

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/319

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS



***a Budapest V. kerület, Bástyá utca 35. szám alatti,
24085 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, kivett irodaház megnevezésű ingatlanról.***

2017. január 12.

Az értékelés előlapot, mellékletekkel együtt 55 számozott oldalt tartalmaz, valamint az igazságügyi szakértő nyilatkozatát.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest V., Bástyá utca 35. szám alatti, 24085 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett irodaház megnevezésű ingatlan értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2017. január 12-i** érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy jelen dokumentum 1.1 - es pont, "Az értékelés célja" alapján meghatározott értékét, a Megbízótól kapott megbízásnak megfelelően.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2017. január 12.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék miatt
Helyszíni szemle időpontja:	2017. január 07.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás és maradványérték számítás módszere

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett irodaház			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	évek óta üresen álló irodaház és vendéglátó egység			
Az ingatlan címe:	Budapest V., Bástyá utca 35.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	24085			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-V
	KSZT szerinti:	VHU	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
Telek területe:	Teljes: 381 m ²		Értékelt: 381 m ²	
Épület/helyiség nettó alapterülete:	Teljes: 1 275 m ²		Értékelt: 1 275 m ²	
Épület/helyiség redukált alapterülete:	1 016 m ²			
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi</i> értéke, kerekítve:	451 300 000 Ft + áfa
	azaz: négyszázötvenegymillió-háromszázezer forint + áfa
	(fajlagos négyzetméter ár nettó alapterületre: 354 000 Ft/m ² + áfa)
	(fajlagos négyzetméter ár redukált alapterületre: 444 200 Ft/m ² + áfa)

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék miatt.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az évek óta üresen álló kivett irodaház megnevezésű ingatlant korábban a Bástya utca felől irodaházként, illetve a Kecskeméti utcáról nyíló bejárattal rendelkező egységet (Fsz. + pince) vendéglátó helyiségként használták.

Az értékek meghatározásánál a piaci összehasonlító, hozamszámítási és maradványérték számítási módszert alkalmaztuk. Az alapterület meghatározásánál a korábbi nyilvántartás szerinti nettó alapterületet vettük figyelembe, melyet a szint szerinti elhelyezkedés miatt korrigáltunk.

Az ingatlan évek óta üresen áll, a vendéglátó egység korábbi bérlője a pinceszinten, valamint az általa használt földszinti részen az ablakokat befalazta, a korábban használt gépi szellőzést, válaszfalakat, berendezési tárgyakat, fűtési hálózatot részben, illetve kazánt elbontotta. A pinceszinten jelentős vizesedés, salétromosság, penészesedés tapasztalható, javasoljuk a nyílások mielőbbi kibontását a természetes szellőzés biztosítása végett.

Az irodarész fűtése korszerűtlen, az irodák és közlekedők fűtését helyiségenként beépített gázkonvektorokkal biztosították. Melegvíz ellátása egyedi átfolyós rendszerű villanybojlerekkel megoldott.

Piaci összehasonlító módszer alkalmazásánál hasonló épületeket vettünk alapul. Egy tranzakciós árat és 2 db kínálati adatot használtunk fel. Mindhárom adatot leellenőriztünk, a pontos címek és szintenkénti területi elosztás rendelkezésünkre állt, így redukált alapterületekkel számoltunk. Az így kapott értéket a végső érték meghatározásánál 50%-kal vettük figyelembe.

Hozamszámításnál az ingatlan forgalmi értékét úgy állapítottuk meg, hogy külön az irodaházakra és külön a vendéglátó helyiségekre vonatkozó összehasonlító adatokat használtunk az éves bérleti díjak meghatározására. A rátát felépítéses módszerrel állapítottuk meg.

Maradványérték számításnál az ingatlan fejlesztését modelleztük. A KSZT-nek megfelelően + 3 emelet bővítésével számoltunk és szálloda funkciót alakítottunk ki. Az ingatlan bérbeadásából határoztuk meg a maradvány értéket. Az így kapott értéket a végső érték meghatározásánál 50%-kal vettük figyelembe.

Statikai- és egyéb szakvélemény nem áll rendelkezésünkre, épületenergetikai szakvélemény tudomásunk szerint nem készült. Az ingatlan teljes felújítása, korszerűsítése szükséges.

Vagyonértékelésünk az alábbi részekből tevődik össze:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztemdekekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

2017. január 12.

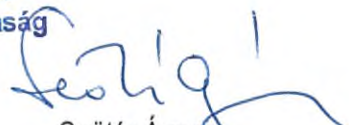
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Dr. Hajnal Éva

Ingalanhasználási igazgató



Seőter Ágnes

ingatlanvagyon-értékelő
01419/94 sz.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. Kiindulási alapadatok	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	7
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	7
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	7
1.4 Korlátozások	7
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	7
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	8
2.3 A földterület jellemzői.....	8
2.4 A felépítmények jellemzői	9
2.5 SWOT analízis.....	10
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
3.1 Piaci forgalmi érték	11
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	11
3.3 Nem piaci érték	11
3.4 Méltányos érték	11
3.5 Speciális érték	12
3.6 Befektetési érték	12
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	12
3.8 Biztosítási érték	12
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	12
3.10 Felszámolási érték.....	12
3.11 Előszereteti érték	12
3.12 Könyv szerinti érték	12
3.13 Használati érték	13
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	13
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	13
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	13
3.17 Kiválasztott érték	13
4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	13
4.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	13

4.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés	14
4.3	Nettópótlási költségszámítás	14
5.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	15
5.1	Piaci összehasonlító módszer	15
5.2	Hozam alapú módszer	16
5.3	Maradványérték számítási módszer	17
5.4	Végső érték kialakítása.....	17
6.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	18
6.1	Felhasználás	18
6.2	Jogi körülmények.....	18
6.3	Kompetencia.....	18
6.4	Megbízástól való függés.....	18
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek.....	18
6.6	Felhasznált adatok.....	19
6.7	Felelősség kizárása.....	19
6.8	Rejtett hibák.....	19
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	19
6.10	Érvényesség.....	19
	MELLÉKLETEK.....	20
	Tulajdoni lap	21
	Térképmásolat.....	22
	Műholdfotók	27
	Városfalak.....	28
	Az ingatlan története.....	30
	Alaprajzok.....	35
	Felépítmény nettó- és redukált alapterületének meghatározása	37
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	38
7.	Számítások	40
7.1	Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	41
7.2	Az irodaház rész forgalmi értékének meghatározása a hozam módszerrel.....	42
7.3	A vendéglátó egység forgalmi értékének meghatározása a hozam módszerrel.....	43
7.4	Maradványértékelési módszer	44
	Képek	47
	NYILATKOZAT	56

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Helyszíni szemle:

2017. január 08-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

1.3 Rejtett hibák, körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, az értékelés időpontjában esetlegesen fennálló, de az értékelő számára ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

1.4 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valónak fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és az értékeket ezekre alapozva határoztuk meg.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok



Az értékelt ingatlan Budapest V. kerületében található, mely a pesti oldal központi kerülete. Északról a XIII. kerület, keletről a VI. kerület, a VII. kerület és a VIII. kerület, délről Budapest IX. kerülete, végül nyugatról a Duna folyó, illetve azáltal a XI. kerület, az I. kerület és a II. kerület határolja. Az V. kerület 1950 óta Budapest két városrészét foglalja magába: a Deák Ferenc utcától északra a Lipótváros, attól délre pedig a Belváros, Pest történelmi városmagja található. Az értékelt ingatlan a Belvárosban található, magas presztízsértékű területen, erre a tényre utal a tulajdoni lapon szereplő műemléki környezet bejegyzés. Az ingatlan a Kecskeméti utca és a Bástya utca sarkán áll, nagyon közel a Kálvin térhez.

Kiemelkedően kedvező a városszerkezeti elhelyezkedése, kiváló az infrastrukturális ellátottsága. Személygépkocsival történő megközelítése a Kálvin tér felől lehetséges a Kecskeméti utcán, vagy a Bástya utcán át. A Bástya utca egy keskeny, hangulatos utca, mely egyirányú közlekedési rendű a Kecskeméti utca felé. Járda nincs kiépítve, csekély forgalmú. Vízvezetése folyókéval jól megoldott, szép az utca burkolata. Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel, elsősorban a Kálvin téren közlekedő buszokkal, villamosokkal, és az M3-as és M4-es metróval érhető el. Az utcák zártos beépítésűek, a II. Világháború után évtizedekig beépítetlen maradt a szomszédos és a szemben lévő telek, majd 1987-ben a Pannónia Szálloda- és Vendéglátó Vállalat megbízásából felépítették egy 421 szobás, a Kecskeméti utca két sarkán magasodó

szállodakomplexumot. Ez ma a Hotel Korona Budapest. Terveit Csontos Csaba építész készítette. A két szárnyat egy hid köti össze. Ezzel a tervező a hajdan itt álló Kecskeméti kapura kívánt megemlékezni.

Gépjárművek leállítására a Bástyá utcában nincs lehetőség, a környezetében pedig a parkolás nehézkes a fizető parkolóhelyek korlátozott száma miatt. A környék infrastrukturális ellátottsága kiválóra értékelhető, tekintettel, hogy a napi szükségleteket biztosító élelmiszer- és egyéb üzletek gyalogosan 2-3 perc alatt elérhetők, a nagyobb választékkal rendelkező szaküzletek, bevásárlóközpontok, egészségügyi-, kulturális- és közintézmények a Kálvin tér környékén megtalálhatóak.

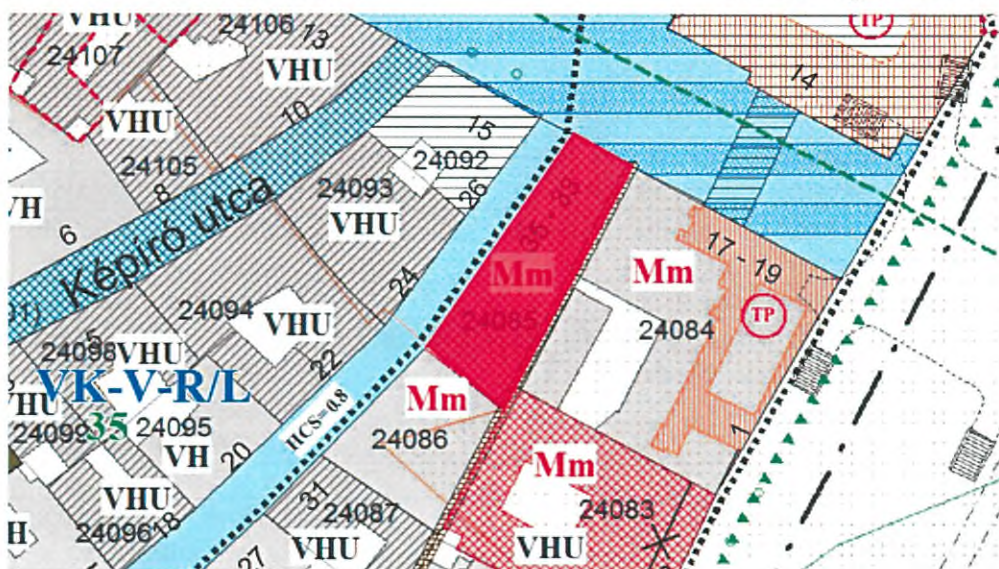
Az épület kétemeletes, eklektikus sarokház a Kecskeméti utca és a Bástyá utca sarkán, 1868-ban épült Gottgeb Antal tervei alapján. Pinceszinti és földszinti helyiségei boltozatosak, az emeletre íves, kovácsoltvas korlátos lépcső vezet. Tűzfala a régi városfal nyomvonalán fekszik, tőzsomszédságában volt a Kecskeméti kapu, melyet 1974-ben tártak fel. Az épület 1948 óta az Állam, ill. a Főváros tulajdona. Az épület nem országos műemlék, de helyi védelem alatt áll. A városfal műemlék. A környezete a világörökség része. Régészeti, ill. kiemelt régészeti lelőhely. Metró mélységi korlátozás, metró védőzóna. A védelmek részletesen a mellékletben található, ugyanitt részletes leírás olvasható a városfal- és az épület történetéről.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest V., Bástyá utca 35.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest V., Bástyá utca 35.
Helyrajzi száma:	24085
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat; 1/1
Megnevezése:	kivett irodaház
Funkció a valóságban:	évek óta üresen álló irodaház és vendéglátó egység
Telek alapterülete:	Teljes: 381 m ² , Értékelt: 381 m²
Épület/helyiség nettó alapterülete:	Teljes: 1 275 m ² , Értékelt: 1 275 m²
Épület/helyiség redukált alapterülete:	1 016 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	4 m ² területre vezetékjog, jogosult ELMŰ Hálózati Kft. Műemléki környezet 7/2005,(III.1.) NKÖM rendelet

2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása:	FSZKT: VK TSZT: Vt-V	KSZT: VHU (Mm) KÉSZ: még nem készült el
----------------------------	-------------------------	--



VK-V VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK

47.§

- A VK-V építési övezet telkeinek:
- legkisebb kialakítható méreteit,
 - a beépítés legnagyobb mértékét,
 - a megengedett legnagyobb szinterületi mutató értékét,
 - a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
 - és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb illetve legnagyobb értékét – a 38.§-ban foglalt illeszkedési szabályok és az 3. számú melléklet együttes figyelembevételével - az 1. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

1. számú táblázat

az építési övezet jele	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szinterületi mutatója	terezsint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-V	800	18	80	5,5 6,0*	100	10 0**	16	25 28***

* jelen rendelet 34.§-ban meghatározott feltételhez kötött engedmény esetén

** mélygarázs, ill. meglévő pinceszint + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén

***38. § szerinti illeszkedési szabály alapján

Beépítettség:	teljesen beépített 2 db légudvar kivételével
Telek alakja:	szabálytalan négyszög
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	nincs
Kerítés:	nincs

2.4 A felépítmények jellemzői

	állapot	
Építési éve:	1868	
Alapterület:	nettó alapterülete 1 275 m ²	
Szintszám:	pince + földszint + 2 emelet + padlástér	
Parkolás:	közterületen is nehézkes, ingatlanon belül nincs lehetőség	
Alapozás:	sávalap, vegyes kő és téglá	elváltozás nem látható
Tetherhordó szerkezet:	vélhetően vegyes falazat: kő, téglá kiegyenlítéssel	pinceszinten vizesedés, penészs, salétromosság
Tetőszerkezet:	állószerű faszerkezet	felülvizsgálata indokolt
Lépcsőház, lépcsők:	húzott műkötömb lépcsők, az irodarészből a pinceszintre falépcső vezet	falépcső vizsgálata szükséges, műkölépcsőkön elváltozás nem látható
Lift:	nincs	
Nyílászárók:	faszerkezetű	javításuk, esetleges cseréjük szükséges

Padozatok:	laminált padló, parketta, mettlachi	részleges cseréjük szükséges
Felületképzés:	közlekedőkben festés, irodákban festhető tapéta, vizes helyiségekben csempeburkolat	felújításuk szükséges
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	egyedi, irodákban és közlekedőkben konvektorok, üzlethelyiségben kazán volt, mely leszerelésre került	teljes felújítása, korszerűsítése szükséges
Világítás:	armatúrák, helyi világítások	felújítandó
Meleg víz:	egyedi villanybojlerek	korszerűsítendő, cserélendő
Beosztás:	irodarész kisebb átalakítással, gépészeti korszerűsítéssel megfelelővé tehető, a vendéglátó egység teljes átalakítása, újra építése, valamint a pinceszint átalakítása szükséges	
Jelenlegi hasznosítás:	üres (korábban irodaépületként, valamint a Kecskeméti utcai felőli bejárattal rendelkező éjszakai szórakoztató egységként hasznosították)	
Egyéb:	A pincszintet korábban a szórakoztató egység üzemeltetője igényeinek megfelelően átalakította, szellőztetőrendszert alakított ki, a WC-k szennyvizét átemelő szivattyúval továbbította, az ablakokat befalazta, ill. lezárta. Kiköltözéskor a berendezési tárgyakat, válaszfalakat, stb. elbontotta. <i>Javasoljuk a nyílások mielőbbi megnyitását a szellőzés biztosítása érdekében, így a vizesedés, salétromosság jelentősen csökkenne.</i> Vagyonértékelésünk során a pince alapterületének a 75%-át vettük figyelembe, mert belmagassága, korábban használt szellőző rendszere, hasznosítása, alaprajzi kialakítása lehetővé teszi üzletszerű hasznosítását. A padlástér a korábbi szerződésben, nyilvántartásban szerepel, vélhetően az utólagos beépítésére lehetőség van, ezért az alapterület 20%-át szerepeltettük a vagyonértékelésünkben.	

Az építésügyi hatóság tájékoztatása szerint a bővítésének engedélyezése csak konkrét tervek alapján dől el.

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> városon belüli elhelyezkedése kiváló önálló, viszonylag kisméretű ingatlan sarokház 	<ul style="list-style-type: none"> műemléki környezet épület helyi védelem alatt áll ingatlan fűtése (gázkonvektorok, ill. egy részében nincs fűtés) parkolási lehetőség az ingatlanon és közvetlen közelében nem lehetséges
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> az ingatlan hasznosíthatósága, a bővítés, átalakítás és felújítás után jelentős mértékben emelkedne 	<ul style="list-style-type: none"> az ingatlan bővítéséhez, funkció váltásához a hatóságok esetleg nem járulnak hozzá

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

3.1 Piaci forgalmi érték

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

3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

3.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

3.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges

tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jóllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

3.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

3.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

3.7 Hitelbiztosítéki érték

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlan csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

3.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értékbecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

3.9 Értékcsökkentési pótlási költség

Az értékcsökkentési pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

3.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

3.11 Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

3.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

3.13 *Használati érték*

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzüsszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

3.14 *Legjobb hasznosítás szerinti érték*

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

3.15 *Egyéb (használati jog értékének meghatározása)*

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

3.16 *Feltételezett forgalmi érték*

Azt az értéket fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

3.17 *Kiválasztott érték*

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

4. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

4.1 *Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés*

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak

azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmodosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- Az értékelésben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

4.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. 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 határozunk 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.

4.3 Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újrakepítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. 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 újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterepítésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrakepítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápon számított forgalmi érték.

5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, a hozamszámítás módszereket alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszkozhöz hasonló alaphalmazt képezve, egy tranzakciós adatot találtunk, több, az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem állt rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az origoingatlan.hu-, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmodosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paramétere a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épület részek nettó, korigált alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel modosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, épület mérete, műszaki állapota, parkolási lehetőség, komfort fokozat, telek mérete, közterületi kapcsolat, bővíthetőség, építési korlátozások. Egyéb tényezőként figyelembe vettük,

hogy az egyik összehasonlító adat esetében transzformátor van az ingatlanon, a másik 45 szobás szállodára kész építési tervekkel rendelkezik, a harmadik összehasonlító ingatlan jogilag nem önálló, hanem egy társasház része. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a ± 0 -15%-os sávon belül mozog.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A több éve üresen álló ingatlan vagyoneértékelése során a korábbi használati módot és a kimutatás szerinti alapterületet vettük figyelembe.

Felépítmény nettó alapterülete kerekítve: 1 275 m².

Vagyoneértékelés során a redukált alapterülettel számoltunk, a pinceszint alapterületének az 75%-át, a padlástér alapterületének a 20%-át vettük figyelembe.

A vendéglátó egység alapterülete 186 m² volt a korábbi bérleti szerződés alapján. A földszinten 150 m², a pinceszinten 36 m². A helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy valóságban a pinceszinten a korábbi bérlő nagyobb területet használt, de vagyoneértékeléskor az eredeti alapterülettel számoltunk. Fentiek alapján a vendéglátó egység redukált alapterülete **177 m²**, irodaház rész redukált alapterülete **839 m²**, a felépítmény redukált alapterülete: **1 016 m²**.

Az ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel: *448 500 000 Ft + áfa*

5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, méreten, parkolási lehetőségen, műszaki állapoton, komfort fokozaton túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt az alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet az épület részek redukált területe alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, műszaki állapot, a parkolási lehetőség, panoráma, lift. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ± 0 -15%-os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítményes módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítményes módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az

egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek Számítások része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

Iroda rész forgalmi értékének meghatározása:

- 12 havi BUBOR: Világszerte: 0,43 %
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 839 m² tekintetében 2 142 000 Ft/hó + áfa
- a *hozamráta* 7,93 %,
- a hozam tökécsítésével meghatározott *forgalmi érték* a 839 m² tekintetében 298 200 000 Ft + áfa.

Vendéglátó egység forgalmi értékének meghatározása:

- 12 havi BUBOR: Világszerte: 0,43 %
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 177 m² tekintetében 566 000 Ft/hó + áfa
- a *hozamráta* 7,93 %,
- a hozam tökécsítésével meghatározott *forgalmi érték* a 177 m² tekintetében 78 800 000 Ft + áfa.

Az ingatlan forgalmi értéke hozamszámítási módszerrel: 298 200 000 + 78 800 000 = 377 000 000 Ft + áfa

5.3 Hozam alapon - maradványérték számításal

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

Első lépésként megvizsgáltuk az ingatlan legjobb hasznosítását. A jelenleg érvényben lévő Kerületi Szabályozási Tervet figyelembe véve egy 60 szobás, 3 csillagos szálloda, valamint a földszint egy részén és a pincszinten étterem kialakítását feltételeztük.

Második lépésként a meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a bontási költségeket, a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket.

A harmadik lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés időpontjához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét, illetve jelen esetben a meglévő ingatlant - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték az ingatlan fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő.

A maradványértékelés eredménye: 454 000 000 Ft + áfa.

5.4 Végző érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest V., Bástyá utca 35. szám alatti, 24085 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett irodaház megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci és a hozam alapú maradvány értékelés eredményét 50-50 %-kal vettük figyelembe.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	451 300 000 Ft + áfa
	azaz: négyszázötvenegymillió-háromszázezer forint + áfa
	<i>(fajlagos négyzetméter ár nettó alapterületre: 354 000 Ft/m² + áfa)</i>
	<i>(fajlagos négyzetméter ár redukált alapterületre: 444 200 Ft/m² + áfa)</i>

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatóak fel.

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

6.4 Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

6.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2017. január 12.



Dr. Hajnal Éva

Ingatlanhasznosítási igazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Seötér Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
01419/94 sz.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdor

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bonyhák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/7190/2017

2017.01.06

BUDAPEST V. KER.

Szektor : 53

Belterület 24085 helyrajzi szám

1056 BUDAPEST V. KER. Bástyá utca 35. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.f.jov. k.fill	alomszám ter	alomszám kat.jov
Kivett irodaház	0	381	0.00		

1. bejegyző határozat: 74830/1/2009/08.03.06
Műemléki környezet
7/2005. (III.11.) NKÖM. számú rendelet.

II RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53929/1992/92.02.04
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 58. §
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 95058/1/1999/94.00.21
torló határozat: 222301/1/1999/99.08.23

Használat joga

jogosult:

név: FŐVÁROSI MUNKAÜGYI KÖZPONT
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Bástyá utca 35.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 222301/1/1999/99.08.23

torló határozat: 74100/4/2014/14.05.14

Használat joga

1089 m2. területre/okiratban írt területtel/.

jogosult:

név: FŐVÁROSI MUNKAÜGYI KÖZPONT
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Bástyá utca 35.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 95288/2/2012/12.05.22

Vezetékjog

4 m2 területre, a VM-14/2012 számú vezetékjogi engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Adószám: 72741132
cím: 1132 BUDAPEST V. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

m hiteles tulajdoni lap

Bizonysági érvel nem rendelkezik

Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat

2017.01.06 13:26:29

Helyrajzi szám: BUDAPEST V.KER. belterület 24085

Megrendelés szám: 9000/145/2017

Méretarány: 1 : 1000



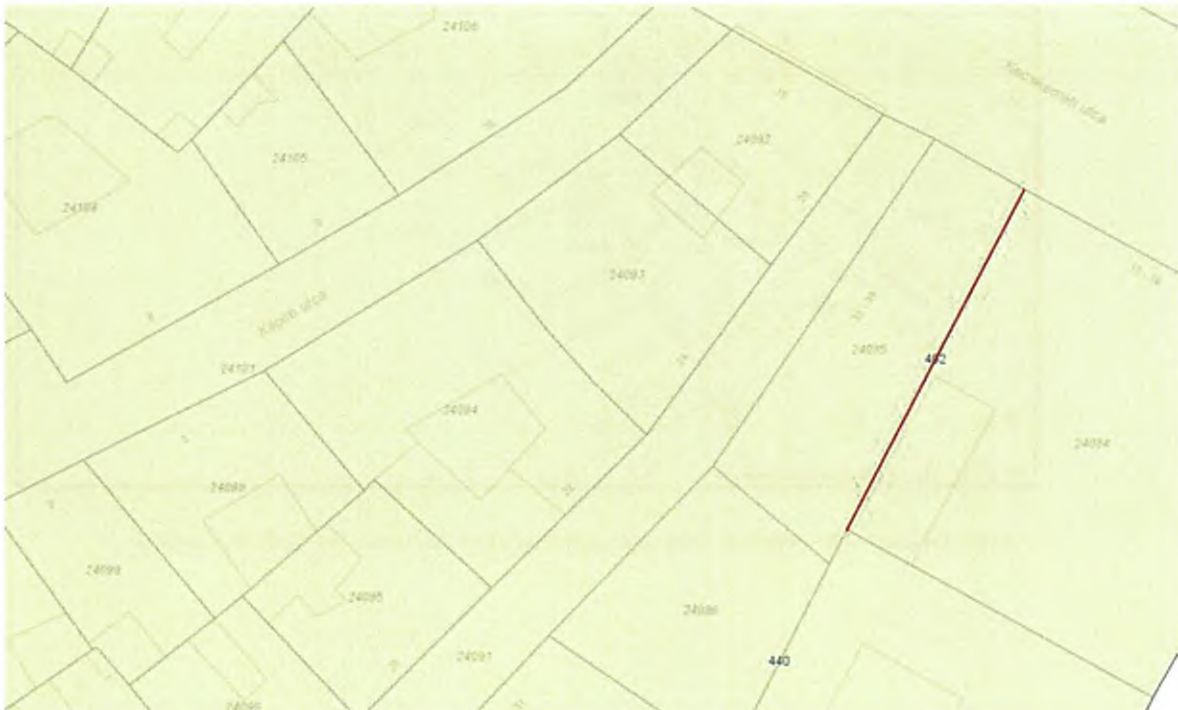
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlan védettségei

Építésfelügyelet – Leposa László adatszolgáltatása:

megye	település neve	helyrajzi szám	védetség jogi jellege	azonosító	védezt örökségi érték neve
			műemlék	15328 [492]	Középkori városfal
			műemléki jelentőségű terület	15001 [217]	Budapest műemléki jelentőségű területe
			műemléki környezet	15325 [25281]	Középkori városfal ex-lege műemléki környezete
Budapest	Budapest 5	24085	világörökség	[30480]	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet
			kiemelten védett régészeti lelőhely	15461 42729	Kálvin tér - Kecskeméti utca sarok (Kálvin tér 1.) Belváros keleti része (régészetiileg védett terület)
			régészeti lelőhely	66154	A középkori Pest és környezete

Középkori városfal a Bástyá utca 35. sz.-hoz csatlakozó telekhatáron.
felújított



Déli Belváros

kerületrés	Déli Belváros
lombszám	39
HRSZ	24085
községi név	Kecskeméti
hászám	17
többs cím	Bástyá utca 35, Kecskeméti u 17
ÉPÍTÉSI SZABALYOZÁS - (SZT és 5.1., és 5.2 melléklet szerint)	
Ovezeti besorolás (SZT)	VK-V
épület megtartás > kötelező rendelkezés más jogszabály alapján	kötelezően megtartandó épület
Épület megtartás > javaslat	
Átépítés > kötelező rendelkezés vagy javaslat (5.1. melléklet)	
Új épület létesítése > kötelező rendelkezés vagy javaslat (5.1. melléklet)	
Meglévő épület utcafronti tetőzetén nyílászáró létesítése > kötelező rendelkezés (SZT)	létesíthető
Emeletraépítés lehetőségére kijelölt épület > kötelező rendelkezés (SZT)	SZT szerinti módon
Földszint / passzázs / árkád / udvar > kötelező rendelkezés vagy javaslat (5.1. melléklet)	
Udvar lefedése / kert kialakítása > kötelező rendelkezés vagy javaslat (5.1. melléklet)	
Parkolás megoldása > kötelező rendelkezés vagy javaslat (5.2. melléklet)	telken belül nem kötelező
Telekalakítás > javaslat	
Tervpályázat készítése > kötelező (3§ (17)) (SZT)	
KORLÁTOZÁS / VEDELTSEG - (más jogszabályok alapján)	
M - MŰEMLEKI védelem	
M - MŰEMLEKI védelem törzsszáma	
MJT - műemléki jelentőségű terület	MJT
MJT - világörökség területe (15001)	
MK-K>Károlyi palota (15370) vagy MK-N>Nemzeti Múzeum (15649) kijelölt műeml. körny.	
mk - műemlék ingatlan műemléki környezete	mk
VF - fővárosi egyedi védelem (helyi védelem)	
VFT - fővárosi területi védelem - épületegyüttes (helyi védelem)	
VH - kerületi egyedi védelem (helyi védelem)	VH
VHU - kerületi utcaképi védelem (helyi védelem)	
Vnyri - Védetté nyilvánított régészeti lelőhely	
Nyri - Nyilvántartott régészeti lelőhely	Nyri
Rét - Régészeti érdekű terület	
IPv - védetté nyilvánított kulturális javak magassági korlátozás - mikrohullámú sáv	
mélyégi korlátozás - metró védőzóna	metró
ÉPÍTÉSZETTÖRTÉNETI ADATOK	
Sélus	...?-átalakított romantikus
Építés éve	17..?+1888
Építész	...?+Gottgeb Antal terve, Gottgeb Antal építő
Építtető	...?+Incze Mária (Weisz Zsely)
Egyéb / megjegyzés	v. "Weis-ház" Tűzfalába a középkori pesti városfal amorf maradványa befalazva, a pincében még láthatók voltak!???

Belváros-Lipótváros: Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata és Szabályozási Terve 2011. december

FÜGGELÉK

3. számú függelék

HELYI VEDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK²

KERÜLETI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK (VH)				
tömbszám	hrsz	Utca, házszám	VH - kerületi egyedi védelem (helyi védelem)	Egyéb védelem
116	24663	Akadémia utca 10, Széchenyi utca 4	VH	
109	24667	Akadémia utca 11, Széchenyi utca 6	VH	
116	24665	Akadémia utca 12, Steindl Imre utca 3	VH	
115	24681	Akadémia utca 14, Steindl Imre utca 4	VH	
115	24683	Akadémia utca 16, Zoltán utca 3	VH	
110	24684	Akadémia utca 17, Zoltán utca 5	VH	
138	24946	Alkotmány u. 18	VH	
138	24945	Alkotmány utca 16, Bihari János u. 1-3	VH	
137	24847	Alkotmány utca 29	VH	
131	24901	Alkotmány utca 6, Honvéd u. 11	VH	
133	24880	Alkotmány utca 7-11, Szemere u. 4, Kálmán I. u. 4	VH	
96	24570	Arany J. u. 1, Akadémia u. 4, Széchenyi rkp. 2	VH	
99	24657	Arany János utca 10, Tüskőry utca 1	VH	
141	24638	Arany János utca 33	VH	
95	24574	Arany János utca 9	VH	
58	24388	Aranykéz utca 1, Váci u. 11b, Régiposta utca 10	VH	
120	24735	Atulich utca 5	VH	
104	24799	Bajcsy-Zsilinszky út 36-38	VH	VFT
122	24829	Bajcsy-Zsilinszky út 56	VH	VFT
137	24846	Bajcsy-Zsilinszky út 68, Alkotmány utca 31	VH	VFT
138	24947	Bajcsy-Zsilinszky út 70, Alkotmány u. 20	VH	VFT
146	24915/5	Balassi Bálint utca 2/b	VH	
40	24064	Bástya utca 15	VH	
35	24005	Bástya utca 20	VH	
39	24085	Bástya utca 35, Kecskeméti u. 17	VH	
122	24826	Bathory utca 21, Vadasz utca 33	VH	
122	24827	Báthory utca 23	VH	
127	24884	Báthory utca 4, Kozma F. u. 1	VH	
127	24883	Báthory utca 6, Honvéd u. 6	VH	
47	23829	Belgrád rakpart 12	VH	
47	23830	Belgrád rakpart 13-15, Sörház utca 1	VH	
48	23839	Belgrád rakpart 17	VH	
48	23840	Belgrád rakpart 18	VH	
48	23854	Belgrád rakpart 25, Molnár utca 5	VH	
52	23857	Belgrád rakpart 27, Március 15-e tér 10, Molnár u. 1	VH	
46	23821	Belgrád rakpart 5, Havas utca 1	VH	
47	23826	Belgrád rakpart 9	VH	
159	25043	Bihari János u. 22	VH	

Belváros-Lipótváros Kertületi Városrendezési és Építési Szabályzata és Szabályozási Terve 2011. december

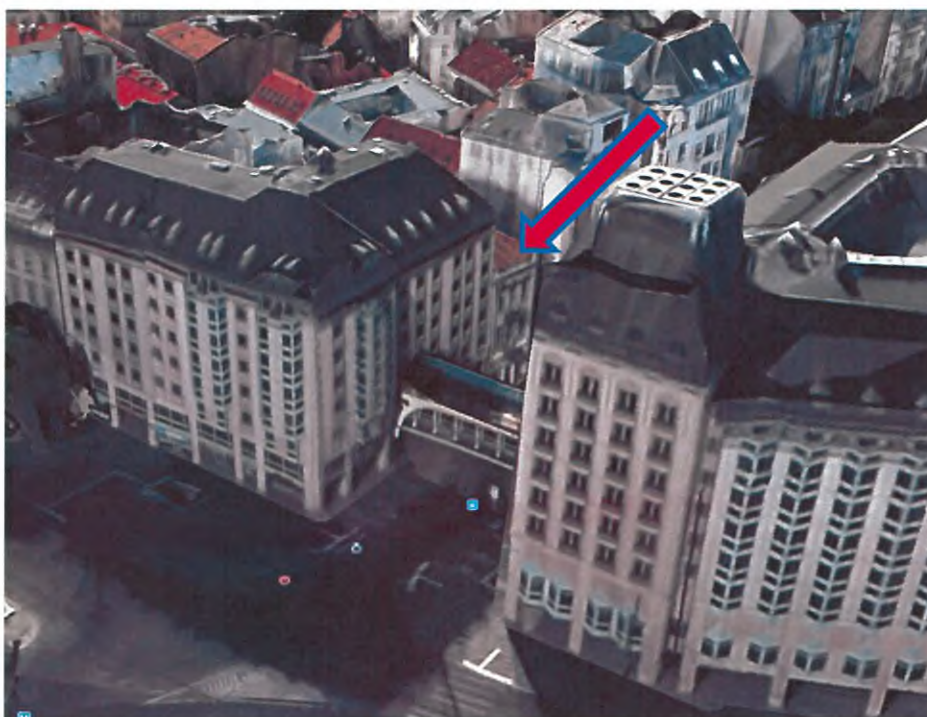
FÜGGELÉK

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK (Nyírl)

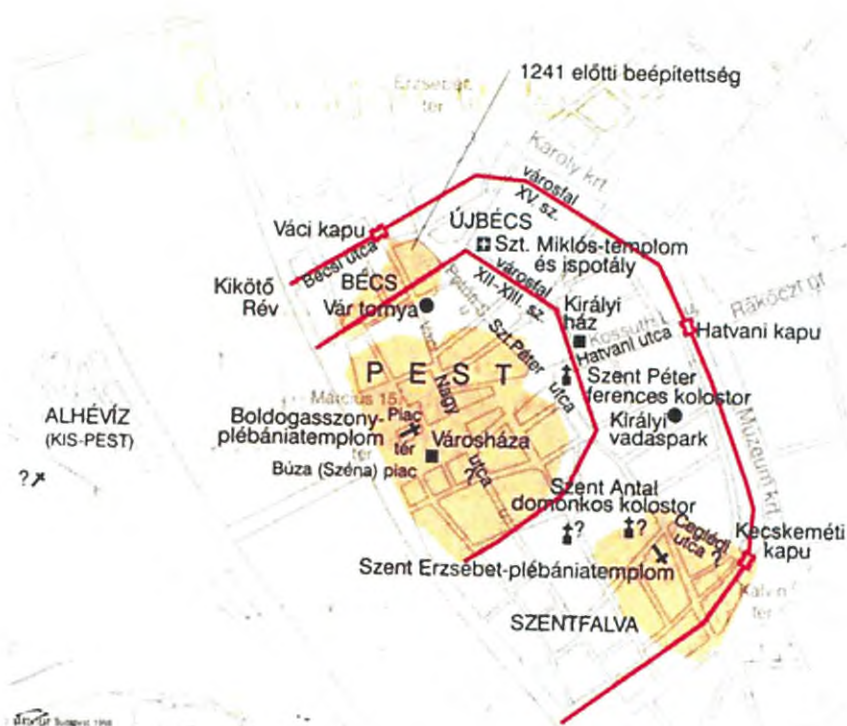
(melyekre a 2001. évi LXIV. tv. 7. §. (17) bek-e és a 11. § vonatkozik)

tömbszám	hatsz	Utca, hátszám			
96	24569	Akadémia u. 2, Széchenyi rkp. 1, Roosevelt tér 9	48	23842	Belgrád rakpart 20
65	24408/4	Apácai Cs. J. u. 9, Deák F. u. 1, Tűr I. u. 2-6	48	23843	Belgrád rakpart 21
63	24399/2	Apácai Csere János utca 1, Régiposta utca 2	48	23844	Belgrád rakpart 22
63	24398	Apácai Csere János utca 3	48	23852/1	Belgrád rakpart 23
64	24401	Apácai Csere János utca 4	48	23853	Belgrád rakpart 24, Molnár utca 7
63	24397	Apácai Csere János utca 5	48	23854	Belgrád rakpart 25, Molnár utca 5
63	24396	Apácai Csere János utca 7, Tűr I. u. 3	48	23855	Belgrád rakpart 26, Irányi u. 1, Molnár u. 3
	24389	Aranykéz utca	52	23857	Belgrád rakpart 27, Március 15-e tér 10, Molnár u. 1
58	24388	Aranykéz utca 1, Váci u. 11b, Régiposta utca 10	46	23820	Belgrád rakpart 3-4
58	24387	Aranykéz utca 3, Váci u. 11a	46	23821	Belgrád rakpart 5, Havas utca 1
63	24393	Aranykéz utca 4-8, Tűr I. u. 5	47	23825	Belgrád rakpart 6-8, Havas utca 2, Molnár utca 37-
58	24386	Aranykéz utca 5, Váci u. 9	47	23826	Belgrád rakpart 9
58	24384	Aranykéz utca 7, Tűr I. u. 7		24014	Cukor utca
	24358/1	Bárczy István utca	28	24018	Cukor utca 4
	24059	Bástyá utca		23999	Curia utca
	24091	Bástyá utca	20	24001	Curia utca 3
37	24056	Bástyá utca 12		24359	Deák Ferenc tér
35	24096	Bástyá utca 18	73	24446	Deák Ferenc u. 16-18, Deák Ferenc tér 2, Erzsébet
35	24095	Bástyá utca 20	65	24409	Deák Ferenc utca 3-5, Váci u. 1-3, Tűr I. u. 8
35	24094	Bástyá utca 22, Képiró utca 7	50	23865	Duna u. 1, Kéményseprő utca 2
39	24085	Bástyá utca 35, Kecskeméti u. 17		23995	Duna utca
38	24051	Bástyá utca 8		24038	Egyetem tér
	24440	Bécsi utca	27	24037/2	Egyetem tér 1-3, Szerb utca 10
	24416	Bécsi utca	33	24159	Egyetem tér 5, Henszlmann Imre utca 1
67	24438	Bécsi utca 8	76	24463	Erzsébet tér 1, József A. u. 9.
	23817/4	Belgrád rakpart		24364	Fehér Hajó utca
47	23827	Belgrád rakpart 10	54	24365	Fehér Hajó utca 5, Bárczy I. u. 6.
47	23828	Belgrád rakpart 11		24042	Feiér Gvőrev utca
47	23829	Belgrád rakpart 12			

Műholdfotók



Városfalak



1443 és 1479 között épült fel a tatárjárás kori, első városfallal párhuzamosan futó védőrendszer, amely már a külvárosok egy részét is a falak közé vonta. Ilyen külváros volt például Szentfalva. Ezzel Pest területe több, mint a duplájára nőtt, 23 hektárról 55 hektárra, az erődítés hossza pedig 2,2 km volt. Az egykori Pest középkori városfalának déli részén, a mai Kecskeméti utca Kálvin téri torkolatánál, a Korona szállónál állt valamikor a város Kecskeméti kapuja, amelynek struktúrája szinte teljesen egyezett a másik a Váci kapu és a Hatvani kapu szerkezetével. A kapuépítményt magát masszív, jó 40 méter átmérőjű kerek bástya oltalmazta felvonóhíddal, kapurostéllyal, farkasveremmel és természetesen állandó őrséggel. A kapuk a fő kivezető utaknál nyíltak. Az új városfalat 1493-ban említik először, de a kapukat csak a 16. században. A Vác, Hatvan, Kecskemét és Belgrád felé vezető utak kapui (Váci kapu, Hatvani kapu, Kecskeméti kapu, Belgrádi kapu) négyzetes alaprajzúak és többemeletesek voltak. Közöttük, ahol a fal vonala megtört félkörös tornyok helyezkedtek el, és a falakhoz vízesárok, földvédművek és rondellák is csatlakoztak. Ez az új városfal sem tudott azonban ellenállni a törököknek. A török korban a városfal nem változott lényegesen, csak palánk csatlakozott hozzá. Buda 1686-os visszafoglalásakor igen romos állapotba került, hasonlóan a lakóépületekhez. A város hamarosan túlnőtte, egyes szakaszait beépítették a készülő új házakba (ismert például, hogy a Deák tér melletti Új kapunál állt félrondellát 1786-ban bontották le, a Duna-parti északi rondellát 1788 körül bonthatták le [bizonyára azért, mert zavarta az állatok felhajtását a városi hajóhidra]; a Kecskeméti kapu lebontásáról 1794-ben hozott határozatot a pesti városvezetés, és ugyancsak 1794-ben bontották le a Ferenczy István utca környékén állt félrondellát is, amely akkor Cukor kapu néven szerepelt a tanácsülési jegyzőkönyvekben). A folyamatot a 19. század elejétől a Szépitő Bizottság is támogatta.

Mára csupán a falaknak csupán néhány részlete maradt fenn a Vámház körút, a Királyi Pál utca és a Bástya utca, a Múzeum körút, a Ferenczy István utca és a Magyar utca, továbbá a Károly körút és a Semmelweis utca egyes házainak belső udvarain, vagy a házak tűzfalaival egybeépítve.



1980-ban készült Kálvin téri fotó, melyen jól látszik a városfal maradványa az értékelt ingatlan tűzfalán. Mára már a tűzfalat eltakarja a később ide épült Korona szálló déli szárnya.



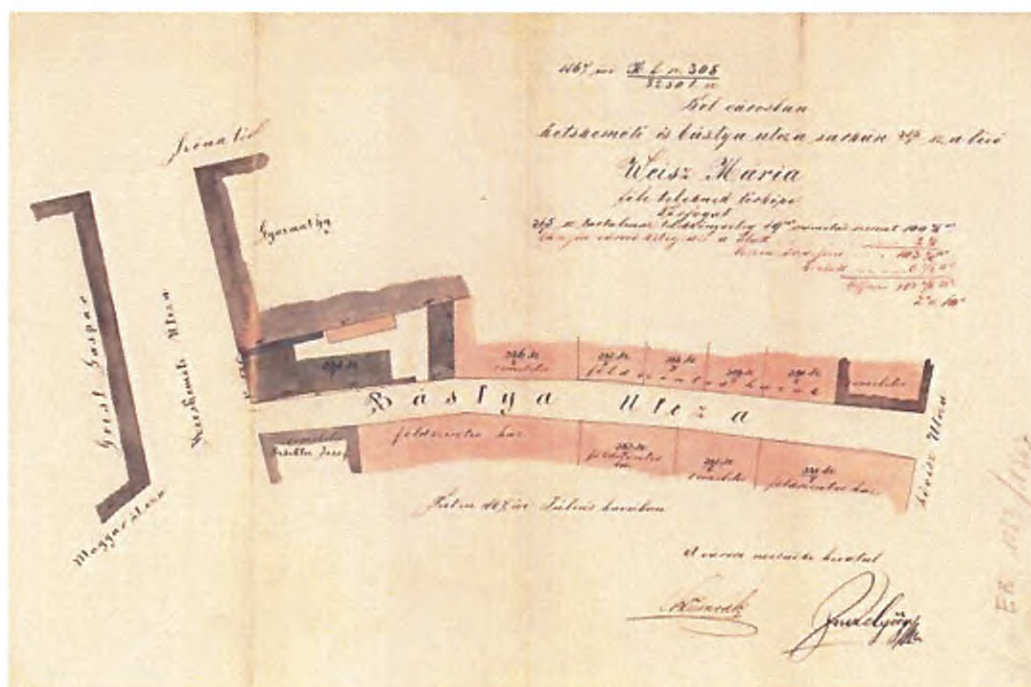
Értékelt ingatlan légudvarában készült fotó, városfal a telekhatáron, lőréssel

Az ingatlan története

A Kecskeméti utca régebbi nevei: 1874-től Kecskeméti utca, 1804-től Ketschkemeter Gasse, 1740-től Ketschkemeter Thor Gasse (Kecskeméti kapu utca, 1867-től Herren Gasse (Úri utca), A XVI.-XVII. században Ceglédi utca mahalle, a XV.-XVI. században Ceglédi utca.



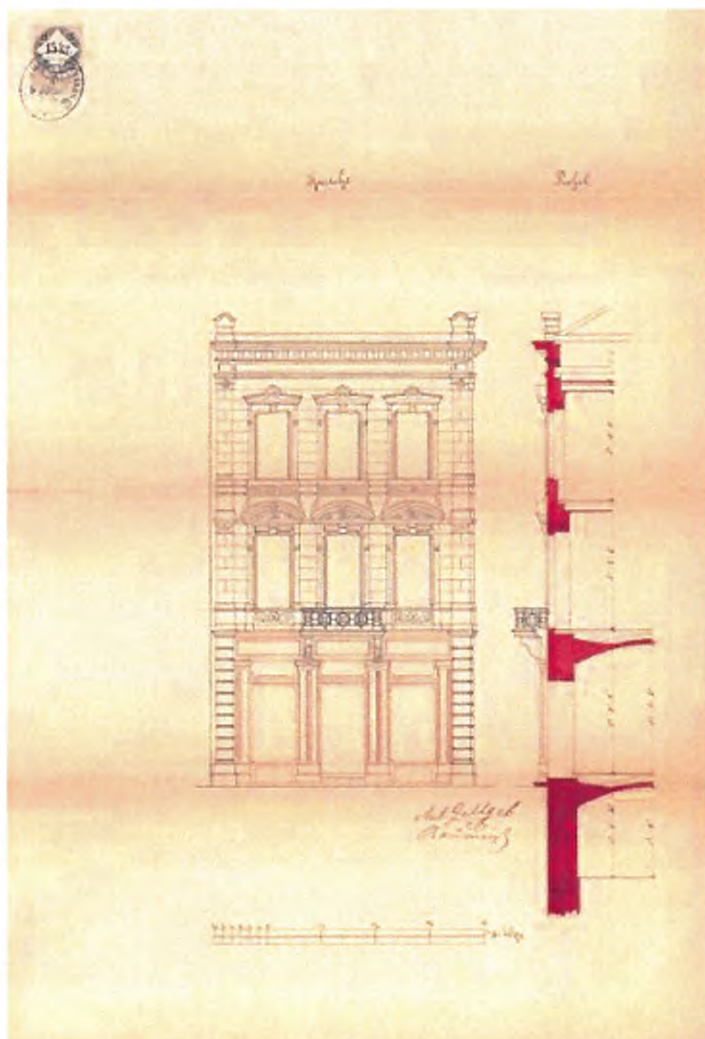
1867, Ketschkemeter Gasse (Kecskeméti utca), Weisz P. „fehér- és cukorsütő” mester üzeme

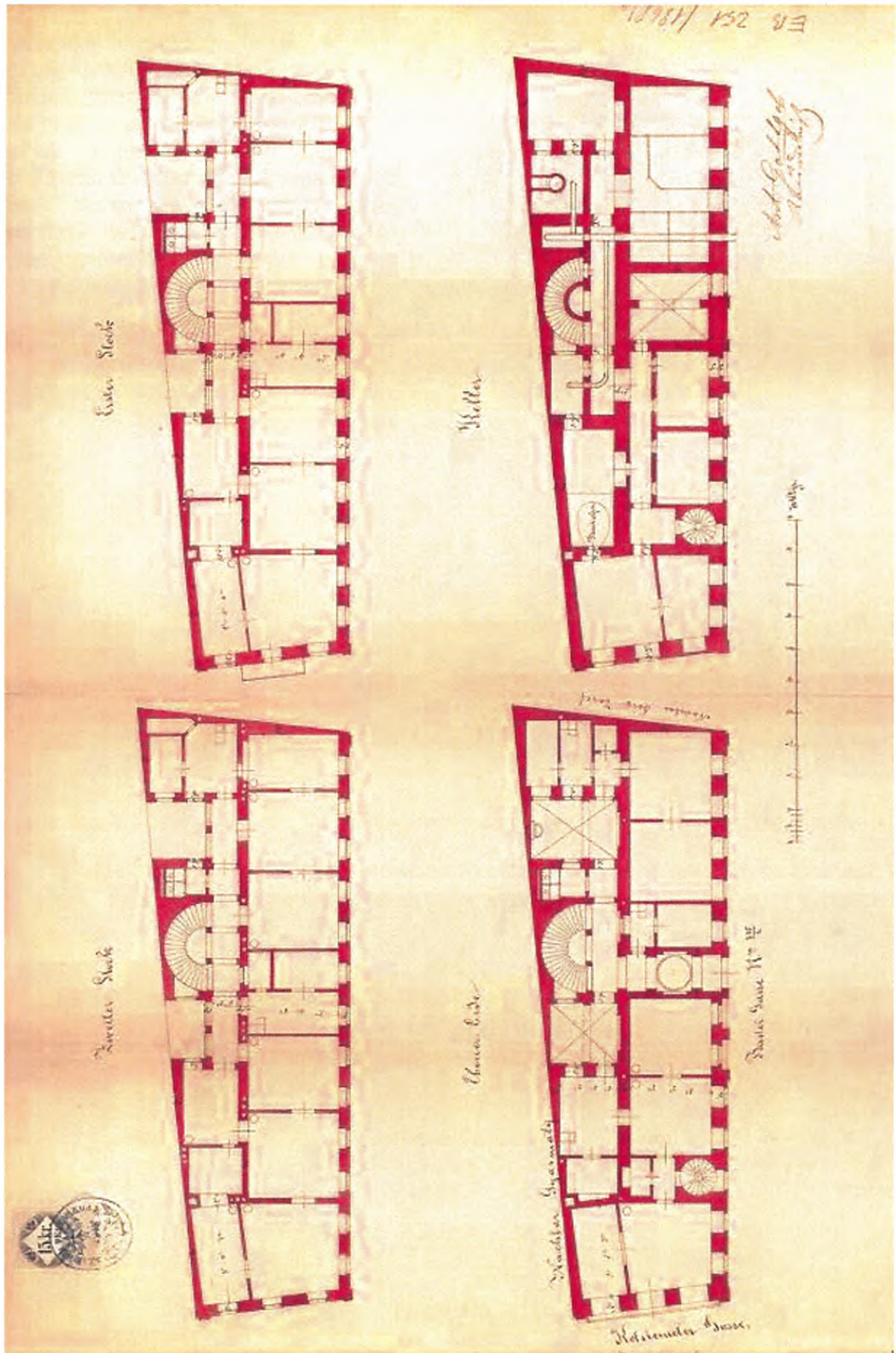


Budapest Főváros Levéltára / helyszínrajz [HU BFL - XV.17.b.312 - 1083/1867]

új kétemeletes lakóház [HU BFL - XV.17.b.312 - 251/1868]

Típus	építészeti terv
Jelzet	HU BFL - XV.17.b.312 - 251/1868
Tárgy	új kétemeletes lakóház
Dátum	1868
Közreműködők	Építető: Weisz, Incze Mária Építész: Gottgeb Antal
Tartalmi jellemzők	Egykorú cím: Belváros, Kecskeméti utca - Bástya utca sarok 1/385. Mai cím: V. Bástya utca 35 - Kecskeméti utca 17. Mai helyrajzi szám: 24085 Ügyszám: 251/1868
Adatbázis forrás	Budapest Főváros Levéltára • HU BFL XV.17 - Tervtár • HU BFL XV.17.b Pest szabad királyi város tervei (1786-1873) • HU BFL XV.17.b.312 Építő Bizottmány (ÉB) (1861-1873)







Kecskeméti utca, 1970-es években



Kecskeméti utca, földszinten Városcapu eszpresszó az 1970-es években



Városcapu eszpresszó kerthelyisége az 1970-es években

Az épületben cukrászat működött (az épület Bástya utcai oldalán cukrászüzem), majd bejárással a Kecskeméti utca felől az 1950-es években Bástya-espresso, később kb. 1960-80 között a Városcapu eszpresszó üzemelt itt. Ez utóbbi felkapott szórakozóhely volt, kőfallal bekerített kerthelyiséggel, élőzénével. A kerthelyiség a mára már szállodával beépített szomszédos telken volt kialakítva.



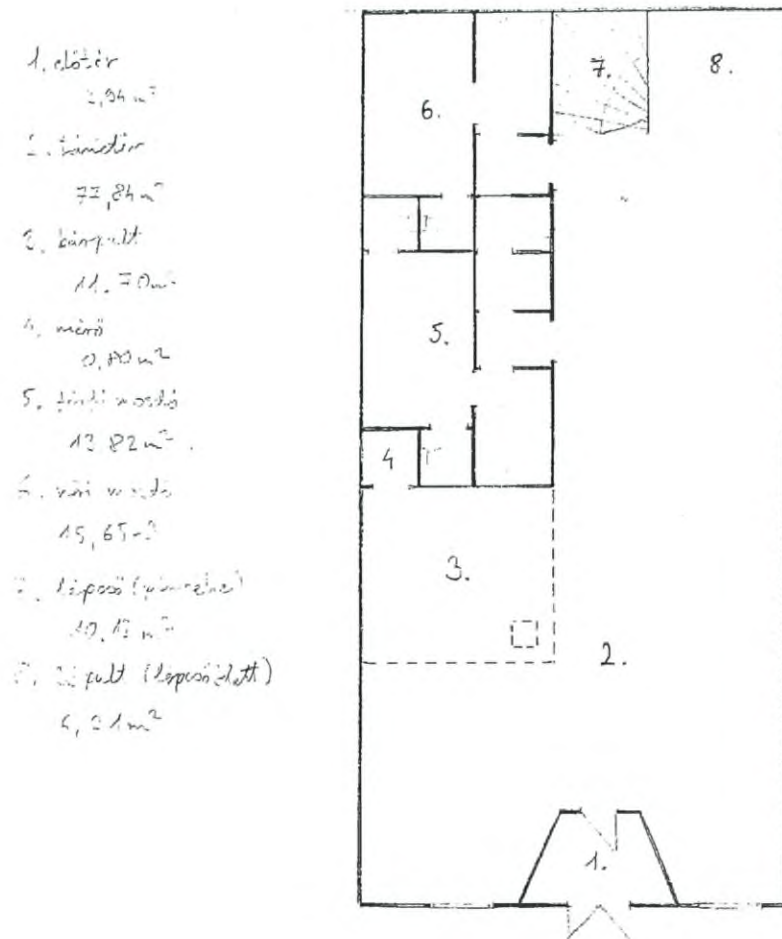
Néhány éve még az Aphrodite Akropolis Exkluzív Club működött az ingatlan Kecskeméti utca felőli bejáráttal rendelkező földszinti részén és a pinceszinten, az épület többi része pedig irodaházként funkcionált. A teljesség igénye nélkül: 1954-58 között a Fővárosi Építő Vállalat, 1991-ben a Budapesti Városvédő Egyesület székháza, 2011-ben a Fővárosi Munkaügyi Központ irodái voltak itt. Mára már minden tevékenység megszűnt, az egész épület üresen áll.



Alaprajzok



A vendéglátóhely földszinti vázrajza



Bp. V. Bástya u. 35
(Kecskeméti utca felől)

Felépítmény nettó- és redukált alapterületének meghatározása

Felépítmény szintjei	Nettó alapterület összesen	Korrekciós tényező	Redukált alapterület összesen
pinceszint	206,20 m ²	0,75	154,65 m ²
földszint	263,87 m ²	1,00	263,87 m ²
I emelet	272,93 m ²	1,00	272,93 m ²
II emelet	273,20 m ²	1,00	273,20 m ²
padlás	258,90 m ²	0,20	51,78 m ²
kerekítve összesen:	1 275 m²		1 016 m²

Vagyonértékelés során a redukált alapterülettel számoltunk, a pinceszint alapterületének a 75%-át, a padlástér alapterületének a 20%-át vettük figyelembe, mivel feltehetően beépíthető.

A vendéglátó egység alapterülete összesen 186 m² volt a korábbi bérleti szerződés alapján. A földszinten 150 m², a pinceszinten 36 m² helyezkedett el. A valóságban a pinceszinten vélhetően nagyobb területet használtak, de erre vonatkozóan nincs adatunk és a bontások miatt pontosan nem határozható meg.

Vagyonértékelés során ezért a *vendéglátó egységnél* $150 \text{ m}^2 + 36 \text{ m}^2 * 75 \% = 177 \text{ m}^2$ redukált alapterülettel számoltunk.

Irodaháznál a redukált alapterület: **839 m²**.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)




**A TSZT szerint az övezeti besorolás: Vt-V****Városmagterület:**

A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városmagterület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városmagterületi jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében. A városmagterületet a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni. Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városmagterület nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móróc Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek. A városmagterület többszintes, általában zárt sorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,011 – 7,012 közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élmény és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történelmi településmagterület sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

7. Számítások
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE ÖSSZESEN

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
piaci összehasonlító módszer - teljes ingatlan	448 500 000	50%	224 250 000
hozamszámítási módszer - iroda	298 200 000		-
hozamszámítási módszer - vendéglátóhely	78 800 000		-
hozamszámítási módszer - teljes ingatlan	377 000 000	0%	-
maradványérték számítás	454 000 000	50%	227 000 000
Kerekített forgalmi érték:		100%	451 300 000

7.1 Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. V. Bástyá utca 35.	Bp. V. Kálmán Imre u. 20.	Bp. V. Szép u. 6.	Bp. V. Vitkovics u. 13.
				
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1.	2.	3.
Forrás		adásvételi szerződés	ingatlan.com 22897396	ingatlan.com 22109798
Ideje		2013.12.21	2017. január	2017. január
Ár (Ft)		450 000 000	1 386 315 000	300 000 000
Korrigált ár(Ft)*		585 000 000	1 247 683 500	270 000 000
Épület redukált alapterülete (m ²)	1 016	1 737	2 399	627
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		336 788	520 085	430 622
Egyéb	volt irodaház és vendéglátóhely	1900-1910 körül épült volt IPOSZ színház	1817-ben épült Almássy-palota, műemlék, 45 szobás szálloda tervekkel	1980-as években épült ház, 3 szintes, teherlifttel, 4 gk beállóval rendelkező önálló bejárattal iroda része
Elhelyezkedés	jó	kedvezőlenebb	kedvezőbb	kedvezőlenebb
		10%	0%	5%
Közlekedés	kiváló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
		10%	5%	5%
Épület mérete	1016	nagyobb	nagyobb	kisebb
		10%	15%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	hasonló	hasonló	jó állapotú
		0%	0%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb, parkolóházak	kedvezőbb
		0%	-5%	-5%
Komfort fokozat	komfortos, részben nincs fűtés	összkomfort	összkomfort	összkomfort
		-5%	-5%	-5%
Telek mérete	381 m ²	615 m ²	919 m ²	társasház
		-10%	-20%	10%
Közterületi kapcsolat	sarokház, 2 bejárattal	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Bővíthetőség	emelet répithető	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
		10%	5%	10%
Építési korlátozások	helyi-, régészeti	kedvezőbb	műemlék	kedvezőbb
	védelem	-10%	0%	-10%
Közterületi kapcsolat	sarokház, 2 bejárattal	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb		transzformátor az ingatlanon	kész tervek	társasház, jogilag nem önálló
		5%	-5%	15%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		20%	-10%	5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	441 458	404 145	468 076	452 153
Korrigált ár (Ft)	448 521 508	fajlagos nm ár x alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	448 500 000			

*Az 1. tranzakciós adat esetében az adásvételi szerződésben szereplő árat az eltelt 3 év ingatlanpiaci változásai miatt 30%-kal korrigáltuk. A 2. és a 3. adat esetében 10 %-ot vontunk le a kínálati árakból.

7.2 Az irodaház rész forgalmi értékének meghatározása a hozam módszerrel

7.2.1 Az irodaház bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. V. Bátya u. 35.	Bp. V. Sas u. 10.	Bp. V. Deák F. u. 15.	Bp. V. Aulich u. 5.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1.	2.	3.
Bérleti díj (Ft/hó)		11 376 000	3 120 000	2 946 860
Kínálatlaltal korrigált díj		10 238 400	2 808 000	2 652 174
Redukált alapterület (m ²)	839	3 160	800	762
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		3 240	3 510	3 481
Egyéb	irodaház	A vagy A+ irodaház	A vagy A+ irodaház min. 260 m ² bérelhető, 1812 m ² szabad ter.	3 szintes iroda műemlék házban
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Közlekedés	kiváló	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
Méret (m ²)	839	nagyobb	hasonló	hasonló
Parkolási lehetőség	közterületen	teremgarázsban bérelhető	teremgarázsban bérelhető	hasonló
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	felújított
komfort fokozat	komfortos	összkomfort	összkomfort	összkomfort
panoráma	nincs	nincs	nincs	nincs
Egyéb	lift nincs	liftes	liftes	hasonló
Összes korrekció		-20%	-35%	-20%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 553	2 592	2 282	2 784
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	2 141 669			
Az ingatlan bérleti díja	2 142 000	Ft/hó	25 704 000	Ft/év

1. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.01.12	0,430%
tranzakciós költségek	2017.01.12	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	irodaház	2,500%
regionális kockázat	belváros	2,000%
Hozam ráta	2017.01.12	7,930%

2. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	25 704 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,930%	
Tőkésített forgalmi érték:	298 205 296	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	298 200 000	,- Ft

7.3 A vendéglátó egység forgalmi értékének meghatározása a hozam módszerrel

7.3.1 A vendéglátó egység bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. V. Bástyá u. 35.	Bp. V. Ferenciek tere közelében	Bp. V. Parlament közelében	Bp. V. Bajcsy-Zsilinszky u.
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft/hó)		1 800 000	700 000	920 000
Kínálattal korrigált díj		1 620 000	630 000	828 000
Épület/helyiség redukált alapterület (m ²)	177	378	161	143
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		4 286	3 913	5 790
Egyéb	vendéglátó egység	földszinti étterem, pincében gépészet, bortároló	pince, földszint, galéria, vendéglátóhely kialakítható	pince, földszintes étterem terasszal
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Méret (m ²)	177	nagyobb	hasonló	kisebb
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki állapot	felújítandó	jó állapotú	jó állapotú	felújított
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint+pince	hasonló	hasonló	hasonló
Közterületi kapcsolat	közvetlen utcai bejárat	hasonló	hasonló	hasonló
Egyéb	nem működő	működő, teljes berendezéssel	hasonló	működő, terasszal
Összes korrekció		-35%	-15%	-40%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 195	2 786	3 326	3 474
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	565 570			
Az ingatlan bérleti díja	566 000	Ft/hó	6 792 000	Ft/év

1. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.01.12	0,430%
tranzakciós költségek	2017.01.12	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	vendéglátó	2,500%
regionális kockázat	belváros	2,000%
Hozam ráta	2017.01.12	7,930%

2. A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	6 792 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,930%	
Tőkésített forgalmi érték:	78 797 478	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	78 800 000	,- Ft

7.4 Maradványértékelési módszer

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS		
1. PROJEKT V. Bátya utca 35.		
Helyrajzi száma	24085	
Cím	Budapest, V. Bátya utca 35.	
Beruházás	szálloda, étterem, üzletek	
Telekterület	381 m ²	
	381 m ²	
2. SZABÁLYOZÁS		
Övezeti besorolás (jelenleg)	VK-V	KÉSZ még nem készült el.
Minimális telekméret	800 m ²	
Építmény magasság	25,00 m	de igazodnia kell a szomszédos épülettel
Max. beépítheőség szint alatt	100%	381 m ²
Max. beépítheőség szint felett földszinten	80%	305 m ²
Max. beépítheőség szint felett emeleten	80%	305 m ²
Minimális zöldterület	10%	38 m ²
Szintterületi mutató - általános	6,00 m ² /m ²	
Bruttó ráépíthető szintterület - általános	2 286 m ²	nettó: 1 905 m ²
Szintterületi mutató - pince	0,00 m ² /m ²	
Bruttó ráépíthető szintterület - pince	0 m ²	
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS		
	Nettó (m ² , db)	
Étterem	80,00	96 pi 206 m ² + 80 m ² fszt
Szálloda	1 825,00	2 190
Teremgarázs beálló (db)	0,00	
Pinceszint - üzlet (m ²)	205,00	m ² , bruttó, 0,00 m ²
Üzlet és szálloda szintterület (fszt+5 em)	1 905,00	m ² , bruttó, 0,00 m ²
Összes szintterület (pi+fszt+5em)	2 111,00	m ² , bruttó, 2 296,00 m ²
4. TERVEZETT NETTÓ BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN		
Hozam alapú bevétel bérbeadásból	1 662 737 759 Ft	1,00
Nettó összbevétel	1 662 737 759 Ft	
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN		
5.1 Területelőkészítés		
Felvonulás, bontás és breprendezés, Metro szellőző áthelyezése föld alatt stb.	32 900 000 Ft	bontás
Területelőkészítési költség összesen	32 900 000 Ft	
5.2 Építkezés nettó árakon		
megező épületrész	314 960 000 Ft	
	310 000 Ft/m ²	1 016,00 m ² - nettó terület
új épületrész	399 675 000 Ft	
	365 000 Ft/m ²	1 095,00 m ² - nettó terület
Építkezési ktg összesen	715 310 000 Ft	338 849 Ft/m² - nettó terület
5.3 Szakértői díjak		
Építész	17 882 750 Ft	építési költség %-ban 2,5%
Statikus	25 035 850 Ft	3,5%
Szakmérnökök	25 035 850 Ft	3,5%
Szakértői költség összesen	67 954 450 Ft	
5.4 Menedzsment költségek		
Kivitelezés felügyelete	11 223 150 Ft	1,5% 5.1+5.2+5.3 - ra
szálloda	5 985 680 Ft	0,8% 5.1+5.2+5.3 - ra
biztosítás	715 310 Ft	0,2%
Értékesítés, marketing	41 568 444 Ft	2,5% nettó összbevételekre
Menedzsmentköltség összesen	59 492 584 Ft	
5.5 Tartalékképzés		
Előre nem látható költségek	131 348 555 Ft	15,0% 5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	131 348 555 Ft	
5.6 Fejlesztés költsége (NETTÓ)		
	1 007 005 589 Ft	5.1 - 5.6 -ig
	477 028 Ft/m ²	
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK		
Építkezési kölcsön kamatláb	6,00% (átlag)	
Időszak	2 év	
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)		
	503 502 795 Ft	50,0%
8. HITEL (NETTÓ)		
Egyszeri és garancia költség	5 035 028 Ft	1,0%
Kamatköltség	43 026 829 Ft	
Összes költség	1 055 067 446 Ft	
Elvart nyereség	100 700 559 Ft	20,0%
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	52 753 372 Ft	5,0%
Összes költség :	1 208 521 377 Ft	
Összes bevétel - Összes költség	454 216 382 Ft + áfa	
9. Maradék telekérték (nettó) 454 000 000 Ft		
	1 191 601 Ft/m ² a telek területére	
	238 320 Ft/m ² a szálloda és üzlet területére	

Hitel kalkulátor

Hitel összege	503 502 795 Ft
Éves kamatláb mértéke:	8,00%
A hitel futamideje években	2,00
A hitel kezdő dátuma	2017.01.12
Havonta fizetendő	22 772 068 Ft
Hónapok száma	24
Összes kamat a futamidő alatt	43 026 829 Ft
Teljes kifizetés összege	546 529 624 Ft

Hó- nap	Fizetés dátuma	Egyenleg a hónap elején	Havi befizetés	Ebből tőke	Ebből kamat	Fenálló tartozás
1	2017.02.12	503 502 795 Ft	22 772 068 Ft	19 415 382 Ft	3 356 685 Ft	484 087 413 Ft
2	2017.03.12	484 087 413 Ft	22 772 068 Ft	19 544 818 Ft	3 227 249 Ft	464 542 594 Ft
3	2017.04.12	464 542 594 Ft	22 772 068 Ft	19 675 117 Ft	3 096 951 Ft	444 867 477 Ft
4	2017.05.12	444 867 477 Ft	22 772 068 Ft	19 806 284 Ft	2 965 783 Ft	425 061 193 Ft
5	2017.06.12	425 061 193 Ft	22 772 068 Ft	19 938 326 Ft	2 833 741 Ft	405 122 867 Ft
6	2017.07.12	405 122 867 Ft	22 772 068 Ft	20 071 249 Ft	2 700 819 Ft	385 051 618 Ft
7	2017.08.12	385 051 618 Ft	22 772 068 Ft	20 205 057 Ft	2 567 011 Ft	364 846 561 Ft
8	2017.09.12	364 846 561 Ft	22 772 068 Ft	20 339 757 Ft	2 432 310 Ft	344 506 804 Ft
9	2017.10.12	344 506 804 Ft	22 772 068 Ft	20 475 356 Ft	2 296 712 Ft	324 031 448 Ft
10	2017.11.12	324 031 448 Ft	22 772 068 Ft	20 611 858 Ft	2 160 210 Ft	303 419 590 Ft
11	2017.12.12	303 419 590 Ft	22 772 068 Ft	20 749 270 Ft	2 022 797 Ft	282 670 320 Ft
12	2018.01.12	282 670 320 Ft	22 772 068 Ft	20 887 599 Ft	1 884 469 Ft	261 782 721 Ft
13	2018.02.12	261 782 721 Ft	22 772 068 Ft	21 026 850 Ft	1 745 218 Ft	240 755 871 Ft
14	2018.03.12	240 755 871 Ft	22 772 068 Ft	21 167 029 Ft	1 605 039 Ft	219 588 843 Ft
15	2018.04.12	219 588 843 Ft	22 772 068 Ft	21 308 142 Ft	1 463 926 Ft	198 280 701 Ft
16	2018.05.12	198 280 701 Ft	22 772 068 Ft	21 450 196 Ft	1 321 871 Ft	176 830 505 Ft
17	2018.06.12	176 830 505 Ft	22 772 068 Ft	21 593 198 Ft	1 178 870 Ft	155 237 307 Ft
18	2018.07.12	155 237 307 Ft	22 772 068 Ft	21 737 152 Ft	1 034 915 Ft	133 500 155 Ft
19	2018.08.12	133 500 155 Ft	22 772 068 Ft	21 882 067 Ft	890 001 Ft	111 618 088 Ft
20	2018.09.12	111 618 088 Ft	22 772 068 Ft	22 027 947 Ft	744 121 Ft	89 590 141 Ft
21	2018.10.12	89 590 141 Ft	22 772 068 Ft	22 174 800 Ft	597 268 Ft	67 415 341 Ft
22	2018.11.12	67 415 341 Ft	22 772 068 Ft	22 322 632 Ft	449 436 Ft	45 092 709 Ft
23	2018.12.12	45 092 709 Ft	22 772 068 Ft	22 471 450 Ft	300 618 Ft	22 621 259 Ft
24	2019.01.12	22 621 259 Ft	22 772 068 Ft	22 621 259 Ft	150 808 Ft	0 Ft

CASH-FLOW												
	1. Év	2. Év	3. Év	4. Év	5. Év	6. Év	7. Év	8. Év	9. Év	10. Év	11. Év	12. Év
INDEX SZÁMOK												
Béreti díj, költségek növekedése			1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00
Kihasználtság növekedése			1,00	1,15	1,10	1,10	1,05	1,05	1,02	1,02	1,00	1,00
Kihasználtság			40,00%	46,00%	50,60%	55,66%	58,44%	61,36%	62,59%	63,84%	63,84%	63,84%
ÁFA NÉLKÜLI NETTÓ BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTÁSG FÜGGVÉNYESÉBEN												
Épület berbeadásából												
Értelmem			2 023 680	2 350 504	2 611 410	2 901 277	3 076 804	3 262 951	3 361 492	3 463 009	3 463 009	3 463 009
Szálloda			121 777 920	141 445 054	157 145 455	174 588 601	185 151 211	196 352 859	202 282 715	208 391 653	208 391 653	208 391 653
ÖSSZES BEVÉTEL			123 801 600	143 795 558	159 756 865	177 489 878	188 228 015	199 615 810	205 644 207	211 854 662	211 854 662	211 854 662
RENDSZERES KIADÁSOK												
Behajtási veszteség			2 476 032	2 500 792	2 525 800	2 551 058	2 576 569	2 602 335	2 628 358	2 654 642	2 654 642	2 654 642
Bérbeadót terhelő fenntartási alap			2 476 032	2 500 792	2 525 800	2 551 058	2 576 569	2 602 335	2 628 358	2 654 642	2 654 642	2 654 642
Bérbeadót terhelő egyéb költség			2 476 032	2 500 792	2 525 800	2 551 058	2 576 569	2 602 335	2 628 358	2 654 642	2 654 642	2 654 642
Bérbeadót terhelő ingatlanadó			2 111 004	2 132 114	2 153 435	2 174 969	2 196 719	2 218 686	2 240 873	2 263 282	2 263 282	2 263 282
Beruházások			8 818 304	8 906 487	8 995 552	9 085 508	9 176 363	9 268 127	9 360 808	9 454 416	9 454 416	9 454 416
Ingatlanügynöki díjak			1 723 859	1 741 098	1 758 509	1 776 094	1 793 855	1 811 794	1 829 912	1 848 211	1 848 211	1 848 211
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS			20 081 263	20 282 075	20 484 896	20 689 745	20 896 644	21 105 612	21 316 667	21 529 835	21 529 835	21 529 835
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN			20 081 263	20 282 075	20 484 896	20 689 745	20 896 644	21 105 612	21 316 667	21 529 835	21 529 835	21 529 835
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT			103 720 337	123 513 483	139 271 969	156 800 133	167 331 371	178 510 198	184 327 540	190 324 827	190 324 827	190 324 827
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT			103 720 337	123 513 483	139 271 969	156 800 133	167 331 371	178 510 198	184 327 540	190 324 827	190 324 827	190 324 827
JELLENÉRTÉK SZÁMÍTÁS			3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00
			0,7829	0,7216	0,6650	0,6129	0,5649	0,5207	0,4799	0,4423	0,4076	0,3757
			81 202 652	89 127 329	92 615 859	96 102 802	94 525 491	92 950 260	88 458 786	84 180 671	77 576 399	71 505 038
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK:			1 662 737 759	Ft, kerekítve:	1 663 000 000 Ft							794 492 472

Képek

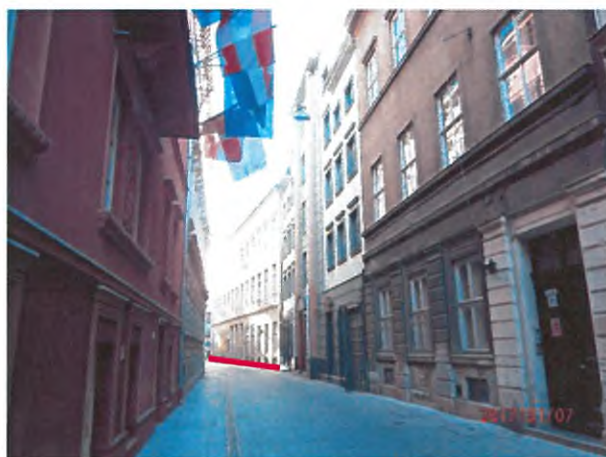
Az ingatlan homlokzata és környezete



Utcakép – Kecskeméti utca



Értékelt ingatlan homlokzata a Kecskeméti utca felől



Utcakép – Bástyá utca



Értékelt ingatlan homlokzata a Bástyá utca felől



Műemlék műtárgy a telekhatáron



Bejárat a volt vendéglátóhelyre, mellette emléktábla

A vendéglátó helyiség belső tereinek kialakítása



Földszint - Vendégtér



Földszint - Vendégtér - Dj



Földszint - Kiszolgáló pult helye



Földszint - Fűtés vezetékek, kiegyenlítő tartály

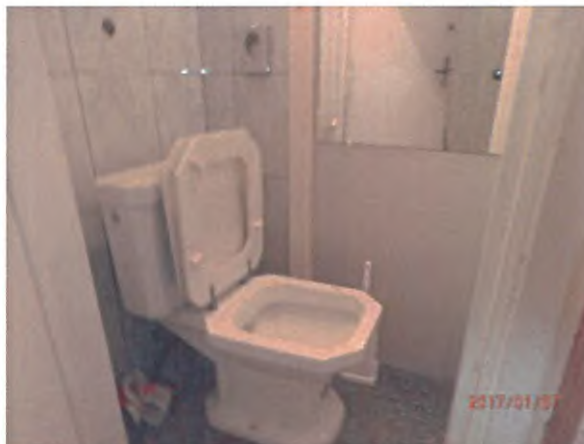
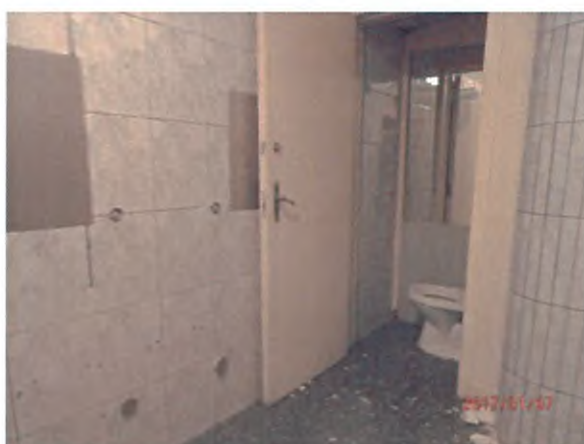


Földszint - Vizes blokk





Földszint - vizesblokk



Földszint - vizesblokk



Villanyórák



Belső lépcső a pincszintre



Pinceszint - Vendégtér



Pinceszint - Ételátadó



Pinceszint – szellőzőrendszer



Pinceszint - Vendégtér



Pinceszint - Lépcső alatti kőfal



Pinceszint - Gázorák

Irodarész földszint



Bejárat



Porta



Iroda



Iroda



Iroda

Irodarész 1. emelet



Lépcsőház, folyosó



Iroda



Iroda



Iroda



Kilátás az erkélyről



Gázkonvektor

Irodarész 1. emelet



Folyosó



Iroda



Vizes blokkok

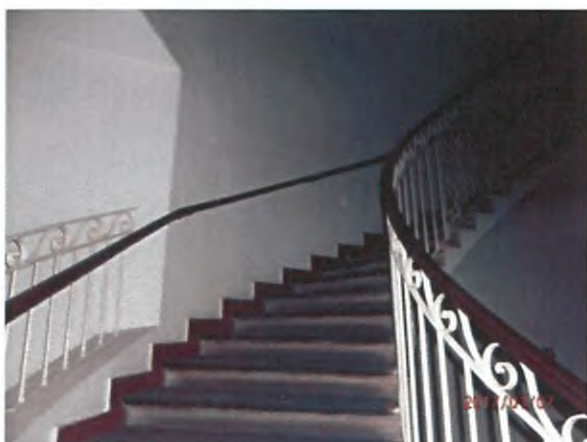


Légudvar I.



Légudvar II.

Irodarész 2. emelet



Lépcsőház



Folyosó



Irodák



Iroda



Kilátás az erkélyről

Padlástér



Lépcsőház



Padlás



Állószerkezet



Nyeregtető



Tetőkibúvó



Tető

NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest V., Bátya utca 35. szám alatti, 24085 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett irodaház megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seötér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, jelenlegi állapotában általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmazza 2017. január 12- én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

451 300 000 Ft + áfa

azaz: négyszázötvenegymillió-háromszázezer forint + áfa
(fajlagos négyzetméter ár nettó alapterületre: 354 000 Ft/m² + áfa)
(fajlagos négyzetméter ár redukált alapterületre: 444 200 Ft/m² + áfa)

összegben.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2017. január 12.

Horváth György
okl. magasépítő üzemmérnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

