

SIMON KONZULT KFT.

8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23.

NYILVÁNTARTÓ BÍRÓSÁG: ZALA MEGYEI BÍRÓSÁG, MINT CÉGBÍRÓSÁG

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 20-09-067303

ADÓSZÁM: L3737508-2-20

készült 2 db eredeti példányban

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a 1203 Budapest, XX. ker. Vízisport utca 12-18, alatti ingatlanról
Helyrajzi száma: 170022/0/A; 170022/0/B; 170022/0/C



SIMON KONZULT KFT
H-8900 Zalaegerszeg
Dózsa Gy. u. 23.
Adószám: L3737508-2-20
12092309-01509246-00100006

Készítette:

Aláírás:

Név:

Simon Péter

Névjegyzékszám:

24/2010 Ingatlanvagyon értékelő
2005/163 EUFIM szakértő

Cím:

8900 Zalaegerszeg, Dózsa u. 23.

Telefon:

92 314 122



Az értékelés kelte:

2017. június 08.

TARTALOM

1	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1.1	AZ ÉRTÉKELÉS	3
1.2	AZ ÉRTÉKELŐ CÉG/ SZAKEMBER	3
1.3	MEGBÍZÓ.....	3
1.4	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS TARTALMI ELEMEI	3
1.5	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE	3
2	MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI.....	4
2.1	MEGRENDELŐ	4
2.2	MEGRENDELŐ HIVATALOS KÉPVISELŐJE	4
2.3	A MEGBÍZÓ/MEGRENDELŐ UTASÍTÁSAI	4
3	A MEGBÍZÁS KERETEI	5
3.1	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3.2	MEGBÍZÓ.....	5
3.3	MEGBÍZÁS TÁRGYA.....	5
3.4	ADATSZOLGÁLTATÁS	5
3.5	MEGÁLLAPÍTÁSOK	5
4	AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	7
4.1	FÖLDRAJZI ELHELYEZKEDÉS, FEKVÉS	7
4.2	GAZDASÁGI KÖRNYEZET	7
4.3	KÖZLEKEDÉS	7
4.4	TÁRSADALMI KÖRNYEZET.....	7
4.5	INGATLANPLACI KÖRNYEZET.....	8
5	AZ INGATLAN BEMUTATÁSA.....	15
5.1	AZ INGATLAN ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT).....	15
5.2	A TERÜLETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS	16
5.3	AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI BEMUTATÁSA	17
5.4	AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE	17
5.5	AZ INGATLAN JOGI JELLEGÉNEK ÉS BEAZONOSÍTHATÓSÁGÁNAK RÉSZLETEZÉSE	17
5.6	A TELEK BEMUTATÁSA	17
5.7	AZ INGATLAN KÜLSŐ ÉS BELSŐ LEÍRÁSA, BEMUTATÁSA	17
5.8	TELEK KÖZMŰELLÁTOTSÁGA.....	18
5.9	A FELEPÍTMÉNY KÖZMŰELLÁTOTSÁGA	18
5.10	AZ ÉPÜLET(EK) ISMERTETÉSE MŰSZAKI SZEMPONTBÓL.....	18
6	ÉRTÉKBECSLÉS.....	19
6.1	MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA	19
6.1.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	19
6.1.2	Hozamalapú módszer	19
6.1.3	Költség alapú módszer	20
6.2	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	20
6.2.1	Az alkalmazott módszer, sajátosságok.....	20
6.2.2	A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	20
6.2.3	Az ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezői	20
6.2.4	Értékmeghatározás	20
7	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	21
8	ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK	22
9	MELLÉKLETEK	23
9.1	SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK ÉS HELYSÉG KIMUTATÁS	23
9.2	TULAJDONI LAP.....	27
9.3	TÉRKÉPMÁSOLAT.....	32
9.4	SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLET	33
9.5	TÉRKÉPEK.....	34
9.6	VÁZRAJZ, ALAPRAJZOK	38
9.7	ÍRATOK	40
9.8	FÉNYKÉPEK	94

1 Értékelési bizonyítvány**1.1 Az értékelés**

Az értékelés tárgya	
Helyrajzi szám	170022/0/A; 170022/0/B; 170022/0/C
Irányítószám	1203
Település	Budapest XX. ker.
Út/Utca/Tér	Vízisport utca
Házszám	12-18
Az ingatlan típusa	Szálloda
Helyszíni szemle időpontja:	2017. június 5.
Az értékelés fordulónapja:	2017. június 8.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap

1.2 Az értékelő cég/ szakember

Neve	Simon Konzult Kft.
Címe	8900 Zalaegerszeg, Dózsa u. 23.
Cég engedélyszáma:	2780-3/2010
Szakértő névjegyzékszám:	24/2010

1.3 Megbízó

Neve	DUNA-ÁG INVEST Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"
Címe	1213 Budapest, Mókus utca 30/a.
Telefonszáma	
Fax	
E-mail címe	

1.4 Az értékelés célja és tartalmi elemei


Az értékelés célja	Piaci, forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	Piaci összehasonlító, DCF és költségelvű értékelési módszer
Kiinduló adatok, információk	Tulajdoni lap, térképmásolat, vázrajzok, alaprajzok

1.5 Az ingatlan forgalmi értéke

Forgalmi érték hozam alapon:	680.800.000 Ft
Forgalmi érték költségmódszerrel:	Felépítmény: 750.300.000 Telek: 0
Forgalmi érték összehasonlító módszerrel:	624.800.000 Ft
Az ingatlan megtekintett állapotának, számított egyeztetett végső forgalmi értéke kerekítve	680.800.000 Ft azaz hatszáznyolcvanmillió-nyolcszázezer forint
Értékesíthetőség:	360 napon túli

Megjegyzés: a megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik. A forgalmi értékeket kerekítettük. ÁFA-t nem tartalmaz!

SIMON KONZULT KFT.
H-8900 Zalaegerszeg
Dózsa Gy. u. 23.

Az értékelés dátuma	2017. június 8.
Aláírás	Simon Péter 



2 Megrendelő adatai, utasításai

2.1 Megrendelő

Neve	DUNA-AG INVEST Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"
Címe	1213 Budapest, Mókus utca 30/a.
Telefonszáma	
Faxszáma	
E-mail címe	

2.2 Megrendelő hivatalos képviselője

Neve	-
Címe	
Telefonszáma	
Faxszáma	
E-mail címe	

2.3 A megbízó/megrendelő utasításai

A Budapest XX. ker. Vízisport utca 12-18 ingatlan HRSZ: 170022/0/A; 170022/0/B; 170022/0/C hrsz ingatlanforgalmi értékbécselésének elkészítése a megrendelő részére.

3 A megbízás keretei

3.1 Az értékelés célja

A **Budapest XX. ker. Vízisport utca 12-18** ingatlan HRSZ: 170022/0/A; 170022/0/B; 170022/0/C hrsz ingatlanforgalmi értékbecslésének elkészítése a megrendelő részére.

3.2 Megbízó

A **DUNA-ÁG INVEST Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"** továbbiakban: Megrendelő egyedi megrendelése alapján az **Simon Konzult Kft.** (8900 Zalaegerszeg, Dózsa u. 23.) elvégezte a **Budapest, XX. ker. Vízisport utca 12-18. szálloda** ingatlan HRSZ: 170022/0/A; 170022/0/B; 170022/0/C hrsz alatti „szálloda” megnevezésű ingatlan forgalomképes, igény-, per- és tehermentes állapotban az ingatlan piaci értékének meghatározását.

3.3 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a felépítményes ingatlanokra és a közvetlenül hozzá tartozó telekrész 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozik. Az ott lévő technológiai berendezésekre, felszerelésekre a megbízás nem terjed ki.

3.4 Adatszolgáltatás

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésre bocsátotta az ingatlan:

- Tulajdoni lapját
- Térképmásolatát
- Alaprajzi és telepi vázrajzokat
- Egyéb iratokat

3.5 Megállapítások

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az EVS 2016 szabványok ajánlásának.

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2016) útmutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.

Alkalmazott alapterületek:

Bruttó szintterület: A szintek alapterületeinek összege a határoló falak külső felületeitől mérve, a fedett terasszal, gépkocsi tárolóval együtt.

Nettó alapterület: A szintek alapterületeinek összege az épület határoló falainak belső felületétől mérve, a belső szerkezeti falak, lépcsőházak, felvonóknak számításán kívül hagyásával.

Hasznos alapterület: A nettó alapterület azon része, ahol a belmagasság 1,9 m-nél nagyobb.

Redukált alapterület: Az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, kialakítású szintek hasznosságait vesszük figyelembe. Korrekciós szorzók alkalmazásával az eltérő szinteket egyneműsítjük, a teljes értékű szinteken kívüli területeket teljes értékű szintterületté alakítjuk át.

Az ingatlan értékelésénél forgalomképes, per, teher és igénymentes tulajdonviszonyokat tételeztünk fel, azokon a kötelezettségeken kívül, amelyekre jelentésünkben kitértünk.

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2017. június 5 - én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megrendelő részéről a kapcsolattartó Mártz József biztosította, tájékoztatott bennünket az ingatlan jogi helyzetéről, gondoskodott az ingatlan megtekinthetőségéről. A Megrendelő adatszolgáltatásait tényadatként kezeltünk, hitelességükért felelősséget nem vállalunk.

A szemlén készült fényképfelvételeket mellékelten csatoltuk.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, geológiai, geodéziai méréseket, fúrásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

Az alapterületet lézeres távmérővel felmértük és ellenőriztük.

A rendelkezésünkre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult gyakorlat alapján a következőket állapítottuk meg és rögzítjük.

Az ingatlan értékelését forgalomképes, per-, teher- és igénymentes tulajdonviszonyok alapján készítettük el.

Az ügyfél rendelkezésünkre bocsátotta az alaprajzot, melyet mellékelten csatoltunk.



4 Az ingatlan környezetének bemutatása

Avizsgált település általános bemutatása



Budapest címere

Budapest Magyarország fővárosa, egyben legnagyobb és legnépesebb városa, az Európai Unió kilencedik legnépesebb városa. Budapest az ország politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. Emellett Pest megye székhelye is, bár közigazgatásilag nem része annak. 2011-ben regisztrált lakónépessége meghaladta az 1,7 millió főt.

4.1 Földrajzi elhelyezkedés, fekvés

A mai Budapest 1873. november 17-én jött létre a Duna bal partján fekvő Pest, valamint a jobb partján elterülő Buda és Óbuda városának egyesítésével. 1950. január 1-jén a Budapest környezetében lévő települések hozzácsatolásával létrejött az úgynevezett Nagy-Budapest, amelynek lakossága a 80-as években majdnem elérte a 2,1 millió főt.

4.2 Gazdasági környezet

A rendszerváltás után a budapesti ipar látványosan visszaszorult; sorra szűntek meg, vagy váltak szét kisebb egységekre nagy múltú, sok esetben egykori világhírű cégek (Ganz-MÁVAG, Óbudai Hajógyár, Ganz Danubius Magyar Hajó- és Darugyár, Láng Gépgyár, Csepel Művek, Ikarus. Orion, Magyar Optikai Művek, Mechanikai Művek stb.) A szocialista ipari üzemek bezárásával párhuzamosan sok új munkahely is keletkezett, elsősorban a szolgáltatás és a kereskedelem terén, ennek köszönhetően a fővárosban a legkisebb a munkanélküliség és a legmagasabb az egy főre eső átlagos jövedelem.

4.3 Közlekedés

Budapest az ország közlekedési vérkeringésének a centruma. Innen indulnak sugaras irányba a vasúti és a közúti fővonalak, összeköttetést teremtve az ország megyéivel és Európa jelentős nagyvárosaival. A Keleti és a Nyugati pályaudvart több, szinte Európa egészét átszelő vonatjárat érinti. Budapesten 11-féle közlekedési eszköz jár. Turistalátványosságként megtalálható a városban a sikló, a libegő, a keskeny nyomtávú gyermekvasút, a közforgalmat is bonyolító fogaskerekű vasút és a kishajó.

4.4 Társadalmi környezet

Megye: Pest

Rang: Főváros

Terület: 525,13 km²

Népesség: 1.757.618 fő (2015 jan)

Népsűrűség: 3.350,42 fő/km²

4.5 Ingatlanpiaci környezet

Forrás: <https://irodatakep.hu/tartalom/hirek/ketezer-uj-szallodai-szobat-adnak-2018-ig/>

A következő két évben mintegy 2 ezer szobával bővül a szállodai kapacitás Magyarországon, ez 4000 új szállodai ágyat jelent, vagyis Magyarország és főleg Budapest készül a következő évek turisztikai kihívásaira – hívta fel a figyelmet a KPMG legfrissebb elemzése.

A társaság emlékeztet: Magyarország a következő években több sportágban rendez nagy világbajnokságokat, és elkészülhet az új, 5000 férőhelyes budapesti konferenciaközpont is, de az ezek nélkül számolt trendek is további növekedést vetítenek előre.

A 2017-ben és 2018-ban induló beruházások között Budapesten többségbe kerülnek a nagy, 100-150-200 szobás szállodák, amelyek között számos 5 csillagos is szerepel. Míg az elmúlt két évben mindössze egy ötszillagos szállodát adtak át, addig a következő két év fejlesztései között a fővárosban hat, vidéken pedig egy szálloda nyílik meg összesen csaknem 900 ötszillagos szobával – hívta fel a figyelmet a minőségi változásra Bálint Gergely, a KPMG ingatlan-, szabadidős és turizmusfejlesztési csoportjának menedzsere.

Kitért arra, hogy közel hat éve rendületlenül nő a vendégejszakák száma Magyarországon. A 2009-es mélyponthoz képest 2015-ig 7,1 millióval nőtt a vendégejszakák száma, ez nagyjából fele-fele arányban bel- és külföldi turisták között oszlik meg. Bár még nincs vége az évnek, az adatok alapján a tavalyi, rekordot jelentő 26 millió vendégejszakát az idén egymillióval sikerül túllépni – jegyezte meg.

Mivel azonban évek óta pezsgő a hotelpiac, egyre több szállodaipari beruházás indul Magyarországon – mondta a KPMG szakértője. A szállodaszövetség adatai szerint 2015-ben országos szinten 22 új hotel nyílt meg 944 szobával. Ezekből vidéken 18 szálloda nyílt 689 szobával, míg Budapesten 4 szálloda 255 szobával. 2016 első kilenc hónapjában összesen 14 szálloda nyílt meg 866 szobával. Ebből Budapesten található 3 hotel 136 szobával, vidéken pedig 11 összesen 730 szobával. Tavaly és idén is főleg kisebb kapacitású szállodák nyíltak, így nem meglepő, hogy a következő években egyre nagyobb szállodák nyílnak majd Magyarországon.

A főszezonban a kiemelt turisztikai központokban, így Budapesten és a Balaton keleti medencéjében a szobakihasználtság egész évben 80 százalék feletti, a fővárosi 4 csillagos hotelekben pedig még szeptemberben is 90 százalék feletti volt. A nagy foglaltság a KPMG szerint már kapacitásproblémát jelent, ami elkedvetlenítheti az egyébként magyarországi kiruccanást, vagy belföldi utazást tervező turistákat.

A Colliers elemzése:

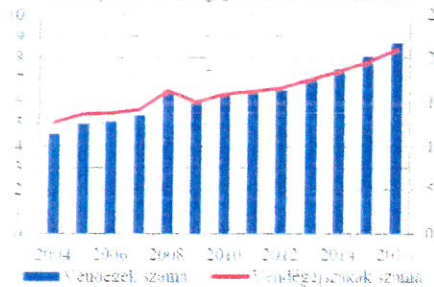


Szállodapiac

Vendégéjszákak

- 2016-ban Magyarországon mind a vendégek mind a vendégéjszákak száma növekedett az előző évhez képest: előbbi 7,5 milliót, utóbbi 5,1 százalékkal a KSH adatai alapján.
- Előtáplán 2012 óta folyamatosan bővült éve növekedés tapasztalható és 2016-ban rekord szintet ért el mind a belső, mind a külföldi vendégéjszákak esetében.

Vendégek és vendégéjszákak száma (millió)



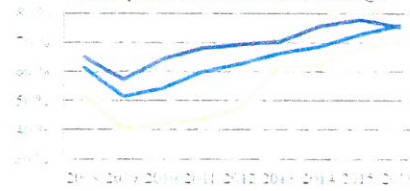
Forrás: KSH, Colliers International

- Budapest vonzza a legtöbb külföldi vendéget. Szóval, akik szálló, míg a fővárosban összesen 5,2 millió vendégéjszákát töltve el, amelynek 6 százalékkal többet mint előző évben.
- A jelentősebb külföldi országok közül Csehország (+20%) és Románia (+17%) mutatta fel a leggyorsabb növekedést, valamint több éve után először Németországból 0,3 százalékkal növekedett a vendégek száma. Míg az orosz vendégek száma 5,3 százalékkal tovább csökkent 2016-ban.

Szállodák kihasználtsága és szobaárak

- A vendégek és vendégéjszákak számához hasonlóan a szállodák kihasználtsága is rekord szintet ért el mind országosan mind Budapesten.
- A háromcsillagos szállodák kihasználtsága meghaladta a 70%-ot, míg a negy- és ötszillagos szállodák kihasználtsága nem haladta meg 70%-ot Budapesten. Előfordásban nagy mértékű a negy- és ötszillagos szállodák esetében, amelyek a legtöbbet adják a budapesti szállókapacitásnak.

Budapesti szállodák kihasználtsága



Forrás: KSH, Colliers International

- Janár és februárban közép-külföldi turisták 6,2 millió, belsőbeli turisták 7,1 százalékkal töltöttek el több vendégéjszákát hotelekben a 2015-ös évhez képest, összesen 13,8 milliót. A szobakihasználtság átlagban 2,3 százalékponttal emelkedett és elérte az 56%-ot 2016-ban.
- A megelőző évekkel ellentétben 2016-ban az ötszillagos szállók kihasználtsága nőtt a szobaárak. A háromszobás (ADR) következtében alakult a budapesti hotelekben 61,29 az 5-csillagos 659, a 4-csillagos és 678 volt a 3-csillagos kategóriában, amely 2015-ben 60,49, 688 és 678 volt. A legjelentősebb változás az előző évhez képest.



Szálloda fejlesztések/befektetések

- A 2010 – 2012 közötti aktív időszakot követő 3-4 évben alig volt új szálloda átadás Budapesten, míg 2016-tól már újra növekvő fejlesztői aktivitás volt tapasztalható.
- Tízhet hotelben összesen 887 szobát adtak át 2016-ban, ebből háromat Budapesten 136 szobával és 12 hotelt vidéken összesen 751 szobával.
- Csak néhány nagyobb méretű fejlesztés volt vidéken: az egyik ilyen a Hotel Főrd Spa & Conference Balatonfűzfőn 195 szobával és a MJUS World Resort Kőrmenden 123 szobával.
- 2016-ban két jelentősebb nyilvános tranzakció volt: az Ibis Hotel Hosók tere és a Mercure Centre-1 megvételre 27 millió euróért az Orbis által, továbbá az Exe-Danube is gazdát cserélt 14 millió euró értékben. Emellett a Hunguest szállodalánál 14 hotelje is értékesítésre került, valamint a Ramada Hotel a Balatonalmádiiban és az Andrássy Rezidencia Tapolcán.
- Az említett számos tranzakció alapján, növekvő befektetési aktivitás észlelhető a hotel piacon is, amely meghaladja a 2015-ös 76 millió eurós befektetési volument. A következő években ennek a növekvő trendnek a folytatására számítunk.

Kitekintés 2017-re

- A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér rekord számú utaslétszámot ért el működése történetében. 2016-ban 11,4 millió utast fogadott (11,1%-os növekedés volt 2015-hez képest). A pozitív trend tovább folytatódhat, mivel a reptér a kapacitásnövelő beruházásokkal az utaslétszámot 15-16 millióra is növelheti.
- Azra számítunk, hogy a kedvező trend a vendégéjszakák és a szálloda kihasználtság növekedésében tovább folytatódik 2017-ben és az azt követő években. Ugyanakkor az összes jelenleg tervezett szálloda megvalósulása esetén a kihasználtság inkább stagnálni fog, sőt a felsőbb kategóriákban még csökkenhet is.
- Az olyan új létesítmények fejlesztések és nemzetközi események mint a Budapesten 2017-ben rendezendő 17-ik FINA Vizes Világbajnokság, valamint a már előkészítés alatt álló nagy befogadóképességű konferencia központ, melynek átadása 2020-ban várható, tovább növelik a turizmust és így a szállodák iránti keresletet.
- 2017-ben és 2018-ban a számos új szálloda fejlesztés átadásával jelentősen megnövekszik az ország turisztikai kapacitása. Ebben az időszakban 16 hotel kerül átadásra amelyeknek a többsége 4*-os lesz. Ezt a növekedést részben a FINA bajnokság és a turisták számának növekedése indokolja.
- A Hotel ágazatban egyre komolyabb a munkaerőhiány ami már lassan veszélyezteti a hotelek megfelelő színvonalú üzemeltetését, illetve az új szállodák nyitását is.

Szállodai mutatók Magyarországon

Főbb szállodai mutatók	
Szállodák száma	948
Szállodai szobák száma	55 212
Szoba kihasználtság	56,4%
Átlagos szobaár (ADR)	EUR 59
RevPAR	EUR 33

*Működő hotelek 2016 December 31-én

Kategória	Egység	Foglaltság**	Átlagos Szobaár**
Budapest (5*)	16	75,6%	139
Budapest (4*)	97	76,1%	60
Budapest (3*)	116	70,5%	39
Balaton környéke	91	52,8%	51

* A booking.com oldalon regisztrálva
 ** KSH adat a hivatalosan is a Hotelstars rendszerben minősített szállodákról
 Forrás: HCSO, booking.com

Legutóbbi átadások Budapesten (2017)

Szálloda	Kat.	Szobaszám
Exe Danube	4*	101
President Hotel expansion	4*	48
Hotel de Verdi	4*	92

Forrás: Colliers International

Fejlesztés alatt álló szállodák

Hotel neve	Kat.	Szobaszám	Átadás
Three Corners Lifestyle Hotel	4*	60	2017 Q4
Three Corners Hotel 1500p	4*	44	2017 Q4
Akademia street	4*	100	2017
Ibis Styles Budapest Airport Hotel	4*	115	2018 Q1
Paris Utva	5*	110	2018 Q2
Meunier Hotel	4*	184	2018 Q2
Dorottya 8 Hotel	3*	120	2018
Hotel Clark	4*	86	2018
18 Boutique Hotel	4*	92	2018
Zenobia Palace Hotel	4*	150	2018
Deh Kleinfel Palace - Luxury Collection	5*	156	2018
Hilton Garden Inn	5*	214	2018 Q4
W Marmor Hotel	5*	165	2018 Q4
NM38 Hotel	4*	130	2018 Q4
InterCity Hotel	3-4*	300	2019

Forrás: Colliers International

Forrás: Turizmus online

2017.06.07

Turizmus Online - Szárnyaló szállodák - itt a legfrissebb trend riport



> turizmus online > vendég & hotel > hotel

Szárnyaló szállodák - itt a legfrissebb trend riport

2017-02-13 21:13

A legfrissebb trendriport szerint a szállodák forgalma, minden mutatószámra rekord szintre emelkedett 2016-ban.

Mik voltak a főbb tendenciák, változások?

Javult a magyarországi, a budapesti hotelek teljesítménye az EU más tagországainak, versenytársainak eredményeihez képest is

- Az éves nagyon jó eredményekhez hozzájárult a **decemberben mutatkozó nagyon erős keresletnövekedés**, melynek mértéke messze meghaladta a január – november közöttit

- Ennek oka az is, hogy 2015 decemberében – a migránsválság, a párizsi merénylet következtében - csökkent a beutazó forgalom, s ahhoz képest 2016 utolsó hónapjában országos szinten 21,4%, Budapesten 22,2% növekedés volt a **külföldi szállodai vendégéjszakákban**

- A magyarországi hotelek éves összes bruttó forgalma 9,7%-kal, bruttó szoba árbevétele 11,9%-kal múlta felül a tavalyit - A belföldi vendégéjszakák 8%-kal, a külföldiek 7%-kal nőttek

- A hazai keresletnek a külföldit felülmúló növekedésében a **keresetek emelkedése, az erősödő vásárlási kedv, az alacsony üzemyagárak** mellett szerepe volt a szép kártya 5,8%-kal **bővülő szállodai felhasználásának** is.

- A külföldi vendégszám növekedésében idén a **vidéki szállodák messze megelőzték a budapesti hoteleket**. A Budapesten kívüli hotelekben a külföldi vendégéjszakák száma 10,5%-kal, Budapesten csak 5,2%-kal nőtt. A fővárosi szállodákban a külföldi keresletben tapasztalt kisebb növekedést ellensúlyozta az átlag szobaárak országos átlagot meghaladó növekedése

- A magyarországi szállodákban jelentkező összes külföldi vendégéjszaka **80,4%-a Európából, 10,7%-a Ázsiából, 7,5%-a Amerikából, kb 1,5%-a Ausztráliából és Afrikából érkezett**

- Az európai unióból 7,5%-kal, az európai országokból 6,9%-kal, Ázsiából 14,3%-kal nőtt a kereslet. Az utóbbi annak tulajdonítható, hogy Kínából 37,9%, Izraelből 20,3%, Dél Koreából 26,1% volt a növekedés

- Legnagyobb beutazó piacainkról különösen **erős kereslet növekedés mutatkozott Csehországból (+20,2%), Romániából (+16,6%)**. A tíz legnagyobb beutaztató piacunk között Csehország a 3., Románia a 8. Helyre került

- Örvedetes, hogy legnagyobb beutazó piacunkról – **Németországból – évek óta először növekedés történt**, 0,3%-kal nőtt a vendégéjszakák száma - Bár lassabban, de folytatódott a kereslet leépülése az orosz piacról. Éves szinten 5,3% volt a vendégéjszakák számának csökkenése, miközben az orosz-ukrán konfliktus ellenére Ukrajnából 24,4% növekedés történt

- Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy **Budapesten a 10 legnagyobb beutazó piacunk közül három esetében – Németország, Olaszország, Oroszország – visszaesés történt**. Ennek is tulajdonítható, hogy **Kína bekerült a legnagyobb 10 közé a 9. Helyen**.

- A vidéki hotelek forgalmának növekedése a fővárosiakhoz hasonló módon emelkedett. A fővároson kívüli szállodák összes bruttó forgalma 9,6%-kal, szobaárbevétele 12%-kal nőtt, miközben a fővárosban az összes forgalom 9,8%-kal, a szobaárbevétele 11,8%-kal lett nagyobb a múlt évhez képest

- **Vidéki szállodáinkban a belföldi vendégéjszakák száma 7,6%-kal, a külföldi 10,5%-kal emelkedett**. Utóbbi a szlovák, a cseh, a román, a lengyel, az ukrán beutazás átlagot messze meghaladó erősödésének köszönhető - Fel kell hívni a figyelmet Budapest és vidék top 10 beutazó piacának jelentős különbségeire. Budapesten a 10 legnagyobb piac között csak egy volt szocialista ország – Oroszország- található. Az orosz vendégéjszakák aránya a 10 legnagyobb beutazó piac vendégéjszakáinak csupán 6,9%-át teszi ki. Vidéken a top 10 beutazó piac között 6 – Csehország, Románia, Szlovákia, Oroszország, Lengyelország, Ukrajna – egykori szocialista ország volt 2016-ban. Az ezekből érkező összes vendégéjszaka a 10 legnagyobb beutazó piac vendégéjszakáinak 65%-át érte el.

- A balatoni régióban levő szállodák összes forgalma 8,5%-kal, szobaárbevétele 12,1%-kal múlta felül a bázist

- A szállodai kategóriák között **országos szinten és Budapesten is a 3* hotelek teljesítettek legjobban**. Ezeknél a bruttó REVPAR mutató növekedése 12,1%, illetve 13,9% volt

- 2016-ban országos szinten összesen **15 hotel nyílt meg 887 szobával**. Ebből 3 Budapesten 136 szobával, 12 vidéken 751 szobával. 2015. Során országos szinten összesen 22 szálloda – ebből Budapesten 4, vidéken 18 – nyílt meg 944 szobával

2016 decemberében a magyarországi szállodai kínálat, a **szobák száma** országos szinten 55.222 (index: 101,2%), Budapesten 19.341 (index:101,2%), vidéken 35.881 (index: 101,2%), a Balatoni régióban 8.519 (index:101,2%) volt

2017. 06. 07.

Turizmus Online - Szarnyaló szállodák - itt a legfrissebb trend riport

SZÁLLODAI KAPACITÁS – december (KSH)			
Országos	2015	2016	változás
5*	2 004	1 579	78,8%
4*	20 520	21 244	103,5%
3*	9 220	9 010	97,7%
Összes minősített	31 896	32 064	100,5%
Kategória nélküli	22 682	23 158	102,1%
Mindösszesen	54 578	55 222	101,2%

Az év során a szállodai **vendégéjszákák száma** országos szinten 7,4%-kal, Budapesten 5,9%-kal, a fővároson kívüli szállodákban 8,5%-kal, a Balaton régióban 10,2%-kal nőtt. Szállodaink átlagos kihasználtsága 56,4% (a bázisnál 2,5%ponttal magasabb), bruttó átlag szoba ára 18.356 Ft (bázis i. 105,3%), bruttó REVPAR mutatója 10.344 Ft (bázis i. 110,1%) lett a KSH gyorsjelentése szerint.

ORSZÁGOS SZÁLLODAI TELJESÍTMÉNYEK (KSH)			
	2016		b.index
	jan.-dec.		
Vendégéjszaka - összesen	19 507	20 956	107,4%
- belföldi	8 803	9 504	108,0%
- külföldi	10 704	11 452	107,0%
Szobafoglaltság	53,9	56,4	2,5
Bruttó átlagár	17 432	18 356	105,3%
Bruttó REVPAR	9 395	10 344	110,1%

2016-ban az országos szinten a **szállodák bruttó szoba árbevétele** 212.605 millió Ft (bázis i. 111,9%), összes bruttó forgalma 360.184 millió Ft (bázis i. 111,9%) volt. A hazai szállodák 2016-ban a Közép-kelet-európai régióban vizsgált öt ország – Ausztria, Csehország, Lengyelország, Magyarország, Szlovákia – között a REVPAR mutatót (egy kiadható szobára jutó szoba árbevétel) tekintve 55.36-ival a 3. helyen voltak.

REVPAR (EUR) - STR			
	2016		b.index
	jan.-dec.		
Ausztria	72,4	74,1	102,4%
Csehország	52,9	55,9	105,6%
Magyarország	48,6	55,3	113,7%
Szlovákia	35,4	41,7	117,7%
Lengyelország	41,6	44,5	106,9%

2016 I.-XII. hónapjaiban a KSH adatai szerint a **budapesti szállodák átlagos kihasználtsága** 71% (a bázisnál 1,8%ponttal nagyobb), bruttó átlag szoba ára 22.636 Ft (bázis i. 106,5%), bruttó REVPAR mutatója 16.066 Ft (bázis i. 109,3%) volt. A fővárosban a REVPAR mutató az 5* kategóriában 32.791 Ft (index: 104,7%), a 4* kategóriában 14.142 Ft (index: 111,5%), a 3* kategóriában 8.488 Ft (index: 113,9%) volt.

A budapesti szállodák a vizsgált időszakban 113.340 millió Ft **bruttó szoba árbevételt** (bázis i. 111,8%) illetve 175.972 millió Ft bruttó összes forgalmat (bázis i. 109,8%) értek el. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy 2016-ban a hazai szállodákban jelentkező összes vendégéjszaka 40,3%-a, a belföldi vendégéjszákák 9,7%-a, a külföldi vendégéjszákák 65,7%-a, az összes szállodai árbevétel 48,9%-a, szoba árbevétel 53,3%-a budapesti hotelekben realizálódott miközben a szállodai kapacitás – szobaszám – kb. 35%-a volt Budapesten.

2017. 08. 07.

Tunzmus Online - Származó szállodák - itt a legfrissebb trend riport

REVPAR (EUR) - STR			
	2015	2016	változás
	jan.-dec.	jan.-dec.	b.index
Budapest	52,5	57,3	109,0%
Pozsony	35,0	42,3	120,8%
Prága	59,3	62,8	106,0%
Bécs	73,5	73,8	100,4%
Varsó	49,0	52,0	106,0%

Budapest az **STR riportban** szereplő 35 eurpai város között szobafoglaltságban 75,3%-kal a 12., nettó átlag szobaárban 76€-val a 28., nettó REVPAR-ban 57,3€-val a 23. helyet érte el. 2016-ban a Közép-kelet-európai régióban a vizsgált főváros – Bécs, Budapest, Prága Pozsony, Varsó – között Budapest a REVPAR mutató tekintetében 57,3€-val a 3. helyet érte el Pozsony és Varsó előtt. Bécs és Prága mögött az STR riport szerint.

A KSH adatai alapján 2016 I.-XII. hónapjaiban a **vidéki szállodák összes forgalma** 184.212 millió Ft (bázis i. 109,6%), bruttó szoba árbevétele 99.265 millió Ft (bázis i. 112%) volt. Ezek szerint a vizsgált időszakban az országos összes szállodai forgalomnak 51,1%-a, a szobaár bevételeinek 46,7%-a realizálódott a Budapesten kívüli szállodákban.

A **Balaton régióban** éves szinten a szállodák átlagos kihasználtsága 52,8%, a bázisnál 3,1% ponttal jobb, bruttó átlag szobaár 15.965 Ft (bázis i. 104,5%), bruttó REVPAR mutató 8.427 Ft (bázis i. 111%), bruttó szoba árbevétele 29.102 millió Ft (bázis i. 112,1%), összes árbevétele 50.668 millió Ft (bázis i. 108,5%) volt. A balatoni szállodák szoba árbevétele az országosnak 13,7%-át, az összes árbevétele az országosnak 14,1%-át tette ki január-november között.

A Balaton régióban a vizsgált időszakban a szállodai vendégejszakából 67,8% volt a belföldi, 32,2% volt a külföldi részaránya. A külföldi a bázishoz képest 5,3%-kal, a belföldi 12,7%-kal lett nagyobb.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a szobaárak, a REVPAR, a forgalom növekedését 2016 éves EUR/HUF árfolyam változása kis mértékben javította, mert a 311,5 HUF/EUR átlag árfolyam a 2015 éves 309,9 Ft árfolyamnál 0,51%-kal gyengébb volt.

2016-ban országos szinten a 3*-os hotelek teljesítménye javult a legnagyobb mértékben. Ezeknél a **bruttó REVPAR** (6.689 Ft) 12,1%-kal multa felül a bázist. A 3* szállodák kihasználtsága 56,6% (3,6% pont javulás), a bruttó átlag szobaár 11.813 Ft (index: 105%) lett. Az 5* kategóriában 66,9% szobafoglaltságot (1,9% pont csökkenést), 41.011 Ft bruttó szobaárát (index: 107,1%), 27.442 Ft bruttó REVPAR-t (index: 104%) ért el. A 4*-os hoteleknel elért bruttó REVPAR (11.699 Ft) 8,7%-os növekedést jelent. Ebben a kategóriában a kihasználtság 65,2% (+1,3% ponttal jobb a bázisnál), a 17.931 Ft bruttó átlag szobaár 5,6%-kal multa felül a bázist.

Bruttó REVPAR (HUF) - KSH			
	2015	2016	változás
	jan.-dec.	jan.-dec.	
összesen	9 395	10 344	110,1%
5*	26 387	27 442	104,0%
4*	10 763	11 699	108,7%
3*	5 967	6 689	112,1%
gyógy	10 309	11 330	109,9%

A szállodai TREVPAR (egy kiadható szobára jutó teljes árbevétele) országos szinten a vizsgált időszakban 17.524 Ft volt (bázis i. 108%).

A KSH adatai szerint a belföldi kereslet szempontjából nagyon fontos **SZÉP kártya forgalom** a hazai szállodákban 2016-ban 16.043 millió Ft volt, ami a bázisban elért 15.158 millió Ft-nal 5,8%-kal nagyobb. Ez a magyarországi hotelek belföldi 75.065 millió Ft szállásdíj bevételeinek 21,4-át tette ki. Decemberben a szállodákban jelentkező SZÉP kártya forgalom 1.075 millió Ft volt, ami 7,8%-kal nagyobb volt a 2015 decemberinél.

Legnagyobb beutazó piacaink közül jelentős volt a szállodai vendégejszakák számának növekedése a cseh (+20,2%), a román (+15,6%) piacokról, de nőtt a vendégejszakák száma Nagy-Britanniából (+7,5%), Ausztriából (+7%), Lengyelországból (+5,8%), Franciaországból (+2,1%), az USA-ból (+1,7%) is. Az olasz vendégejszakák száma stagnált, visszaesés volt Oroszországból (-5,3%), Spanyolország kiesett a 10 legnagyobb piacunk közül, a 11 helyre került 356 ezer vendégejszakával. A szomszédos országok közül Szlovákiából (+21,9%), Romániából (+16,6%), Ukrajnából (+24,4%), Ausztriából (+7%), Szerbiából (+12,1%), Szlovéniából (+14,8%), Horvátországból (+8,8%) növekedés volt. Hagyományosan legnagyobb piacunkról, Németországból évek óta először növekedés mutatkozott. A német vendégejszakák száma 0,3%-kal emelkedett.

http://tunzmusonline.hu/cikk_print/szarmazo_szallodak_itt_a_legfrissebb_trend_riport

3/4

2017.06.07

Turizmus Online - Szarnyalo szállodák - Itt a legfrissebb trend riport

TOP 10 BEUTAZÓ PIACUNK (KSH)		
Ország	vendégéjszakák száma	
	2016. jan.-dec. (1000-ben)	Bázis index
Németország	1 427	100,3%
Egyesült Királyság	862	107,5%
Csehország	667	120,2%
Ausztria	652	107,0%
Olaszország	623	100,0%
USA	618	101,7%
Oroszország	515	94,7%
Románia	446	116,6%
Lengyelország	409	105,8%
Franciaország	363	102,1%

Az európai országokból – amelyek részesedése 80,4% volt az összes külföldi vendégéjszakából – 6,9%, az ázsiai országokból – amelyek részesedése az összes külföldi vendégéjszakából 10,7% volt – 14,3%-os növekedés mutatkozott. Az EU tagországokból 7,5%-kal nőtt a szállodai vendégéjszakák száma. 2016-ban szállodáinkban a vendégéjszakák száma a Tisza tónál 16,3%-kal, Dél-Alföldön 10,6%-kal, a Balatoni régióban 10,2%-kal, Észak-Alföldön 7,5%-kal, Nyugat-Dunántúlon 7%-kal, Észak-Magyarországon 5,9%-kal, Dél-Dunántúlon 6,3%-kal, Közép-Dunántúlon 6,2%-kal nőtt.

Európában a szállodák szobafoglaltsága (70,4%) 0,4% ponttal javult, a nettó átlag szobaár (109,3€) 3,3%-kal, a nettó REVPAR (76,9€) 2,7%-kal csökkent a múlt évhez képest. Kelet-Európában a szállodák kihasználtsága 3,4% ponttal javulva 63,8% lett. A nettó átlag szobaár (71,2€) 0,7%-kal, a nettó REVPAR mutató (45,4€) 6,3%-kal nőtt.

Megjegyzés: Az MSZÉSZ navonta készülő Trend riportja a KSH, az STR riport adatainak felhasználásával készült. A KSH az összes hazai szálloda adatait tartalmazza, az STR a részére adatokat szolgáltató hotelek adataira épül. Ez az STR esetében 62 szállodát – 12,185 szobát – jelent. A KSH adatainak felhasználásával szállodáink teljesítményét országos szinten, Budapestre, a balatoni régióra vonatkozóan mutatjuk be. Az STR adatai alapján elemezzük a hazai szállodai teljesítményeket nemzetközi összehasonlításban. A KSH adatai 1-5* szállodákat tartalmaznak, ezzel szemben az STR riport adatbázisában 1 és 2* hotelek nincsenek.

Magyarországon 2016-ban összesen 15 szálloda nyitott meg 887 szobával. Ebből Budapesten található 3 hotel 136 szobával és 12 vidéken 751 szobával. 2015-ben országos szinten összesen új 22 hotel megnyitására került sor 944 szobával. Ezekből vidéken 18 – 689 szobával – Budapesten 4 szálloda – 255 szobával – található.

(forrás: [Vendég&Hotel Online](#), [MSZÉSZ](#))

© 2009 - 2017 Professional Publishing

5 Az ingatlan bemutatása**5.1 Az ingatlan adatai (az ingatlan-nyilvántartási lap szerinti állapot)**

Tulajdoni lapok mellékelten csatolva.

A 2017. 06.06-án kelt Budapest Főváros Kormányhivatal által kiadott tulajdoni lap - szemle másolat alapján:

170022/0/A hrsz

Tulajdoni lap I. rész:

Mérete:	1372 m ²
Művelési ág:	Szálloda
Bejegyző határozat: 89596/3/2012/12.03.20.	Illetli a belterület 170022 hrsz-t terhelő földhasználati jog

Tulajdoni lap II. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Tulajdonosok:	DUNA-ÁG INVEST Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Kft.
Tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdoni lap III. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Bejegyző határozat száma:	Bejegyzés:
Csatolt tulajdoni lap szerint	Keretbiztosítéki jelzálogjog Haszonélvezeti jog Végrehajtási jog

170022/0/B hrsz

Tulajdoni lap I. rész:

Mérete:	33 m ²
Művelési ág:	Egyéb épület
Bejegyző határozat: 89596/3/2012/12.03.20.	Illetli a belterület 170022 hrsz-t terhelő földhasználati jog

Tulajdoni lap II. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Tulajdonosok:	DUNA-ÁG INVEST Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Kft.
Tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdoni lap III. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Bejegyző határozat száma:	Bejegyzés:
Csatolt tulajdoni lap szerint	Keretbiztosítéki jelzálogjog Haszonélvezeti jog Végrehajtási jog

170022/0/C hrsz

Tulajdoni lap I. rész:

Mérete:	19 m ²
Művelési ág:	Egyéb épület
Bejegyző határozat: 89596/3/2012/12.03.20.	Illetti a belterület 170022 hrsz-r terhelő földhasználati jog

Tulajdoni lap II. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Tulajdonosok:	DUNA-ÁG INVEST Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Kft.
Tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdoni lap III. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Bejegyző határozat száma:	Bejegyzés:
Csatolt tulajdoni lap szerint	Keretbiztosítéki jelzálogjog Haszonélvezeti jog Végrehajtási jog

5.2 A területre vonatkozó szabályozás

**Budapest XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat
Képviselő-testületének
26/2015. (X.21.) Önkormányzati rendelete
a Kerületi Építési Szabályzatról
(Egységes szerkezetben a 28/2016. (X.26.) ö.r., valamint a 2/2017. (II.16.) önkormányzati rendelettel)**

...

41. Különleges - Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

46. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések:

- a) fedett és szabadtéri sportépítmények,
 - b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - c) szálláshely-szolgáltató építmények – a **K-Rek/1** jelű építési övezet kivételével,
 - d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
 - e) főépítményen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - f) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.
- (2) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.
- (3) 46 A tulajdonos és személyzet számára, telkenként legfeljebb 2 db lakó rendeltetési egység létesíthető.”

...

A KÉSZ vonatkozó rajzi részeit mellékelten csatoltuk.

5.3 Az ingatlan természetbeni bemutatása

Terület mérete:	Az ingatlan önálló földterülettel nem rendelkezik
Jelenlegi használat:	A területen egy szálloda-étterem épület együttes áll.
Övezeti besorolás:	K-tek

5.4 Az ingatlan elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest XX. kerületében, annak ún. Gubacs városrészében helyezkedik el. Közvetlen környezetében csónakházak, üdülők és sportlétesítmények találhatóak. Az ingatlan a Soroksári Duna partján helyezkedik el. (elhelyezkedést bemutató térképek mellékelve)

5.5 Az ingatlan jogi jellegének és beazonosíthatóságának részletezése

Pesterzsébet Önkormányzata- a 43/2007. (XII.19) ök.sz. rendelet alapján-a Budapest XX. Vízisport u. 12-18. sz. alatti 170022 hrsz-ú ingatlan 6000 m² nagyságú területrészeinek 30 évre szóló bérbeadásra/hasznosítására 2009. áprilisában pályázatot írt ki. A pályázat nyertese a Duna-Ág Invest Kft, amely Társaság a felújítandó, újjáépítendő, korszerűsítendő épületet vendéglátó-szálló funkciókkal kívánta megtölteni. (bérleti szerződés mellékelve)

A bérleti díj jelenleg megállapított mértéke 2017.03. hónapban 661.713 Ft+ÁFA/hó volt.

A felépítmények önálló hrsz-en kerültek földhasználati jog létesítésével feltüntetésre. Az így létrejött földhasználati jogért a fenti szerződés alapján a földterület tulajdonosát a bérleti díjon felül egyéb díj nem illeti meg. A 3 hrsz-en nyilvántartott épület és a bérlet mintegy 6 000 m² terület egy működési egységet képez, így a becslés során azok értékét nem bontottuk meg.

5.6 A telek bemutatása

A telek, melyen a létesítmény létesült 24 309 m² térmértékű, „kivett beépített terület és csónakház”-ként nyilvántartott, észak-dél tájolású terület. A Megbízó által bérelt terület a teljes telek északi része. Mellékletben a bérleti szerződésnél bemutatott módon.

A terület sík felszínű, keleti irányba emelkedik. A terület nagyobb részben kerített.

A telek határai a nyugati oldalon a Ráckevei-(Soroksári) Duna, északon és déli oldalon a szomszédos ingatlanok, keleti oldalon a megközelítést is biztosító közterület.

5.7 Az ingatlan külső és belső leírása, bemutatása

A fejlesztés alapjául szolgáló, 2 szintes létesítmény teljesen új szerkezeti elemekből és anyagokból épült, cca. 2500 m² bruttó alapterületen elégti ki a legkorszerűbb szakmai és energetikai követelményeket. Kiválóan felszerelt korszerű berendezéseivel magas színvonalon biztosít kulturált vendéglátást, pihenést. A 420 m²-es fedett étteremrész egyidejűleg 100-150 fő szeparált, szükség esetén rendezvény-centrikus elhelyezésére nyújt lehetőséget.

Szezonális jelleggel a fedett rész kiegészül egy Dunára panorámás 100 fős kapacitású szabad téri grill terasszal. Konferencia rendezvény esetén 200 fő számára biztosítható modern audio-vizuális eszközökkel ellátott előadó helyiség. A reggeliző rész leválaszthatóságával a szállóvendégek elkülönített (svéd asztalos) kiszolgálása/étkeztetése is megoldható.

A vendéglátó egység konyhája korszerű technikai felszereltségű, hideg és cukrász konyhával kiegészített, közel 250 m² alapterületű.

Nyári időszakban az említett grill terasznál egy 30 m²-es szabadtérsi látványkonyha működik. A 21 szobás, négycsillagos kategóriájú szálloda összesen 464+365 m² területen üzemel.

A vendégstruktúrához igazodva a vendég férőhelyek száma 40-60 fő. A Duna csárda helyén került kialakításra egy 54+1 személygépjármű és autóbusz befogadására alkalmas, saját használatú parkoló.

A fejlesztés részét képezi továbbá egy 15-20 kisebb hajó, továbbá egy nagyhajó befogadására alkalmas jacht kikötőhely.

A kikötő használatba vételi és üzemeltetésim engedélyét mellékleten csatoltuk.

Az ingatlan a kapott információk szerint kereskedelmi szálláshely és melegkonyhás engedéllyel rendelkezik.

A vendéglátó rész kereskedelmi engedélyét mellékleten csatoltuk.

5.8 Telek közműellátottsága

Vízellátás	Közműhálózat kiépített
Csatornázottság	Szennyvízhálózat kiépített
Elektromos ellátás	Közműhálózat kiépített
Gázellátás	Közműhálózat kiépített

5.9 A felépítmény közműellátottsága

Vízellátás	Közműhálózat kiépített
Szennyvízelvezetés	Szennyvízhálózat kiépített
Elektromos ellátás	Közműhálózat kiépített
Gázellátás	Közműhálózat kiépített
Telefon/hírközlés	van

5.10 Az épület(ek) ismertetése műszaki szempontból**Szállás és vendéglátó épület**

Az épület tagolódása	foldszint+emelet
Komfortfokozata	összkomfortos
Építés éve	2011
Felújítás éve	-
Felújítás részletei	-
Beépítési mód	Szabadon álló
Építési mód	Pillérváz, kitöltő falazattal
Alapozás	Pont és sávalap
Függőleges teherhordó szerkezetek	Tégla kitöltő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezetek	vasbeton födém
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet	Magas tető, fa fedélszék
Külső felületek	Vakolt festett
Víz és hőszigetelés	Van
Padlóburkolatok	A helyiségekben kerámialap, fa és szőnyegpadló burkolat található
Falburkolatok/felületképzések	Festett falfelületek, a vizes helyiségekben csempézett felületek vannak
Nyílászáró szerkezetek	Műanyag nyílászárók, valamint fa és acél szerkezetek
Bádogozás, vízvezetés	Vízszintes és függőleges ereszcatorna mindenhol kiépítve, a vízvezetés megoldott
Melegvízellátás	Keringtetett melegvíz rendszer tárolókkal hőszivattyús melegítéssel
Fűtés/hő leadók	Hőszivattyús fűtés, hőleadók: padló, radiátor és fan coil
Szellőzés	természetes és gépi szellőzés

6 Értékbecslés

Az érték-megállapítás általános jellemzése

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele figyelembe veszi a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) és 26/2005. (VIII.11.) PM rendeletekkel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásait ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásokat. Az értékbecslés alkalmazott módszerei illeszkednek az EVS (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásaihoz.

6.1 Módszertan bemutatása

A piaci (forgalmi) érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A forgalmi érték megállapítása fenti rendelet és az Európai Értékelési Szabvány ajánlása szerint általában három különböző módszerrel történhet, melyek közül lehetőség szerint legalább két módszert kell kiválasztani:

6.1.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakások, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad).
- Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
- Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: A kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

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

6.1.2 Hozamalapú módszer

A hozam alapú számítást fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.

- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg.

Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

6.1.3 Költség alapú módszer

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100%-ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
- Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költség alapon számított forgalmi értéket.

6.2 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

6.2.1 Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazható a vagyontárgy valós piaci értékének meghatározására. Az ingatlan valós forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer reprezentálja a legmegfelelőbbben.

6.2.2 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe szakértői mérlegelés alapján.

6.2.3 Az ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan érték növelő- és csökkentő tényezőit a számítási táblázatban vettük figyelembe.

6.2.4 Értékmeghatározás

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok útmutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.

7 Az ingatlan értékbecslésének összefoglalása

Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítéssel).

Jelen esetben a vizsgálat tárgya egy szálloda-étterem ingatlan, megfelelő összehasonlításra alkalmas adat, valamint kínálati adat hozzáférhetősége miatt, a piaci megközelítésen kívül a hozam (DCF) alapú módszert alkalmaztuk.

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban, **2017. június 8.-i érvénnyel** a következő:

Fentiek alapján az ingatlan valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

680.800.000 Ft

azaz hatszáznyolcvanmillió-nyolcszázezer forint összegre becsültük.

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

A fenti eredmények részletes bemutatása a csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.



8 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelés környezetvédelmi, geológiai, geodéziai és területi mérésekre, fúrásokra nem terjedt ki. Az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítettük. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

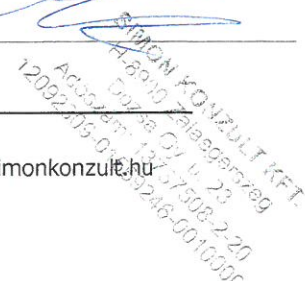
Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

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

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Az Simon Konzult Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel, továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Az értékelés dátuma	2017. június 8.
Aláírás	Simon Péter



Piaci összehasonlító értékelés / Hotel szoba ár alapján

Összehasonlító adatok

Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3	
cím		Budapest		Budapest Üllői út		Budapest IX. kerület Liliom utca	
Szöveges jellemzés	Duna parti 4 csillagos, 21 szobás hotel, 2011-es évben épült. Nagy, önálló funkciójú étterem egységgel.	A modern négyszintes 2800 nm /szintenként 700 m2/ kastély.A kastélyban 21 szoba, szinte mindegyikhez külön fürdőszoba , / + egy lakosztály/ a szobákban gardrób és elegáns berendezés. Egyedi étterem, reprezentatív vadászterem, az alagsorban borozó, konditerem. Egyedi fa nyílászárók szűnyeg hálózáva, a földszinten 80-m2-es fürdőmedence télikerttel. A kastély teljes berendezéssel eladó. Kisrepülőgép leszállóval.		3 csillagos, 4 szintes, átlagos színvonalú, melegkonyha nélkül üzemelő szálloda		Budapesten a 9. kerületben egy 37 szobás, 7 emeletes 3 csillagos szálloda, amelyhez egy I. osztályú étterem, 8 lakosztály, drinkbár, reggeliző és terasz, valamint 7 db garázs tartozik. Összes alapterület nettó 2110 négyzetméter.	
összes szinterület [szoba]	21	22		28		37	
INFO forrás	-	www.ingatlan.com/20224846		www.ingatlan.com/23015191		www.ingatlan.com/22125343	
Árak /Ft/	-	898 000 000		700 000 000		930 000 000	
INFO kelte	-	2017.		2017.		2017.	
Fajlagos érték [Ft/szoba]	-	40 818 182		25 000 000		25 135 135	
eladási / kínálat ár		-10%	kínálati ár	-10%	kínálati ár	-10%	kínálati ár
Fajlagos alapérték [Ft/szoba]	-	36 736 364	[Ft/szoba]	22 500 000	[Ft/szoba]	22 621 622	[Ft/szoba]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%		%		%	
műszaki				20%		15%	
szobaszám	-						
használati	-						
telekadottság	-	-10%					
infrastruktúra	-						
környezet	-	5%		5%		-5%	
alternatív hasznosíthatóság	-						
szolgáltatások, felszereltség	-			10%		10%	
egyedi	-	10%	étterem mérete	10%	étterem mérete	10%	étterem mérete
összesen	-	5%		45%		30%	
korrekciós tényező	-	1,05		1,45		1,30	
Módosított Fajlagos érték [Ft/szoba]		38 573 182	[Ft/szoba]	32 625 000	[Ft/szoba]	29 408 108	[Ft/szoba]
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/szoba]		33 535 430					

Az értékelte ingatlan földterületének bérleti díja: 660.000 Ft/hó, azaz évente hozzávetőleg: 7.920.000 Ft. Jelenértéke 10 % tőkésítési ráta mellett: 79.200.000 Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK (Fé): 704 000 000 Ft

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK, a telekbérleti díjjal korrigálva (Fé): 624 800 000 Ft

Költség alapú módszer										
Telek értékelése	Adat forrás	Vizsgált telek	Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat	
	Település									
	Közterület									
	Közművek									
	Telekméret									
	Telek ár									
	Korrekciók	Kínálati/infláció								
		Infrastruktúra								
		Környezeti								
		Telek területkülönbség								
jogi jelleg			-15%							
Fajlagos ár	0 Ft/m ²	0 Ft/m ²	0 Ft/m ²	0 Ft/m ²	0 Ft/m ²	0 Ft/m ²	0 Ft/m ²	0 Ft/m ²		
Telekérték:					0 Ft					
Épület műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	br. Szorzó	Bruttó alapterület	Újraelőállítási költség	Avulságok			Felépítmény érték
							fizikai	erkölcsi	kömy.	
	1	Szálloda fsz	1248,2 m ²	1,20	1498 m ²	350 000 Ft/m ²	10%			471 834 720 Ft
	2	Szálloda fsz terasz	215,78 m ²	1,05	227 m ²	60 000 Ft/m ²	10%			12 234 726 Ft
	3	Szálloda em	713,63 m ²	1,20	856 m ²	340 000 Ft/m ²	10%			262 044 936 Ft
	4	Szálloda em terasz	65,09 m ²	1,20	78,1 m ²	60 000 Ft/m ²	10%			4 217 832 Ft
	5				0 m ²					
	6				0 m ²					
	7				0 m ²					
	8				0 m ²					
	9				0 m ²					
10				0 m ²						
Felépítmények költség alapú értéke:						750 300 000 Ft				
Költség alapú módszerrel számított érték:						750 300 000 Ft				

A költség alapú értékelésben szerepeltetett újraelőállítási költség elsősorban a Megbízó által közölt beruházási adatokon nyugszik.

Iparági, szállodaberuházási adatok nem állnak rendelkezésre.

9.2 Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok, Ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemlé másolat

Megrendelés szám: 6267396/2017

2017.06.06

BUDAPEST XX. KER.

Belterület: 170022/0/A helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX KER Vízisport utca 12-18 "Földhivatal alatt"
HRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m ²	tulajdoni forma
stábiroda Bejegyző határozat: 89596/3/2012/10.03.20	1372	ársasági

1. bejegyző határozat: 89596/3/2012/10.03.20
Tilleti a BUDAPEST XX KER Belterület 170022 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 89596/3/2012/10.03.20
jogcím: zálogjog
jogállás: tulajdonos
név: DUNA-AG INVEST INGATLANFEJLESZTŐ ÉS -HASZNOSÍTÓ KFT
cím: 1015 BUDAPEST XXI KER Mókus utca 30/A

HRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 197047/1/2012/10.12.01
Keretbiztosítéki jelzálogjog: 800 000 000 FT azaz nyolcszázmillió FT erejéig.
jogosult:
név: RAJPFELSEN BANK RT
cím: 1054 BUDAPEST V KER Akadémia utca 6

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42896/3/2013.10.01.23
Használatvetési jog
Budapest, 2013.01.16-án kelt használatvetési jogot alapító szerződéstől 10 év határozott időtartama.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XX KERÜLETI PESTERDŐSÉBET ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1201 BUDAPEST XX KER Koszuth L. ter 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 115766/3/2013/10.07.11
Végrehajtási jog: 1 864 581 FT, azaz egymilliónyolcszázhatvanégyezeröttszáznyolcvanegy FT főkövetelés és járulékok ellenében.
Krisztofy László öbvh. nyilvántartás: 041 V 4935/2012/5
jogosult:
név: PÓVÁRNOSI CSAPORNDOLÁSI MŰVEK RT
cím: 1087 BUDAPEST VIII KER Asztalos Sándor utca 4.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

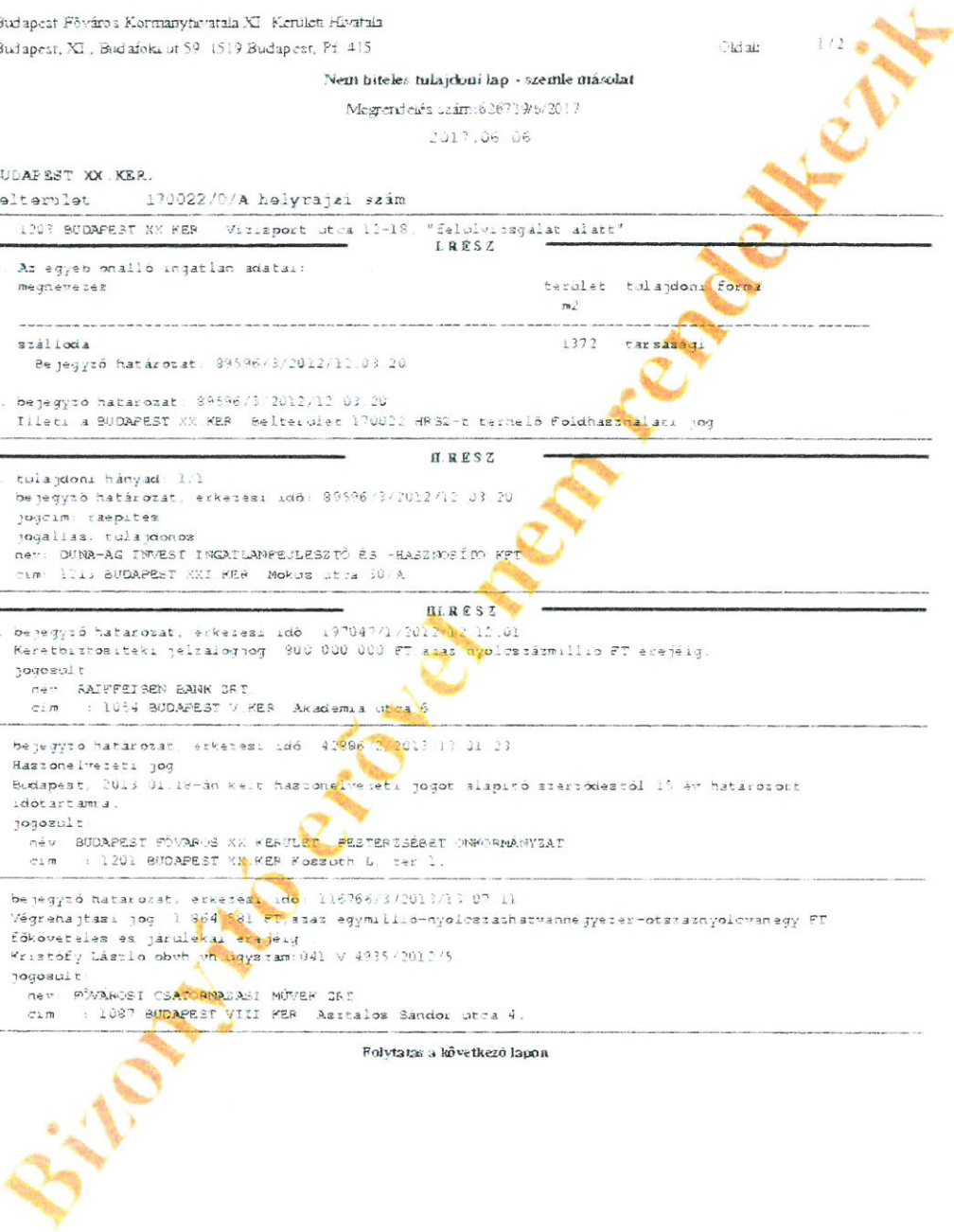
Nem hiteles tulajdoni lap

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 Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budatorki ut 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés száma: 6267396/2017

2017.06.06

BUDAPEST XX KER.

Belterület: 170022/0/A helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39306/1/2014/13 12.09
Végrehajtási jog: 4 992 574 Ft, azaz négyezerkilencvenkétezer-öttszázhetvennégy Ft
Ékövetés és járulékal erejéig
v.h. száma: 041.V.2442/2013/39, Kristófy László öbv. jogcim bevétele díj
utalás: II /1.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET PESTERÉSBÉET ÖNKORMÁNYZATA
cím: 1201 BUDAPEST XX KER Kossuth Lajos tér 1
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42758/1/2014/13 12.23
Végrehajtási jog: 746 262 825 Ft, azaz
hétstátnégyvenhatmillio-kétszázhatvankétezer-nyolcszázhuszoneg Ft és járulékal erejéig
v.h. száma: 041.V.2875/2013/13
jogosult:
név: RAIFFEISEN BANK ZRT.
cím: 1054 BUDAPEST V KER Akadémia utca 6.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 171876/1/2014/14.11.04
Végrehajtási jog: 1 178 112 Ft, azaz egymillio-haromszázhetvennyolcezer-nyolcszázharminckettő Ft
Ékövetés és járulékal erejéig
Kristófy László öbv. v.h. száma: 041.V.0761/2014/55
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI NYRT. törzsszám: 11327274
cím: 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 191359/1/2014/14.11.11
Végrehajtási jog: 3 393 089 Ft, azaz hárommillio-haromszáznyolcvanöt ezer-nyolcvankilenc Ft
Ékövetés és járulékal erejéig
v.h. száma: 041.V.2892/2013/21., Ékövetés jogcíme: villamosenergia- szolgáltatási
szolgáltatás
jogosult:
név: ELMŰ NYRT. törzsszám: 11327274
cím: 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 172051/1/2016/16 10.06
Végrehajtási jog: 275 667 Ft, azaz kétszázhetvenöt ezer-hatszázhatvanhét Ft Ékövetés és
járulékal erejéig
Kristófy László v.h. száma: 041.V.2014/2016/40., jogcim díj
jogosult:
név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT.
cím: 1134 BUDAPEST Váci út 23-27.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Badacsonyi út 59. 1519 Budapest, Pt. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 626792/6/2017

2017.06.06

BUDAPEST XX. KER.

Béltérület 170022/0/B helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX KER. Vízisport utca 12-18. "Földhivatal alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m²

egyéb épület
Bejegyző határozat: 99596/3/2012/12.03.20

33 társasági

1. bejegyző határozat: 99596/3/2012/12.03.20

Tiltatja a BUDAPEST XX KER. Béltérület 170022 HRSZ-t terhelő földhasználati jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99596/3/2012/12.03.20

jogcím: ráépítés

jogállás: tulajdonos

név: DUNA-AG INVEST INGATLANFEJLESZŐ ÉS -HASZNOSÍTÓ KFT

cím: 1213 BUDAPEST XXI.KER. Mokos utca 70/A.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 197047/1/2012/12.12.01

Keretbiztosítéki jelzálogjog 800 000 000 Ft, azaz nyolcszázmillió Ft erejéig.
jogosult:

név: RAJCFEISEN BANK ZRT.

cím: 1054 BUDAPEST V KER. Akadémia utca 6.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42986/3/2013/13.01.23

Hasznélvezeti jog

Budapest, 2013.01.18-án kelet hasznélvezeti jogot alapító szerződéstől 10 év határozott időtartamra.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XX KERÜLET. FÉSTERECSBET ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1201 BUDAPEST XX KER. Fosszón L. tér 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 116762/2/2013/13.07.11

Végrehajtási jog 1 954 591 Ft, azaz egymillió-nyolcszázhatvanegyszáz-ötvenkilencötvenegyzár-ötvennyolcvanegy Ft

főkövetelés és járulékos eszaki jog.

vk. ügyszám: 491 V 4935/2013/6. Kristófy László úbr., jogcím: díj

utalás: II. (1).

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSAPORNÁZÁSI MŰVEK ZRT

cím: 1087 BUDAPEST Ásztraios Sándor utca 4.

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

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 0267926/2017

2017.06.06

BUDAPEST XX KER.

Beltérület 170022/0/B helyrajzi szám

Felvitel az előző lapról
H I R E S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32167/1/2014/13 12.09
Végrehajtási jog 4 092 574 FT, azaz negyvenháromezeröttszázhetvennégy FT
Főkövetelés és járulékal erejéig
Krisztof László ötv. vh. ügyszám: 041 V 2442/2013/39.
utalás: II /1.
jogosult:
nev: BUDAPEST FŐVÁROS XX KERÜLET PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
cim : 1201 BUDAPEST XX KER. Kossuth Lajos tér 1
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41755/1/2014/13 12.23
Végrehajtási jog 746 262 825 FT, azaz
hétsszáznegyvenhatmillió-kétszázhatvanháromezer-nyolcszázhuszonöt FT és járulékal erejéig
Krisztof László ötv. vh. ügyszám: 041 V 2875/2013/14.
utalás: II /1.
jogosult:
nev: RAIFFEISEN BANK RTD.
cim : 1054 BUDAPEST V KER. Akadémia utca 6
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 110212/2/2014/14 06.05
Végrehajtási jog 1 379 110 FT, azaz egymillió-háromszázhetvennyolcszázharmincezeröttszázharmincötven FT
Főkövetelés és járulékal erejéig
Krisztof és Társa Végrehajto Iroda Vh. ügyszám: 041 V 0761 2014/35.
utalás: II /1.
jogosult:
nev: ELMŰ NYRT
cim : 1392 BUDAPEST PB 246.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 120950/1/2014/14 11.11
Végrehajtási jog 3 395 089 FT, azaz hárommillió-háromszáznyolcvanöt ezer-nyolcvankilenc FT
Főkövetelés és járulékal erejéig
végrehajtoi ügyszám: 041 V 2892/2013/22, jogcíme: villamosenergia-szolgáltatási szerződés.
utalás: II /1.
jogosult:
nev: ELMŰ NYRT.
cim : 1392 BUDAPEST Váci ut 22-23
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 171066/2/2016/16.10 26
Végrehajtási jog 375 067 FT, azaz kétszázhatvanöt ezer-hatszázhatvanhét FT Főkövetelés és
járulékal erejéig
041 V 2014/2016/41 / díj jogcímenél.
jogosult:
nev: PÓVÁROSI VISMŰVEK ZRT
cim : 1134 BUDAPEST XIII KER. Váci ut 22-23.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 026812/6/2017

2017.06.06

BUDAPEST XX. KER.

Beltérület 170022/0/C helyrajzi szám

1203 BUDAPEST XX KER. Vízisport utca 12-18 "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m²

egyéb épület

13 társasági

Bejegyző határozat: 89596/3/2012/12.03.20

1. bejegyző határozat: 89596/3/2012/12.03.20

Tiltak a BUDAPEST XX KER. Beltérület 170022 HRSE-t terhelő Földhasználati jog

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 89596/3/2012/12.03.20

jogcím: ráépítés

jogallás: tulajdonos

név: DUNA-AG INVEST INGATLANFEJLESZTŐ ÉS -HASZNOSÍTÓ KFT

cím: 1213 BUDAPEST XXI. KER. Mókusi utca 30/A

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 197047/1/2012/12.10.01

Készenbirtosítási juttalójog 900 000 000 FT, azaz nyolcszázmillió FT erejéig

jogosult:

név: RAIFFEISEN BANK ZRT.

cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 6.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42886/3/2015/15.01.23

Hasznélvezeti jog

Budapest, 2017.01.18-án kelt hasznélvezeti jogot alapító szerződéstől 15 év határozott időtartamra.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÉRTÉKTŐRZÉS KÖRNYEZET

cím: 1201 BUDAPEST XI. KER. Kossuth L. ter 1.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 116758/3/2013/13.07.11

Végrehajtási jog 1 864 831 FT, azaz egymillió-nyolcszázhatvanháromezer-ötvenháromezer forint

Ékövetelés és járulékos jogok

Kristófy László ötvös önkormányzat: 041 V 4935/2012/7.

jogosult:

név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT

cím: 1037 BUDAPEST VIII. KER. Szentlőrinc Sándor utca 4

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

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budatorka ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 636812/6/2017

2017.06.06

BUDAPEST XX KER.

Beltérület 170022/0/0 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39224/1/2014/13 12 02
Végrehajtási jog 4 092 574 FT, azaz négy millió-hatvanhét ezer-öttszázhetvennégy FT
Ékövetelés és járulékal erejéig
Krisztofy László ö.n.v. 041.V.2442/2013/40. beletési díj jogcímen
utalás: 11 /1.
jogosult:
nev: BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLETI FÉLTEREZÉSÉBET ÖNKORMÁNYZATA
cim: 1201 BUDAPEST XX KER. Kossuth Lajos ter 1
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 41550/1/2014/13 12 23
Végrehajtási jog 746 261 825 FT, azaz
hét-száznegyvenhatmillio-kettőszázhatvanháromezer-nyolcszázhuszoneg FT Ékövetelés és járulékal
erejéig.
A követelés jogcíme: kölcsöntartozás, végrehajtói ügyszám: 041.V.2975/2013/15
jogosult:
nev: RAIFFEISEN BANK ZRT.
cim: 1034 BUDAPEST V. KER. Akadémia utca 6
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 113055/1/2014/14 06 05
Végrehajtási jog 1 378 112 FT, azaz egymillio-háromszázhatvannyolcezer-hatvittizenkettő FT
Ékövetelés és járulékal erejéig.
Krisztofy László ö.n.v., vh. 041.V.0761/2014/26. díj jogcímen
jogosult:
nev: ELMŰ NYRT
cim: 1392 BUDAPEST XVI. KER.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 191014/1/2014/14 12 11
Végrehajtási jog 1 385 083 FT, azaz hárommillio-háromszáznyolcvanöt ezer-nyolcvankilenc FT
Ékövetelés és járulékal erejéig.
vh. ügyszám: 041.V.2891/2013/25. A követelés jogcíme: villamosenergia-átviteli szolgáltatási
szolgáltatás.
jogosult:
nev: ELMŰ NYRT
cim: 1192 BUDAPEST XIII. KER. Váci ut 70-74
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 172071/1/2016/16 10 26
Végrehajtási jog 275 667 FT, azaz kétszázhatvanöt ezer-hatszázhatvanhét FT Ékövetelés és
járulékal erejéig
041.V.2014/2016/41 Krisztofy László önálló bírósági végrehajtó, díj jogcímen
jogosult:
nev: FŐVÁROSI VÍZMŰVER ZRT
cim: 1194 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 27-27

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

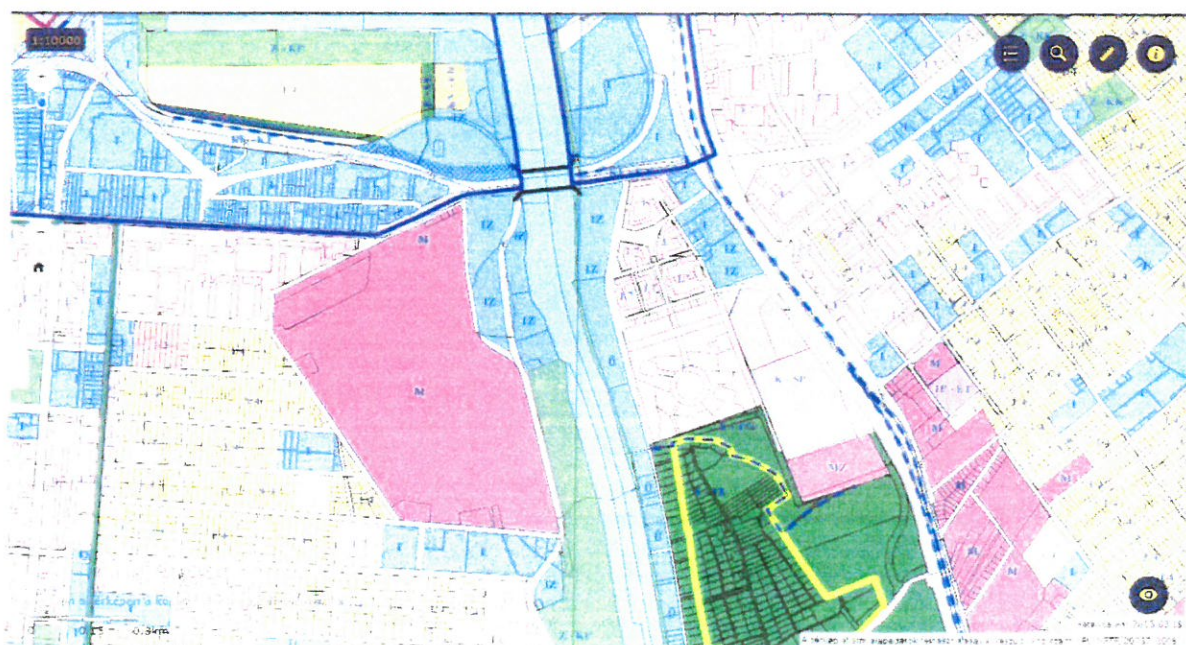
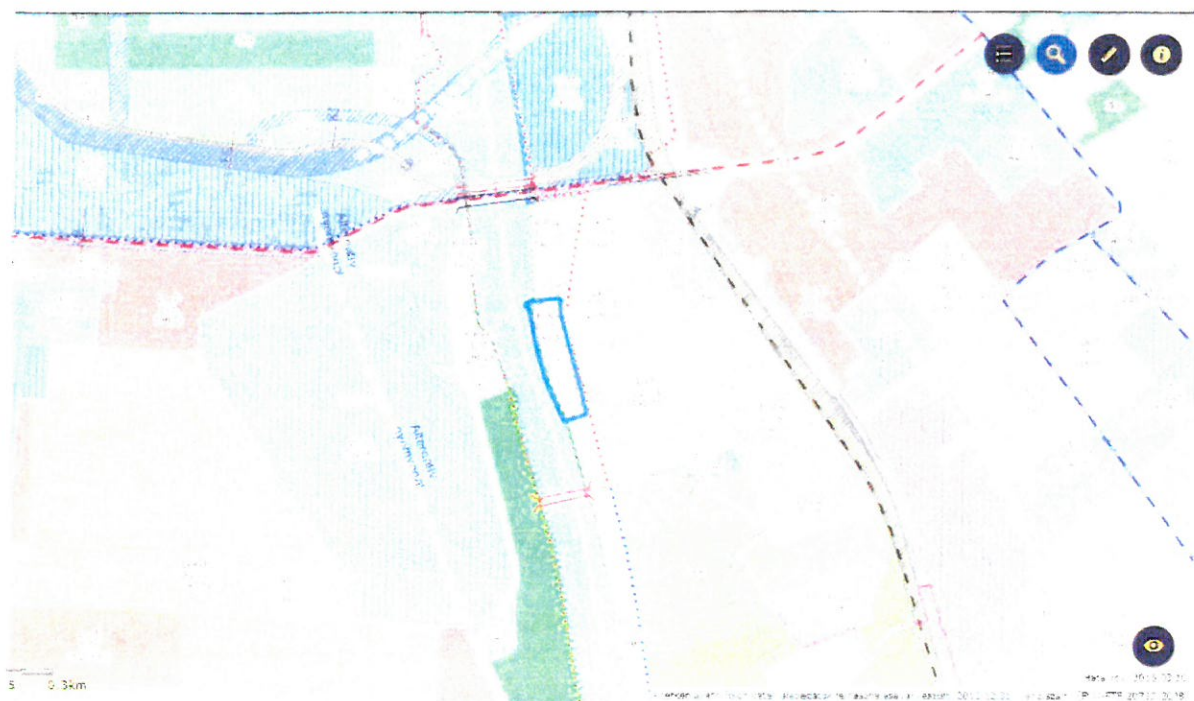
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

9.3 Térképmásolat

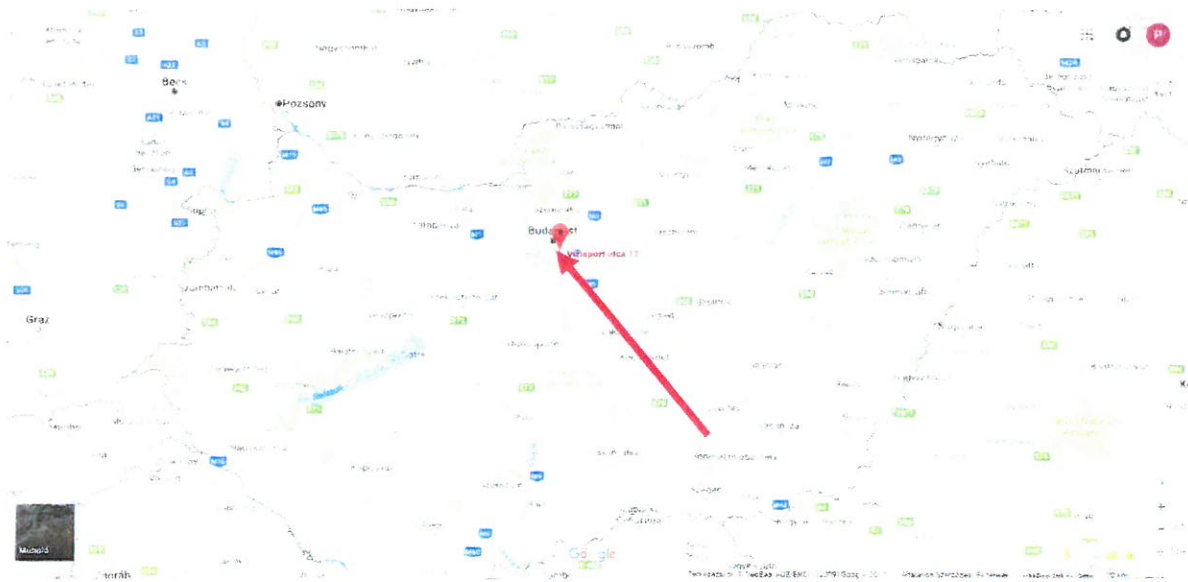
9.4 Szabályozási terv részlet



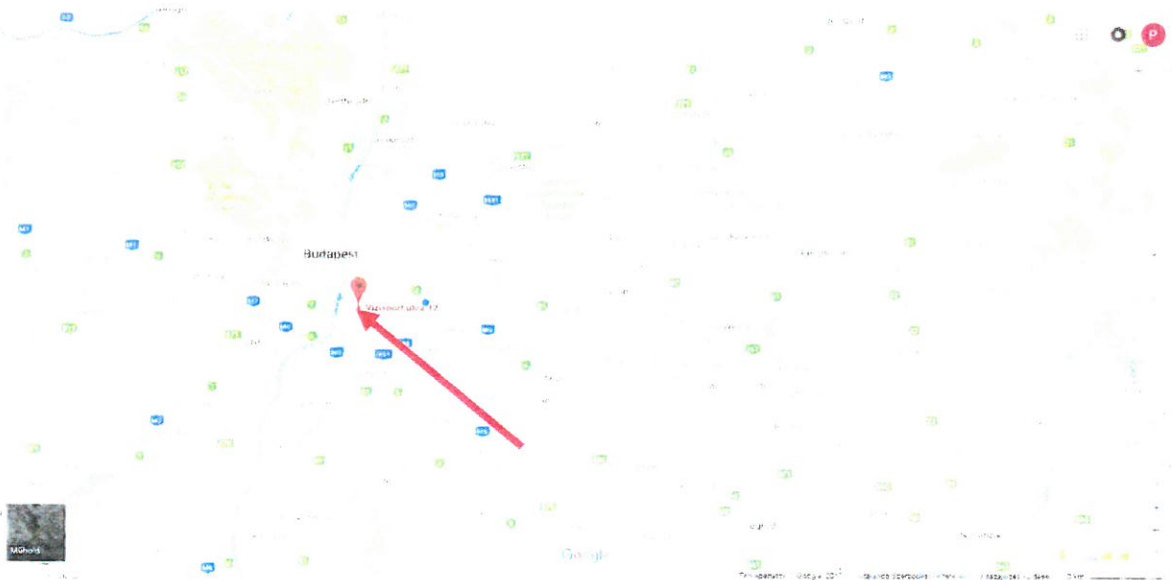
9.5 Térképek

Forrás: www.maps.google.hu

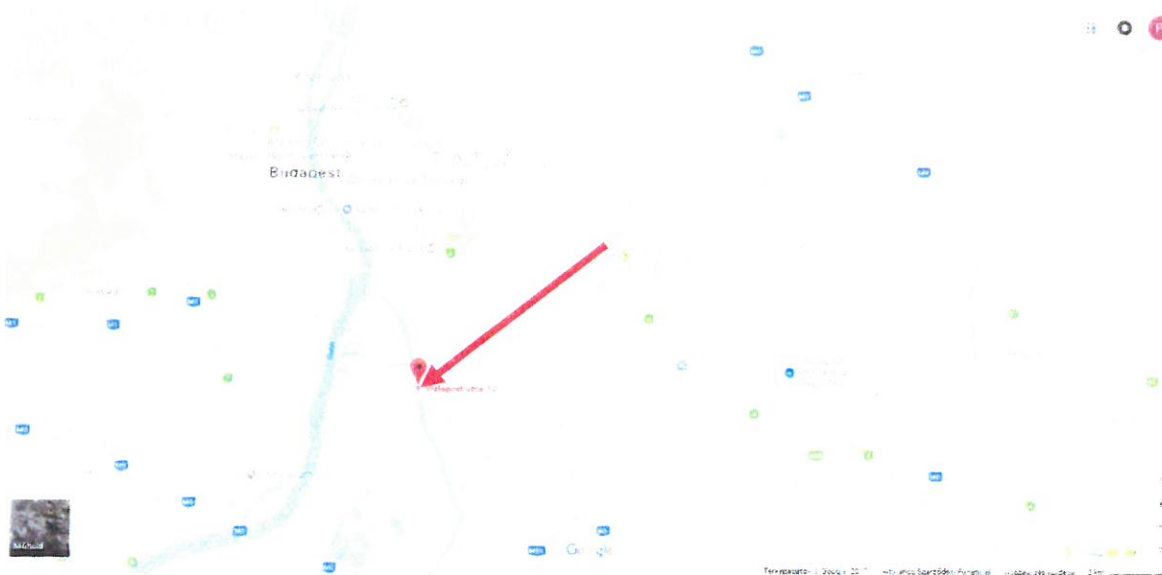
Országon belüli elhelyezkedés



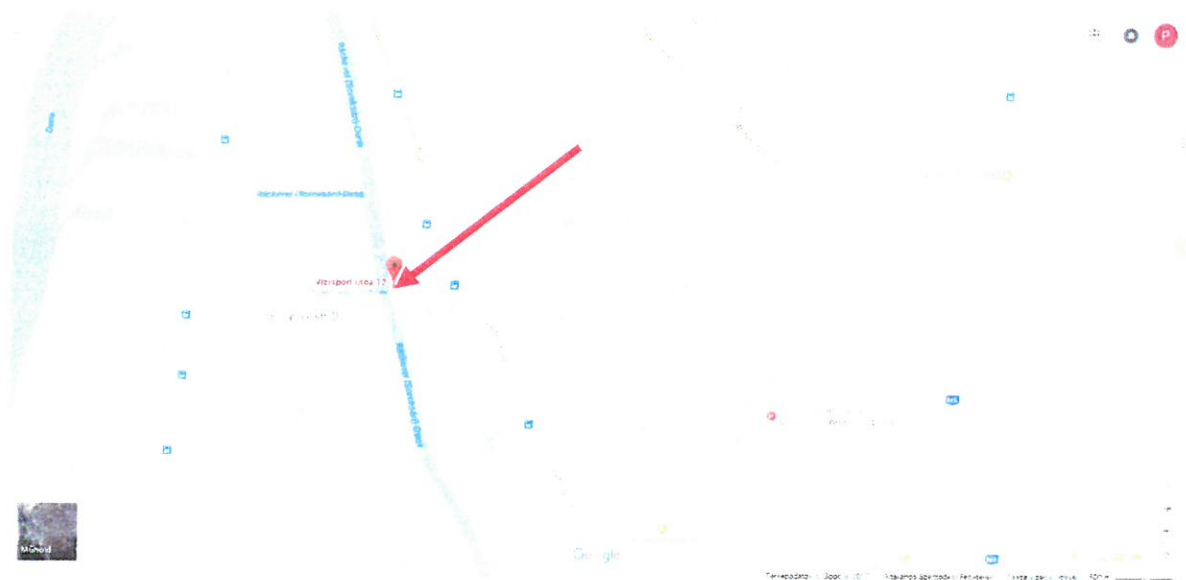
Megyén belüli elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés



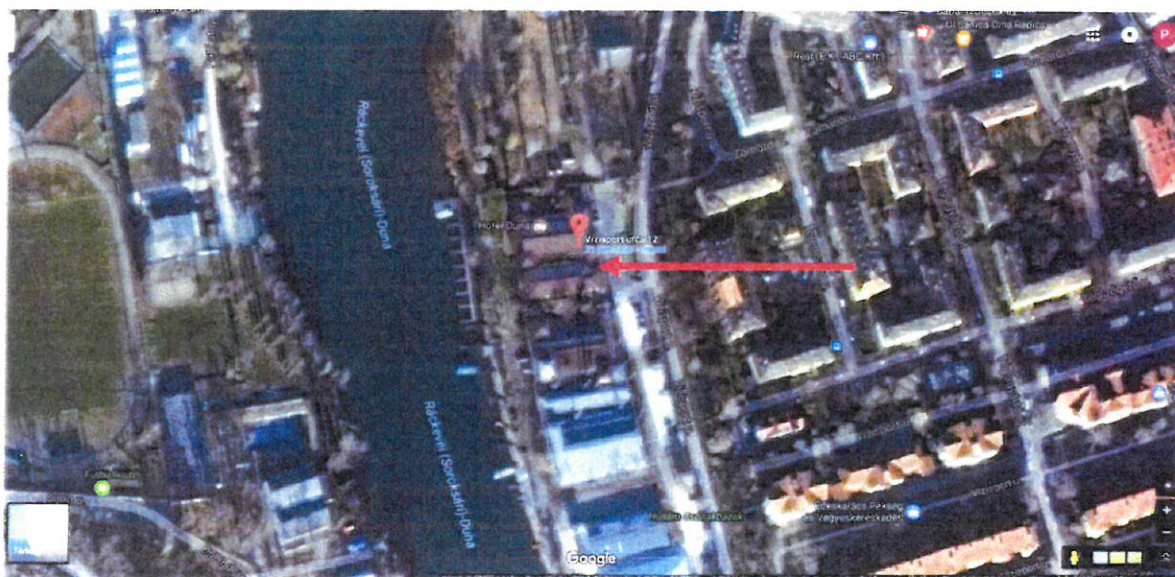
Kerületen belüli elhelyezkedés

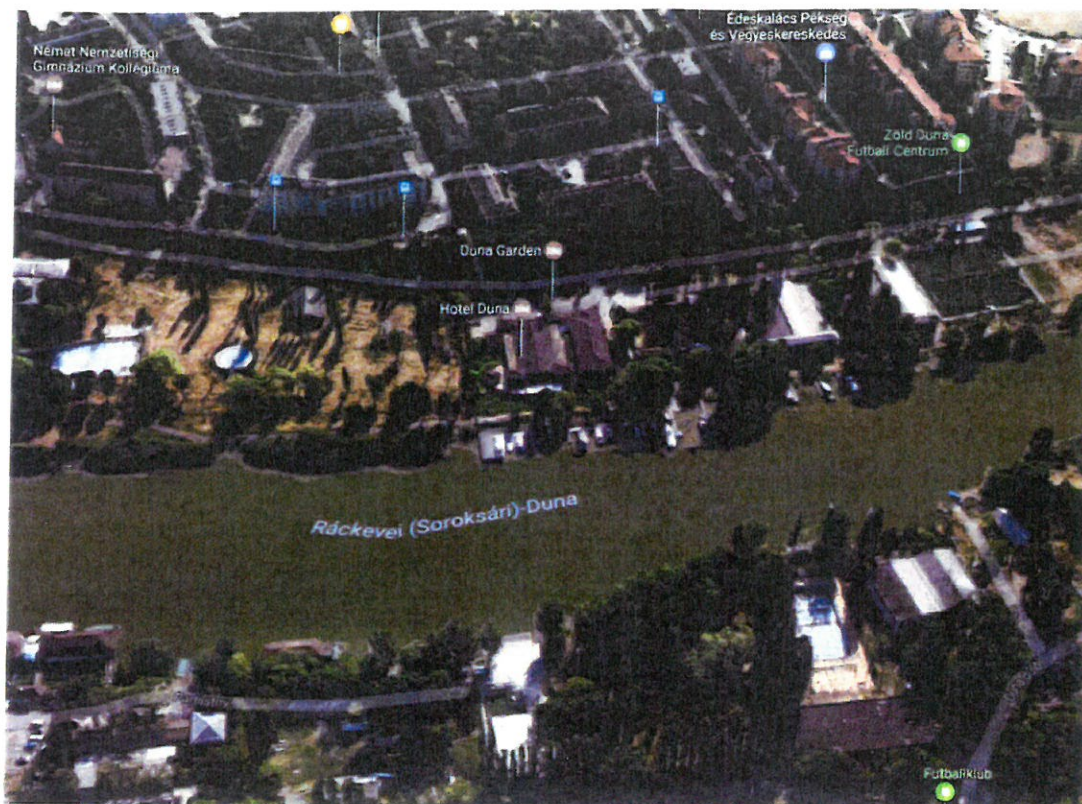


Településen belüli szűkebb környezet

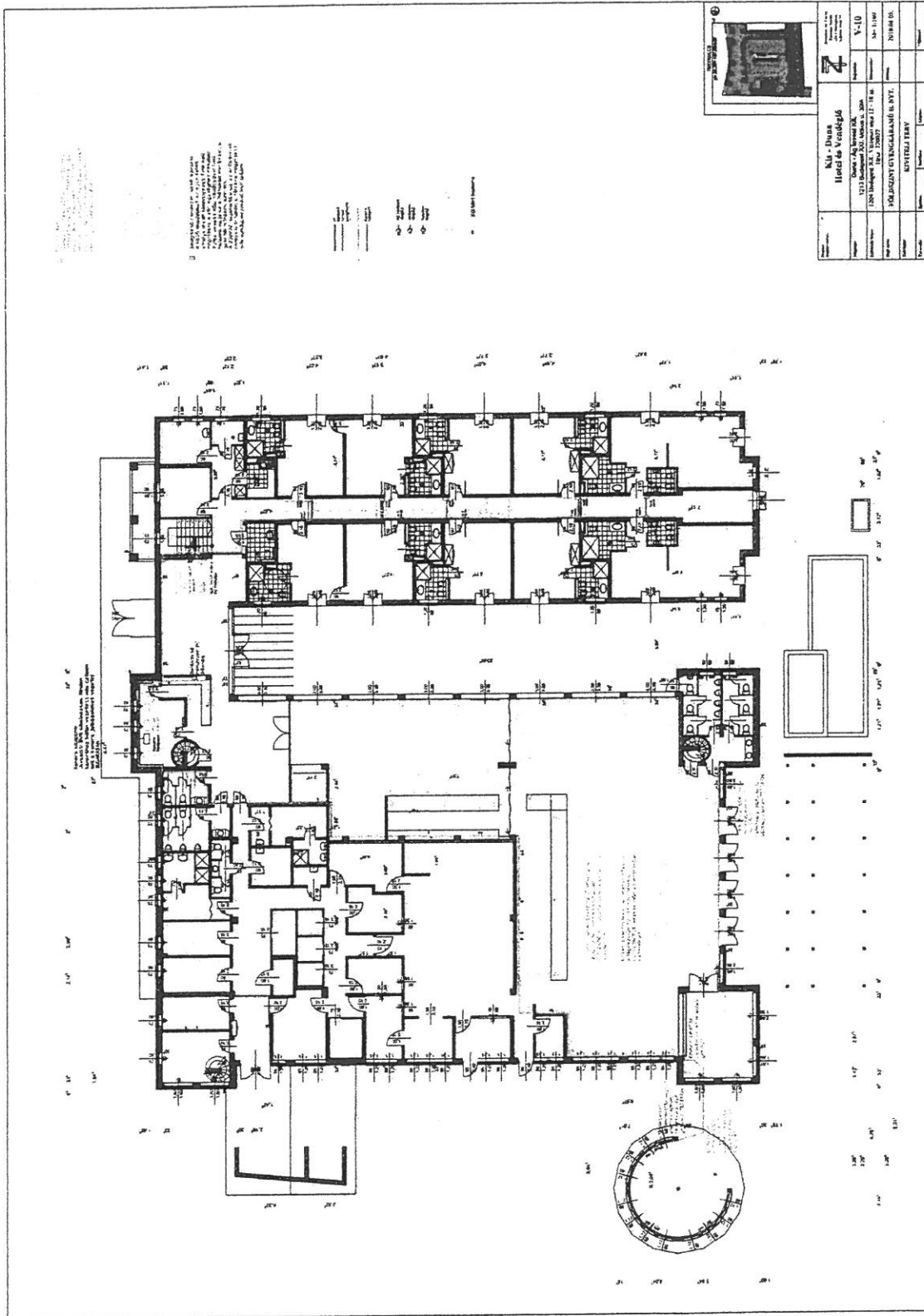


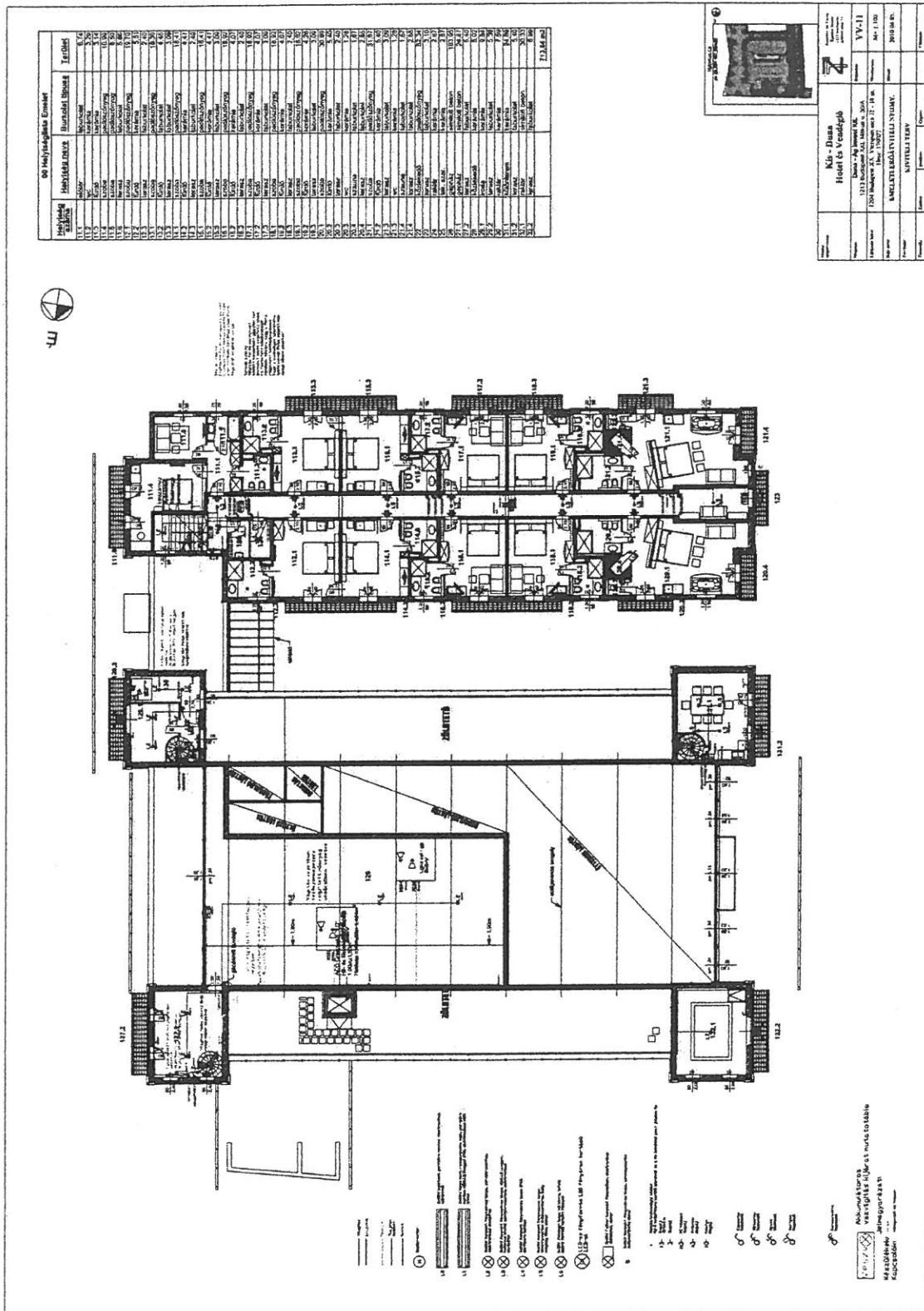
Műhold





9.6 Vázrajz, alaprajzok





9.7 Iratok

Térképmásolat 2013.

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

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XX.KER. belterület 170022
Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés szám: 9000/932/2013



2013.01.28 11:04:20