

Az értékelés azonosítója: B/15/Ú/352

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*a Budapest III., Árpád fejedelem útja 108. szám alatti,
17927 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
29/100 tulajdonában lévő, kivett TV reléállomás /védett terület/ megnevezésű ingatlanról.*

2015. november 04.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **a Budapest III., Árpád fejedelem útja 108. szám alatti, 17927 hrsz.-ú, kivett TV reléállomás /védett terület/ megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat 29/100 tulajdoni hányadának értékelése.**

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2015. november 04-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:	2015. november 04.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2015. november 05.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett TV reléállomás /védett terület/			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	zsinagóga, parkoló, köztéri jellegű park			
Az ingatlan címe:	Budapest III. kerület, Árpád fejedelem útja 108.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	17927			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-M
	KSZT szerinti:	VK-III/3	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Telek területe:	Teljes: 3694 m ²	Értékelt: 29/100 rész
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: nincs adat m ²	Értékelt: 29/100 rész m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 29/100; Thermal Hotel Aquincum Kft. 14/100; Magyar Állam 57/100	
Értékelt ingatlanrész:	osztatlan közös tulajdonból 29/100 tulajdoni hányad	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan-rész feltételezett értéke, kerekítve:	43 300 000 Ft + áfa azaz: negyvenhárommillió-háromszázezer forint + áfa
--	--

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik!

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 kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan egy működő, műemlék zsinagóga és a földterülete. Jelen esetben piaci forgalmi értékről nem beszélhetünk, a hitéleti, kegyeleti célokra használt zsinagóga iránt – funkciója miatt - a versenyképes kereslet kizárt. Kötött vevős értékesítés jöhet szóba, az épület bérlője számára. Így egy nem piaci, speciális, feltételezett értéket állapítunk meg, továbbiakban minden érték alatt feltételezett érték értendő.

Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdon. Besorolása a tulajdoni lapon: kivett TV reléállomás. A térképmásolaton az épületen „Magyar TV Külső Stúdió” felirat szerepel. Ez ma már nem felel meg a valóságnak, mert a templomot bérlője eredeti funkciójára, hitéleti célra használja. A birtokunkban lévő 2012. áprilisában kötött szerződésmódosítás szerint a bérbeadó a Magyar Állam képviselőjében a Médiaszolgáltatás-támogató és Vagyonkezelő Alap. A szerződést határozott időtartamra, 2032. március 31-ig, azaz 20 évre kötötték a szerződő felek, a bérleti díj: 10.000 Ft/hó, a bérlő kötelezettsége a közüzemi díjak fizetése, az állagmegőrzés és az épületbiztosítás fizetése is. Tudomásunk szerint egyik tulajdonostárs sem élt az előbérleti jogával és nem is vitatta, hogy az épületet a Magyar Állam képviselőjében eljáró vagyonkezelő adta ki és egyedül szedi a hasznait. Mindez arra utal, hogy az épülettel a Magyar Állam rendelkezik. A Fővárosi Önkormányzat – tudomásunk szerint – sosem használta az épületet, nem volt birtokon belül. Az elmúlt évek során egy használati megosztás is készült, ami ezt erősíti meg, de a szerződés nem került aláírásra. Így az ingatlan jogilag változatlanul osztatlan közös tulajdonban van.

A telek értékét piaci összehasonlító módszerrel állapítjuk meg. A telek VK-III/3 besorolású, ami Városközponti területet jelent. A kapott fajlagos ár piaci hasznosíthatóságú, fejleszhető telekre vonatkozik, ugyanakkor az értékelt területen található felépítmény egy műemlék templom, nem piaci hasznosíthatóságú, alapvetően közösségi célra rendelt terület, mely jellemzően nem piaci viszonyok között cserél gazdát. Így az ingatlan csak egy feltételezett értéket képvisel. Az ingatlanszakmában szokásos megítélés szerint a területre jellemző fajlagos érték 25%-át indokolt figyelembe venni becsült értéként, a jelentősen korlátozott fejlesztési lehetőségekre, hasznosíthatóságra tekintettel. Ezzel a jelentős csökkenéssel kifejezhető, hogy egy látszólagos, jelképes értékről beszélhetünk.

A műemlék épület esetében - a nettó pótlási költség módszer helyett, a még hátralévő 17 év bérleti szerződés miatt – hozam alappal kalkulálunk. A jelképes bérleti díj egy jelképes hozamot és tőkésítési értéket eredményez, de megítélésünk szerint befektetői szemmel ez az érték fejezi ki legjobban az épület speciális értékét a bérleti szerződés időtartama alatt. Amennyiben a bérleti szerződést a felek felbontják, vagy módosítják, vagy bármilyen okból kifolyólag megszűnik, akkor új értékbecslés készítése válik szükségessé.

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.

Ingotlan 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 sztenderdekben 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. Végző 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.

2015. november 04.

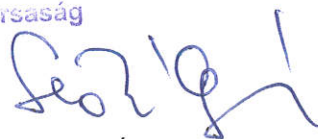
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Seöter Ágnes
értékelő

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.....	9
39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet.....	11
a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról	11
2.4 A felépítmény jellemzői.....	13
2.5 SWOT analízis.....	14
3. ÉRTÉK FAJTÁK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	14
3.1 Piaci forgalmi érték	14
3.2 Speciális feltételezések miatti eltérések.....	14
3.3 Nem piaci érték.....	15
3.4 Méltányos érték.....	15
3.5 Speciális érték.....	15
3.6 Befektetési érték	15
3.7 Hitelbiztosítéki érték.....	15
3.8 Biztosítási érték.....	16
3.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	16
3.10 Felszámolási érték.....	16
3.11 Előszereteti érték	16
3.12 Könyv szerinti érték.....	16
3.13 Használati érték	16
3.14 Legjobb hasznosítás szerinti érték.....	16
3.15 Egyéb (használati jog értékének meghatározása)	16
3.16 Feltételezett forgalmi érték.....	16

3.17	Kiválasztott érték.....	16
4.	ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	17
4.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	17
4.2	Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	18
4.3	Nettópótlási költség számítás	18
5.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	20
5.1	Piaci összehasonlító módszer.....	20
5.2	Hozam alapú módszer	20
5.3	Végső érték kialakítása.....	21
6.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	21
6.1	Felhasználás.....	21
6.2	Jogi körülmények	21
6.3	Kompetencia	21
6.4	Megbízástól való függés	22
6.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	22
6.6	Felhasznált adatok.....	22
6.7	Felelősség kizárása	22
6.8	Rejtett hibák.....	22
6.9	Értékelői függetlenség, objektivitás.....	22
6.10	Érvényesség	22
	MELLÉKLETEK.....	23
	Tulajdoni lap.....	24
	Térképmásolat	26
	Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	27
	Légifotó	29
	Számítások	30
	Képek.....	33
	NYILATKOZAT.....	35

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Beszereztük:

Bérelti szerződés módosítás

Helyszíni szemle:

2015. november 05-én 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.

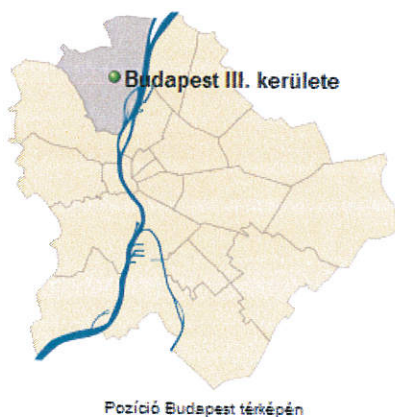
1.4 Korlátozások

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



Budapest III. kerülete Budapesten a Duna jobb partján, a budai oldalon fekvő kerület. A kerületi önkormányzat az Óbuda-Békásmegyér nevet használja. Keleten a Duna, Budapest IV. kerülete és a XIII. kerület határolja. Délen és délnyugaton a II. kerülettel, északnyugaton Solymárral és Ürömmel, északon Budakalásszal szomszédos. Területéhez tartozik az Óbudai-sziget is. A kerületet domborzati szempontból élesen kettéosztja a Bécsi út – Aranyhegyi út – Dózsa György utca tengely. E vonaltól nyugatra (a temetőt kivéve) a Budai-hegység és a Pilis domborulatai kezdődnek. Keletre viszont sík területet találunk, amelyet a Duna legnagyobb áradásai gátak híján jelentős mértékben elöntene. A III. kerület városrészei: Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy · Aquincum · Békásmegyér · Csillaghegy ·

Csúcshegy · Harsánylejtvő · Hármashatárhegy · Kaszásdűlő · Mocsárosdűlő · Óbuda · Óbuda hegyvidéke · Óbudaisziget · Rómaifürdő · Solymárvölgy · Ujlak (egy része). A kerület központja a Flórián tér és a Fő tér környezete, bár (főleg a lakótelepeken) alközpontok is létrejöttek. (Pl. Csobánka tér, Római tér, Kolosy tér). A

kerület tömegközlekedése jó, buszokkal, villamosokkal és a H5 számú HÉV-vel történik, mely az I. kerület Batthyány tér és Szentendre között közlekedik.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a III. kerület központi részén, Óbuda-Óvárosban, a Dunához közel, az Óbudai-sziget és Margit-sziget közötti szakaszon, az Árpád hídtól délre, az Árpád fejedelem útja – Tél utca – Lajos utca közötti területen fekszik. Az ingatlantól északra az Aquincum Hotel található, melynek egyik sorompóval lezárt felszíni parkolója az értékelt telek egy része, a keleti oldalon.

Az ingatlan környezete érdekes abból a szempontból is, hogy a Lajos utcában műemlék lakóházak és 1970-es években épült panel lakóépületek, irodaházak (pl. Budakörnyéki Földhivatal) vegyesen találhatóak.

Gépjárművel, HÉV-vel, valamint busszal (9, 29, 86) közelíthető meg. Parkolni a környező szilárd burkolatú utcákon, valamint a vizsgált ingatlan területén is lehetséges.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest III., Lajos utca 163. és Árpád fejedelem útja 108.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest III., Árpád fejedelem útja 108.
Helyrajzi száma:	17927
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 29/100; Thermál Hotel Aquincum Kft. 14/100; Magyar Állam 57/100
Megnevezése:	kivett TV reléállomás /védett terület/
Funkció a valóságban:	zsina góga, parkoló, köztér jellegű funkció
Telek alapterülete:	Teljes: 3694 m ² , Értékelt: 29/100 rész
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: nincs adat m ² , Értékelt: 29/100 rész m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	A Magyar Állam 57/100 tulajdonrészének vagyongazdálkodója: Médiaszolgáltatás-Támogató és Vagyongazdálkodó Alap Vezetékjog 87 m ² területre. jogosult: Budapest Távhőszolgáltató Zrt. Vezetékjog 192 m ² területre.

jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

Vezetékjog 207 m² területre.

jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

A Magyar Állam 57/100 tulajdonrészének tekintetében Keretbiztosítéki jelzálogjog: 30 000 000 000,-Ft, azaz harmincmilliárd forint erejéig MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt., KDB Bank (Magyarország) Zrt. és a Takarékbank Zrt. egyetemlegesen jogosultak, személyes kötelezett: Médiaszolgáltatás-támogató és Alap.

jogosult: OTP Bank Nyrt.

A Magyar Állam 57/100 tulajdonrészének tekintetében Vételi jog 2017.10.31.-ig.

jogosult: OTP Bank Nyrt.

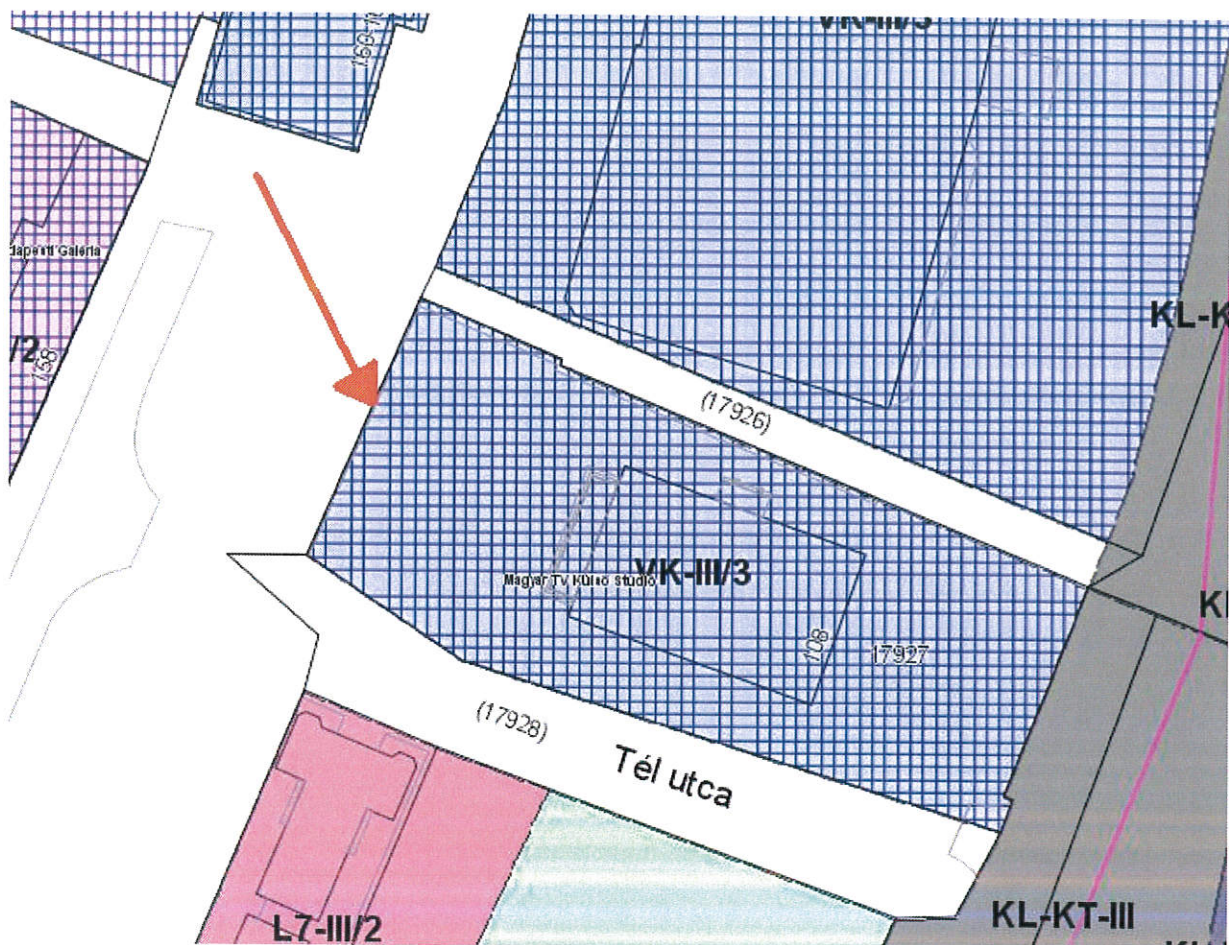
2.3 A földterület jellemzői

Övezeti
besorolása: FSZKT: VK
TSZT: Vt-M

KSZT: VK-III/3

KÉSZ: még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.



ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT 32/2001. (XLV.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE - ÖBVSZ

**VK-III JELŰ,
VÁROSKÖZPONTI TERÜLETEK
ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

Előírások a beépítés módjára és a létesíthető funkciókra

91.§

- (1) A VK-III jelű építési övezetek:
- a) **VK-III/1** Városközponti területek
 - b) **VK-III/2** Városközponti területek
 - c) **VK-III/3** Városközponti területek
 - d) ¹ **VK-III/4** Városközponti területek
 - e) ² **VK-III-KK** Magas intenzitású kerületközponti területek lehetnek.
- (2) A VK-III jelű építési övezetek területén **[BVKSZ 36.§ (3) bekezdése]** szerinti:
- a) közintézmény épület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) irodaépület,
 - d) szálláshely-szolgáltató épület,
 - e) szolgáltatás épülete,
 - f) vendéglátó épület,
 - g) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - h) sportépítmények,
 - i) kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
 - j) ahol az az építési övezet előírása lehetővé teszi, az építési övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
 - k) lakóépület,
 - l) parkolóház, melygarázs helyezhető el.
- (3) A VK-III jelű övezetek területén a **(2) bekezdésben** megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:
- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) szórakoztató,
 - g) egészségügyi, szociális, egyházi,
 - h) sportcélú
 - i) nem zavaró hatású kézműipari
- funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások figyelembevételével.
- (4) A VK-III jelű övezetek területén:
- a) nagykereskedelmi, valamint **[BVKSZ 36.§ (4) bekezdése]** szerinti önálló ipari, raktározási, épület
 - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 - d) üzemanyagotöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az övezetek területe jellemzően a zártosított beépítési mód szabályai szerint építhető be. A kialakult állapot figyelembevételével a KSZT eltérő épület-elhelyezést is meghatározhat.
- (6) A VK-III övezetbe tartozó területen telket alakítani, új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak a területre vonatkozó KSZT alapján lehet.
- (7) A VK-III jelű építési övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek - a terepszint alatti létesíthető önálló járműtárolók kivételével - nem létesíthetők.

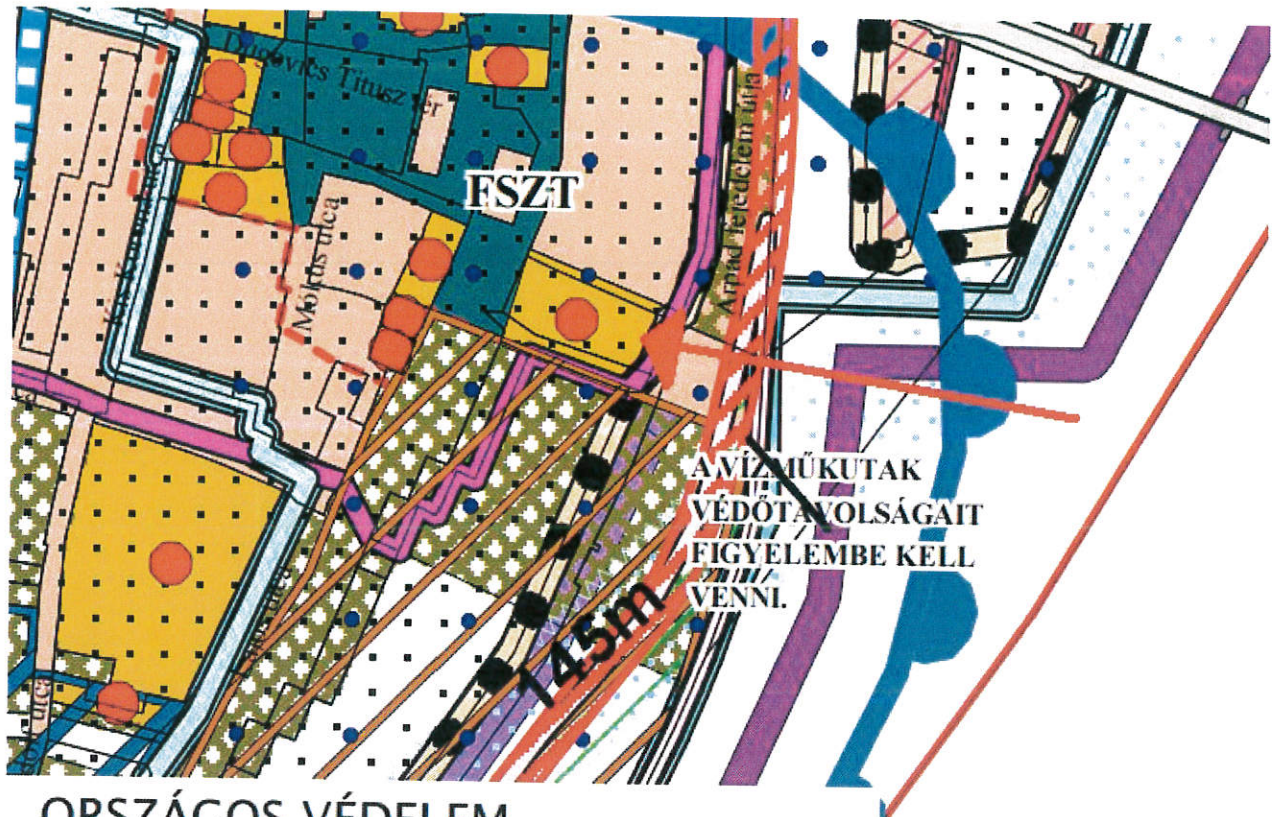
¹ kiegészítve: 31/2009 (VI.25.) rendelet (4) bekezdés
² módosítva: 31/2009 (VI.25.) rendelet (4) bekezdés

27. számú táblázat

Az építési övezet jele	legkisebb kialakítható		a telék megengedett legnagyobb				az épület megengedett	
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	legkisebb zöldfelületi mértéke	legkisebb	legnagyobb
							építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-III/1	500	12	80	2,0 2,5 [*]	100	10 0 ^{**}	4,0	5,5
VK-III/2	700	16	80	2,5 3,0 [*]	100	10 0 ^{**}	5,5	7,5
VK-III/3	800	18	80	3,5 4,0 [*]	100	10 0 ^{**}	12	19
⁴ VK-III/4	800	18	100	2,5 3,0 [*]	100	10 0 ^{**}	5,5	7,5

* a (6) bekezdés szerinti feltétel(ek)hez kötött kedvezmény érvényesítése esetén

** mélygarázs, ill. meglévő pincészt + terepszint alatti építmény 100%-os beépítése esetén, ha KSZT azt lehetővé teszi



ORSZÁGOS VÉDELEM ÉPÍTETT KÖRNYEZET

	MŰEMLEK
	KIJELOLT MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET SZOMSZÉDSÁG ALAPJÁN, (EGYES KÖZTERÜLETEKEN CSAK A MEGADOTT SZAKASZRA VONATKOZIK)
	FSZKT MELLÉKLETÉBEN ROGZÍTETT, RÉGÉSZETILEG VÉDETT TERÜLET
	FSZKT MELLÉKLETÉBEN NEM ROGZÍTETT, RÉGÉSZETILEG VÉDETT TERÜLET

39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet

a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról

- részletek, kiemeléssel -

28. § (2) A nyilvántartott műemléki érték esetén az értékleltárba felvett értéket fizikai valójában kell megőrizni, valamint előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az érték anyagi megőrzését biztosító építészeti-műszaki megoldásokat.

30. § (2) A műemléket fizikai valójában, anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel kell megőrizni, védett értékeit hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni. A műemlék hasznosítása, használata a 28. § (2) bekezdésében megfogalmazott követelményen túlmenően nem járhat a védeltséget megalapozó műemléki érték veszélyeztetésével.

(3) A műemlék esetén az építészeti-műszaki beavatkozás, különösen az energetikai követelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás során a műemléki érték megjelenését és érvényesülését nem sértő megoldásokat kell alkalmazni.

(4) A műemlék jókarbantartása keretében a védett műemléki érték megjelenésének megváltoztatásával, az érték fizikai sérülésével, roncsolásával vagy restaurálásával nem járó tevékenység végezhető. A műemlék építmény helyreállítása során a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges.

(5) A műemlék alkotórésze, tartozéka, berendezési tárgya - a kivitelezési, restaurálási munkák miatt szükséges ideiglenes eltávolítás kivételével - csak különösen indokolt esetben távolítható el.

(6) Az (5) bekezdés szerinti áthelyezés csak szakértői jogosultsággal rendelkező restaurátor közreműködésével végezhető.

33. § (1) Műemléki környezetben végzett tevékenységek során nem sérülhet a műemlék megjelenése, különösen védett értékeinek érvényesülése, a műemlékre nyíló látvány vagy a műemlékből feltáruló kilátás.

(2) Műemléki jelentőségű területen végzett tevékenységek során nem sérülhet a védett településrész történelmileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való hagyományos kapcsolata, a tájban feltáruló látványa.

(3) Történeti tájként védett ingatlanok esetén biztosítani kell a védetté nyilvánításról szóló miniszteri rendeletben elrendelt célhoz méltó terület-felhasználást, művelést, a védett érték fennmaradását, valamint az értékként meghatározott jellemzők érvényesülését.

55. § (3) A hatóság a végezni kívánt tevékenységet - a bejelentés benyújtásától számított tizenöt napon belül hozott - határozattal megtiltja, ha a tervezett tevékenység

a) a védett műemléki érték

aa) veszélyeztetésével, vagy

ab) helyreállíthatatlan roncsolásával jár, illetve

b) műemlék esetén

ba) annak hitelességét vagy érvényesülését sérti, vagy

bb) a méltó használatot nem szolgálja.

Beépítettség:	beépített
Telek alakja:	szabálytalan sokszög
Domborzat:	megközelítően sík
Kert, növényzet:	részben parkosított, füves terület fákkal, bokrokkal, a belső utak díszburkolattal ellátottak
Kerítés:	nincs, kivéve az Árpád fejedelem útjához közeli területet, mely sorompóval le van zárva (Aquincum Hotel parkolója)

2.4 A felépítmény jellemzői



Az **Óudai Zsinagóga** Budapest III. kerületében, a Lajos utca 163. szám alatt található épület, mely Budapest legrégebbi, ma is álló zsidó imaháza, egyben az európai klasszicista zsinagógaépítészet egyik remeke. Az épület 1951-óta műemlék. Lajstromszáma: 15265.

A zsinagóga az 1920-as években, a képen látható kerítés már nem létezik.

A mai zsinagóga elődje Nöpauer Máté tervei alapján épült 1767-69 között. Ennek az épületnek a falai azonban, a nem megfelelő alapozás és a kedvezőtlenek talajviszonyok miatt, megrepedeztek. 1817-ben a Budai Építő Bizottság szakértőket küldött ki, hogy eldönthessék, kell-e új templomot építeni, a régi rossz állapotban lévő zsinagóga helyére. Végül is úgy döntöttek, hogy a falak nagy részének meghagyásával újjáépítik. A tervek elkészítésével Landherr Andrást bízták meg. A munkálatok másfél évig tartottak, az épület új déli homlokzatot, oszlopos előcsarnokot és tetőszerkezetet kapott. Az ácsmunkát Goldringer X Ferenc, a stukkókat Maurer János készítette. A klasszicista stílusú homlokzat díszje a hat korinthoszi oszloppal alátámasztott, timpanonos záródású nyitott portikusz. A timpanon alatt héber nyelvű idézet: כל הזה הבית אל כפיו ופרש האדם לכל יהיה אשר תחינה וכל תפילה „Ha bárki imával, könyörgéssel jön Izráel népedből... és kitérje kezét e templomban.” (I. Királyok VIII. 38.)

A mai épület tehát 1821-ben épült, tervezője Landherr András. Jellemző formajegyei: nemes arányok, letisztult formák, monumentalitás, harmónia. Fő méretei: 20,99 × 34,07 méteres alapterület, 13,2 méteres párkánymagasság. Építészeti szempontból csonka bazilikának számít, mivel a belső tér beosztása aszimmetrikus. A hátsó karzaton kívül csak az északi oldalon van karzat. A templomtér impozáns méretei, hatalmas boltozata, karzatainak architektúrája, a bima (a Tóra-olvasó emelvény) művészi formája ellensúlyozta az aszimmetrikus bejárat kedvezőtlen hatását. Belseje is egyedülálló volt, a közepén elhelyezett Tóra-olvasó asztalt négy, barokk jegyeket viselő, míves oszlop vette körül; ilyen típusú zsinagógák csak a hajdani Felvidéken és a Duna-menti Apostagon láthatók.

Az épületet 1900-ban szecessziós stílusban felújították. A második világháború végére a templom romossá és elhagyatottá lett, bár a hitélet csak 1958-ban szűnt meg teljesen.

A hatvanas években az épület a Magyar Állam tulajdonába került, a Fővárosi Műemlék Felügyelőség részlegesen helyreállította. 1972-ben a Textilmúzeum kiállítása működött az épületben, de az év végén már

ki is költöztek, majd az MTV 5. stúdiója működött az épületben évtizedeken keresztül. Közvetlen kapcsolásra innen nem volt mód, mindössze forgatási helyszíneként, díszlettárként használták az épületet.

Zsidó utcai (ma Lajos utca) központban egykor adott volt egy zsidó hitközség összes feltétele: így a zsinagóga körül rabbi lakás, rituális fürdő, vágoda, zsidó kórház, iskola stb. állt, valamint egyszintes házak és kóser boltok, zsidó kereskedések álltak. Az 1980-as években lebontották a zsinagóga kerítését, a zsidó intézményeket és a környező földszintes házakat.

2010 tavaszától az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség bérlé az épületet, itt van a központja. Részlegesen helyreállították az épületet, a templom felszentelése előtt közel 70 MFt-ot költöttek rá, 2010. szeptember 5-én újraavatták, azóta hitéleti célokat szolgál.

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés • övezeti besorolás • telken belüli parkolás • parkosítás 	<ul style="list-style-type: none"> • beépítettség • védett terület • a felépítmény műemléki védelme • hosszútávú bérleti szerződés • hitéleti célokat szolgál
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • épület további felújítása 	<ul style="list-style-type: none"> • változó fogyasztói szokások • a terület felhasználására vonatkozó szabályok változása

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 értékebecslőnek 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 értékebecslő 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 tényteljes 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 jöllehet 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 ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak 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 Értékcsökkent pótlási költség

Az értékcsökkentett 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 pénzösszeg, 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 értékét 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. Végző 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 értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása 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 értékelhetők.

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 bérbé 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 határozzuk 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 újraépítési 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 újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési 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 mobíliaikat 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 avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

5. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert a telek értékének meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a 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 értékmódosító 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 paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a méret, közterületi kapcsolat, a panoráma, parkolási lehetőség, egyéb tényezőként a szolgalmi jogok és a víztermelő kút védőtávolsága. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-10\%$ -os sávon belül mozog, kivéve a telek mérete miatti korrekciót, mely 15-20 %. A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte. A kapott fajlagos ár piaci hasznosíthatóságú, fejleszthető telekre vonatkozik, ugyanakkor az értékelt területen található felépítmény egy műemlék templom, nem piaci hasznosíthatóságú, alapvetően közösségi célra rendelt terület, mely jellemzően nem piaci viszonyok között cserél gazdát. Így az ingatlan csak egy feltételezett értéket képvisel. Az ingatlanszakmában szokásos megítélés szerint a területre jellemző fajlagos érték 25%-át indokolt figyelembe venni becsült értéként, a jelentősen korlátozott fejlesztési lehetőségekre, hasznosíthatóságra tekintettel.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 29/100 tulajdoni hányad tekintetében 43 000 000 Ft feltételezett értéket jelent.

5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmenyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, 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. 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 felépítési módszert (build-up) alkalmazzuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós

adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési 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 között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 2015.11.04.: **1,36**
- az épület havi bérleti díja 10 000 Ft/hó,
- a hozamráta 10,860 %,
- a hozam tökécsítésével meghatározott forgalmi érték 1 000 000 Ft.
- a 29/100 tulajdoni hányadhoz tartozó érték: 300 000 Ft

5.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest III., Árpád fejedelem útja 108. szám alatti, 17927 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 29/100 tulajdonában lévő, kivett TV reléállomás /védett terület/ megnevezésű ingatlan-rész értékelését a földterületre piaci összehasonlító-, és az épületre hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan-rész feltételezett értéke,
keresítve:

43 300 000 Ft + áfa
azaz: negyvenhárommillió-háromszázezer forint + áfa

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 vagyonerőtelés 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

6.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek 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 bejegyzetteken 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 valódiságáért 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, készütségre 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 kizárólag a jelenlegi módosított bérleti szerződés fenn álltáig és max. hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges. A meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2015. november 04.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Blahó Edit

2.


Seőter Ágnes
értékelő

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

MELLÉKLETEK

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

□

Nem hiteles tulajdoni lap - Szettile másolat

Megrendelés szám: 8000064/471213/2015

2015. 11. 05

BUDAPEST III. KER.

Szektor :

Belterület 17927 helyrajzi szám

1030 BUDAPEST III. KER. Árpád Fejedelem útja 108. "Eszelvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

círszám adatak

adózási ág/kivett megnevezés/

m.n.é

terület
ha m²kat.t.jöv. alor
k.Fiii.

- Kivett TV csatlakozás

0

3594

0,00

2.

Védett terület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 29/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 244317/1/2004/2001.11.20

jogcím: bírósági ítélet

jogcím: 1990. évi LXXV. tv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

5. tulajdoni hányad: 14/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 50282/1/2005/04.08.17

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: THERMAL HOTEL AQUINCUM KFT.

cím: 1036 BUDAPEST III. KER. Árpád Fejedelem útja 96.

6. tulajdoni hányad: 57/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 111514/1/2011/11.06.29

jogcím: tulajdonba adás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

7. hányad: 57/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 111514/1/2011/11.06.29

jogcím:

utalás: II /8

jogállás: vagyonegyesítés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 8000004/471213/2015

2015.11.05

BUDAPEST III. KER.

Szektor :

Belterület 17927 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
 III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 100402/1/2010/10.05.03

Vezetékjog
 80m² területre (TVB-7-4/2009).

jogosult:

név: BUDAPESTI TÁMSZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI. KER. Kálvária utca 31.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 123752/2/2010/10.05.31

Vezetékjog
 192 m² területre (VMB-21/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

Nem hiteles tulajdoni lap

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38869/1/2011/10.06.02

Vezetékjog
 207 m² területre, engedély: VMB-22/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 187063/2/2012/12.11.07

Keretbiztosítási jelszójog 30 000 000 000 FT, azaz harmincmilliárd FT erejű.
 MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt., KDB Bank Magyarország Zrt. és a Takarékbank
 együttesen jogosultok, nemlyon hitelezett Hitelbiztosíték-támogatás Alap.

utalás: II /6-7.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT

cím : 1051 BUDAPEST Mátyás utca 16.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 187063/2/2012/12.11.07

Vételi jog 2017.10.31-ig

utalás: II /6-7.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT

cím : 1051 BUDAPEST Mátyás utca 16.

TULAJDONI LAP VÉGE

Ioni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Bp. Pf.: 415.

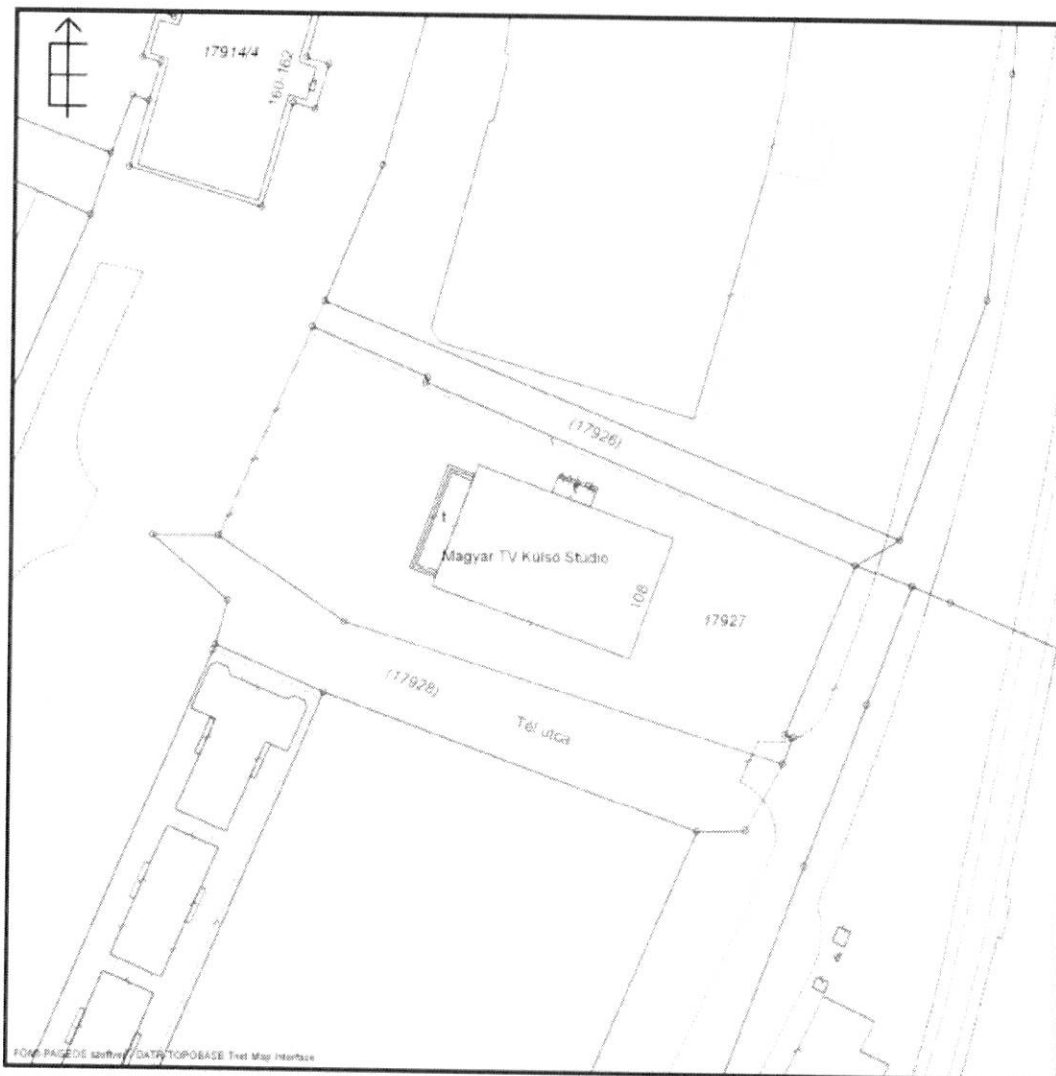
E-hiteles térképmásolat

2015.04.08 09:15:51

Helyrajzi szám: BUDAPEST III.KER. belterület 17927

Megrendelés szám: 9000/3389/2015

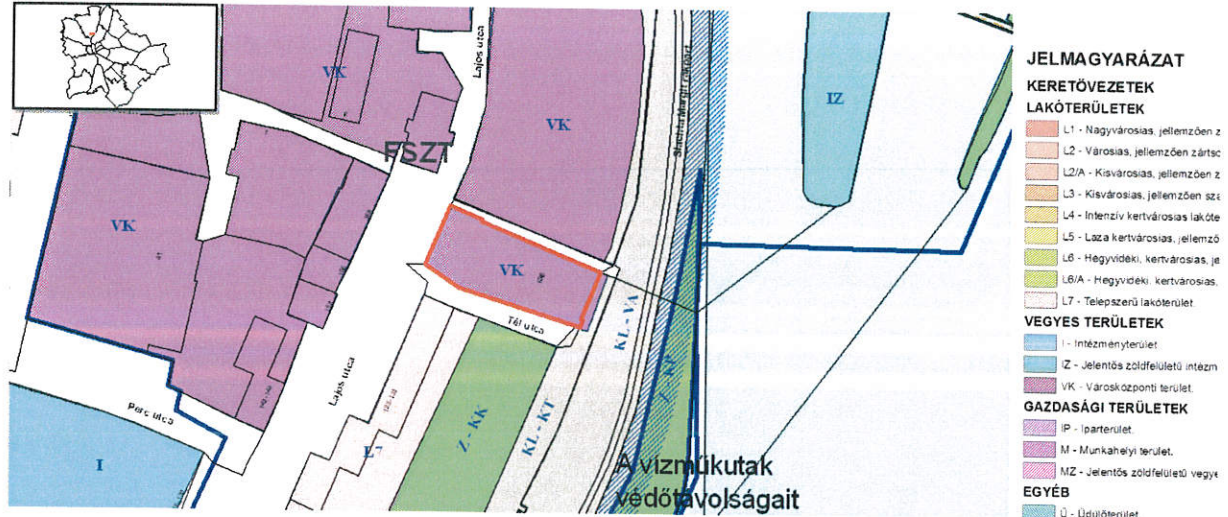
Méretarány: 1 : 1000



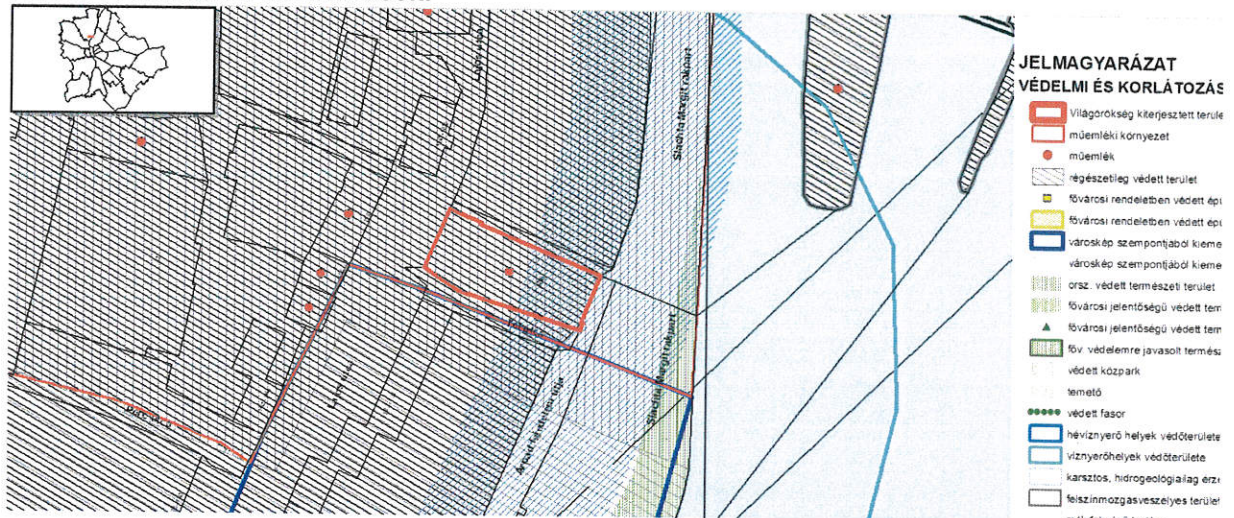
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



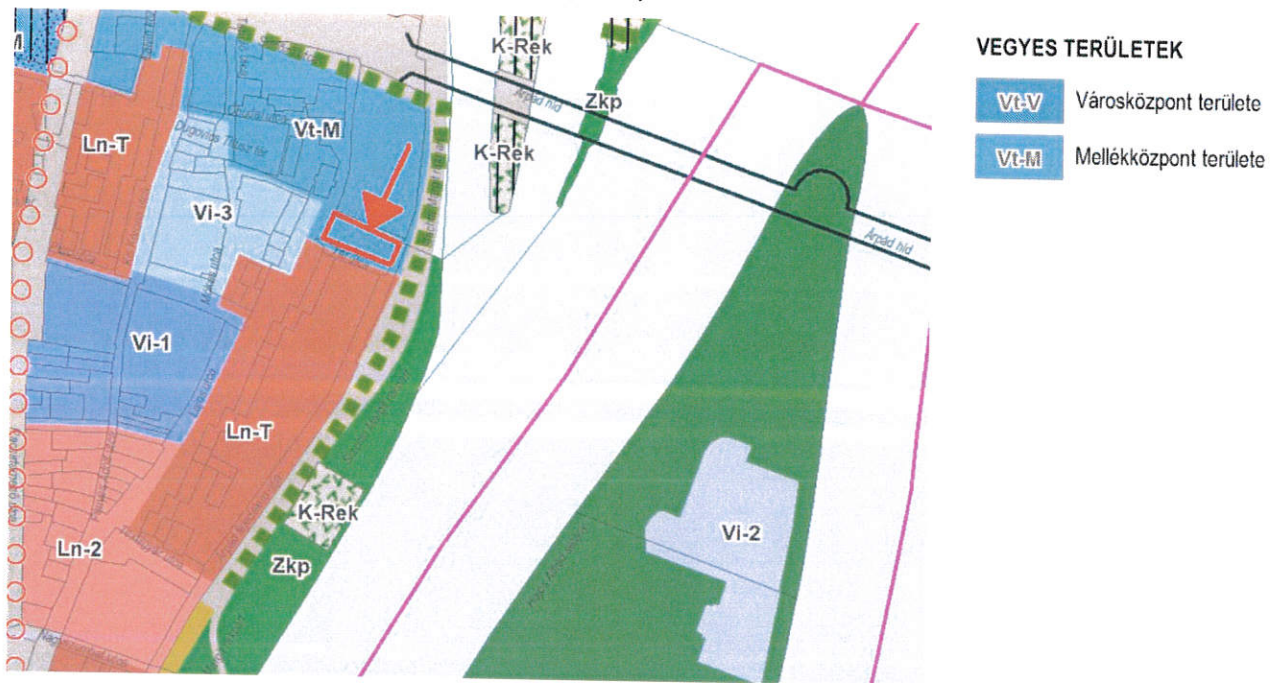
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Mellékközpont terület (Vt-M) területfelhasználási egységbe soroltak a Budapest 2030 koncepció céljai között szereplő differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivethetnék részüket a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok, mint a Flórián tér, Újpest intermodális városkapuja, az Örs vezér tere, a KÖKI és az Etele tér, amelyeket kiegészít az intermodális szereppel nem rendelkező, de szerkezetiileg meghatározó Angyalföld városközpont, a Bosnyák tér, Pesterzsébet és Budafok városközpontja és a budai oldal morfológiája miatt a főközponti területhez közeli Hegyvidék - MOM központ.

Ezek a mellékközpontok – különösen az intermodális szereppel is rendelkezők – szerkezetiileg a legkiválóbb nagykapacitású kötöttpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (elővárosi vasút, Metró, HÉV) is magukba foglalják, ezért sűrűségük a belső főközponti intézményi sűrűséghez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területhasználát itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezeket a területeket a zártosuló és a szabadonálló beépítési karakter egyaránt kialakítható a KÉSZ-ben meghatározott módon és magassággal. A beépítési sűrűség legmagasabb értéke $3,0^{13}$ – $7,0^{14}$ közötti a terv szerint. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 15% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Légifotó



Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

	29/100 tulajdoni hányad értéke
Telek értéke piaci összehasonlító módszerrel	43 000 000
Épület értéke hozam alapú módszerrel	300 000
Kerekített forgalmi érték:	43 300 000

A TELEK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlításba bevont ingatlanok	III. Árpád fejedelem útja 108.	III. Amfiteátrum közelében	III. Újlak (Kolosy térhez közel)	III. Óbuda-Óváros
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Ajánlati ár (Ft)		95 000 000	159 000 000	169 000 000
Kínálati korrigált ár(Ft)		80 750 000	135 150 000	143 650 000
Telek alapterület(m ²)	3 694	325	930	1 365
Egyéb	VK-III/3	L2-III-K1 övezeti besorolású fejlesztési terület	VK-III-U/1 övezeti besorolású fejlesztési terület	L2-III-K/3 övezeti besorolású fejlesztési terület
Szintterületi mutató	3,5	3,5	2,0	2,0
Beépíthető alapterület(m ²) *	12 929	1 138	1 860	2 730
Fajlagos nm ár a beépíthető területre(Ft/nm)		70 958	72 661	52 619
Kerületen belüli elhelyezkedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Közlekedés	jó	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		-10%	-10%	0%
Méret (m ²)	3 694	kisebb	kisebb	kisebb
		-20%	-17%	-15%
Közterületi kapcsolat	van	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Panoráma	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	van, kiépített	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		5%	5%	5%
Egyéb	szolgalmi jogok és víztermelő kút védőtávolsága	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-10%	-10%	-10%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-35%	-32%	-20%
Korrigált fajlagos nm ár a beépíthető területre (Ft/beépíthető nm)	45 876	46 123	49 409	42 095
Korrigált fajlagos nm ár a telek területre (Ft/telek nm)	160 566			
Korrigált ár (Ft)	593 130 804	fajlagos nm ár a beépített területre x beépíthető alapterület		
A területre jellemző telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft):		593 100 000		
A korlátozott fejlesztési lehetőségű telek feltételezett forgalmi értéke (Ft):		148 300 000		
A 29/100 tulajdoni hányadú korlátozott fejlesztési lehetőségű telekrész feltételezett forgalmi értéke (Ft):		43 000 000		

Az értékelt telek **VK-III/3 besorolású**, ami Városcsoponti területet jelent. A kapott fajlagos ár piaci hasznosíthatóságú, fejleszthető telekre vonatkozik, ugyanakkor az értékelt területen található felépítmény egy műemlék templom, nem piaci hasznosíthatóságú, alapvetően közösségi célra rendelt terület, mely jellemzően nem piaci viszonyok között cserél gazdát. Így az ingatlan csak egy feltételezett értéket képvisel. Az ingatlanszakmában szokásos megítélés szerint a területre jellemző fajlagos érték 25%-át indokolt figyelembe venni becsült értéként, a jelentősen korlátozott fejlesztési lehetőségekre, hasznosíthatóságra tekintettel. Ezzel a jelentős csökkentéssel kifejezhető, hogy egy látszólagos, jelképes értékről beszélhetünk.

AZ ÉPÜLET FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2015.11.04	1,360%
tranzakciós költségek	2015.11.04	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma	műemlék épület	2,500%
	osztatlan közös tul	3,000%
típus kockázat	szakrális funkció	3,000%
regionális kockázat	Régió	0,500%
Hozam ráta	2015.11.04	10,860%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	120 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	10,860%	
Tőkésített forgalmi érték:	1 016 575	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	1 000 000	, - Ft
29/100 tulajdoni hányadra eső érték, kerekítve	300 000	, - Ft

Képek



Utcakép – Árpád fejedelem útja



Zsinagóga délkeleti homlokzata, az Aquincum Hotel sorompóval lezárt parkolója



Tél utca, zsinagóga északnyugati homlokzata



Panel épület a Lajos utca - Tél utca sarkán



Műemlék lakóházak a Lajos utcában



Zsinagóga telke



Burkolt út a zsinagóga és az Aquincum Hotel között



Burkolt út a zsinagóga és az Aquincum Hotel között



Zsinagóga északkeleti homlokzata



Zsinagóga főbejárata előtti parkoló, kandeláberek

NYILATKOZAT

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

Budapest III., Árpád fejedelem útja 108. szám alatti, 17927 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 29/100 tulajdonában lévő, kivett TV reléállomás /védett terület/ megnevezésű ingatlan vonatkozásában Seötér Ágnes ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK 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 feltételezett értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális értéket tartalmaznak 2015. november 04-én érvényes árszinten:

- **feltételezett érték, kerekítve:**

43 300 000 Ft + áfa

azaz: negyvenhárommillió-háromszázezer forint + áfa

összegben.

Budapest, 2015. november 04.



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