Értékelési jelentés

a székesfehérvári Városi Piac piaci értékének meghatározásáról

2021. augusztus 18.

pwc

pwc

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata
8000 Székesfehérvár, Városház tér 1.

Dr. Cser-Palkovics András
Polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Megtisztelő megbízásuk alapján elvégeztük a szerződésünkben foglaltak szerint a Székesfehérvár, Palotai út 3. szám alatti (hrsz.:207/A/1; 207/A/2) ingatlanok, természetben a Városi Piac és a kapcsolódó szeméttároló épület piaci értékének meghatározását alternatív hasznosítást modellezve.

A csatolt, leíró jellegű elemzésben azonosítjuk az ingatlanokat, részletesen leírjuk azokat a feltételeket, amelyek alapján az értékelési jelentést összeállítottuk, valamint megadjuk azokat a korlátozó feltételeket, amelyek mellett a jelentés érvényes. Rögzítjük az ingatlanokra vonatkozó összes tudomásunkra jutott olyan tényadatot, amelyek az általunk végzett vizsgálatokat és elemzéseket bármilyen formában befolyásolhatták. Ismertetjük vizsgálataink és elemzéseink eredményét, amelynek alapján következtetéseinket levontuk.

Megtiszteltetésnek tekintjük, hogy Társaságuk ennek a feladatnak az elvégzésével megbízott bennünket és reméljük, hogy a jövőben is igénybe veszi szolgáltatásainkat.

Budapest, 2021. augusztus 18.

Tisztelettel,

dr. Polacsek Csaba
Cégtárs

Melléklet: 1 db ingatlanforgalmi szakvélemény

Tartalomjegyzék

A fontosabb tények és következtetések összefoglalása 3

Bevezetés 5

A vizsgált ingatlan nyilvántartási alapadatai 5

A vizsgált vagyoni jogok 5

A piaci érték definíciója 5

Az értékelés fordulónapja 6

Leírások 6

A megbízás tárgya, a feladat meghatározása 6

A jelentés célja 6

A megbízásra vonatkozó információk 6

Ingatlanpiaci áttekintés 7

Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk 7

Országos kiskereskedelmi ingatlanpiaci trendek 7

Székesfehérvár kereskedelmi ingatlanpiacának áttekintése 8

Az ingatlan bemutatása 8

Az ingatlan értékelése 10

Alkalmazott értékelési módszer 10

Az Ingatlan piaci értékének meghatározása a maradványértékelési módszer alkalmazásával 10

A számítási modell 10

Végső piaci érték 13

Feltételezések és korlátozó feltételek 14

Mellékletek 16

1. sz. melléklet – Számítások 16

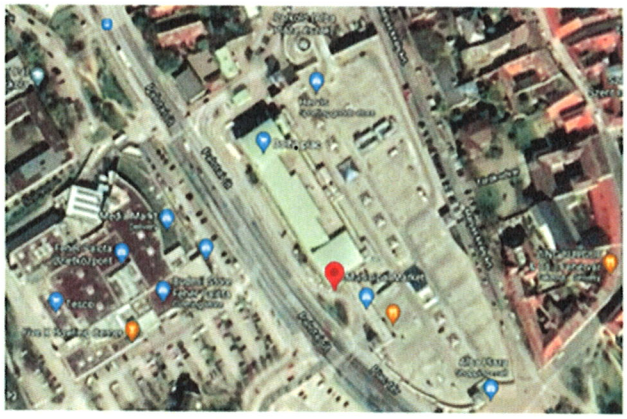
2. sz. melléklet – Értékelési módszerek általános leírása 18

3. sz. melléklet – Tulajdoni lap és térképmásolat 22

4.sz. melléklet – Fotódokumentáció 27

A fontosabb tények és következtetések összefoglalása

Városi Piac





Az ingatlan címe, helyrajzi száma:	8000 Székesfehérvár, Palotai út 3.
Az ingatlan helyrajzi száma:	207/A/1; 207/A/2
Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa a 2021.05.18-i tulajdoni lap szerint:	Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása:	Vásárcsarnok
Tulajdoni hányad:	14/100 (207/A/1) és 1/100 (207/A/2) - társasház
Felépítmények területe:	4.860 m^2 nettó terület (207/A/1) – piac és galéria 30 m^2 nettó terület (207/A/2) – szeméttároló
Megállapításaink	
A vizsgált jogok:	Kötelmi terhektől mentes tulajdonjog
A vizsgálat célja:	Megbízónak az ingatlannal kapcsolatos stratégiai döntése megalapozása.
Az értékelés határnapja:	2021.03.30
Legfontosabb feltételezéseink: *(részletes kifejtés a Feltételezések és korlátozó feltételek fejezetben található)*	A kijelölt ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végeztünk, ez nem volt feladatunk.
Alkalmazott vizsgálati módszer:	Hozamszámításon (maradványértékelésen) alapuló módszer

Az értékelt ingatlan Székesfehérvár belvárosában, a történelmi belvárostól 400 m-re helyezkedik el. A 7-es főútról a Palotai, az M7-es autópályáról érkezve a Sárkeresztúri úton közelíthető meg.

A Piac a szomszédos Alba Plázával fizikailag egy egységet képez, de külön bejárattal. Az épület előtt a Palotai út felől parkolók lettek kialakítva.

A vizsgált létesítmény jelenleg magas kihasználtsággal üzemelő vásárcsarnok; az őstermelő asztalokra jellemzően egy, az üzletekre, pavilonokra kétéves bérleti szerződésekkel. Az ingatlant – lokációja, szomszédos funkciók és a helyi építési szabályzatból adódó lehetőségekből adódóan – alternatív hasznosítással bevásárlóközpontként vizsgáltuk. Az ingatlan értékét maradványértékelésen alapuló módszerrel közelítettük.

A feladatból adódóan egy típusú módszerrel a hozamalapú (maradványértékelés) módszerrel számított értéket fogadtuk el.

Ingatlanértékelés eredményének bemutatása	
Hozamalapú, maradványértékelés módszer	1 140 000 000 Ft
Ingatlan végső piaci értéke	**1 140 000 000 Ft**

Az itt megjelölt értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Jelenleg nem tudjuk megbecsülni, hogy a koronavírus („COVID-19") által okozott jelenlegi helyzet meddig fog fennállni és annak mik lesznek a gazdasági hatásai. Előfordulhat, hogy a létesítmény jelentős ellátási zavarokkal lesz kénytelen szembenézni, amennyiben a beszállítói lánc egyes tagjai a hatóságok által a COVID-19 terjedése miatt vagy a terjedés megakadályozása érdekében lezárt vagy lezárásra kerülő területeken találhatóak.

A fentiek következtében jelentős az értékbecslések bizonytalansága, ezért értékelésünket a szokásosnál magasabb fokú óvatossággal szükséges kezelni. Tekintettel arra, hogy a COVID-19 ingatlanpiaci szektorra gyakorolt jövőbeni hatása egyelőre nem ismert, javasoljuk a vizsgált ingatlanokra vonatkozó értékbecslés rendszeres felülvizsgálatát.

Bevezetés

A vizsgált ingatlan nyilvántartási alapadatai

Az értékelési feladat végrehajtása során a Székesfehérvár, Palotai út 3. szám (hrsz.: 207/A/1; 207/A/2) alatti ingatlanokat (továbbiakban: „Ingatlan") a tulajdonos képviselőjétől adatszolgáltatásként kapott tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térképmásolat, valamint a tulajdonos képviselőjének tájékoztatása alapján azonosítottuk.

Tulajdonjogi vizsgálatot nem végeztünk, az a megbízásunk értelmében nem volt feladatunk. A vizsgálat tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonjogi viszonyait a 2021.05.18.-i keltezésű tulajdoni lapok alapján az alábbi táblázatban mutatjuk be.

Székesfehérvár 207/A/1 hrsz.	
Cím:	8000 Székesfehérvár Palotai út 3. „felülvizsgálat alatt"
Helyrajzi szám:	207/A/1
Tulajdonos:	Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata (tulajdoni hányad 1/1)
Művelési ág (kivett megnevezés):	Piac és galéria
Terület (telek):	4.860 m^2
Bejegyzett terhek, jogok:	-

Székesfehérvár 207/A/2 hrsz.	
Cím:	8000 Székesfehérvár Palotai út 3. „felülvizsgálat alatt"
Helyrajzi szám:	207/A/2
Tulajdonos:	Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata (tulajdoni hányad 1/1)
Művelési ág (kivett megnevezés):	szeméttároló
Terület (telek):	30 m^2
Bejegyzett terhek, jogok:	-

A vizsgált ingatlanok tulajdoni lapjait lásd az 3. sz. mellékletben.

A vizsgált vagyoni jogok

A vizsgálatba vont ingatlan 1/1 tulajdoni hányadához kötődő, ebben a jelentésben vizsgált jog a kötelmi terhektől mentes tulajdonjog.

A tulajdonjog definíciója az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési Kézikönyv 120. oldalán található és a következőképpen hangzik:

„Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekeltség, vagy tőke nem terhel; csak az állami, önkormányzati kisajátítási jog és egyéb, jogszabályban előírtak korlátozzák."

A piaci érték definíciója

A jelen vagyonértékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési Kézikönyv 19. oldalán találhatjuk.

„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért,

miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásából cselekvő eladó és vevő között jön létre."

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált;
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják;
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták;
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik;
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

Az értékelés fordulónapja

A jelen vizsgálatot azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban. A jelen megbízásunk keretében az értékelésbe vont ingatlan vizsgálatát – a helyszíni szemle időpontjával megegyezően – 2021. március 30-ai fordulónappal végeztük el.

Leírások

A megbízás tárgya, a feladat meghatározása

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: „Megbízó") felkérte a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft-t (1055 Budapest V., Bajcsy-Zsilinszky út 78., a továbbiakban: „PwC") a Székesfehérvár, Palotai út 3. szám alatti, 207/A/1; 207/A/2 helyrajzi számú ingatlanok, természetben a Városi Piac és a kapcsolódó szeméttároló épület forgalmi értékének meghatározására. Feladatunk a helyi építési szabályzat keretei között létrehozható legjobb hasznosításra vonatkozóan meghatározni az Ingatlan piaci értékét.

A jelentés célja

Jelenlegi információink szerint a Megbízónak az Ingatlan értékesítésével kapcsolatos stratégiai döntése megalapozására van szüksége az értékelési jelentésre. Megbízó az ezzel kapcsolatos döntését nem kizárólag a jelen megbízás keretei között készülő jelentés alapján hozza meg, a jelentésben foglaltak csupán egyik alátámasztó része lesz a döntésének.

A megbízásra vonatkozó információk

Jelentésünk elkészítéséhez az Ingatlan tulajdonosának képviselője az alábbi dokumentumokat és információkat bocsátotta a rendelkezésünkre elektronikus formában:

- Bérlői kimutatás (2021)
- Városi piac kiadások 2018-2020;
- Tulajdoni lap (2021.05.18.)
- Szerződésminták (őstermelői, pavilon, raktár, üzlet)

A korábban általunk végzett értékbecslés kapcsán a következő dokumentumok álltak rendelkezésünkre:

- Nem hiteles tulajdoni lapok – szemle másolat (2019.08.13);
- E-hiteles térképmásolat (2018.08.13);
- Bérleti szerződések kimutatása;
- Építési engedély – hulladéktároló bővítés;
- Épületrészek alapterületi kimutatása;
- Hulladéktároló alaprajz és D-i homlokzati rajz;
- Kivitelezői nyilatkozatok, jegyzőkönyvek;
- Nyilatkozat a Városi Piac működéséről;
- Optikai hálózat építés – rajz;
- Társasház alapító okirata;

- Városi piac fejlesztések;
- Városi piac közművek-leírás;
- Városi piac üzemeltetési költségei és bevételei 2017-2019;
- Városi piac közművek rajz;
- Székesfehérvár Városi Piac felmérési terv földszint és első emelet;

A fentieken túl felhasználtuk az Ingatlannal kapcsolatban elérhető publikus információkat, az Ingatlanra vonatkozó építésjogi szabályozási előírásokról szóló rendeleteket, az ingatlanpiaccal kapcsolatos publikus kiadványokat, hirdetéseket, valamint saját adatbázisainkban lévő, a feladattal kapcsolatban releváns információkat.

Ingatlanpiaci áttekintés

Az ingatlanpiaci áttekintéshez felhasznált információk

Piaci kitekintésünk saját adatbázisunk, szakmai tapasztalataink, ingatlanpiaci elemzéseket készítő hazai és nemzetközi társaságok jelentései, a KSH, az MNB és a GKI adatai, ingatlanértékesítéssel, bérbeadással, valamint ingatlanfejlesztéssel foglalkozó társaságokkal folytatott interjúk, hírügynökségi jelentések alapján készült.

Országos kiskereskedelmi ingatlanpiaci trendek

Míg a hazai kiskereskedelmi forgalom 2019-ben dinamikusan bővült, a Covid-19 járvány megjelenése hektikus ingadozást hozott 2020-ban. Az év első hónapjaiban az adatok kedvezően alakultak, majd a márciusban bejelentett korlátozások nyomán az élelmiszeripari termékek kivételével szinte minden területen forgalom csökkenés mutatkozott. Az üzletek nyitvatartását korlátozták, ill. szüneteltették. Áprilisban összességében 10%-os kiskereskedelmi forgalom visszaesést regisztrált a KSH. A korlátozások fokozatos feloldásával májusban már javultak az adatok, de éves szinten a textil, ruházati és lábbeli kategóriában 30%-os forgalomcsökkenést mutattak a számok. Ez az a kategória, amely a 2019-ben még növekedés hajtóerejét adta.

A 2020-as évet tulajdonképpen az online kereskedelem mentette meg, miután a forgalom jelentős része a járványidőszakban az interneten koncentrálódott.

A pandémiás helyzet a bevásárlóközpontokat és más, pl.: „high-street" üzlettulajdonosokat és üzlethelyiséget bérlőket egyaránt nehéz helyzetbe hozta, ezért már a járvánnyal összefüggő szigorításokkal egyidejüleg elkezdődtek a bérleti szerződések felülvizsgálata, újratárgyalása. A bérlők nagy része a bérleti díj csökkentést, illetve annak felfüggesztését kérték a bérbeadói oldalról. A terhek enyhítését azzal indokolták, hogy a bevételük töredékére esett vissza. Habár jelenleg is járványhelyzet van, mégis, a kereskedők és üzleteket bérbeadó vállalkozások átmeneti időszaknak tekintik ezt a helyzetet és a nehéz időszak átvészelése a cél.

A kínálati oldalon továbbra is az egyik legfontosabb piacalakító tényező a 2011-ben elfogadott, majd 2015-ben módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) IV/A. fejezete. Az úgynevezett "plázastop" törvény korlátozza a 400 m^2-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmények építési engedélyének kiadhatóságát, mely az elmúlt években az új bevásárló központok számának visszaeséséhez vezetett. A törvény közvetetten hozzájárul egyrészt az utcai üzletek keresletének növekedéséhez, valamint a már meglévő bevásárlóközpontok bérleti díjainak emelkedéséhez.

A plázastop törvény azonban lehetőséget is ad arra, hogy bizonyos körülmények között felmentést kapjon alóla a beruházó. A felmentésre az egyik legjobb példa a Budapesten felépült Etele Pláza (200 üzlethelyiség, 54.200 m^2 bruttó bérbeadható terület), amelynek megnyitása egy évvel eltolódott és idén ősszel várható.

A kiskereskedelmi ingatlanpiaci tranzakciók 2018-as felélénkülését követően (tulajdonost váltott a MOM Park, a Mammut, az Aréna Pláza, a Campona, a Pólus és az Eurocenter, valamint Budapesten kívül az elmúlt évben a Nyíregyháza, Sopron, Balaton és a vizsgált ingatlannal szomszédos Alba Pláza) 2019-ben magyar érdekeltségbe került a Corvin, a Duna-, a Győr – és a Miskolc Pláza. 2020 negyedik negyedévig a nagyobb volumenű tranzakciók között a Pécs Pláza és a kecskeméti Target Center emelhető ki.

A vidéki plázák felújítása már 2019-ben elkezdődött, majd a járványhelyzet is kedvezett a munkálatok előrehaladásának. 2021-ben adják át a megújult Szeged Plázát és Kaposvár Plázát.

2020 első felében a hazai bevásárlóközpontok kihasználatlansági rátája 1 %-al nőtt, a bérleti díjak pedig csökkentek.

Székesfehérvár kereskedelmi ingatlanpiacának áttekintése

Az Alba Pláza és vele a Városi Piac a történelmi belvárostól alig 400 m-re, a 7-es főútról érkezve a Palotai, az M7-es autópályáról a Sárkeresztúri úton közelíthető meg. Az Alba Pláza a 1990-es évek végi, 2000-es évek eleji fővároson kívüli plázák mintájával szemben – városszerkezeti adottságokból is kifolyólag – a város központjának közelében épült és nagyrészt ennek is köszönhető, hogy egyidőben a piac is megépült, így a 2 egymástól eltérő funkciójú épület jól kiegészíti egymást.



Saját szerkesztés (alaptérkép forrása: Google Maps)

A Városi Piac környezetében több áruházlánc is megtalálható; a Palotai út túloldalán, a Fehér Palota Üzletházban található TESCO, SPAR, de nem messze helyezkedik el az ALDI és Lidl is. Azonban közönsége alapján a Piac a tudatosabb, vagy jellemzően az idősebb vásárlókat célozza; bérlői szempontból kifejezett versenytársának inkább a közelben található Jancsárkert Termelői Piac tekinthető.

Fejér megye egy lakosra jutó kiskereskedelmi forgalma 2020. I negyedévében az országos átlag felett nem sokkal, 875 ezer Ft volt, míg a havi nettó átlagkereset az országos átlag alatt maradt 254 ezer Ft-tal.

A kiskereskedelmi forgalom 2019. áprilisában 40 921 millió Ft volt, ugyanez a mutató egy évvel később, 2020. áprilisában 35 349 millió Ft, 2021-ben pedig a legutolsó adatok (február) szerint 37 514 millió Ft, a KSH adatbázisa alapján.

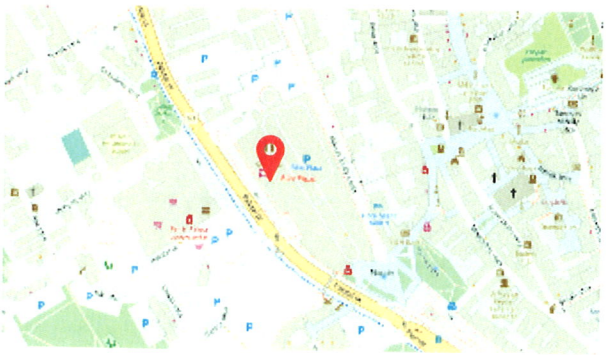
A Városi Piacon az egy négyzetméterre jutó bérleti díj – függően az üzlethelyiség/stand méretétől, elhelyezkedésétől – 20 és 25 €/m²/hó között mozog az asztalhelyek esetében, és jellemzően 10-12 €/m²/hó áron adnak bérbe üzlethelyiségeket. A Jancsárkertben az asztalhelyekért négyzetméterenként jellemzően ~35 € havi bérleti díjat kérnek el, amit a talán valamivel válogatottabb termelői kör, valamint a kevesebb piacnap magyaráz.

Az Alba Pláza a történelmi belváros szélén helyezkedik el, ahol az üzlethelyiségeket – lokációtól, mérettől és forgalomvonzó-képességtől függően – 10 és 30 €/m²/hó bérleti díjon kínálják bérbeadásra. Az Alba Plázán, valamint az annál kevésbé frekventált Skálán kívül más jelentős bevásárlóközpont Székesfehérváron nem található.

Az ingatlan bemutatása

Elhelyezkedés, megközelíthetőség

Az Ingatlan Székesfehérvár központi részén, a történelmi belvárostól alig 400 m-re helyezkedik el. A 7-es főútról közvetlenül a Palotai úton keresztül, az M7-es autópályáról érkezve a Sárkeresztúri úton át közelíthető meg.



forrás: openstreetmap.com

Az Ingatlan Székesfehérvár frekventált központi belvárosi területeinek és Palotaváros nevezetű lakónegyedének határán helyezkedik el, de vonzáskörzetébe tartozik a Szedreskert lakónegyed is. Közúton való megközelítése elsősorban a Palotai úton, másodsorban a Mátyás király körútról lehetséges. A Városi Piac több helyi buszjárat megállója, amely révén többek között a történelmi belváros, a közeli lakónegyedek vagy a vasútállomás is elérhető. A parkolás a Piac előtti parkolóban és a Pláza tetőparkolóján megoldott.

Közművek

Az Ingatlan erősen közművesített területen található. Mind a Palotai út, mind a Mátyás király körút alatt számos közművezeték húzódik, de az albetét szempontjából a Palotai út a kiemeltebb jelentőségű. A területen megtalálható többek között a Magyar Telekom, a Digi, a UPC, az MVM Net és az Invitech hírközlési, az E.ON Dél-Dunántúli Gázhálózat, a MAGÁZ, vagy az FGSZ Földgázszállító gázvezetéke mellett a DRV és a Fejérvíz víz-, vagy Székesfehérvár Megyei Jogú Város csatornahálózatának gerincvezetékei is. A SZÉPHŐ Zrt. távhőhálózatára való csatlakozásra a Mátyás király körút, a Sütő utca vagy a Szömörce utca alatti vezeték meghosszabbításával lenne lehetőség.



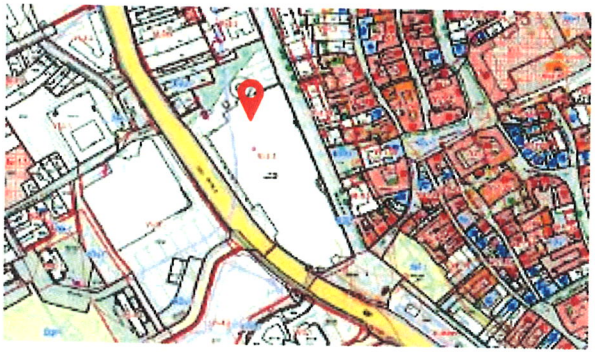
forrás: ekozmu.e-epites.hu

A telek határai és bekerítettsége

A telek nem körbekerített, egymástól és a szomszédos telkektől nincsen lehatárolva. A külső telekhatárt elsősorban az aszfaltozott közutak, parkolóterületek jelentik, az albetét határát pedig a plázával határos tűzfal jelöli.

Építésügyi hatósági előírások

Az Ingatlan beépíthetőségét Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet és Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) Kgy. határozat szabályozza. Székesfehérvár Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelete 2. sz. melléklete (23.2.B. sz. térképszelvényen) rendelkezik a területre érvényes szabályozási tervről. A rendelet a vizsgált ingatlant a szabályozási terv alapján „intézményi terület" (Vi) építési övezetbe sorolja, melyre a meghatározott kód alapján az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:



forrás: www.szekesfehervar.hu (szabályozási terv)

Vi-3.5 övezet	
Beépítés jellemző módja	szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (új)	1000 m^2
Megengedett legnagyobb beépítettség	90%
Legkisebb kialakítandó zöldfelület aránya	0%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	16,0 m

A telken régészeti lelőhely határa húzódik.

Az épület rövid műszaki leírása

A monolit vasbeton pillérvázas, vázkerámia kitöltő falas technológiával épült lapostetős építmény 1999-ben, az Alba Plázával együtt került átadásra. A csarnok közepén található pillérek kétszint magasak, gombafejes kialakítással. A homlokzat a '90-es évek hangulatát idéző, tagolt szerkezetű; földszinti részeken téglaburkolatos, vagy függönyfallal áttört, felsőbb részeken vakolt-festett, geometrikus mintákkal díszített kivitelben, többféle színben. A belső falak jellemzően gipszkarton szerkezetűek, a kitöltő falak vázkerámia elemesek. Az utcai homlokzatra fűzött üzlethelyiségek fém könnyűszerkezetesek; műanyag redőnyökkel zárhatóak le a közlekedők felé. A vásárcsarnok bejáratát szélfogóval és automata tolóajtókkal egészítették ki. A közlekedők, valamint az üzletek eladó tereit kerámialapok, az irodákat jellemzően laminált padló, helyenként PVC burkolja. A piac a gépészeti berendezéseket és a működést szolgáló, központi elektromos egységeket megosztja az épületet oldalfalával határoló ALBA Plázával, a gépészeti terek az Pláza tetején kerültek elhelyezésre.

Az ingatlan értékelése

Az ingatlanok értékelésével kapcsolatos hazai és nemzetközi szakmai sztenderdek szerint hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható egy ingatlan értékének vizsgálatakor. Ezek:

- a piaci összehasonlításon alapuló megközelítés
- az újraelőállítási költségen alapuló számítások és megközelítés
- a hozamszámításon alapuló megközelítés

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan és annak piaci alszegmense sajátosságainak, a rendelkezésre álló információknak és a megbízás céljának gondos mérlegelését követően lehet eldönteni. Az értékelési módszerek részletes leírását lásd az 1. sz. mellékletben.

Alkalmazott értékelési módszer

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei, melyek meghatározzák a egy esetleges fejlesztés irányait elérve ezzel a leghatékonyabb és legjobb hasznosítást. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható.

Az ingatlan jelenleg városi piacként, bérbeadással hasznosított. Központi elhelyezkedéséből adódóan, az Alba Pláza közvetlen szomszédságában a jelenlegi hasznosítás alternatívájaként elképzeléseink szerint bizonyos fejlesztéssel, belső átalakításokkal az Alba Pláza területének úgymond megnövelésével lehetne a jövőben hasznosítani, magasabb bérleti díjbevételt generálva.

Az ilyen típusú fejlesztések eredményeként megvalósuló hozamtermelő ingatlan hipotetikus értékelését a hozamszámítás egy változatával, a maradványértékelés módszerével végezhetjük el. Ilyen esetben megbecsüljük a tervezett fejlesztés költségeit, a fejlesztő hasznát, melyeket a kiadások között szerepeltetünk. A kialakítható üzlethelyiségek/bérbeadható területek bérbeadásából keletkező jövedelmet és a rendes működés során felmerülő költségeket egy évre vonatkoztatva tőkésítjük, majd az így kapott értékből levonjuk a fejlesztés becsült költségeit. Az így számított érték azt a legmagasabb értéket fogja adni, amelynek ellenében az ingatlan fejlesztése, mint befektetés még éppen megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a fejlesztendő ingatlanért.

Értékelésünk során a később bemutatottak szerint a bevételeket és ráfordításokat piaci benchmarkok és saját tapasztalataink alapján határoztuk meg.

Az Ingatlan piaci értékének meghatározása a maradványértékelési módszer alkalmazásával

A számítási modell

Alternatív hasznosítási lehetőségek, a legjobb hasznosítás

A helyi építési szabályozás az Ingatlant a „Vi - Intézményi területek" építési övezetbe sorolja, mely számos funkció elhelyezését teszi lehetővé. A terület lokációját, a piaci környezetet és az elhelyezhető funkciók körét vizsgálva hosszú távon a legjobb hasznosítási módnak a jó minőségű bevásárlóközpont funkciót tartjuk.

Fejlesztési költségek

Ahhoz, hogy a jelenleg piacként üzemelő épület pláza funkciót tölthessen be, számos belső átalakítást szükséges elvégezni.

Véleményünk szerint a földszinti, mintegy 3.200 m² jelenleg is bérbe adható terület átalakítását kétféleképpen lehet megközelíteni:

- egyetlen olyan bérlő foglalná el, akinek nagy eladótérre és szintén meghatározó raktártérre van szüksége (jellemzően egy élelmiszer, vagy szórakoztató-elektronikai üzlet). Ez alapján a teljes földszinti terület kb. 1/3-át foglalná el a raktárterület, 2/3 részén pedig eladótér kerülne kialakításra. Itt fontos, hogy az utcafronti átalakítás kisebb volumenű beruházást igényel. Jelenleg a leendő raktár területén sok, kisebb alapterületű üzlethelyiség és raktár található, ezeknek a közfalai elbontásra

kerülnének, helyet adva az egybefüggő raktár területnek. A most még őstermelői asztaloknak, pavilonnak és virágárus üzleteknek helyet adó földszinti tér szolgálna az üzlet eladótereként.

- a másik lehetőség, hogy az utcafronti homlokzat újjáépítésével több üzletre szekcionáljuk a földszinti teret. A pillérek 6,3 x 8,1 m-es raszterekben kerültek kiosztásra, amivel jellemzően 50-100-200 m² bérbeadható területű üzlethelyiségek alakíthatók ki. A galéria rész alatt feltételeztük, hogy a jelenlegi közlekedő részek megszűnnek, ezzel is növelve az üzlethelyiségek területét. Mivel így mindenképpen szükséges egy szélesebb közlekedő részt hagyni, így a középső pillérsort, valamint galéria frontja és a pillérek közötti területet felhasználva kb. 9,65 méter széles folyosón tudna megoldódni a vásárlók közlekedése. Ezzel a teljes, bérbeadható terület 937,98 m²-rel csökkenne. Fontos azonban kiemelni, hogy ezen a területen lehetőség nyílik kisebb kioszkok, szigetek kialakítására.

A két megoldás közötti lényeges különbség továbbá, hogy egy egybefüggő, nagyobb területű üzlethelyiség bérbeadása jellemzően kisebb fajlagos bérleti díjon valósul meg, azonban a szerződések hosszabb távúak, így kiszámíthatóbb a cash-flow tervezés során. A területi megoszlások a földszinten az alábbiak szerint alakulnának:

I. szcenárió - földszinten egy üzlet

	hosszúság [m]	szélesség [m]	terület [m²]	bérbeadható [m²]
Belső terület - üzlethelyiség	31,7	92,78	**2941,13**	***2941,13***
ebből üzlethelyiség			**1960,75**	***1960,75***
ebből raktár			**980,38**	***980,38***
Közlekedő - lépcső (kelet)	31,7	7,31	**231,73**	***0***
Közlekedő és gépészet (nyugat)	15,75	7,83	**123,32**	***0***
				2941,13

II. szcenárió - földszinten több üzlet

	hosszúság [m]	szélesség [m]	terület [m²]	bérbeadható [m²]
Utcafronti üzletek	6,3	89,1	**561,33**	***561,33***
Galéria alatti üzletek	15,85	89,5	**1418,58**	***1418,58***
Nyugati homlokzati üzlet	12,6	3,68	**46,37**	***46,37***
Közlekedő - középső	9,65	89,1	**859,82**	***143,3025***
Közlekedő - lépcső (kelet)	31,7	7,31	**231,73**	***0***
Közlekedő és gépészet (nyugat)	15,75	7,83	**123,32**	***0***
				2169,58

A galéria tekintetében – mely megközelítőleg 1.500 m² –, azzal a feltételezéssel éltünk, hogy itt a jobb területkihasználás érdekében megszűnne az úgynevezett blokkos kialakítás, megnövelve azokat a területeket, melyeket üzletként és ahhoz tartozó raktárként bérbe lehet adni. Így számításaink szerint, ha 60 m²-es üzletekkel számolunk, 14 db üzletet, ha 30 m²-es üzletekkel számolunk akkor 28 db üzletet és raktárát lehet kialakítani (természetesen az alapterületeket rugalmasan lehet kezelni, változtatni).

A számításainkhoz a II. szcenáriós földszinti kialakítást választottuk, azonban fontos kiemelni, hogy az I. szcenárióhoz lépest minimális a bevételi különbség (kiemelten abban az esetben, ha forgalomarányos bevételi díj is szerepel a jövőbeni megkötött bérleti szerződésben).

Az új funkció eléréséhez a következő fajlagos beruházási költségeket becsültük:

- földszint és galéria átépítése és utcafronti homlokzat átalakítása (gépészet, szerkezet, burkolatok stb.) – 150.000-200.000Ft/m²
- az új üzlethelyiségek kiosztása, fit-out (belső falak, nyílászárók, stb.) – 100.000-120.000 Ft/m²
- „soft"-költségek (szakértői díjak, menedzsment költségek) – az építési költség 11,0%-a
- tartalékképzés – az építési költség 5%-a.
- feltételeztük, hogy a meglévő szerkezetet nem bontják meg a fejlesztés során, elsősorban a belső kialakítást alakítják át modern üzlethelyiségi térré;

A fejlesztés nettó költségét így (kerekítve) 1,4 mrd Ft-ra becsültük, amit a piaci trendek alapján 30%-ban saját tőkéből, míg a maradék költségek banki finanszírozásból oldana meg egy piaci szereplő. A kivitelezés során 3%-os kamatlábat feltételezünk, és a projekt várható befejezését 2023-ra számítottuk.

Számoltunk továbbá fejlesztői haszonnal, melyet a saját tőkére vetített 20%-ban határoztunk meg.

Bevételek

Kereskedelmi, vendéglátóipari területek

Bérleti díj:

A földszinti üzlethelyiség bérleti díját a piaci benchmark adatok alapján a – 2.170 m²-nyi feltételezett – bérbeadható alapterületet (kerekítve) havi 22,0 EUR/m² fajlagos áron, míg a galéria üzlethelyiségeit (összesen 1.217 m²) 17,5 EUR/m²/hó díjon feltételeztük bérbe adni.

Kihasználtság:

A kihasználtsági tényező a kiadhatóságot tükrözi. Információink szerint – amit a helyszíni szemle is tükrözött – a közvetlenül szomszédos Alba Pláza üzletei szinte teljeskörűen bérbeadottak, s ezen a pandémiás helyzet sem változtatott lényegesen. Feltételeztük tehát, hogy lenne még kereslet további, bevásárlóközpont szintű üzlethelyiségre.

A piaci trendek alapján az 5 éves (+ opciós) kontraktusokat preferálják mind bérbeadói, mind bérbevevői oldalon. Az előzőeket és a piaci trendeket is figyelembe véve a földszinti területek esetén a kihasználtságra vonatkozóan úgynevezett „void" (üresedési) időszakokat állapítottunk meg. Ez által teljes kihasználtságot feltételezünk, azonban az egyes üzlethelyiségekre vonatkozóan „újrabérbeadási" periódust állapítunk meg az alábbiak szerint: 5 évente a földszinti üzletek esetén 6 hónap, míg a galérián elhelyezkedők esetén 8 hónapos üresedéssel kalkuláltunk, ami kb. 15-20%-os üresedési rátát jelent.

Üzemeltetési költség

A bérlők által fizetett üzemeltetési és létesítményi marketing és egyéb díjakat a benchmark adatok alapján vettük figyelembe. Az ingatlanadó, biztosítási díj, management díj, marketing és az éves tervezett karbantartási, valamint egyéb költségek alapján számolt üzemeltetési költségek 4,0 EUR/m²/hó összegben állapítottuk meg.

Bérbeadás költségei

Az üzemeltetéssel kapcsolatban az Ingatlan tulajdonosának képviselője a 2017-2019. évi teljes, míg 2020-ra vonatkozóan részleges adatokat bocsátott rendelkezésünkre; ezek alapján, hasonló létesítmények adataival egyeztetve, meghatároztuk a modellezett működéshez kapcsolódó költségeket.

A közmű költségek esetében feltételeztük, hogy annak díját – arányosítva – áthárítják a bérlőkre. A kiadatlan területek – így a közlekedők, valamint vizesblokkok – költségei esetén a piaci trendek alapján feltételeztük, hogy az üzemeltetési díj részét képezik.

A kalkuláció során számoltunk építményadóval, mivel piaci szereplő esetén ez is megjelenik, mint költség. Az építményadó mértékét a hatályos önkormányzati szabályozás alapján vettük figyelembe (1.200 Ft/m²/év)

Karbantartási költségek (OPEX) közé soroltuk az érintett rendszerek (hőellátás, gázrendszerek, liftek, elektromos hálózat, tűzvédelmi hálózat, villámvédelem) időszakos felülvizsgálatát és karbantartását, továbbá az egyéb anyagköltségeket és az üzemeltetésből fakadó kisebb-nagyobb javításokat. Ennek mértékét az éves bérleti díjbevétel 5%-ában határoztuk meg.

A felújítási alap/felújítási tartalék (CAPEX) képzése a tulajdonost terheli. A CAPEX tételét az újraelőállítási költség 1%-ában határoztuk meg.

Számoltunk management díjjal, melyet az éves bérleti díjbevétel 3%-ára becsültünk. Az üres területekre jutó költségeket 0,5 EUR/m²/hó-val kalkuláltuk, míg biztosítás tételére 600 HUF/m²/év-vel számoltunk.

A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával. E két tényező hányadosa az ingatlan tőkeértéke. A hozadéki értékelést direkt tőkésítés módszerrel készítettük el.

Diszkontráta

A bevásárlóközpontok értékesítése kapcsán tapasztalható hozamszintek budapesti, prémium piaci termék esetén jelenleg 6,00% körül alakulnak (pl.: Aréna Pláza, Mammut). Az egyéb, budapesti bevásárlóközpontok esetében a hozamszintek 6,5-7,0% között mozognak (Campona, Pólus). A Budapesten kívüli, 120.000 népességnél nagyobb városok belvárosi bevásárlóközpontjai (pl.: Árkádok, Debrecen Forum) a mostani piaci környezetben 7,0-7,5%, míg az alacsonyabb minőségűek esetén akár a 9,0%-os hozamszint is elvárt. A tervezett, bevásárlóközpont funkció figyelembevételével 7,25 %-os hozamrátával számolhatunk.

Piaci érték

A fentiekben ismertetett számítások eredményeképpen a Székesfehérvár, Palotai út 3. szám alatti (207/A/1, 207/A/2 hrsz.) ingatlanok, természetben a Székesfehérvári Városi Piac kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a maradványértékelésen alapuló módszer alkalmazásával, fejlesztések figyelembevételével, az értékelésünkben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2021. március 31-én kerekítve 1.140.000.000 (egymilliárd-száznegyvenmillió) Ft-ra becsültük. Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A részletes számítást lásd az 1. sz. mellékletben.

Végső piaci érték

Jelen értékelés esetében az Ingatlan piaci értékét – megbízásunknak megfelelően – egy értékelési módszerrel határoztuk meg, a legjobb hasznosítási elvet feltételezve.

Az Ingatlan végső piaci értékének alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Ingatlanértékelés eredményének bemutatása

Hozamalapú módszer, maradványértékelés	100%	1.140.000.000 Ft
Ingatlan végső piaci értéke		**1.140.000.000 Ft**

A fentiekben ismertetett számítások eredményeképpen a **Székesfehérvár, Palotai út 3. szám alatti (207/A/1, 207/A/2 hrsz.)** ingatlan, természetben a Székesfehérvári Városi Piac kötelmi terhektől mentes tulajdonjogának piaci forgalmi értékét a maradványértékelésen alapuló módszer alkalmazásával, jelenlegi állapotában, az értékelésünkben rögzített feltételeknek megfelelően az értékelés fordulónapján, 2021. március 31-én kerekítve **1.140.000.000** (egymilliárd-száznegyvenmillió) Ft-ra becsültük.

Az itt megjelölt érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Jelenleg nem tudjuk megbecsülni, hogy a koronavírus („COVID-19") által okozott jelenlegi helyzet meddig fog fennállni és annak mik lesznek a gazdasági hatásai. Előfordulhat, hogy a létesítmény jelentős ellátási zavarokkal lesz kénytelen szembenézni, amennyiben a beszállítói lánc egyes tagjai a hatóságok által a COVID-19 terjedése miatt vagy a terjedés megakadályozása érdekében lezárt vagy lezárásra kerülő területeken találhatóak.

A fentiek következtében jelentős az értékbecslések bizonytalansága, ezért értékelésünket a szokásosnál magasabb fokú óvatossággal szükséges kezelni. Tekintettel arra, hogy a COVID-19 ingatlanpiaci szektorra gyakorolt jövőbeni hatása egyelőre nem ismert, javasoljuk a vizsgált ingatlanokra vonatkozó értékbecslés rendszeres felülvizsgálatát.

Feltételezések és korlátozó feltételek

Nem tudjuk megbecsülni, hogy a koronavírus („COVID-19") által okozott jelenlegi helyzet meddig fog fennállni és annak mik lesznek a gazdasági hatásai. Előfordulhat, hogy a létesítmény jelentős ellátási zavarokkal lesz kénytelen szembenézni, amennyiben a beszállítói lánc egyes tagjai a hatóságok által a COVID-19 terjedése miatt vagy a terjedés megakadályozása érdekében lezárt vagy lezárásra kerülő területeken találhatóak.

Mindezek miatt hangsúlyozzuk, hogy a várható és a tényleges eredmények közötti eltérés jelentősen nagyobb lehet, mint a múltban. Nem vállalunk felelősséget az előrejelzett eredmények megvalósulásáért.

A fentiek következtében jelentős az értékbecslések bizonytalansága, ezért értékelésünket a szokásosnál magasabb fokú óvatossággal szükséges kezelni. Tekintettel arra, hogy a COVID-19 ingatlanpiaci szektorra gyakorolt jövőbeni hatása egyelőre nem ismert, javasoljuk a vizsgált ingatlanokra vonatkozó értékbecslés rendszeres felülvizsgálatát.

Jelentésünk kizárólag a Megbízó részére készült és csak azon személyek számára adható át, akik meg lettek nevezve a Szerződésben, az ott meghatározott feltételek mellett. További harmadik felek részére a jelentés kizárólag a PwC előzetes írásbeli hozzájárulásával adható át, a jelentést elolvasó személy elfogadja továbbá, hogy a PwC nem tartozik semmilyen kötelezettséggel vagy felelősséggel a jelentést elolvasó személy felé.

Az Ingatlant jelenlegi funkcióját megváltozatva alternatív hasznosításként bevásárlóközpont megvalósulását feltételezve vizsgáltuk.

Nem állt rendelkezésünkre a szomszédos Alba Plázára vonatkozóan semmilyen műszaki terv, vagy leírás. Feltételezéseinket ennek a tervek hiányában, kizárólag a helyszíni szemlén látottakra támaszkodva állapítottuk meg.

A munka során az Ingatlan bérleti szerződéseit nem vizsgáltuk, kizárólag az adatszolgáltatásként kapott bérlői listán megadott információkra támaszkodtunk, azokat alapvetésnek tekintettük.

Az értékelt ingatlanok vonatkozásában a szokásos, átlagos piaci kockázatokat vettük figyelembe a piaci értékének számításakor. Az értékelés kapcsán figyelembe vett szakmai feltételezéseinket az értékelő fejezetben ismertetjük.

Az Értékelési jelentésünkben tett megállapítások az értékelés fordulónapján elérhető tényeken és adatokon alapulnak. Ennél fogva nem vállalunk felelősséget olyan, ezt követően jelentkező esetleges, az értékelt ingatlanokra hatással lévő tényezőkért, amelyek az általunk tett megállapításokat befolyásolhatják, hiszen azokat a vizsgálataink során nem is vettük figyelembe.

Az értékelésre kijelölt ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonjogi és egyéb jogi vizsgálatot nem végzünk, ez nem volt feladatunk. Minden jogi megállapítást, amit a jelentésünkben teszünk az Ingatlan tulajdonosának képviselőjétől kapott adatszolgáltatáson alapszik. Nem nyilvánítunk véleményt jogi, vagy jogcímmel kapcsolatos kérdésekben.

A műszaki állapot meghatározása során kizárólag a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereit alkalmaztuk. Nem végeztünk műszeres méréseket sem szerkezetdiagnosztikai, sem méretfelvételi célokból. Nem történtek továbbá vegyi analitikai vizsgálatok sem. Nem végeztünk továbbá semmilyen feltárást a rejtett állapotban lévő szerkezetek vizsgálata céljából.

A felvett műszaki állapot egy pillanatkép, mely az felépítmény bejárása során rögzített állapotot tükrözi. Semmilyen, a bejárás után keletkezett kárból és hibából adódó többletköltség felmerüléséért nem vállalunk felelősséget.

Megbízási díjunk nem függ elemzésünk eredményétől. A megállapított értékek a jelentésben ismertetett feltételezések és értékelési korlátozó feltételek mellett érvényesek. Az itt kifejezett értékek teljes körű megértéséhez az Értékelési jelentés, korlátozó feltételek és a mellékletek elolvasása szükséges. Az értékelés a vagyontárgyakat, mint forgalomképes-, valamint per- és tehermentes vagyontárgyakat vette figyelembe.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A jelentésben jellemzett állapotot helyszíni szemlénk, a helyszíni szemlén az Ingatlan tulajdonosa képviselőjének szóbeli tájékoztatása, valamint a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be.

A helyszínen csak szemrevételezéses vizsgálatokat végeztünk, nem végeztünk – mert nem volt feladatunk – geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi, részletes műszaki és egyéb vizsgálatokat. A helyszíni szemle során veszélyes anyagok jelenlétére utaló jeleket nem tapasztaltuk, ugyanakkor jelen megbízás során nem képezte feladatunkat a veszélyes anyagok jelenlétének vizsgálata. Megállapításaink során azt

feltételeztük, hogy ilyen anyagok (pl. ásványi olaj származékok, nehézfém-vegyületek, stb.), vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok jelenlétével nem kell számolni, az ingatlan vonatkozásában a környezetre ártalmas (a levegőt, az élő vizeket, a földtani közeget, stb. érintő) veszélyes anyag nincs.

Ezen jelentéssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá jelentésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megállapodtunk.

Felhívjuk a Megbízó figyelmét, hogy az ingatlanértékelés természeténél fogva nem egzakt tudomány, az értékelő következtetései esetenként szubjektív, egyéni szakértői megítélésen is múlnak, így ugyanazokból az alapadatokból és feltételezésekből más szakértők az értéket illetően eltérő következtetésre juthatnak, és ez értelemszerűen nem minősül a szakvélemény hibájának.

Feltételezzük, hogy a Megbízó az ebben a jelentésben vizsgált ingatlanokkal kapcsolatban meghozandó döntései során az általunk készített értékelésen kívül más tényeket, információkat is figyelembe vesz, döntésük nem kizárólag az általunk készített értékelésen alapul.

A vizsgálataink során tudomásunkra jutott adatokat és információkat titokként kezeljük, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozzuk.

A jelentésünkbe becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek a jelentésben tárgyalt kérdéseket jobban megérteni.

Mellékletek

1. sz. melléklet – Számítások

Maradványérték számítás

Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Bérbeadható helyiségek listája	Összes építészeti nettó terület [m2]	Összes bérbeadható terület [m2]	Bérleti díj [€/m2/hó]	[Ft/m2/hó]	Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasz-náltság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Üzlethelyiség - földszint	2 170	2 170	22,06	7 965	0	100%	17 279 888 Ft	207 358 651 Ft
Üzlethelyiség - galéria	1 217	1 217	17,65	6 372	0	100%	7 754 373 Ft	93 052 481 Ft
Raktár - földszint	0	0	8,82	3 186	0	100%	0 Ft	0 Ft
Raktár - galéria	0	0	7,06	2 549	0	100%	0 Ft	0 Ft
Közös terület / gépészet	1 292	1 292	0,00	0	0	100%	0 Ft	0 Ft
Összesen:	4 679	4 679				100,0%	25 034 261 Ft	300 411 132 Ft

Input adatok II.						Kiadások	
Deviza árfolyam	361,10	HUF / EUR					
Tőkésítési ráta	7,25%						
Üzemeltetési díj		4,00 EUR	1 444		100%	6 758 348 Ft	81 100 171 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség	1,00%					250 343 Ft	3 004 111 Ft
Bérbeadót terhelő management díj	3,00%					751 028 Ft	9 012 334 Ft
Biztosítási díj	600,00	Ft/m2/év				233 950 Ft	2 807 400 Ft
Karbantartási költségek	5,00%					1 251 713 Ft	15 020 557 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	1,00%					250 343 Ft	3 004 111 Ft
Bérbeadót terhelő kiadatlan területek költség	0,00%	0,50 EUR	2 340			3 023 627 Ft	36 283 525 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	1 200,00	Ft/m2/év				467 900 Ft	5 614 800 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							74 746 839 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE						Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Void időszak - földszint	6	hónapnyi kieső idő	5	évente	0,25 EUR	103 679 326 Ft	25 455 916 Ft
Void időszak - galéria	8	hónapnyi kieső idő	5	évente	0,25 EUR	62 034 987 Ft	15 231 170 Ft
Fit-out kontribúció	50	EUR/m2	5	évente	0,25 EUR	84 479 345 Ft	20 741 832 Ft
Beruházások	500 000	Ft/m2	5	évente	0,25 EUR	23 395 000 Ft	5 744 069 Ft
	1,00%						
Ingatlanügynöki díjak	1,5	havi bérleti díj	5	évente	0,25 EUR	37 551 392 Ft	9 219 824 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN							**76 392 811 Ft**
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE							**230 371 654 Ft**
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK						**3 177 540 058 Ft**	
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK kerekítve						**3 178 000 000 Ft**	
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK kerekítve euróban						**8 801 000 €**	

kínálati korrekció 5%

eur/huf 361

Település	Lokáció	Bérleti díj	Bérelhető terület	Fajlagos bérleti díj [HUF]	Fajlagos bérleti díj [EUR]	Összes korrekció	Lokáció	Minőség	Korrigált fajlagos bérleti díj HUF	Korrigált fajlagos bérleti díj EUR
Székesfehérvár	Belvárosi	190 000	48	3958,33	10,96	0,5	30%	20%	**5739,58**	**15,90**
Székesfehérvár	Piac tér	350 000	82	4268,29	11,82	0,5	30%	20%	**6189,02**	**17,14**
Székesfehérvár	Várkörút	3 524 700	500	7049,40	19,53	0,4	20%	20%	**9516,69**	**26,36**
Székesfehérvár	Várkörút	178 000	46	3869,57	10,72	0,4	20%	20%	**5223,91**	**14,47**
Székesfehérvár	Kempelen tér	150 000	15	10000,00	27,70	0,4	20%	20%	**13500,00**	**37,40**
Székesfehérvár	Belvárosi	107 856	16	6741,00	18,67	0,5	30%	20%	**9774,45**	**27,08**
Székesfehérvár	Koronázó tér	1 750 000	438	3995,43	11,07	0,5	30%	20%	**5793,38**	**16,05**
								átlag	***7962,43***	***22,06***

MARADVÁNYÉRTÉKELÉS

Ingatlan címe:	**8000 Székesfehérvár, Palotai út 1.**		
Tulajdonos:	Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat		
Helyrajzi szám:	270/A/1; 270/A/2	**Ingatlan-nyilvántartási besorolása:**	piac és galéria; szeméttároló
Teleknagyság [m²]:	4 890	**Ingatlan jelenlegi funkciója:**	városi piac
Értékelés fordulónapja	2021.03.30		

Input adatok

Beépített terület	Bruttó	Nettó Üzlethelyiség	Raktár	Egyéb helyiségek
Földszint	2 387 m²	2 170 m²	0 m²	0 m²
Galéria	1 339 m²	1 217 m²	0 m²	0 m²
Közös területek	1 422 m²	0 m²	0 m²	1 292 m²
Összes tervezett beépítés	**5 147 m²**	**3 387 m²**	**0 m²**	**1 292 m²**

2. TERVEZETT BEÉPÍTÉS

Területszámítást a következő oldal tartalmazza.

3. TERVEZETT BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN

3.3 NETTÓ BEVÉTELEK

Bevétel raktárhelyiség kiadásából	3 178 000 000	Ft
A projekt ütemezett értékesítésének hatása	2	év
A projekt VÁRHATÓ INDÍTÁSA	1	év
Nettó összbevétel	**2 623 710 816**	**Ft**

4. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN

4.1 Területelőkészítés

Bontás és tereprendezés	51 469 000	Ft
Régészeti munkák	0	Ft
Műemlékvédelem költsége	0	Ft
Parkolómegváltás költsége	0	Ft
Területelőkészítési költség összesen	**51 469 000**	**Ft**

4.2 Közműfejlesztési hozzájárulások

Közműfejlesztési hozzájárulás összesen	**6 846 000**	**Ft**	**1 400 Ft/m²**

4.3 Építkezés + fit-out nettó árakon

Földszint - homlokzat + szerkezet	200 000	Ft / m²	2 386,53 m²	- bruttó terület	477 306 610	Ft
Galéria - szerkezet	150 000	Ft / m²	1 338,70 m²	- bruttó terület	200 805 000	Ft
Közös területek	100 000	Ft / m²	1 421,67 m²	- bruttó terület	142 166 695	Ft
Fit-out	100 000	Ft / m²	3 386,58 m²	- bruttó terület	338 657 550	Ft
Építkezési költség összesen	**1 158 935 855**	**Ft**	**8 533,48 m²**			

4.4 Szakértői díjak

	(építési költség %-ban)		
Építész	17 384 038	Ft	*1,5%*
Statikus	5 794 679	Ft	*0,5%*
Szakmérnökök	11 589 359	Ft	*1,0%*
Műszaki ellenőrzés	34 768 076	Ft	*3,0%*
Szakértői költség összesen	**69 536 151**	**Ft**	

4.5 Menedzsment költségek

Kivitelezés felügyelete	36 517 526	Ft	*3,0%*
Ügyvédi és egyéb adminisztratív	12 172 509	Ft	*1,0%*
Iroda	0	Ft	*0,0%*
Értékesítés, marketing (eladott részre)	31 780 000	Ft	*1,0%*
Menedzsmentköltség összesen	**80 470 034**	**Ft**	

4.6 Tartalékképzés

Előre nem látható költségek	68 362 852	Ft	*5,0%*
Tartalékképzés összesen	**68 362 852**	**Ft**	

4.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)

1 435 619 893	**Ft**	

5. Finanszírozási mutatók

Építkezési kölcsön kamatláb - kamattámogatással	3,0%	

6. Saját tőke (NETTÓ)

430 685 968	**Ft**	***30,0%***

7. Kölcsön (NETTÓ)

1 004 933 925	**Ft**	
Egyszeri- és garanciaköltség	10 049 339	Ft
Kamatköltség, 22 hónapos visszafizetési periódusra	41 202 291	Ft
A projekt ütemezett megépítésének hatása	2,0	év
A projekt VÁRHATÓ INDÍTÁSA	1	év
Összes költség	**1 227 539 615**	**Ft**
Összes bevétel - Összes költség	**1 396 171 201**	**Ft**
Elvárt nyereség	**86 137 194**	**Ft**
Cash flow	**1 310 034 008**	**Ft**

8. Maradék projektérték		1 310 034 008	Ft		
Nem számszerűsíthető műszaki kockázati tényező	5%				
Gazdasági-, és értékesítési idő kockázati tényező	5%				
Jogi-, építéshatósági kockázati tényező	3%				
Becsült piaci érték		1 139 729 587	Ft		
Becsült piaci érték kerekítve		**1 140 000 000**	**Ft**	**3 157 895**	**EUR**

2. sz. melléklet – Értékelési módszerek általános leírása

Ingatlanok esetében a hazai ingatlanpiacon – úgy a nyugat-európai, mint az észak-amerikai piacon – a speciális esetek kivételével a piaci érték meghatározásához három féle értékelési módszer alkalmazása szokásos. Ezek a módszerek az alábbiak.

- ***a piaci összehasonlításon alapuló értékelés***
- ***az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló értékelés***
- ***a hozamszámításon alapuló értékelés***

A piaci összehasonlításon alapuló értékelés

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott, a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek (amelyeket jelenleg az EVS 2016 szabvány rögzít) szerint ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni. Ingatlanok esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeket is.

A piaci összehasonlításon alapuló értékelési módszert elsősorban akkor alkalmazzuk, amikor az értékelendő ingatlanhoz hasonló más ingatlanoknak tényleges piaci forgalma van, így kellő mennyiségű és megbízhatóságú adat áll rendelkezésre az értékelés elvégzéséhez.

Föld, telekingatlanok étékelése

A föld, telekingatlanok esetében az alábbiakat vizsgáljuk a helyszínen, illetve az ingatlan-nyilvántartási adatok ismeretében:

- *tulajdonos nevét, címét, tulajdonszerzés jogcímét, évét*
- *kezelő nevét, kizárólagosságát, vagy osztott kezelés esetén %-os arányát*
- *telek méretét, tájolását*
- *övezeti besorolását, beépítettség %-os arányát, telekalakítás módját*
- *bejegyzett jogokat, tényeket*
- *stb.*

A telekérték kialakításánál az előzőekben felsorolt vizsgálati szempontokon kívül figyelembe vesszük az Illetékhivataltól és a szakvállalatoktól beszerezhető tényadatokat, valamint a hozzáférhető szakirodalom közléseit és saját szakértői munkánk során szerzett és rendelkezésünkre álló adatokat.

A felépítmény értékelésének szempontjai

Az összehasonlítás szempontjai széleskörűek, csupán példaként említjük a legalapvetőbbeket.

- *épület alapozása, anyaga*
- *tartószerkezetek kialakítása, anyaga*
- *födémszerkezetek kialakítása, anyaga*
- *tetőszerkezetek kialakítása, anyaga, héjazat*
- *homlokzatképzés*
- *belső térelhatároló szerkezetek, válaszfalak*
- *padlóburkolatok*
- *épület hang- és hőszigetelése*
- *gépészet (fűtési rendszer, klíma, elektromos-, víz-, csatornahálózat)*
- *híradástechnika (telefon, telex, fax)*
- *stb.*

A sokféle összehasonlító, illetve összehasonlításra kerülő tulajdonságok között kiemelkedő szerepet kapnak az alábbiak:

- *felhasználási cél*
- *földrajzi elhelyezkedés*
- *környezeti adottságok*
- *térmértékek*
- *stb.*

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló értékelés

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

1) *Az üresnek feltételezett telek értéke – ezt a piaci összehasonlításon vagy a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásával határozhatjuk meg*
2) *Az összes újraelőállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak)*
3) *Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása*
4) *Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából*
5) *A földterület és az avultsággal csökkentett épület értékének összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából*

Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer általában egyedi, a piaci forgalomban nem résztvevő ingatlanok (pl. műtárgyak, mérnöki létesítmények, stb.) esetén, illetőleg más lehetőség hiányában (amikor is valami miatt más értékelési módszerektől nem várható reális eredmény) kerül alkalmazásra.

Újraelőállítási költség

Az újraelőállítási költségadatok több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építészekkel folytatott konzultációk során kaptuk, illetve hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak.

Értékcsökkenés

A halmozott értékcsökkenés az újraelőállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest, az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonértékelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értékcsökkenésnek: ezek a fizikai romlás, a funkcionális avulás, és a környezeti avulás.

Fizikai romlás

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. A fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsüljük. A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos kor becslés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

Funkcionális avulás

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya stb. Lehet kijavítható vagy kijavíthatatlan.

Környezeti avulás

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek vagy emelkednek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív vagy pozitív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolhatja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékváltozás mindig korrigálhatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a külső hatásokat.

Épületek újraelőállítási költségének meghatározásához szükséges főbb adatok

Az újraelőállítási érték meghatározásához épületek esetében az alábbi főbb adatok szükségesek.

- *a főkönyvi adatai (bruttó érték, nettó érték, értékcsökkenés),*
- *üzembe helyezés éve,*
- *műszaki adatai, összes nettó szintterület, bruttó alapterület*
- *épület párkánymagassága, tetőszerkezete, héjazata,*
- *építési technológia, felhasznált anyagok*
- *beépített burkolatok, felületképzések,*
- *az általános műszaki állapota, épületgépészeti jellemzők,*
- *stb.*

A hozamszámításon alapuló értékelés

Azoknak az ingatlanoknak értékelése esetében, melyek funkciójuk alapján bevételt termelnek vagy bevételtermelővé tehetők, általánosan elfogadott eljárás a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy egy befektetőt elsősorban a befektetésből származó haszon, az abból várható hozam érdekli. A módszer lényege, hogy az ingatlan legjobb hasznosításából[1] várható nettó bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket. Az ingatlan nettó jelenértéke – kiegyensúlyozott piaci körülmények között – az ingatlan piaci értékének a legjobb közelítése.

A nettó jövedelmet kétféle módon, a közvetlen tőkésítés vagy a hozam tőkésítése útján alakíthatjuk át értékké. Ha a hasznosítás eredménye nem időben folyamatosan jelentkezik (jellemzően ilyen a bérbeadás), hanem egyszeri bevételt eredményez (jellemzően ilyen az egy ráfordítást – jelentősebb felújítást, fejlesztést – követő értékesítés), az ingatlan értéke az értékesítési bevétel és az azt megelőző ráfordítások különbözeteként adódik. Ilyen esetekben a fejlesztői hasznot, a hozamelvárást a ráfordítások között szerepeltetjük.

Az építési telkek – beépítést feltételező – értékelésekor az épület megvalósítási költségeit a kiadások között szerepeltetjük. A (létesítendő ingatlan) prognosztizált hozamai alapján számított nettó jelenérték így azt a legmagasabb értéket fogja adni, amely mellett a beruházás, mint befektetés még megtérül, azaz amennyit a befektető legfeljebb adna a telekért.

Közvetlen tőkésítés

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható működési bevételét alakítjuk át értékké úgy, hogy a becsült nettó jövedelmet elosztjuk egy, a befektető hozamelvárásának megfelelő rátával (hozamráta, diszkontráta). A kiválasztott ráta reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt trendek közötti kapcsolatot.

$$\frac{\text{működésből származó nettó jövedelem}}{\text{hozamráta}} = \text{érték}$$

A hozam tőkésítése

A hozamok mérésére a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a nettó jövedelmet használjuk. A nettó jövedelem a befektetés által létrehozott pénzáramlás, azaz a befektetés pénzjövedelme. Az értékeléshez használt módszer a nettó jelenérték-számítás módszere. A módszer két lényeges eleme:

- *a jövőbeli hozamok előrejelzése*
- *az előre jelzett hozamokkal kapcsolatos kockázat meghatározása és az ennek megfelelő mértékű diszkontráta kiválasztása, majd diszkontálás, azaz a hozamok jelenértékének kiszámítása.*

A leírtak alapján a befektetés nettó hozama matematikai formulával kifejezve a következő:

$$NJ\acute{E} = \sum_{t=1}^{n} \frac{Nj_t}{(1+d)^t} + \frac{M\acute{e}}{(1+d)^n}$$

ahol

NJÉ	a nettó jelenérték
Nj_t	az előre jelzett nettó jövedelem a t. évben
n	az előrejelzés éveinek száma
d	a diszkontráta
Mé	az előrejelzés végén (n+1. év végén) számított maradványérték

[1] Jelen állapotú ingatlan értékelésekor a jelenlegi állapotú ingatlan legjobb hasznosításából

A nettó jelenérték-számítás módszerrel kapcsolatos legfontosabb fogalmak a következők:

A nettó jövedelem kimutatás (pénzeszközök áramlása, cash-flow): Kimutatás a projekt pénzügyi helyzetéről. Azt mutatja, hogy a pénzeszközök megfelelő mennyiségben képződnek-e és megfelelő időben állnak-e rendelkezésre. Ellenkező esetben beruházási döntéseknél meg kell fontolni a tervezett beruházás egyéb lehetséges alternatíváinak a vizsgálatát, esetleg a beruházás megvalósításának elvetését.

Jelenérték-számítás: Az előre jelzett nettó jövedelmet egy megfelelően kiválasztott leszámítolási rátával diszkontáljuk, hogy megtudjuk, a jövőben várható hozamok milyen értéket képviselnek a jelenben.

Nettó jelenérték: A várható jövőbeni hozamok mai abszolút nagyságáról ad felvilágosítást, tartalmát tekintve a befektetett tőke és a várható hozamok különbségének az összege, azonos időpontra átszámított pénzértékben kifejezve.

Az előrejelzés időhorizontja: A beruházások pénzügyi megvalósulásának elemzésénél általában 10 működési évre készítünk részletes előrejelzést a beruházással létrehozni kívánt befektetés pénzügyi helyzetéről.

Maradványérték: A fenti időtávú előrejelzést követő évekre azt feltételezzük, hogy a prognózis utolsó évének eredménye változatlan értéken a végtelenségig folytatódik. A nettó pénzjövedelmek eme végtelen sorának a megfelelő leszámítolási rátával történő diszkontálásával lehet kiszámítani a maradványértéket.

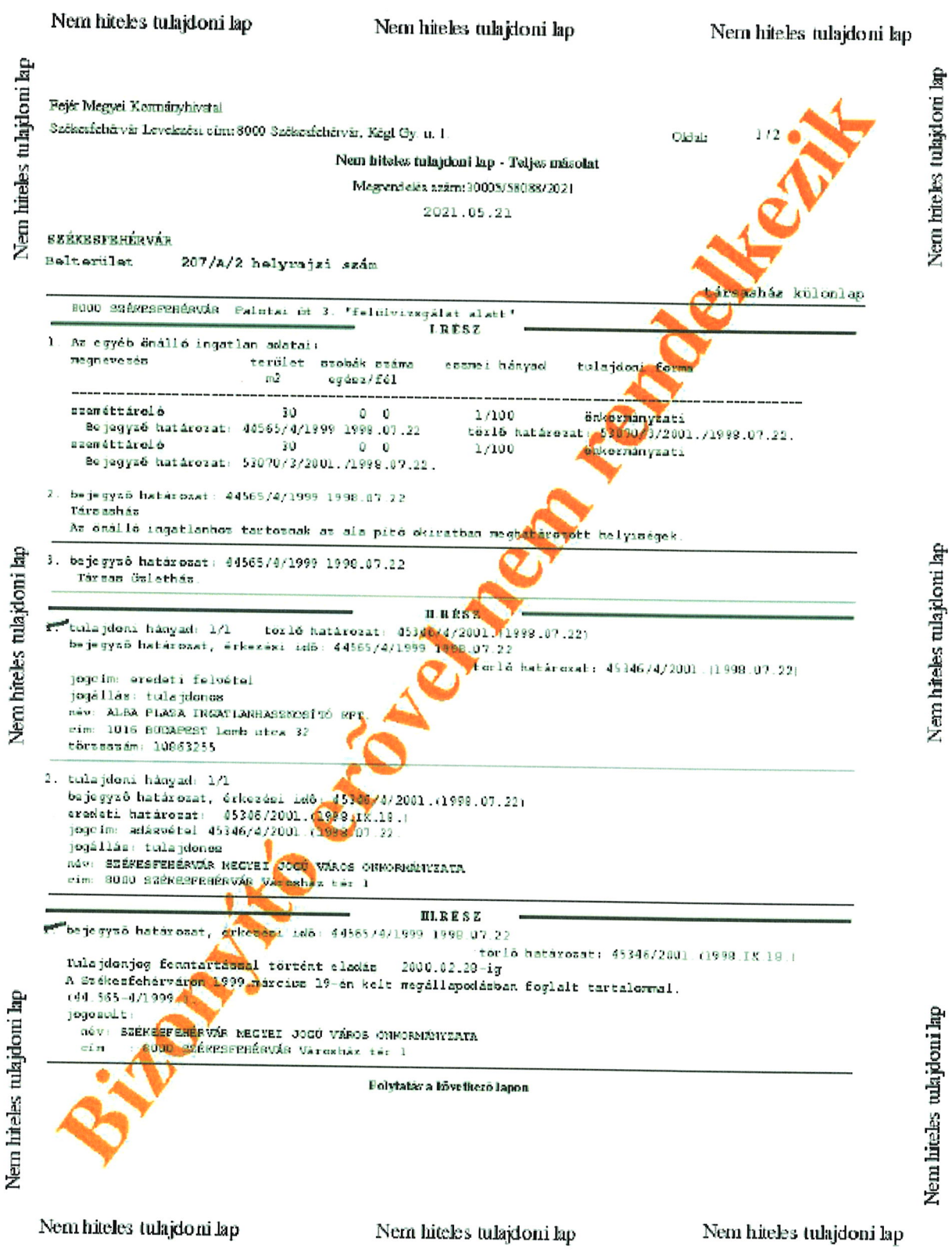
Az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan és az adott piaci szegmens sajátosságának, valamint a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni.

Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlításon alapuló módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámításon alapuló módszert célszerű alkalmazni, mivel – az értékelés-elmélet szerint – hozamtermelésre alkalmas ingatlanok esetében a piaci érték legjobb közelítését a hozamszámításon alapuló értékelés adja.

Bár az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer szerinti értékelés is piaci adatokon alapul és az azzal meghatározott érték is a piaci értéket fejezi ki, a módszertani sajátosságok miatt ez a módszer képes legkevésbé a piaci értéket megközelíteni. Ennek megfelelően ezt a módszert elsősorban csak más, pontosabb értéket adó módszerek alkalmazása lehetőségének hiányában szokás használni (pl. egyedi, jellemzően mérnöki létesítmények, stb.).

3. sz. melléklet – Tulajdoni lap és térképmásolat



Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/58088/2021

2021.05.21

SZÉKESFEHÉRVÁR

Belterület 207/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Palotai út 3. 'felülvizsgálat alatt'

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		összes hányad	tulajdoni forma
szeméttároló	30	0	0	1/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 40565/4/1999 1998.07.22				törlő határozat: 53070/3/2001./1998.07.22.	
szeméttároló	30	0	0	1/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 53070/3/2001./1998.07.22.					

2. bejegyző határozat: 44565/4/1999 1998.07.22
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 44565/4/1999 1998.07.22
Társasházalapítás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 45346/4/2001.(1998.07.22)
bejegyző határozat, érkezési idő: 44565/4/1999 1998.07.22
törlő határozat: 45346/4/2001.(1998.07.22)
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: ALBA PLAZA INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
cím: 1016 BUDAPEST Lenk utca 32
törzsszám: 10863255

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45346/4/2001.(1998.07.22)
eredeti határozat: 05306/2001.(1998.IX.18.)
jogcím: adásvétel 45346/4/2001.(1998.07.22.
jogállás: tulajdonos
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44565/4/1999 1998.07.22
törlő határozat: 45346/2001.(1998.IX.18.)
Tulajdonjog fenntartással történt eladás 2000.02.29-ig
A Székesfehérváron 1999.március 19-én kelt megállapodásban foglalt tartalommal.
(44565-4/1999.)
jogosult:
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/58088/2021

2021.05.21

SZÉKESFEHÉRVÁR

Belterület 207/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 58925/2/1998.11.16

törlő határozat: 30063/2/2000.03.10

Jelzálogjog 5 000 000 DEM, azaz ötmillió DEM és jár.ei. az ezerlakosság időpontjában érvényben lévő Ft árfolyam értéke.
Ranghelycsere az 54.359/1998.sz.ügyével! A rangsor megtartása mellett átjegyezve a 207 hrsz-ról azzal, hogy az érintett bejegyzés egyetemlegesen terheli a 207/A/1 hrsz-ot is!
(44.565-4/1999.)
jogosult:
név: MERKANTIL ÉS IPARI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195660
cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44565/5/1999.11.17

törlő határozat: 45346/2001.(1998.IX.18.)

Fellebbezés
a 44565-4/1999.számú első fokú határozat ellen.
jogosult:
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 45346/2001.(1998.IX.18.)

törlő határozat: 45346/4/2001.(1998.07.22)

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 59827/2001.VIII.2.

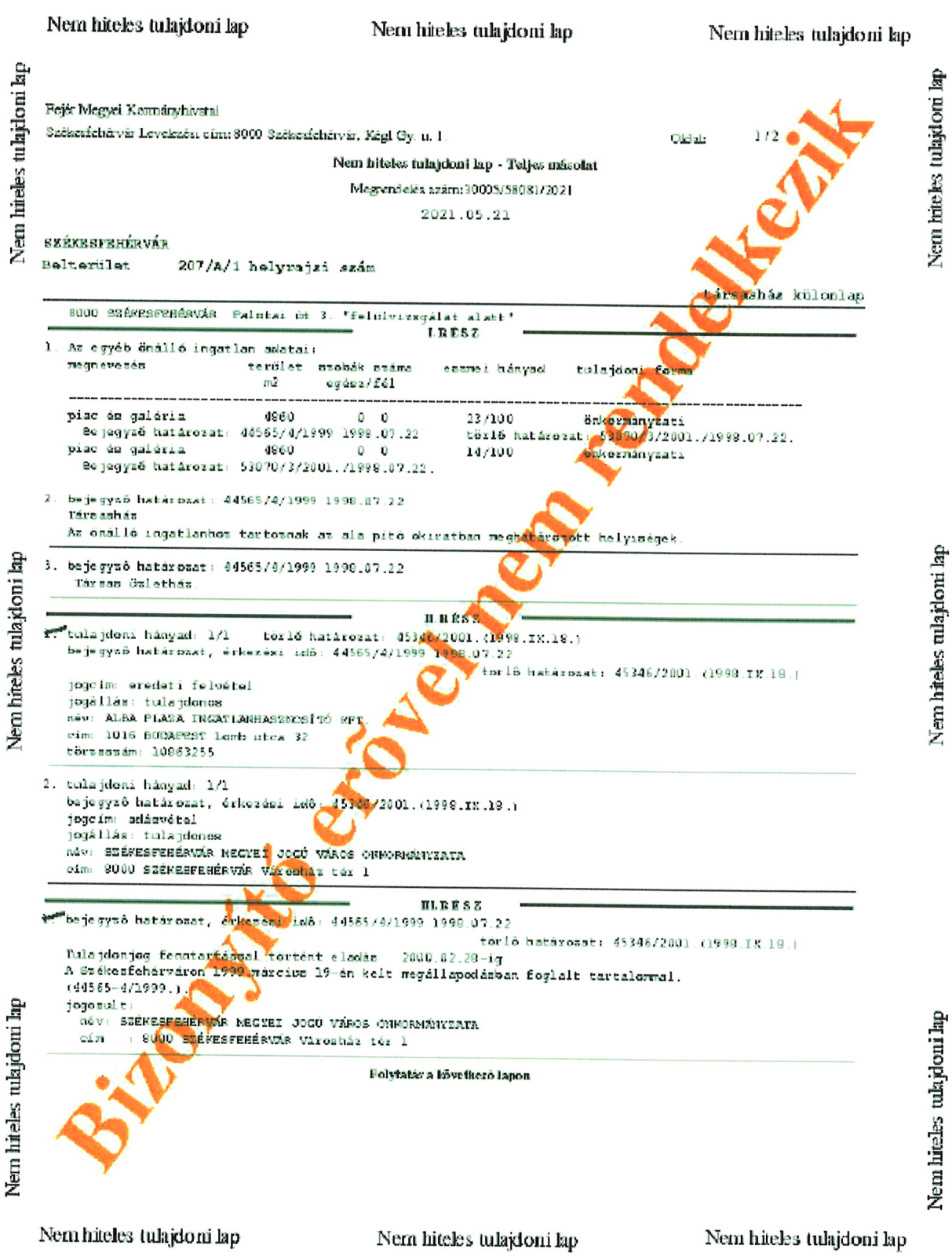
törlő határozat: 45346/4/2001.(1998.07.22)

Fellebbezés
a 45346/2001.számú határozat ellen.
utalás: III/4.
jogosult:
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvári Levelezési címe: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/58081/2021

2021.05.21

SZÉKESFEHÉRVÁR
Belterület 207/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Palotai út 3. 'Felülvizsgálat alatt'

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezése	terület m2	önálók száma egész/tél	ennyi hányad	tulajdoni forma
piac és galéria	4860	0 0	23/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 44565/4/1999 1998.07.22			törlő határozat: 53070/3/2001./1998.07.22.	
piac és galéria	4860	0 0	14/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 53070/3/2001./1998.07.22.				

2. bejegyző határozat: 44565/4/1999 1998.07.22
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alaprajzi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 44565/4/1999 1998.07.22
Társasházalapítás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 45346/2001.(1998.IX.18.)
bejegyző határozat, érkezési idő: 44565/4/1999 1998.07.22
törlő határozat: 45346/2001.(1998.IX.18.)
jogcím: eredeti felosztással
jogállás: tulajdonos
név: ALBA PLAZA INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.
cím: 1016 BUDAPEST Lenk utca 32
törzsszám: 10863255

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 45346/2001.(1998.IX.18.)
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44565/4/1999 1998.07.22
törlő határozat: 45346/2001.(1998.IX.18.)
Tulajdonjog fenntartással történt eladás 2000.02.28-ig
A Székesfehérváron 1999.március 19-én kelt megállapodásban foglalt tartalommal.
(44565-4/1999.).
jogosult:
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési címe: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/58081/2021

2021.05.21

SZÉKESFEHÉRVÁR

Belterület 207/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 58925/2/1998.11.16

törlő határozat: 33083/2/2000.03.10

Jelzálogjog 5 000 000 DEM, azaz ötmillió DEM és jár.ei. az esedékesség időpontjában érvényben lévő Ft árf értéke.
Ranghelycsere az 54.359/1998.sz.ügyel! A ranghely megtartása mellett átjegyezve a 207 hrsz-ról azzal, hogy az érintett bejegyzés egyetemlegesen terheli a 207/A/2 hrsz-ú ix!
(44.565-4/1999.)
jogosult:
név: MEBESBEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKODŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195660
cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 9

bejegyző határozat, érkezési idő: 44565/5/1999.11.17

törlő határozat: 45346/2001.(1998.IX.18.)

Fellebbezés
a 44565-4/1999.számú elsőfokú határozat ellen.
jogosult:
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52827/2001.VIII.2.

törlő határozat: 45346/4/2001.(1998.07.22)

Fellebbezés
a 45346/2001.számú határozat ellen.
jogosult:
név: SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Városház tér 1

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

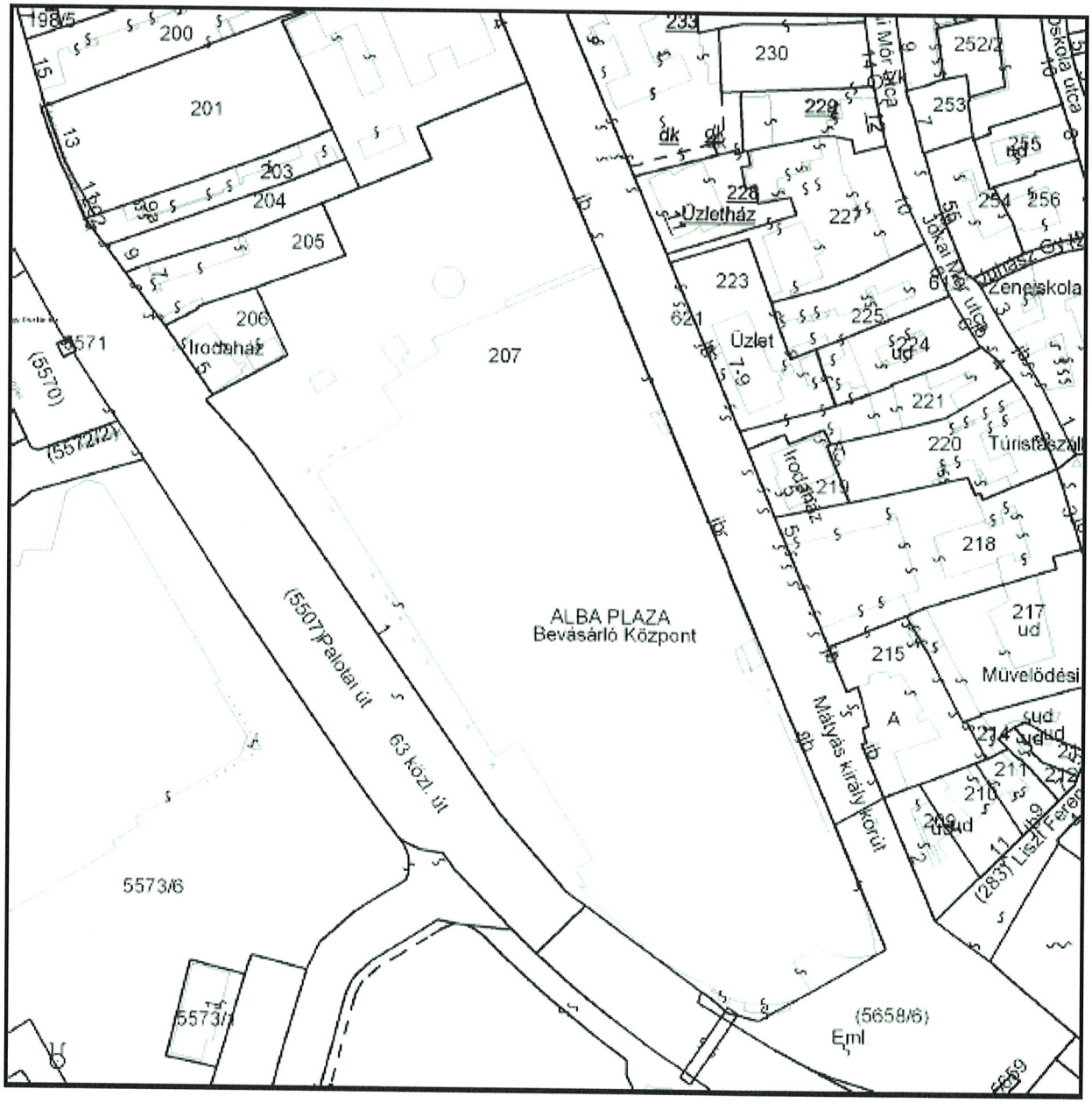
FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.08.13 12:53:58

Helyrajzi szám: SZÉKESFEHÉRVÁR belterület 207 Megrendelés szám: 7/3178/2019

Méretarány: 1 : 2000 Térrajzszám: 39630860002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4.sz. melléklet – Fotódokumentáció














Puss Tej


FÖLDSZINT


HALBOLT





