely a terület bevásárlóutcája is egyben. A Ligetváros elnevezés elsősorban az ingatlanirodáktól és az új lakóparki befektetőktől származik, jelezzék ennek a területnek a nagyban különböző adottságait a Külső-Erzsébetváros rosszabb hírű utcáihoz képest, pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek.

A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Belső Erzsébetváros nevű részén, a Dob és a Király utcát összekötő Kazinczy utcában helyezkedik el, zárt sorúan beépített nagyvárosias környezetben.

A vizsgált ingatlan a Kazinczy utca és a Madách sétány sarkán kap helyet.

Az ingatlan közepes forgalmú, szilárd burkolatú úton jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint BKV autóbuszokkal.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatóak, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal.

Infrastrukturális ellátottsága jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A szabálytalan „L” alakú, sík felületű sarok telken Az ingatlan összközműves.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A telken egy 1880-ban, eklektikus stílusban, utcafrontra és a két oldalsó telekhatárra épült, lapostetős épülettel részben beépített épület(ek) állnak. Az épület téglaszerkezetű, homlokzata festett. A közelmúltban az eredetileg ipari funkciót betöltő épületet, vendéglátó funkcióra alakították át és újították fel. Az épület homlokzata, vakolt, illetve téglaborítású. A lapos tetőn egy kopolit üveges építmény áll, mely egy gépészeti helyiség mellett, a tetőre felvezető lépcsőt tartalmazza. A lapos tető járható, itt cementlapos teraszt alakítottak ki.

Az épület pincés szintjén raktárak, öltözők, szociális helyiségek mellett, irodát is kialakítottak. Az alagsorban konyha, mosogatóhelyiségek találhatóak. A többi szinten, a vendégtér található, melyekhez több kiszolgáló pultot építettek be. A szintek közötti közlekedést vasbeton szerkezetű egy illetve kétkarú lépcsők biztosítják melyek egy részét acéllemez borítással láttak el. A helyiségek általában simított beton aljzatúak, de a földszinti vendégtér hajópadlós, a kiszolgáló és a szociális helyiségek kerámia, illetve PVC aljzatúak.

Az épület jó állapotban van, jelenlegi funkciójának megfelel.

Az épület mögötti telekrészre, belső átjárással, a meglévő vendégtér megnagyobbítása céljából, acélszerkezetű csarnokot építettek, mely a földszinti vendégtérhez kapcsolódik. Ezt az építményt az értébecslés során figyelmen kívül hagytuk, mert a Megbízó tájékoztatása szerint erre az építményre építési engedélyt nem kértek.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	lapostető bitumenes fedéssel
Lépcső:	vasbeton szerkezetű egy, illetve kétkarú lépcsők
Homlokzatképzés	vakolt, illetve téglaborítású
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: általában fémszerkezetűek
Padlóburkolat	általában simított beton aljzatúak, de a földszinti vendégtér hajópadlós, a kiszolgáló és a szociális helyiségek kerámia, illetve PVC aljzatúak
Belső falfelületek	Festett, a szociális helyiségek csempézettek
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Melegvíz-ellátás	helyi villanybojler
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott
Egyéb gépészet	nincs

Fizikai állapot: A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítottam, hogy az épületen statikai hibákra utaló jelek nem tapasztalhatók. A szerkezet stabil, állékonysági problémák nem láthatók. Az épület 1880-as évek környékén épült. Az épület állapotáról egyöntetűen elmondható, hogy karbantartott épület. Az ingatlant láthatóan vendéglátásra használták. Az épületgépészet rendszere működőképes állapotú, a közműfogyasztások önállóan mérhetők, az ingatlan gazdaságosan üzemeltethető, összességében jó, az építés korát is figyelembe véve, 80%-os állapotúnak tekinthető.

Gyengeségek	Erősségek
osztatlan közös tulajdonban van	kiváló elhelyezkedésű, Budapest, VII. kerületének kedvelt utcájában található, jó megközelíthetőséggel rendelkező ingatlan
parkolás az utcán lehetséges, parkolási díj ellenében	utcára nyíló – több szintes, tagolható
az ingatlanon engedély nélküli építés folyt, mely épületrész visszabontandó	jó állapotú, karbantartott
Lehetőségek	Kockázatok/Veszélyek
folyamatos karbantartás, alternatív hasznosítás lehetőség a jelenlegi megtartása vendéglátásra vagy irodának	épület előregedéséből származó kiadások
	kedvezőtlen ingatlanpiaci tendenciák

Terület-kimutatás:

megnevezés	nettó alapter.	korr.	korr. alapter.
	m2	%	m2
pince	83,68		83,68
alagsor	39,44		39,44
földszint	56,40		56,40
galéria	39,48		39,48
emelet	84,63		84,63
tetőszint	78,90		52,6
összesen	382,53		356,23

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet

A COVID-19 világjárvány átfogó hatást gyakorolt a magyar ingatlanpiac egészére.

Közismert tény, hogy a világméretű COVID-19 járvány megfékezése érdekében 2020. márciusában számos korlátozó intézkedést vezettek be hazánkban, melyek többsége napjainkig fennmaradt. Az intézkedések elsősorban a lakosság mozgását és gyülekezését korlátozták. Számos országban a járvány olyan súlyos méreteket öltött, hogy ipari termelésük teljességgel leállt, ami beszűkítette az egész európai piacot, beleértve a magyar gyárak termelését is. A pandémiát eddig nem sikerült megfékezni, jelenleg a harmadik hullámát éljük.

A vírus elterjedése és a karantén időszaka visszafordíthatatlan gazdasági-társadalmi változásokat hozott:

- elterjedt az otthoni munkavégzés,
- ugrásszerű változás történt a digitalizációban,
- jelentős mértékben nőtt az online kereskedelem.

A fenti változások közvetlenül vagy makrogazdasági és szociális hatásuk közvetítésével befolyást gyakoroltak az ingatlanpiac minden szegmensére.

A home-office elterjedése *jelentős mértékben megmozgatta a lakáspiacot*. A gyermekes családok egész tavaszra bezárva maradtak a sok esetben erkély nélküli lakásokban, ahol egyszerre kellett biztosítani a szülők munkavégzésének és a gyermekek tanulásának, mozgásának feltételeit. Ezen körülmények hatására *áramlás indult meg az agglomeráció irányába, a családi házak és a kiskertek, nyaralók kereslete megnőtt*. Igény lett otthoni dolgozószobákra, így a *nagyobb lakásba költözés vágya* is erősítette az ingatlanforgalmat.

A határázár bevezetése, illetve a határátlépést követő karantén elrendelése rendkívüli mértékben csökkentette a külföldről hazánkba látogatók számát. A szállodák bevétele 2020. első félévében felére zuhant az egy évvel ezelőtti adathoz képest. A turizmus visszaesésével a belső kerületekben *magánszálláshelyként használt lakások kiürültek* és tulajdonosaik a hosszú távú bérbeadás felé fordultak, ami *jelentősen növelte a kínálatot és csökkentette a bérleti díjakat az albérleti piacon*.

Az irodapiacra gyakorolt hatások erőteljesek, de ellentmondásos képet mutatnak. A home-office elterjedése miatt hatalmas irodaházak ürültek ki március-április táján és állnak azóta is csaknem üresen. Számos cég részlegesen engedélyezi az otthoni munkavégzést és csak korlátozza az irodában egyidejűleg tartózkodó dolgozók számát. Mindkét megoldás *csökkenti a bérroda terület iránti igényt* és alkupozícióba segíti a bérlőket, akik igyekeznek újratárgyalni a bérleti díjat, illetve rezsi- vagy üzemeltetési díj-csökkentést kérnek. A Covid-19 járvány hatásaira azonban *eltérő reakciókat is tapasztalhatunk*, ugyanis *megnőtt a cellás irodák iránti igény* az egyterűekkel szemben és arról is beszámoltak a tanácsadó cégek, hogy *számos bérlő növelni szeretné az irodaterületét*, hogy lazábban helyezhesse el a dolgozókat.

Az online-kereskedelem előretörése súlyosan érinti a kereskedelmi ingatlanok piacát, legnagyobb mértékben *a plázák forgalma csökkent*. A vásárlók kerülnek a bevásárlóközpontokat és a nagy közönségforgalmú helyeket, ugyanakkor *a készletezés iránti igény növelte az élelmiszerboltok, drogériák és gyógyszertárak forgalmát*. A vendéglátóhelyek és éttermek bevétele tavasszal elapadt, de többségük a kiszállítás erősítésével talpon tudott maradni és jelenleg az átlagosnál nagyobb forgalmat bonyolítanak, mert a bezártság enyhülésével megnőtt az igény a szórakozás közösségi formái iránt. Maga az *online vásárlás keresletet generál a logisztikai ingatlanok iránt*. Az e-kereskedelem helyigénye ugyanis lényegesen nagyobb, mint a személyes kapcsolaton alapuló értékesítés, és előbbinél meg kell oldani a visszáru kezelést is. Ennek ellenére nem állítható, hogy az ipari-logisztikai szektort csak pozitívan érintette a Covid-

19, hiszen márciusban ideiglenesen leálltak az autógyárak és azok beszállítói is a termelési láncban keletkező alapanyaghiány miatt. Ezzel egyidejűleg a digitális eszközök és az élelmiszergyártás fellendült. Hosszú távon kérdés, hogy mennyire fognak az iparágak átalakulni, vagyis *lesz-e tartós hatása a válságnak a fogyasztási szokásokra, foglalkoztatási trendekre, ellátási láncokra.*

A legellenállóbb szegmensnek az ipari és logisztikai ingatlanpiac bizonyult, jelenleg is nagyon alacsony kihasználtsági ráta, és lassan reagáló új kínálat jellemzi. Emiatt a még át sem adott új ipari ingatlanoknál is magas az előbérletek aránya.

Az építőipar, az ingatlanfejlesztés és az ingatlanbefektetés jelentős finanszírozási igényű iparágak, amelyek súlyos válságba kerülhetnek, ha a banki hitelezés jelentősen visszaesik vagy megszűnik, ahogy erre már volt példa 2009-ben. Máris *érzékeltető a bankok növekvő kockázatérékenysége,* akik nemritkán másodlagos biztosítékokat is kérnek a hitelkihelyezéshez. A koronavírus járvány *leállásokat és további csúszásokat okozott az amúgy is kapacitáshiánnyal küzdő kivitelezőknél,* ezért valamennyi ingatlanpiaci szegmensnél az új kínálat piacra érkezése alulmúlta a várakozásokat.

A piaci szakértők körében konszenzus mutatkozik abban, hogy a COVID-19 járvány hatásainak leginkább kitett szegmensek a szállodák és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca, de *valamennyi szegmensben jellemző lehet, hogy a vállalatok (bérlok) nem lesznek képesek szerződés szerint teljesíteni fizetési kötelezettségeiket.* A kilátásokat illetően bizonytalan, hogy a járvány meddig tart és milyen károkat okoz a gazdaságra, de maga ez a bizonytalanság is negatívan hat az ingatlanpiacra.

Összegezve a leírtakat, a COVID-19 világjárvány a magyar ingatlanpiac egészét érintette, valamennyi ingatlanszegmensben érzékeltető hatásai voltak. A különböző hatások számos esetben ellenkező előjellel módosították az ingatlanpiaci mutatószámokat még egy-egy ingatlanpiaci szegmensben belül is, így a végső változások irányának és mértékének megállapítása még korai lenne és a járvány hosszától, lefutásától is függ. Az azonban egyértelműen kijelenthető, hogy átrendeződés van folyamatban.

A második hullám még több üzletbezárást hozott Budapesten

A fővárosban átlagosan 15-20 százalékkal, a belvárosban 20-25 százalékkal több az üres üzlethelyiség, mint egy évvel korábban.

Megnőtt a kiadásra váró üzleti ingatlanok száma a második fél évben Budapesten: a tavaszi pandémiás időszak következtében ugyanis nagyon sok vállalkozás kényszerült végleges bezárásra, a második hullám pedig további üzletbezárásokat okoz – tájékoztatta a Világgazdaságot Bogdán Szandra, a Kibérelem.hu nonprofit adatbázisának projektmenedzsere.

A fővárosban átlagosan 15-20 százalékkal, a belvárosban 20-25 százalékkal több az üres üzlethelyiség, mint egy évvel korábban.

Miközben a keresleti oldalon nagyarányú visszaesés figyelhető meg. A belvárosi több ezer kiadatlan üzlethelyiség legnagyobb része tavaly, illetve az év elején még étteremként vagy szórakozóhelyként működött. A szakértők a lakáspiachoz hasonlóan az üzlethelyiségek forgalmában is növekedést várnak 2021-ben. A koronavírus-járvány átalakította a fogyasztói szokásokat és igényeket, ennek pedig haszonélvezői lehetnek azok, akik jól reagáltak a helyzetre, és most a jó helyen lévő üzlethelyiségeket is bérbe tudják venni. A projektmenedzser szerint olyan vállalkozások fognak megerősödni, amelyek a turisták helyett a helyi lakosok igényeinek kiszolgálására fókuszálnak – olvasható

Nagyot fordult a világ a bulinegyedben

A bulituristák alaposan felpörgették a VII. kerület ingatlanpiacát az elmúlt években, az OTP Lakóingatlan Értéktérkép adatai szerint a fővárosban 2013 óta itt volt a legnagyobb mértékű, több mint 230 százalékos drágulás, tavaly már csaknem 703 ezer forintba ugrott fel az átlagos négyzetméterár. A járvány és a szabályozási környezet változása hatására azonban nagyot fordult a világ.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett üzem, természetben vendéglátásra hasznosított. Az ingatlan hasznosítható iroda, esetleg üzlethelyiség céljára. Az ingatlanon engedély nélküli építés folyt, mely épületrész visszabontandó.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült mérték. A pontos házszám közlése a személyiségg jogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

Összehasonlító szempont	Értékelendő ingatlan	Összehas.1.	Összehas.2	Összehas.3.	Összehas.4.	Összehas.5.
Cím	1075 Budapest, Kazinczy u. 48.	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Király u.	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Klauzál tér	VII. ker. Belső-Erzsébetváros Dob utca környékén	VII. ker. Középső-Erzsébetváros Wesselényi u.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros
HRSZ	34167					
Kiinduló alapadatok						
Adat típusa (tény/kínálat)		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Telek ter. (m2)	900					2172
Felép. red. ater. (m2)	356	120	97	135	511	1090
Adásvétel / hird.ár (Ft)		218 000 000	152 400 000	149 000 000	734 000 000	980 000 000
Infó forrás		ingatlan.com/ 31831889	ingatlan.com/ 31831890	ingatlan.com/ 31666468	ingatlan.com/ 30656773	ingatlan.com/ 32164898
Fajlagos ingatlanár (Ft/m ²)	1 365 397	1 816 667	1 571 134	1 103 704	1 436 399	899 083
Az ingatlan megnevezése	üzem/vendéglátás	vendéglő	vendéglő	vendéglő	üzlet/iroda	üzlet/iroda
Építés/Felújítás éve	~1880	~1900	~1900	~1900	~1900	~1900
Állapot	jó állapotú	felújított állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú	jó állapotú	jó állapotú
Szint		földszint+alagsor	földszint	földszint	földszint	földszint+emelet
Fűtési mód /extrák		gáz(cirkó)	gáz(cirkó)	gáz(cirkó)	gáz(cirkó)	gáz(cirkó)
Kilátás utcai / udvari		utcai - kirakatos	utcai - kirakatos	utcai - kirakatos	utcai - kirakatos	utcai
Elrendezés	több szintes	Belső kétszintes	földszintes	földszintes	földszintes	1090 nm ~redukált terület (=960 nm*1,0 főépület +260 nm melléképület *0,5)
adásvétel/kínálat időpontja		2021.04. hó	2021.04. hó	2021.04. hó	2021.04. hó	2021.04. hó
Infláció/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 228 858	1 635 000	1 414 021	993 333	1 292 759	809 174
Értékmódosító tényezők						
Ép. elhelyezkedése		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 15%
Építési kor	~1880	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Megközelíth. - lift		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Kilátás utcai / udvari	utcai	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Felép. alapter.	356	kisebb -10%	kisebb -15%	kisebb -10%	hasonló 0%	nagyobb 15%
Telek területe		kisebb 5%	kisebb 5%	kisebb 5%	kisebb 5%	kisebb 15%
Fizikai állapot	jó állapotú	jobb -10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elrendezés	több szintes	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
Jogi helyzet	Osztatlan közös	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
Fűtési mód		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		-20%	-15%	-10%	0%	35%
Korrigált egységár (Ft/m ²)	1 157 812	1 308 000	1 201 918	894 000	1 292 759	1 092 385
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE						
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:					1 157 812 Ft/m ²	
INGATLAN REDUKÁLT TERÜLETE:					356 m ²	
BECSÜLT PIACI ÉRTÉK:					412 447 369 Ft	
1/1 TULAJDONI HÁNYAD BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					412 400 000 Ft	
256/900 TULAJDONI HÁNYAD BECSÜLT PIACI ÉRTÉKE KEREKÍTVE ÖSSZESEN:					117 300 000 Ft	

6.4. Az ingatlan értékének meghatározása hozam alapú módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerült kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelés során diszkontált cash-flow módszert alkalmaztunk.

Az ingatlan számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végeztük el. Természetesen az általunk vizsgált időszak után is helyén marad a működőképes épület, ezért az időszak végén maradványértéket vettünk számításba.

Üzletek, irodák esetében az elérhető bérleti díjak képezik a bevétel becslésének alapját. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadáki értékbe, hiszen a felépítményeket csak a hozzájuk tartozó földterülettel együttesen lehet bérbe adni. A hozamértéket kínálati adatok alapján számoltuk. Számításainknál feltételeztük, a jelenlegi trendek alapján, a bérlet fizeti az általa igénybevett mértékig a közüzemi költségeket (fűtés, világítás, víz, csatornadíj), építményadó, és a felújítási költségeket, míg a bérbeadó az ingatlanra vonatkozó működési költségeket. A kihasználatlanság becsülhető mértékét és a direkt tőkésítési ráta mértékét az ingatlan adottságainak megfelelően, az ingatlanértékelési gyakorlatban alkalmazott táblázatok adatai alapján határoztuk meg.

FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ SZÁMÍTÁS

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összeas.1.	Összeas.2.	Összeas.3.	Összeas.4.
Cím	1075 Budapest, Kazinczy u. 48.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Erzsébet krt.	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Rákóczi út	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Vonuló útvonal	VII. ker., Budapest Belső-Erzsébetváros Gózsdu udvar
Kiinduló alapadatok					
Felép. red. ater. (m ²)	356	179	80	180	115
Bérleti nettó díj (Ft/hó)		1 256 185	825 500	1 350 000	1 238 240
Infó forrás		ingatlan.com 32165897	ingatlan.com 31765833	ingatlan.com 32148059	ingatlan.com 32060874
Fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		7 018	10 319	7 500	10 767
Az ingatlan jellege	vendéglő	üzlethelyiség/vendéglátásra	vendéglő	vendéglő	vendéglő
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Ingatlan ismertetése		utcai bejáratú, Belső kétszintes közepes állapotú	utcai bejáratú, Belső kétszintes jó állapotú	utcai bejáratú, egyszintes jó állapotú	utcai bejáratú, egyszintes jó állapotú
Közművek	szilárd út, összközműves	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Kínálati ár / időpontja		2021.04.hó	2021.04.hó	2021.04.hó	2021.04.hó
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)		6 316	9 287	6 750	9 691
Értékmódosító tényezők					
Felép. alapter.	356	kisebb -10%	kisebb -20%	kisebb -10%	kisebb -15%
Tulajdoni hányad		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fizikai állapot		rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közműellátottság	szilárd út, összközműves	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Építési mód		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Fűtési mód / melegvíz/ klíma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
korrekciók összesen:		0%	-20%	-10%	-15%
Korrigált egységár (Ft/m ² /hó)	7 014	6 316	7 430	6 075	8 237
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS					
KÖVETKEZTETÉSE					
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:				7 014 Ft/m²/hó	

Az ingatlan hozamalapú értéke:

HOZAMSZÁMÍTÁS

Bevételek	Terület m2/db	Bérleti díj €/m2/hó	Bérleti díj Ft/m2/hó	Havi Bérleti díj Ft/hó
Vendéglátó	356	19,64	7 014	2 496 984

Fizikailag avultatott építési költ	53 400 000	Ft
2021.04.14-i Ft/€ MNB árfolyam	357,09	Ft/€

DCF ráta:	7,00%
Cap rate	6,70%

DCF szerinti évek	Megj.	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	Exit
Naptári év		2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	
Kiadások és bevételek							

A BEVÉTELEK

Vendéglátó éves bérleti díj bevétel	Ft/év		29 963 808	29 963 808	29 963 808	29 963 808	29 963 808	29 963 808
Kihasználtság	%		85%	90%	95%	95%	95%	95%
a Vendéglátó tervezhető éves bérleti díj bevétel	Ft/év		25 469 237	26 967 427	28 465 618	28 465 618	28 465 618	28 465 618
Σ BEVÉTEL ÖSSZESEN	Ft/év		25 469 237	26 967 427	28 465 618	28 465 618	28 465 618	28 465 618

B KIADÁSOK

1 Menedzsment költség %	Ft/év	3,0%	764 077	809 023	853 969	853 969	853 969	853 969
2 Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Ft/év	0,05%	26 700	26 700	26 700	26 700	26 700	26 700
3 Építmény adó	Ft/év		0	0	0	0	0	0
4 Felújítási ktsg. alap (az üzemeltetési díjon felül!)	Ft/év	1%	0	0	0	0	0	0
Σ KIADÁSOK ÖSSZESEN			790 777	835 723	880 669	880 669	880 669	880 669

C TISZTA JÖVEDELEM

Tiszta jövedelem (A-B)	Ft/év	24 678 460	26 131 704	27 584 949	27 584 949	27 584 949	27 584 949
------------------------	-------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

D JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Jelenérték tényező		0,9346	0,8734	0,8163	0,7629	0,7130	
Évenkénti cash flow jelenértéke		23 063 981	22 824 443	22 517 535	21 044 426	19 667 687	0
Jelenérték összege	109 118 072						

DCF ELEMZÉssel BECSÜLT INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

402 665 646 Ft. -ker.: 402 700 000 Ft.

Exit (maradványérték) a 6. évben Ft 411 715 658

Jelenértéktényező 0,7130

Exit jelenértéke Ft 293 547 574

DCF ELEMZÉssel BECSÜLT INGATLAN 256/900 TULAJDONI HÁNYAD FORGALMI ÉRTÉKE kerekítve :

114 500 000 Ft.

6.5. Végző piaci érték megállapítása

Érték megállapítás módja 256/900 TULAJDONI HÁNYAD	Megállapított nettó érték (Ft)	Súlyozás %	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító módszer	117 300 000	100%	117 300 000 Ft
Hozamalapú módszer	114 500 000	0%	0 Ft
Egyeztetett érték:			117 300 000 Ft

Következtetések:

A kapott értékek a módszerek eltéréseiből adódóan kismértékben különböznek, de közel azonos nagyságrendet képviselnek.

A hozamszámítással meghatározott érték tükrözi legerősebben a befektetői elvárásokat, a bérleti díjak meghatározásán keresztül erősebben tükrözi az ingatlan használhatóságát.

Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

A másik módszer eredménye ellenőrzésképpen került figyelembevételre.

<p style="text-align: center;">a 1075 Budapest, Kazinczy utca 48. alatti 34167 helyrajzi számú, kivett üzem megnevezésű ingatlan 256/900 tulajdoni hányadának</p> <p style="text-align: center;">Forgalmi értéke kerekítve: 117 300 000,- Ft, azaz száztizenhétmillió-háromszázezer Ft</p> <p style="text-align: center;">az értékelte ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik</p>
--

7. MEGJEGYZÉSEK

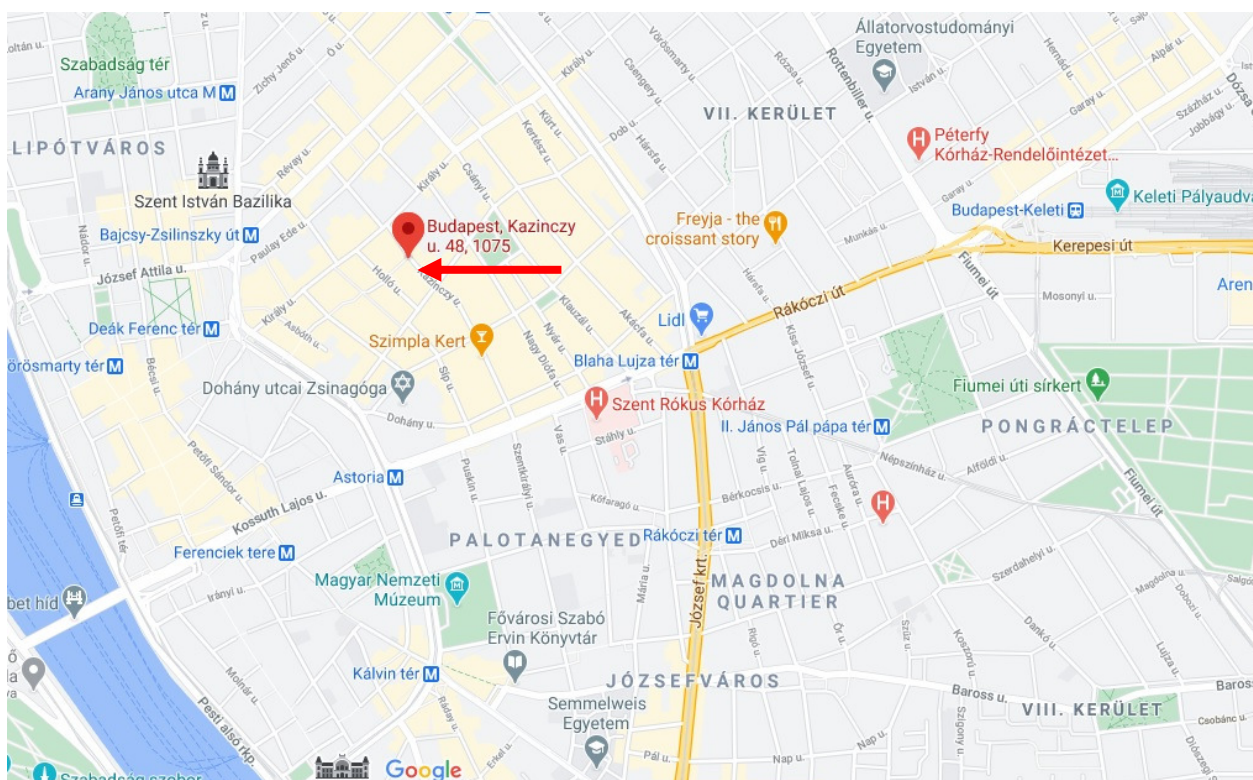
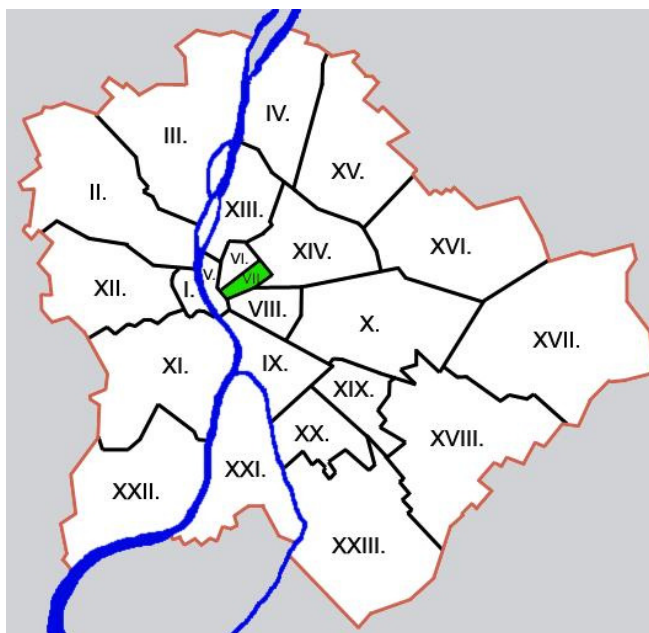
- Az értékebecsléshez 2021.03.22-i keltezésű tulajdoni lap (nem hiteles-szemle másolat) állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékebecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisztá ingatlanra vonatkozik.
- Az értékebecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékebecslés a keltezés követő 6 hónapig, vagy az értékebecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2021. április 12.

Krisánszky Tímea
 Igazságügyi szakértő, ügyvezető
 PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
 Vagyoneértékelő, Auditáló és
 Tanácsadó Kft.

Térképrészletek





FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2021.04.12.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/91180/2021

2021.03.22

Szektor : 34

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34167 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 48.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett üzem

0

900

0.00

1. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1.) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 62826/2/1992/1991.

törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR HITEL BANK RT.

cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Szabadság tér 5-6.

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 134789/2/2001/96.06.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 85757/1/2000/00.03.06

törölő határozat: 134789/2/2001/96.06.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: RISK-REÁL KFT.

cím: 1087 BUDAPEST Könyves K. körút 76

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 78093/1/2007/06.12.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 134789/2/2001/96.06.07

törölő határozat: 78093/1/2007/06.12.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: DÉLMAGYARORSZÁGI HÚSIPARI RT.

cím: 7622 PÉCS Siklósi út 3

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 78093/1/2007/06.12.11

törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: PICK SZEGED ZRT.

cím: 1097 SZEGED Szabadkai út 11-13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/91180/2021

2021.03.22

Szektor : 34

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 509/900 törölő határozat: 75285/1/2011/11.12.02
bejegyző határozat, érkezési idő: 40338/1/2008/07.12.17 törölő határozat: 75285/1/2011/11.12.02

jogcím: adásvétel
utalás: II /8.
jogállás: tulajdonos
név: H.L. PROJEKT BERUHÁZÓ ÉS ÉPÍTŐ KFT.
cím: 1052 BUDAPEST Aranykéz utca 2. fe. 3.
tul.hányad: 1/1 tul. hányadot módosító határozat: 37526/3/2011/11.01.11
tul.hányad: 644/900 tul. hányadot módosító határozat: 70328/1/2011/11.11.07

10. tulajdoni hányad: 256/900
bejegyző határozat, érkezési idő: 37526/3/2011/11.01.11
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS VII.KERÜLETI ERZSÉBETVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII. KER. Erzsébet körút 6.

11. tulajdoni hányad: 135/900 törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 70328/1/2011/11.11.07 törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15

jogcím: vétel
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név: COX-INVEST VAGYONGAZDALKODÓ KFT.
cím: 1075 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 48.

12. tulajdoni hányad: 509/900 törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15
bejegyző határozat, érkezési idő: 75285/1/2011/11.12.02 törölő határozat: 88518/1/2013/13.07.15

jogcím: csere
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
cím: 1075 BUDAPEST VII.KER. Kazinczy utca 48.

13. tulajdoni hányad: 509/900 törölő határozat: 117037/1/2018/18.08.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 88518/1/2013/13.07.15 törölő határozat: 117037/1/2018/18.08.24

jogcím: csere 75285/1/2011/11.12.02
utalás: II /12.
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMAZÓ KFT.
cím: 1069 BUDAPEST VI.KER. Csengery utca 68. Fszr.
Székhelyváltás.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/91180/2021

2021.03.22

Szektor : 34

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 135/900

bejegyző határozat, érkezési idő: 88518/1/2013/13.07.15

jogcím: vétel 70328/1/2011/11.11.07

utalás: II /11.

jogállás: tulajdonos

név: COX-INVEST VAGYONGAZDÁLKODÓ KFT.

cím: 1067 BUDAPEST VI.KER. Csengery utca 68. fszt.

székhelyváltozás.

15. tulajdoni hányad: 509/900

bejegyző határozat, érkezési idő: 117037/1/2018/18.08.24

jogcím: csere 75285/1/2011/11.12.02

utalás: II /13.

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCZY UTCAI PROJEKT INGATLANFEJLESZŐ ÉS INGATLANPORGALMAZÓ KFT.

cím: 1141 BUDAPEST XIV.KER. Kalocsai utca 41. 1.em.3.

székhelyváltozás.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 420827/1972/XII. 21.

Használati jog

villamos berendezések elhelyezését biztosító.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 299461/1999/1995.12.29

törölő határozat: 85757/1/2000/00.03.06

Egyéb a Magyar Hitel Bank Rt. eladó és a Risk-Reál Kft. vevő között létrejött adásvételi szerződés bejegyzési kérelmének elutasítása.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 87953/2/2005/01.01.30

törölő határozat: 126334/3/2005/05.03.30

Jelzálogjog 1 119 161 EUR, azaz egymillió-száztizenkilencezer-százhatvanegy EUR és járulékai

erejéig.

jogosult:

név: VOLKSBANK GRAZ ERUCK KFT

cím : 8010 GRAZ SCHMIEDGASSE 31

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 330767/1/2007/07.12.17

törölő határozat: 40338/1/2008/08.02.12

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: H.L. PROJEKT BERUHÁZÓ ÉS ÉPÍTŐ KFT

cím : 1052 BUDAPEST Aranykéz utca 2. fe. 3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p align="center">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/91180/2021 2021.03.22</p> <p align="right">Oldal: 4/6</p> <p align="right">Szektor : 34</p> <p>BUDAPEST VII.KER. Belterület 34167 helyrajzi szám</p> <hr/> <p align="center">Folytatás az előző lapról III R É S Z</p> <p>5. bejegyző határozat, érkezési idő: 71073/2/2010/10.10.18 Vezeték jog 3 m2 területre, VMB-145/2010. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p> <hr/> <p>6. bejegyző határozat, érkezési idő: 71068/2/2010/10.10.18 Vezeték jog 11 m2 területre, VMB-143/2010. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p> <hr/> <p>7. bejegyző határozat, érkezési idő: 64470/2/2012/12.03.08 Elutasítás vezeték jog bejegyzése iránti kérelem elutasítása VB-29/2012. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74. törölő határozat: 64470/3/2012/12.03.08</p> <hr/> <p>8. bejegyző határozat, érkezési idő: 122241/3/2012/12.10.08 Perindítás A Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégium 26.G.41.390/2012/2-III. számú végzése alapján, felperes: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata. utalás: II /12. jogosult: név: FŐVÁROS TÖRVÉNYSZÉK GAZDASÁGI KOLLÉGIUM cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 40-44. törölő határozat: 83356/2/2016/16.05.25</p> <hr/> <p>9. bejegyző határozat, érkezési idő: 71385/2/2013/13.05.15 Vezeték jog 6 m2 területre, VMB-215/2012. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.</p> <hr/> <p>10. bejegyző határozat, érkezési idő: 41714/1/2014/14.01.29 Végrehajtási jog 1.103 000 FT, azaz egymillió-százharom ezer FT és járulékal erejéig. NAV képviseletében eljáró NAV Kelet-Budapesti Adóigazgatóság, 1144 Budapest, Gvadányi utca 69., adó-tartozás jogcímen, Iktatószám: 5553014377. utalás: II /13. jogosult: név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2. törölő határozat: 100578/1/2014/14.08.08</p> <hr/> <p align="center">Folytatás a következő lapon</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 5/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/91180/2021

2021.03.22

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 42735/1/2014/14.01.31

törölő határozat: 42336/5/2016/16.02.02

Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig .
érinti még a budapesti 28795., 34151., 34165/0/B/41. és a 34165/0/B/42. helyrajzi számú
ingatlanokat.

utalás: II /14.

jogosult:

név: CIB BANK ZRT.

cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 4-14.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 42376/5/2016/14.01.31

törölő határozat: 67718/1/2016/16.04.12

Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig .
érinti még a budapesti 28795., 34151., 34165/0/B/41. és a 34165/0/B/42. helyrajzi számú
ingatlanokat, enfeedményezés, bejegyzés az eredeti ranghelyén.

utalás: II /14, III/11.

jogosult:

név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím : 1037 BUDAPEST III.KER. Seregély utca 9.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 67718/1/2016/16.04.12

törölő határozat: 50490/1/2018/18.02.09

Egyetemleges jelzálogjog 1 600 000 000 FT, azaz egymilliárd-hatszázmillió FT keretösszeg
erejéig .

Terheli még a VI.Ker. 28795 a VII.ker. 34151, 34165/0/B/41 és a 34165/0/B/42 hrsz-ú

ingatlant.

utalás: II /14.

jogosult:

név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím : 1037 BUDAPEST III.KER. Seregély utca 9.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 67718/1/2016/16.04.12

törölő határozat: 50490/1/2018/18.02.09

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/13.

jogosult:

név: TJ INVEST INGATLANFORGALMAZÓ ÉS VAGYONKEZELŐ KFT.

cím : 1037 BUDAPEST III.KER. Seregély utca 9.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 110254/1/2019/19.07.29

törölő határozat: 113846/1/2019/19.08.09

Egyetemleges jelzálogjog 4 000 000 EUR, azaz négy millió EUR erejéig .

terheli még a Budapest VII. ker. 34171, 34170, 34169, 34168 hrszú ingatlant.

utalás: II /15.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 6/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/91180/2021

2021.03.22

BUDAPEST VII.KER.

Szektor : 34

Belterület 34167 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 110254/1/2019/19.07.29

törölő határozat: 113846/1/2019/19.08.09

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/15.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 113846/1/2019/19.07.29

Egyetemleges jelzálogjog

14018/0/852/2019/2 számú közjegyzői okirat alapján, bejegyzés javítása, terheli még a

Budapest VII. ker. 34171, 34170, 34169, 34168 hrszú ingatlan.

utalás: II /15, III/15.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 113846/1/2019/19.07.29

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/17.

jogosult:

név: LASCONDES KFT.

cím : 1124 BUDAPEST XII.KER. Csörsz utca 45.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

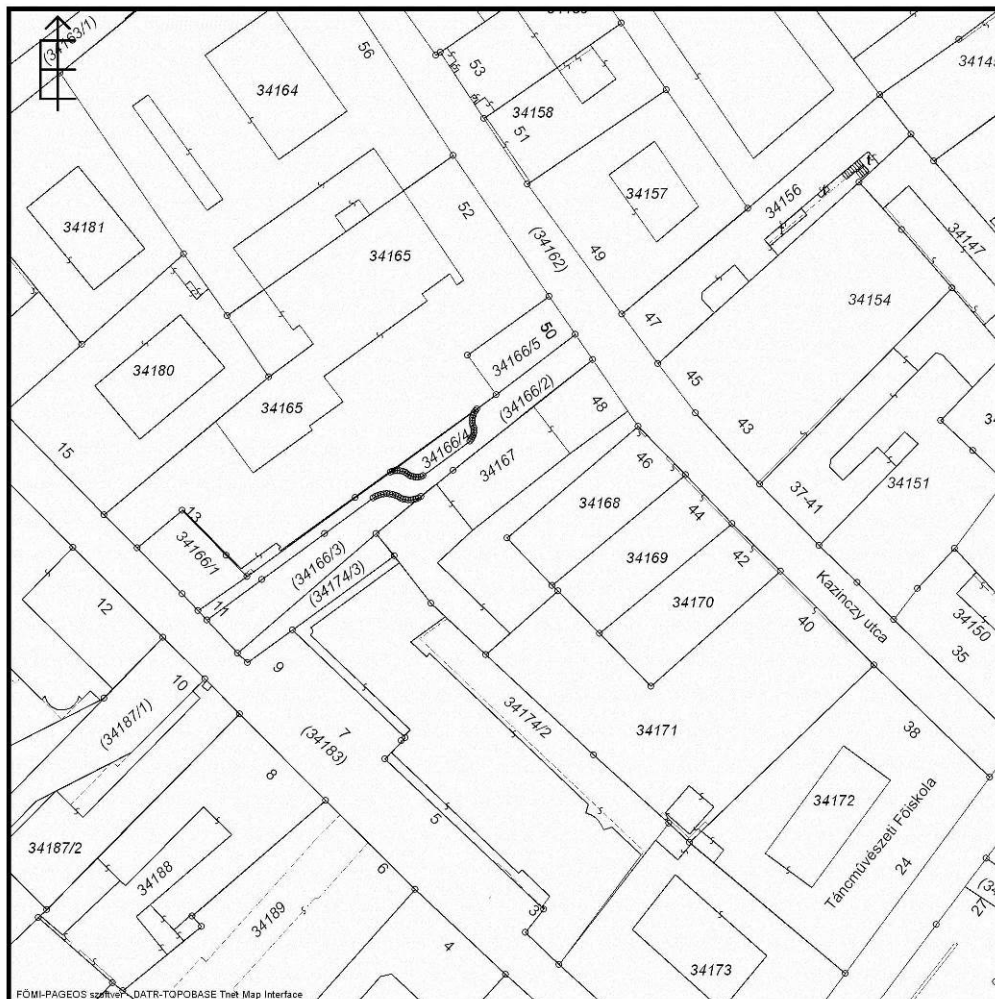
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.13 14:59:14

Helyrajzi szám: BUDAPEST VII.KER. belterület 34167

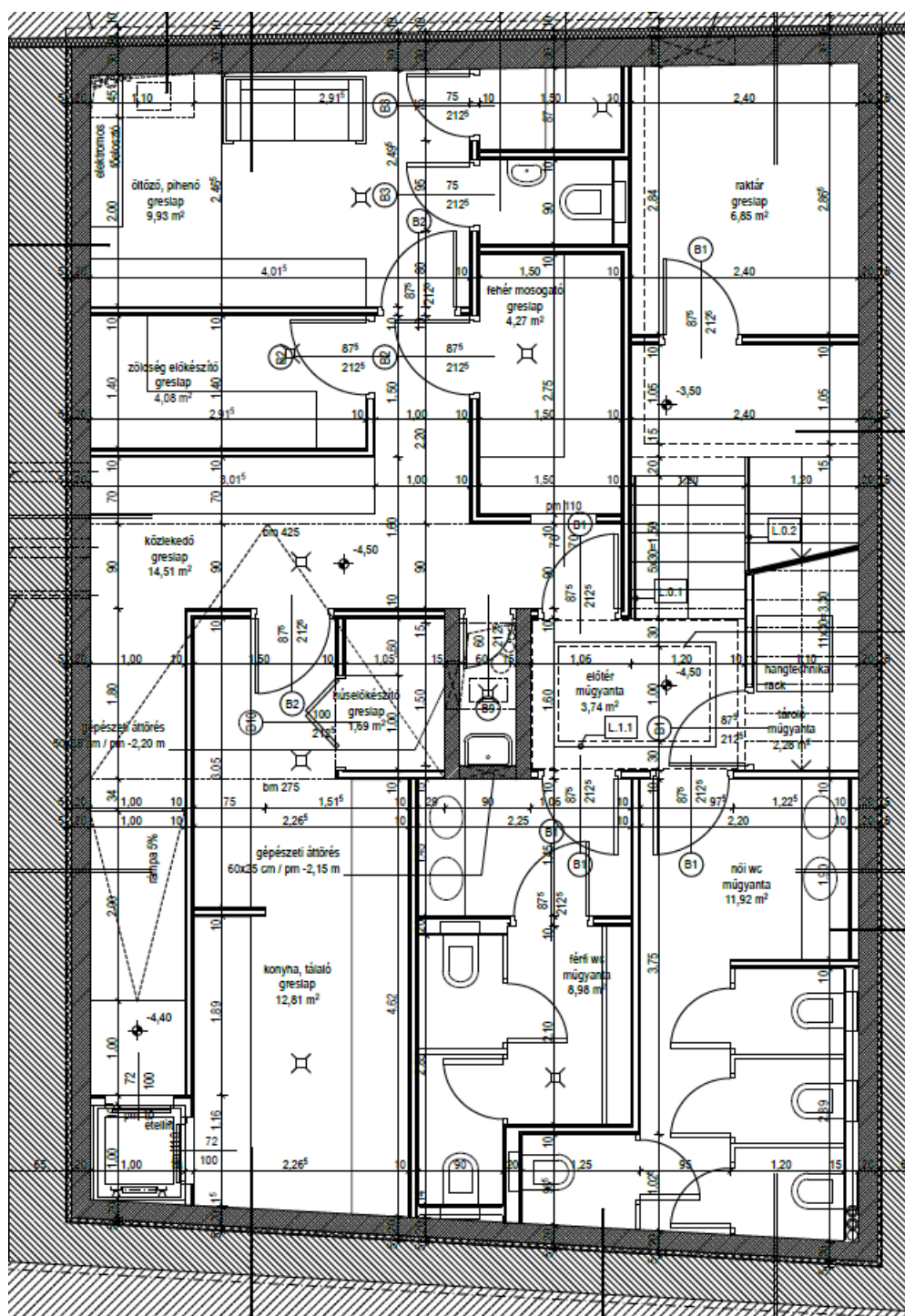
Megrendelés szám: 710506/6/2021

Méretarány: 1 : 1000

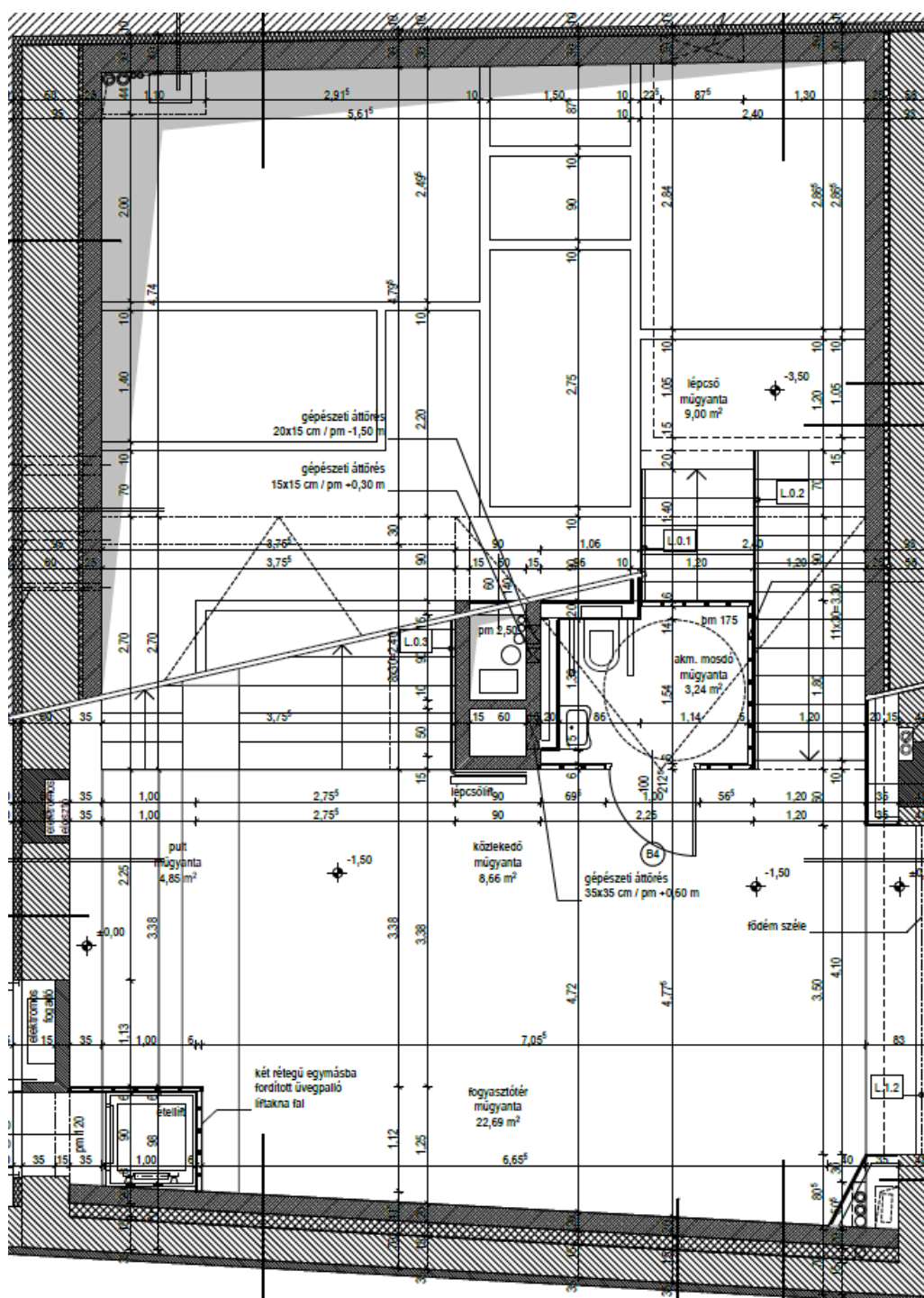


A térképmásolat méretek levételére nem használható!

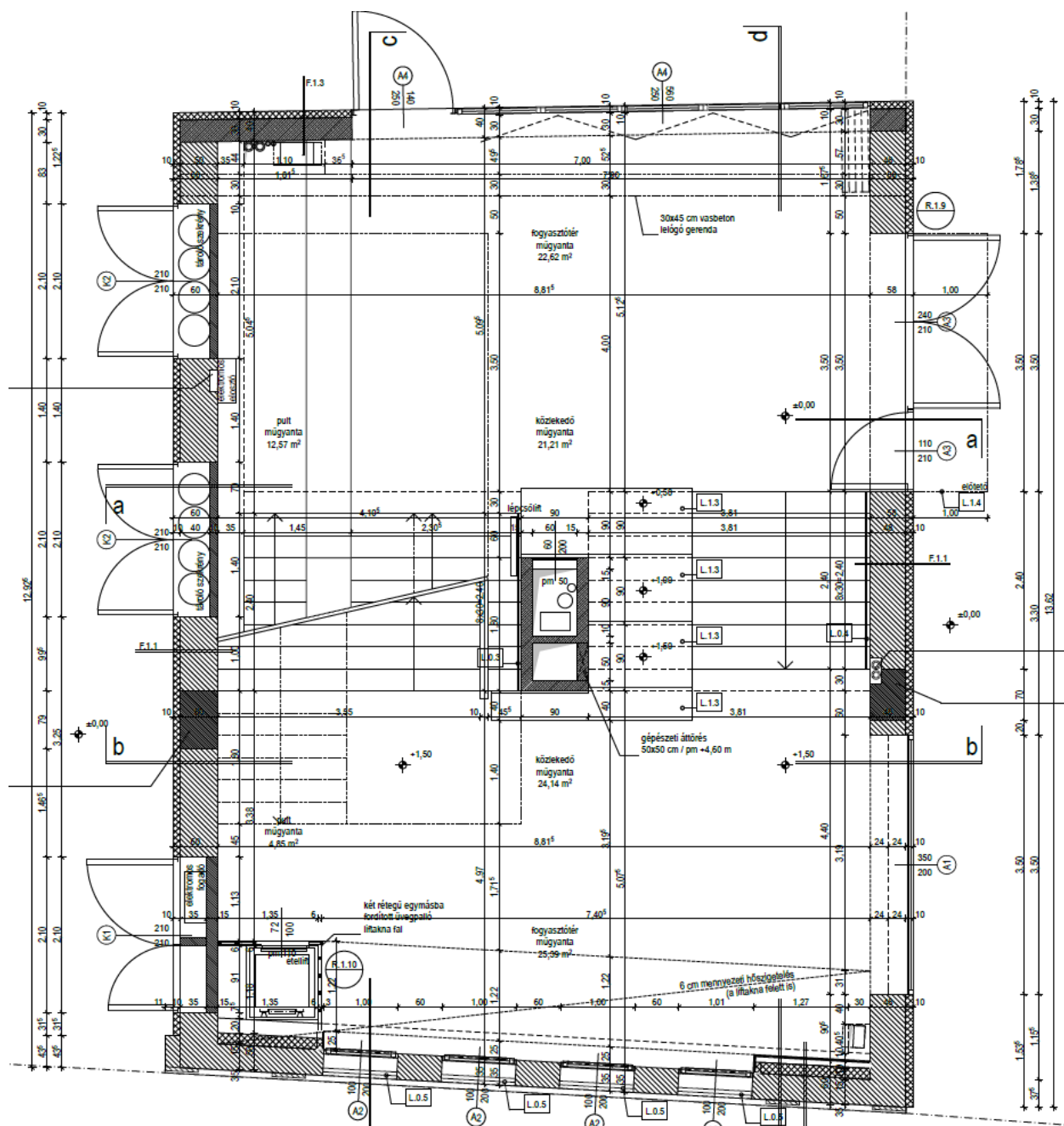
ALARAJZ PINCESZINT



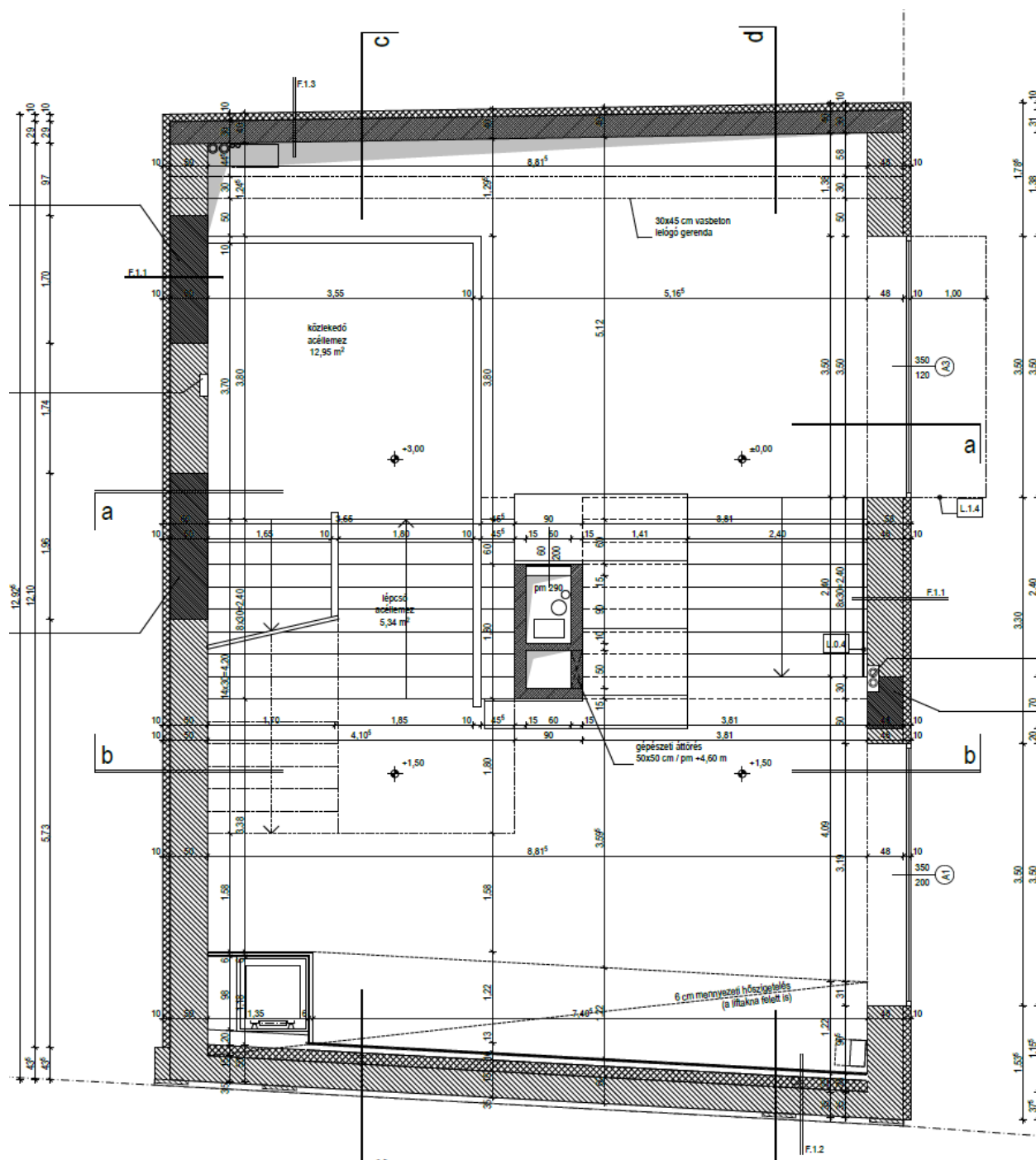
ALARAJZ ALAGSOR



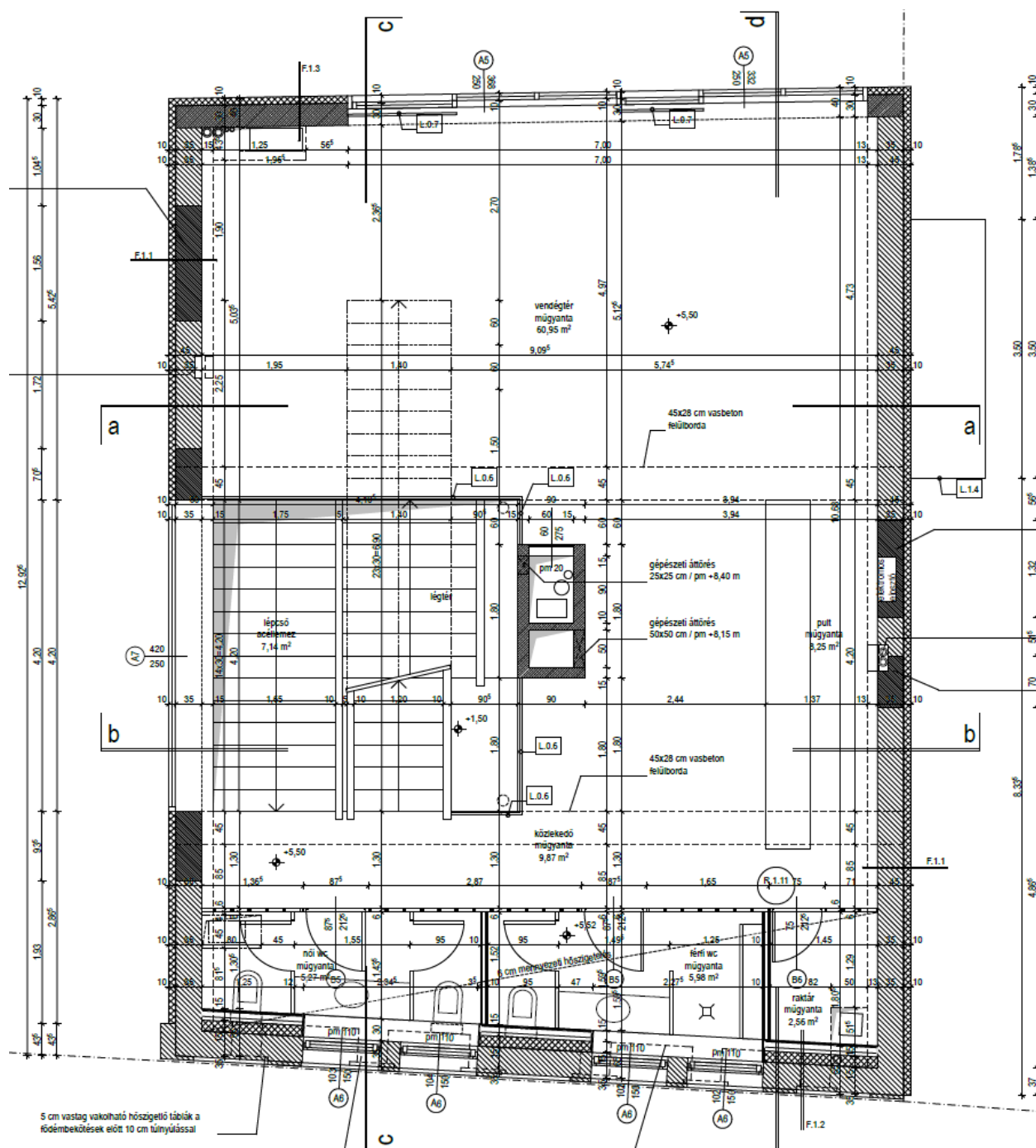
ALARAJZ FÖLDSZINT



ALARAJZ GALÉRIA



ALARAJZ EMELET



A-A METSZET





Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi
Polgármesteri Hivatal

MŰSZAKI IRODA

1076 Budapest, Garay u. 5.

Tel: 462-3356

E-mail: muszak@erzsebetvaros.hu



Iktatószám: KI/33275/7/2016/VII.

Ügyintéző: Törőcsik Attila

Tel / Fax: 462-3364/321-4008

E-mail: muszak@erzsebetvaros.hu

Tárgy: Építésfelügyeleti hatóság megkeresése
a Bp. VII. ker., Kazinczy u. 48. sz. 34167 hrsz.
alatti ingatlan ügyében

Hiv.sz.:

Melléklet: előzményes iratanyag (másolatban)

V É G Z É S

Megkeresem a Budapest Főváros Kormányhivatal V. kerületi Hivatala Építésfelügyeleti Osztályát, mint I. fokú építésfelügyeleti hatóságot, hogy a Bp. VII. ker., Kazinczy u. 48. sz. 34167 hrsz. alatti ingatlanon végzett szabálytalan építési tevékenység ügyében tegye meg a hatáskörébe tartozó szükséges intézkedéseket.

A megkereséssel egyidejűleg a tárgyi ügygel kapcsolatosan irodánkban keletkezett iratok másolatát csatoltan megküldöm.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tárgyi ingatlanra hatóságunk KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedélyt adott az udvari épületek lebontására – a megmaradó Kazinczy utca-Madách sétány kb. 213 m² alapterületű Fsz+1.em trafó és iroda helyiséget tartalmazó épület kivételével.

Ezt követően hatósággal szemben fennálló kizárási ok miatt kijelölt az elsőfokú eljárást lefolytató Bp., Főv. XI. kerületi Önkormányzat 2012. szeptember 03-án kelt, VIII-452-40/2012. számú építési engedélyt adott a megmaradó épület átalakítására, melegkonyhás vendéglátóegység kialakítására.

A tárgyi ingatlanon – a KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedély hatályának közzéjárata miatt - irodánk 2016. október 13-án helyszíni szemlét tartott.

A helyszíni szemle során egyszerű szemrevételezéssel hatóságunk az alábbiakat állapította meg:

- Az ingatlan belső udvarán lévő épületek lebontására kiadományozott 2008. szeptember 24-én kelt, KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedély alapján az ingatlanon végeztek bontási tevékenységet, azonban a belsőudvari épületek jellemzően nem kerültek elbontásra, hanem azok átalakításra kerültek, építéshatósági engedély, településképi bejelentés nélkül.
 - Az ingatlan tervezett Madách-sétány felőli telekhatárán lévő épületek határoló falai, és válaszfalai elbontásra kerültek, és a megmaradó épületrészben vendéglátó egységek létesültek.
 - A zárt belső udvaron elbontásra tervezett további építmények udvari homlokzati falai kerültek megbontásra, az alapterület bővítésével új határoló szerkezetek és elötetők (építmények) kerültek a körbezárt belsőudvaron kialakításra, és ezen épületrészek szintén vendéglátó egységként funkcionálnak.
- A Bp. Főv. XI. kerületi Önkormányzat által kiadományozott 2012. szeptember 03-án kelt, VIII-452-40/2012. számú építési engedély birtokában átalakított megmaradó épületrész (amely épületre vonatkozó használatbavételi engedélyezési eljárást a BFKH V. Ker. Hiv. ÉÖO folytatta le) mellett, ahhoz funkcionálisan kapcsolódóan (belső átjárással) könnyűszerkezetes zárt építményt létesítettek, amely a vendéglátó egység fogyasztótétere. Ez a bontási engedély alapján elbontott épületrész helyén létesült építmény a már burkolt Madách-sétány szabályozási tervben kijelölt nyomvonalán került megépítésre.

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest VII. kerület Erzsébetvárosi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló – módosított – 4/2004. (II. 23.) önkormányzati rendelete (KVSZ) 5.3. melléklet a tárgyi ingatlanon elsődleges építési vonalat határoz meg. A létesült épületrészek (vendéglátó egységek fogyasztótérei) a tervezett sétány területére túlnyúlnak, amely nem felel meg a helyi szabályozás előírásainak.

Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon szabálytalan építési tevékenységeket is végeztek.

A szemle időpontjában közvetlen életveszélyes állapot nem volt tapasztalható, halaszthatatlan ideiglenes veszélyelhárítási intézkedésre nem volt szükség.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: ~~Étv.~~) 46. § (2) ~~bek. ba)~~ valamint d) pontja szerint:

Az építésfelügyeleti hatóság az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint ellátja az építési folyamat felügyeletét, ellenőrzi az építmény műszaki állapotát, valamint feltárja a szabálytalan építkezéseket. Ennek keretében d) a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében a Nyilvántartás igénybevételevel építésrendészeti ellenőrzést és eljárást folytat le,

a (3) ~~bek. e)~~ eb) pontja alapján

e) a (2) bekezdés d) pontja szerinti feladatkörében az ellenőrzésen tapasztalt eredményeképpen

... eb) a szabálytalan állapot megszüntetése érdekében bontást, átalakítást rendel el, vagy a fennmaradási engedélyezés feltételeinek fennállása esetén megkeresi az eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező építésügyi hatóságot.

Az ~~Étv.~~ 58. § (4) bekezdése szerint az építésfelügyeleti hatóság „~~hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja a) az Étv. 48. §-a szerinti szabálytalan tevékenységeket ...~~”

Az ~~Étv.~~ 47. §-ában foglaltak értelmében hatóságom tárgyi szabálytalan építési tevékenységgel kapcsolatos ügyben nem rendelkezik hatáskörrel. Az ~~Étv.~~ 58. § (1) bekezdése alapján – figyelembe véve az ~~Étv.~~ 52. § (6) bekezdésében foglaltakat – a helyszíni szemlét követően készült hivatalos feljegyzés, valamint a tárgyi ügyvel kapcsolatos iratok mellékelésével megkeresem fenti jogszabályhelyek és az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Építésfelügyeleti Osztályát az ~~Étv.~~ 46. §-ban és ~~Étv.~~ 58. § (4) bekezdésében meghatározott feladatok ellátására, az érintettek értesítése mellett.

Közbenső intézkedésem elleni fellebbezési lehetőséget a ~~Ket.~~ 98. § (2) bekezdése nem teszi lehetővé.

Tájékoztatom egyúttal a megkeresett hatóságot, hogy építtető a tárgyi ingatlanon lévő belső udvari épületek bontására Irodánk által kiadott 2008. szeptember 24-én kelt, KI/447-12/2008/VII. számú bontási engedély érvényének meghosszabbítására vonatkozó, annak érvényén belül benyújtott kérelmét, a hatóságommal szemben fennálló kizárási ok miatt jelen végzésemmel egyidejűleg további elbírálásra – a keletkezett előzményes iratok másolatával együtt – áttettem a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatal V. kerületi Hivatala Építésügyi Osztálynak.

Budapest, 2016. október 26.

dr. Gotthard Gábor
jegyző megbízásából

Gergely Katalin s.k.
irodavezető

Kapja:

1. Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala Építésfelügyeleti Osztály (mellékletekkel)
1051 Bp., Sas utca 19. II. emelet

Végzésemről értesülnek:

2. Kazinczy utcai Projekt Kft. (kérelmező) 1067 Bp., Csengery u. 68. fsz.,
3. ~~Cox-Invest~~ Vagyongazdálkodó Kft. (tulajdonos) 1067 Bp., Csengery u. 68. fsz.
4. Vagyongazdálkodási Iroda (tulajdonos képviselőjében) 1073 Bp., Erzsébet krt. 6.
5. BFKH V. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 1368 Bp., Pf.: 205.
6. Irratár