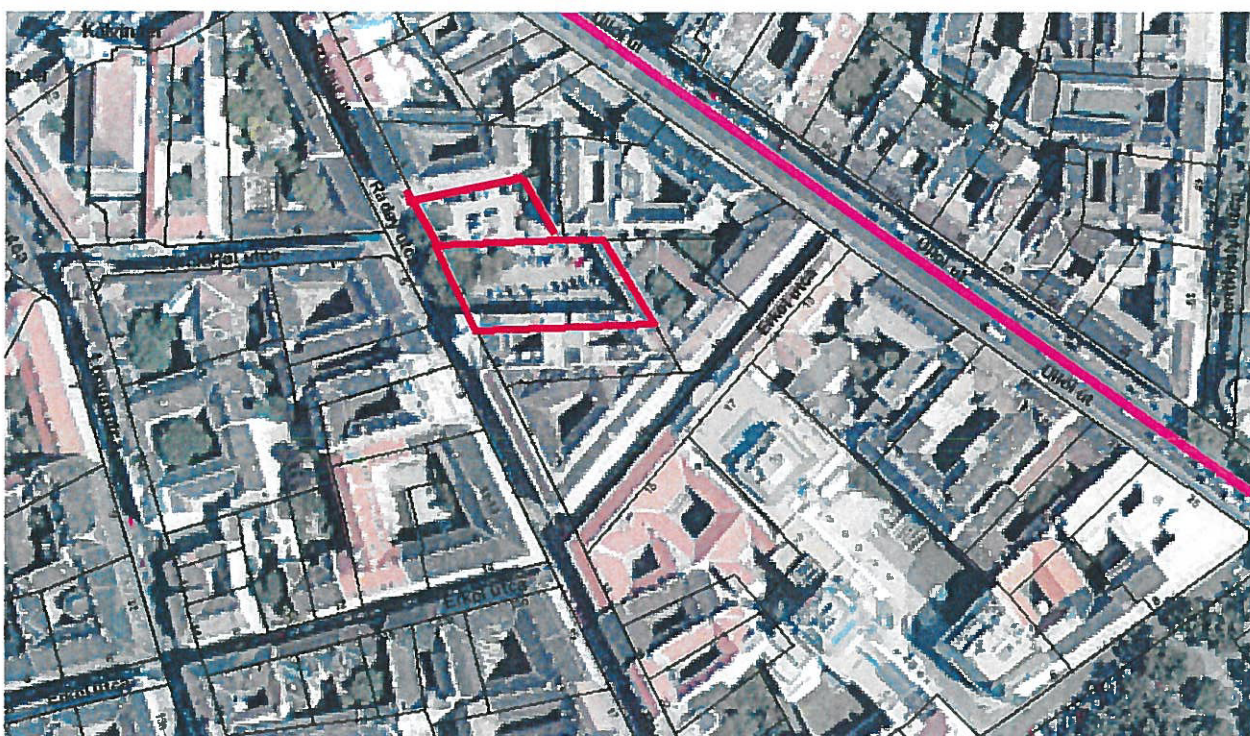


Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/317

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**a Budapest IX., Ráday utca 10. és 12. szám alatti,
36820 és 36821 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat
1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és egyéb épület megnevezésű ingatlanról.**

2017. február 27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest IX., Ráday utca 10. és 12. szám alatti, 36820 és 36821 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és egyéb épület megnevezésű ingatlan értékelése.

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

Vizsgálatunk célja volt, hogy **2017. február 27.**-i évvel 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 érvényessége:	2017. február 27.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítés szándék érdekében
Utolsó helyszíni szemle időpontja:	2017. január 20.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, valamint a hozamszámítás módszere

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar és egyéb épület			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	építési telek			
Az ingatlan címe:	Budapest IX., Ráday utca 10. és 12.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	36820 és 36821			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-T
	KSZT szerinti:	VK-IX	KÉSZ szerinti:	még nem hatályos
Telek területe:	Teljes: 1037 m ² és 1914 m ²		Összesen: 2951 m ²	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat		1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke:	1 449 000 000,- Ft + áfa azaz: egymilliárd - négyszáznegyvenkilencmillió forint + áfa (fajlagos ár: 491 000,-Ft/m²)
-------------------------------------	---

A megállapított érték az értékelésben szereplő feltételezéseink mellett érvényes!

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 értékesítési szándékhoz. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékbecslésben a két önálló helyrajzi számú telket annak jellemzői, beépíthetőség, alak és egyéb tulajdonságai miatt a legjobb hasznosítási cél miatt egyben értékeltük.

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat figyelembevételével készítettük el az értékbecslést.

Az értékelést két módszerrel készítettük el, a piaci összehasonlító módszerrel és hozam számítási módszerrel.

A piaci összehasonlító módszernél a hasonló fekvésű és beépíthetőségű ingatlanokat használtuk fel, az eltéréseket a szintterületi mutató azonos szintre emelésével egyenműsítettük. Mivel az értékelt telkek a IX. kerület (belvároshoz) kapcsolódó központi részen található a hozzá hasonló VIII., VII. és IX. kerületi telkeket vontuk be az összehasonlításba.

A hozam számításánál a legjobb hasznosítás érdekében a két telket egybe vonva, egy 382 szobás, 3 csillagos szálloda, valamint az utcafront és a passzázs felé eső üzlethelyiségek elhelyezett modellezés alapján készítettük el az értékelést.

Az ingatlan értékét befolyásoló tényezőket az alábbiakban ismertetjük:

Figyelembe vettük, hogy a terület alatt Polgárvédelmi célú alagutak, valamint metró szellőzők találhatóak.

A telkek részlegesen metróvédelmi zónákba esnek. (M3-as és a tervezett M5-ös metrók.)

Mivel a létesítmény polgárvédelmet is érinti, javasoljuk a Polgárvédelmi Hatóság bevonását a tervezés és kivitelezés során.

Metró szellőző áthelyezéséhez, illetve a metró védelmi zónában való építkezéshez a BKV Zrt Szakvéleményei valamint engedélyei szükségesek.

A szellőzők áthelyezéséről előzetes tájékoztatást kértünk. Ennek megfelelően és ezek figyelembe vételével készítettük el a szakvéleményt, ugyanakkor a metróvédelmi zónák a beépíthetőség, a korlátozások miatt az értékelés felülvizsgálata szükségessé válhat, mivel a módosítások az értéket jelentősen befolyásolhatják.

A telken található Elmű trafó ház áthelyezéséről, funkciójáról információval nem rendelkezünk. Kértük az ELMŰ Hálózati Kft előzetes állásfoglalását ez ügyben de az értékbecslés elkészültéig ezt nem kaptuk meg.

Számításainkat az ÉKS ben meghatározott értékek és a KSH adatainak figyelembe vételével készítettük el.

A 36820 hrsz-ú telken kötelezően előírt passzázs húzódik át.

A terület jelenleg bérbeadás útján hasznosított (2014. 03.21.-től határozott ideig, 5évig).

A bérleti szerződés 2016. szeptember 15.-e után felmondható lenne a bérleti szerződésben foglaltak szerint a Bérleti igények kielégítése mellett.

A Bérleti arra az esetre (ha a határozott idő lejáratát megelőzően lenne a bérleti szerződés felmondva) 70 000 000,- Ft kártalanításra tart igényt, amelyet egy BFVK Zrt-nak, mint Bérbeadó képviselőjének címzett nyilatkozatában számszerűsített.

Az érték meghatározás során a végső érték kialakításakor a Bérleti követelésével is számoltunk.

A megállapított értékek ezen feltételek mellett valósak.

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.

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.

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.

Budapest, 2017. február 27.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.



dr. Hajnal Éva

Ingatlanhasznosítási Igazgató



Csendes Edina

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 1491/2007

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. Kiindulási alapadatok	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
1.3 Rejtett hibák, körülmények.....	11
1.4 Korlátozások	11
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	11
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	11
2.2 A földterület jellemzői.....	15
2.3 SWOT analízis	17
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	18
3.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	18
3.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	19
3.2.1. Hozamszámítás - Maradványérték számítási módszer.....	19
3.3 Nettópótlási költség számítás	19
4. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK.....	20
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	20
4.2 Hozamszámítási módszer.....	21
4.3 Végső érték kialakítása.....	21
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	22
5.1 Felhasználás.....	22
5.2 Jogi körülmények.....	22
5.3 Kompetencia	22
5.4 Megbízástól való függés	22
5.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	22
5.6 Felelősség kizárása	22
5.7 Rejtett hibák	23
5.8 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	23
5.9 Érvényesség	23
Tulajdoni lapok.....	25
.....	26
Térképmásolat	27
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	28
Területen található felépítmények vázrajza.....	31
Számítások	32
Képek.....	40
NYILATKOZAT	42

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája 2016.11.17-én megbízta az ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

A szakértői vélemény elkészítéséhez Társaságunk megkapta a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből 2016.04.20.-án lekért tulajdoni lap Munkapéldány másolatát, valamint a térképmásolatot, illetve a Ferencváros kerület honlapjáról letöltésre került a Fővárosi Szabályozási Keretterv, továbbá Ferencváros Önkormányzat Képviselő Testületének 8/2006.(III.10.) sz. rendelete, BELSŐ FERENCVÁROS kerületi szabályozási terve és építési szabályzata, és a hatályos FERENCVÁROS kerületi szabályozási terve és építési szabályzata.

A BKV Zrt tájékoztatásul kiadott, metróvédelmi zónára vonatkozó állásfoglalásuk.

Az ingatlanok értékalkotó adottságainak szemrevételezése céljából 2016 évben több alkalommal, legutóbb 2017.01.20.-án helyszíni szemlét tartottunk.

Szakvéleményünket a rendelkezésünkre álló dokumentáció, és a szemrevételezéssel tapasztaltak összevetésével készítettük el.

A helyszíni szemlén megvizsgáltuk az ingatlanok természetbeni adottságait, környezetét, megközelítési lehetőségét, környezetéhez való kapcsolatát és egyéb értékalkotó jellemzőit. Az ingatlanokról fényképfelvételeket készítettünk, melyek jelen szakvéleményünk mellékletét képezik.

A beépítési szabályokra vonatkozóan személyesen egyeztettünk 2016. novemberében a Ferencváros Önkormányzat Építésügyi Osztályával is.

Talajmechanikai szakvélemény nem állt rendelkezésünkre, javasoljuk a szakvélemény beszerzését a fejlesztés előtt, tekintettel arra, hogy az adott részen a Duna hordalékos területe húzódik, erre utalást a BKV Zrt irattárában található dokumentumok is tartalmaznak. (teherbíró talajréteg a területen jellemző átlagosnál lejjebb található)

Metró szellő aknáira vonatkozóan:

A BKV Zrt (2016.12.14) tájékoztatása szerint:

A két ingatlan az Észak- Déli „3-as” Metró építéskor felvonulási területként szolgált, továbbá terep és műtárgyak létesültek rajta, melyek — szállító akna, szállító alagút, bárikus akna, 3-as Metró szellőzője — a mai napig megtalálhatók.

A területen létesített műtárgyak és építmények tekintetében megkerestük a BKV Zrt-t, és kértük nyilatkozatukat az építmények jelenlegi és jövőbeni használatára vonatkozóan, melyre válaszuk az alábbiakban olvasható:

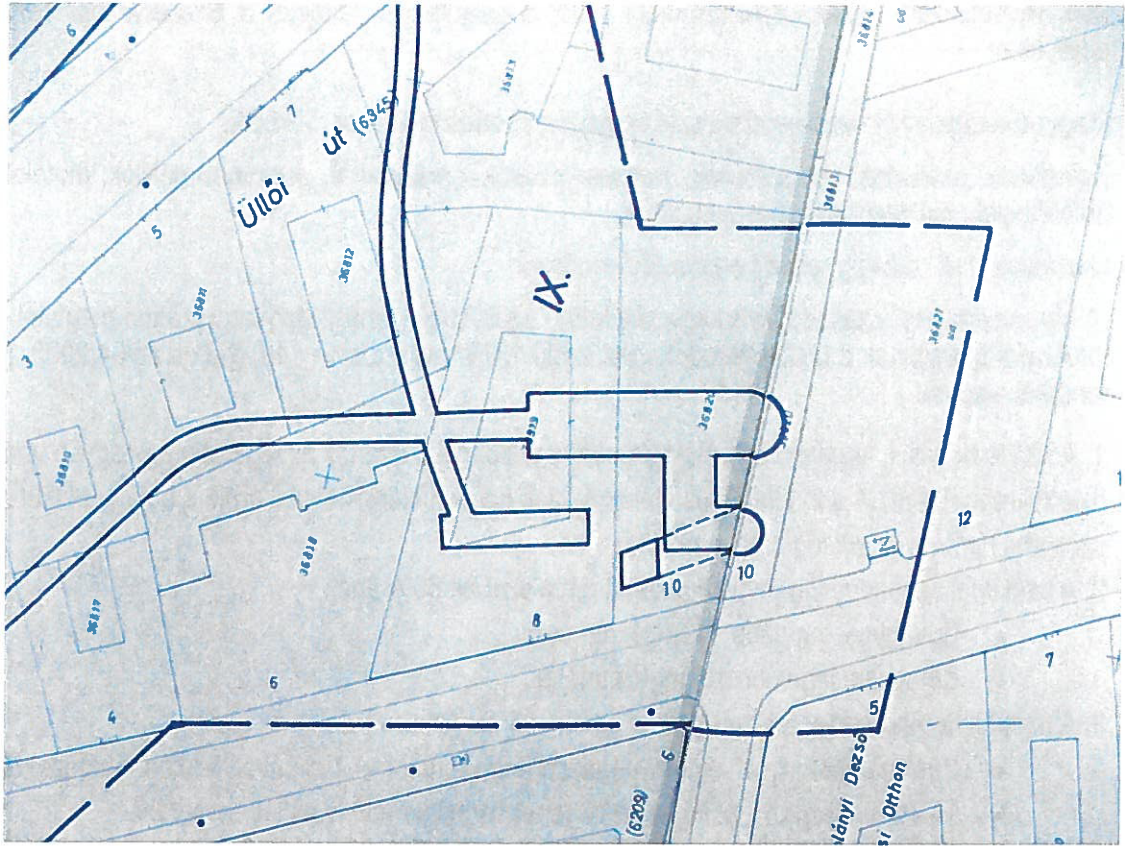
„Az érintett ingatlanon a metróhoz kapcsolódóan két akna található egy nagyobb 5,2 m átmérőjű és egy kisebb mintegy 3,5 m átmérőjű akna. Mind két aknát az M3 vonal építése során alakították ki és hagyták meg. A metró, M 3-as vonalának üzemeltetéséhez a kisebbik akna szükséges, mivel ez az akna biztosítja a szűrt szellőző felszíni kapcsolatát. Az akna felső része egy nagyobb és kisebb, közvetlen a felszín alatti elhúzással csatlakozik a felszínre, két szellőző fejjel. Tehát erre az aknára a továbbiakban is szükségünk van, a tervezendő épület kialakításánál minden képen számolni kell az akna kivezetésével, az alábbi kikötések betartásával:

- a szellőző felszíni kapcsolatát a tervezett építmény tetőzete (minimum romhatár) fölé kell emelni oly mértékben, hogy a szellőzőaknát a földszintről, legfeljebb pince szintről lehessen megközelíteni, valamint biztosítani kell a teljes megépített hosszban a jelenlegi hasznos keresztmetszetet. Amennyiben a szellőzővezeték meghosszabbításra kerül, úgy az eredeti keresztmetszetet spirálvarratos, tűzihorganyzott acélcsőből kell készíteni, és a polgári védelmi előírásoknak megfelelően és el kell végezni a szükséges méréseket (nyomáspróba, ellenállás, stb.)
- a metró védelmi zóna vizsgálatát el kell végezni, és a dokumentációt Főmérnökségünkre jóváhagyás céljából benyújtani
- építés előtt a beruházónak biztosítékot kell szolgáltatni egy esetleges építkezés meghiúsulása esetén az eredeti állapot visszaállítására
- állandó jelleggel biztosítani kell a bejárat megközelítését és a bejutást az ellenőrzések, javítások, tűz- és munkavédelmi beavatkozások elvégzésére
- az akna falazatát, szerkezetét a tervezett építménytől hang- és hőszigetelt módon, külön mozgást biztosító dilatációs réteg kialakításával kell megépíteni.
- az akna belsejében a függőleges közlekedést biztosító tűzihorganyzott szerkezettel kell kialakítani az előírások betartásával (pihenők, biztonsági korlátok, világítás, stb.)
- a megépítendő akna hosszabbítás tetőzetét tartós, kis karbantartás-igényű szerkezettel kell kialakítani
- minden érintett szerkezet megfelelőségét statikai számításokkal kell igazolni: ebben a földalatti már meglévő építmények is beletartóznak (ezekről pontosabb információkat a bejárás és a tervek vizsgálata, valós helyzettel történő összevetése után lehet adni)
- az építkezés előtt dokumentált állapotfelmérést kell készíttetni
- az építés alatt az egyes – még nem ismert – ütemezési fázisoknak megfelelően ideiglenes feltételrendszert kell egyeztetve kialakítani, mely során tekintettel kell lenni az üzem fenntartására, a meglévő és megmaradó szerkezetek állagmegóvására
- mivel a létesítmény polgárvédelmet is érint, javasoljuk a fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság bevonását a tervezés és kivitelezés során.

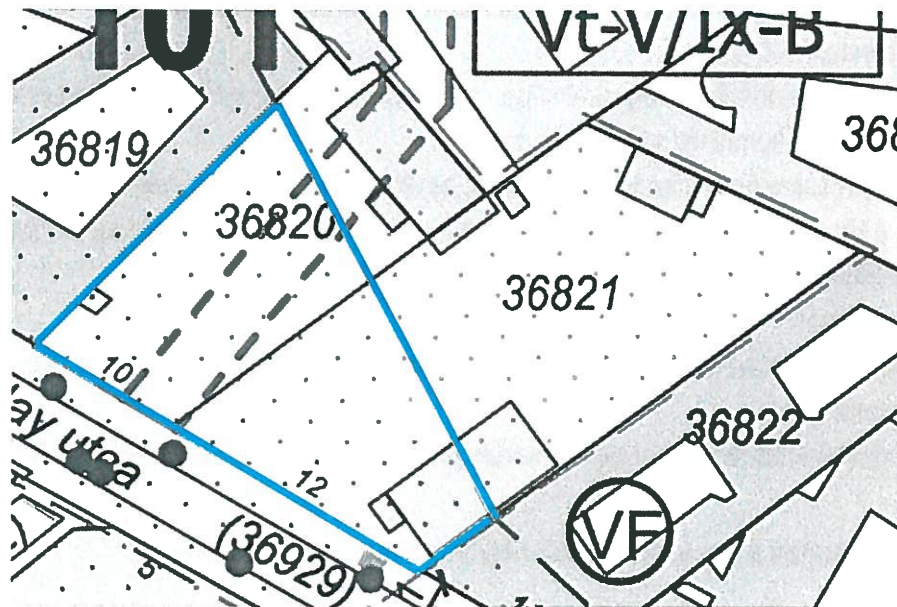
A nagyobbik 5,2 m átmérőjű aknára a metró üzemeltetéséhez nincs szükség. Az M3-as metróvonal megépítése után azért nem temették be az aknát, hogy majd innen lehessen megépíteni az M4-es és M5-ös vonal állomásait. Az M4-es Kálvin téri állomásnak az építéshez az aknát nem használták, az M5-ös építésének időpontja és helye pedig nem ismert az akna sorsának a fővárosi közlekedés – fejlesztők kezében van. „

Alagút és aknák elhelyezkedése

M3-as metró védelmi zóna térkép



M5-ös metróvédelmi zóna



Tervezett beépítés kalkulációja

A telekre egy 382 szobás, 3 csillagos minősítésű szállodát modelleztünk, mivel kész tervekkel, engedélyekkel nem rendelkezünk, ezért csak kalkulálni lehet a beépítendő területet a Szabályozási Tervben szereplő adatokkal.

Magyarországon kötelező nemzeti szálláshelyi besorolási rendszer működik.

Kategóriák: szállodák, gyógyszállók, wellness szállók, garniszállók, apartman szállók, motelek, kempingek, üdülőhelyek, turisztaszállók, ifjúsági szállók.

Osztályok: 1–5 csillagig terjedő besorolási rendszer.

„A háromcsillagos szálloda olyan kereskedelmi szálláshely, mely Magyarországon megfelel a következő törvényi előírásoknak a belkereskedelemtől szóló 1978. évi I. törvény 40. §-a és az 54/2003. (VIII.29.) GKM rendelet alapján:

1. A szálloda hallal, legalább egy melegkonyhás vendéglátó üzlettel és legalább egy egyéb vendéglátó üzlettel rendelkezik. A vendéglátó üzletek együttes kapacitásának el kell érnie a pótágy nélkül számított szállodai férőhelyeknek legalább a 40%-át.
2. A szállodai szobaegység nagysága legalább a szobák 80%-ánál:
 - Egyágyas: legalább 14 négyzetméter.
 - Kétágyas: legalább 18 négyzetméter.
3. A szobák berendezése, felszereltsége:
 - Berendezés: asztal, pipere-íróasztal (írólappal) tükörrel, lámpával, telefon, hűtőszekrény, TV.
 - Telefon: a szobákból közvetlenül lehet városi és távhívást lebonyolítani.
 - Lakosztály: két egymás melletti szoba összenyitásával minden megkezdett 50 szoba után egy – ha a szállodai szobák száma nem éri el az 50-et legalább egy – lakosztályt kell kialakítani úgy, hogy annak egyik szobája ülőgarnitúrával nappalivá alakíthatóvá legyen.
4. Vizesblokkok száma: a szobák 75%-a rendelkezik fürdőszobával, amely káddal vagy tusolófülkével és WC-vel van felszerelve.
5. A vizesblokk berendezése, felszereltsége: a kádhoz zuhanyfüggöny van felszerelve, frottirtörülköző és fürdőlepedő, kádelő, kombinált sampon-fürdőhab.
6. A vendégek részére biztosítandó tájékoztatás, eszközök: varrókészlet, telefon- és TV tájékoztatás.
7. Lift: csak a két emeletnél magasabb szállodákban, ha a szálloda csupán idényjelleggel működik, lifttel csak a három emeletnél magasabb szállodának kell rendelkeznie.
8. Lásd egycsillagos.
9. Gazdasági és személyzeti bejárat: külön gazdasági és személyzeti bejáratot alakítanak ki.
10. Lásd egycsillagos.
11. A vendéggel érintkező személyzet formaruháján a viselőjének nevét fel kell tüntetni.”

Ehhez kapcsolódóan a tervezett Parkolóhelyek száma a KÉSZ szerint:

Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete: az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének összesített bruttó alapterülete (m²)

13. Közlekedés, parkolás**13. §**

(1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélessége kialakult, nem változtatható.

(2) Új épület létesítése a jelen rendeletben előírt személygépkocsi férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.

8

(3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többletgépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény. Amennyiben a szükséges parkolóférőhelyek kialakítása telken belül műszakilag nem vagy csak az előírt mértékhez képest korlátozottan lehetséges – a parkolást a vonatkozó helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint kell megoldani.

(4) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt terület.

(5) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:

Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás után,

2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának fele után

3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után

4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottjának létszáma vagy a tantermek összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi

5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,

6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,

7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m² alapterülete után,

8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után

9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után,

10. raktárhelyiségek minden megkezdett bruttó 500 m² alapterülete után,

11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett bruttó 50 m² alapterülete után

12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett bruttó 50 m² alapterülete után,

13. idősek otthona esetében a szobaszám fele után

14. kollégium esetében a szobaszám fele után.

(6) A Szabályozási Terv-en jelölt Kinizsi utca 14. sz., 36969 helyrajzi számú telken parkolóházmélygarázs,

a Markusovszky téren mélygarázs létesítendő jelen rendelet előírásainak betartásával.

(7) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázzsá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.

Helyszíni szemle:

2016 évben több alkalommal, legutóbb **2017.01.20.**-án helyszíni szemlét tartottunk.

helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes 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 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****Tágabb környezet:**

A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.



Ferencváros a Főváros IX. kerületének régi-új neve. A Pest városkapuin kívül emelt városrész 1792-ben I. Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta nevét. Az 1879-ben Pest, Buda és Óbuda egyesítésével kialakult Budapest kerületei közül, a IX. sorszámot kapta az akkor már a mai kiterjedésével azonos városrész. A főváros jellemző, sugaras-gyűrűs szerkezetének két „sugara” az Üllői út, Soroksári út (ill. Duna-part) határolja, az egyes gyűrűk mentén, pedig eltérő, kifelé haladva egyre kevésbé városias beépítésű egységekből épül fel.

A **Belső-Ferencváros** a Kiskörút (Vámház krt.) és a Nagykörút (Ferenc körút) közti rész a legrégebb, leginkább városias terület. Jellemző beépítése zárt sorú, három-négy-öt emeletes századforduló környékén épült bérházakkal, jelentős számú intézménnyel (Vámház, ma Közgazdaságtudományi Egyetem, Központi Vásárcsarnok, Iparművészeti Múzeum). A városrész beépítése gyakorlatilag befejezett, alig néhány üres telek és bontandó épület kínál foghíj- beépítési lehetőségeket. Folyamatban van ennek a városrésznek az összehangolt parkolási, közlekedési fejlesztése.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlanok Budapest IX. kerületében, a Kálvin térhez közel a Ráday utca elején helyezkednek el. A Ráday utca tulajdonképpen a belvároshoz kapcsolódóan, annak szerves része, sétálóutca jelleggel, de valójában csak csökkentett gépjármű forgalmú utca. Az utcában egymást érik az éttermek, kávézók bárók, utcára települt teraszokkal.



A vizsgált ingatlanok részben üres telkek, melyek jelenleg egybe vannak nyitva, a hátsó és jobb oldali frontján földszintes bontandó épületek találhatóak. A környező épületek több emeletes zártos beépítésű, hagyományos építési móddal készült épületek.

Megközelítése:

Tömegközlekedéssel kiválóan megközelíthető — központi fekvésének köszönhetően — metróval, autóbusszal, villamossal valamint személygépkocsival, melyekkel parkolni csak a környező utcákban lehetséges.

Infrastrukturális ellátottsága:

Az ingatlanoktól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi intézmények 200-300 m-en belül elérhetőek.

Környezet:

Az ingatlanok közvetlen közelében zártos beépítésű lakóépületek, szállodák, irodaházak, iskolák és szolgáltató egységek is megtalálhatók.

Közművek:

Az ingatlanok összközművesek.

Tárgyi Ingatlan ismertetése

Az ingatlanokat az utcafronton részben 2,2 m magasságban zárt fémlemezkerítés, valamint drótfonatos kerítés határolja. Mindkét telekre való behajtást egy-egy kétszárnyú kapu biztosítja.

A telkek jobb oldali, valamint hátsó szakaszán földszintes, rossz állapotban lévő épületek találhatóak, melyek jelenleg raktárként és irodaként funkcionálnak. A bal oldali telekhatárt a szomszédos épület tűzfala képezi mely tövében az utcafronttól kb. 2,5 m-re található a 3-as Metró szellőzője.

Az udvar egy része szilárd, betonozott burkolatú, valamint parkosított.

A 36821 hrsz-ú ingatlan utcafrontján egy ELMŰ trafóház áll.

Jelenleg a terület bérbeadás útján hasznosított, a jelenlegi bérlő 2014. óta bérlő a területet határozott időtartammal.

Budapest IX. Ráday utca 10.

A beszerzett Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 2016.04.20.-án kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint, az Ingatlan **Budapest IX. kerület**, belterület, **36820 helyrajzi számon** nyilvántartott, kivett udvar egyéb épület megnevezésű, **1037 m²** alapterületű Ingatlan.

I/1. sorszám alatt:

Az ingatlan adatai: 1037 m²
Megnevezés: kivett udvar és egyéb épület

II/4. sorszám alatt:

Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, érkezési idő: 246815/1999/1999.09.21
Jogállás: tulajdonos
Név: Budapest Főváros Önkormányzata
Cím: 1052. Budapest, Városház u. 9-11.

III.2/sorszám alatt:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 76974/2/2011/11.04.07
Jogcím: vezetékjog 8 m² nagyságú területre vonatkozóan
Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

Budapest IX. Ráday utca 12.

A beszerzett Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 2016.04.20.-án kiállított tulajdoni lap tanúsága szerint, az Ingatlan **Budapest IX. kerület**, belterület, **36821 helyrajzi számon** nyilvántartott, kivett udvar egyéb épület megnevezésű, **1914 m²** alapterületű Ingatlan.

I/1. sorszám alatt:

Az egyéb önálló ingatlan adatai: 1914 m²
Megnevezés: kivett udvar és egyéb épület

II/4. sorszám alatt:

Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, érkezési idő: 246815/1999/1999.09.21
Jogállás: tulajdonos
Név. Budapest Főváros Önkormányzata
Cím: 1052. Budapest, Városház u. 9-11.

III.2/sorszám alatt:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 76974/2/2011/11.04.07
Jogcím: vezetékjog 17 m² nagyságú területre vonatkozóan

Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

2.2 A földterület jellemzői

Övezeti FSZKT: VK

besorolása: TSZT: Vt-T

KÉSZ: Vt-V/IX-B

21. A Vt-V/IX-B jelű építési övezetre vonatkozó előírások

21. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatás
- c) iroda
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) lakás
- f) szolgáltatás
- g) vendéglátás
- h) egyéb közösségi szórakoztatás

- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- j) sportlétesítmény
- k) kiskereskedelem
- l) parkolóépület a kizárólag erre a célra kijelölt területen

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben nem lehet

- a) ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
- b) önálló raktározási tevékenységet folytatni,
- c) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
- d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

Az építési övezet jele: Vt-V/IX-B

a) megnevezése: városközpont terület

b) az egyes telkek beépítési módja: zárt sorú

c) a telkek legkisebb területe: 600 m²

legnagyobb területe: 4500 m²

d) legnagyobb beépítési mértéke:

da) új épület létesítése, meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése vagy bővítése esetén: jelen rendelet előírásainak együttes alkalmazásával maximum 100%

db) meglévő épület esetén: kialakult, a beépítés jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó, klíma illetve szellőzőberendezés elhelyezéséhez szükséges

területtel növelhető, udvar lefedése esetén maximum 100%

e) legkisebb zöldfelületi mértéke:

ea) új épület építése esetén minimum 10 %

f) legnagyobb általános szintterület:

fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a hatszorosát (6.0 m²/ telek m²)

fb) a 103, 107, 109, 110, 115, 116, 117, 118, 121, 123, 124, 127, 128 és 129 számú tömbökben meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négyszeresét (4.0 m²/ telek m²)

fc) a 101, 102, 106, 108, 112, 114, 119, 120, 122, 125 számú tömbökben az meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négy- és félszeresét (4.5 m²/ telek m²)

fd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető

g) legnagyobb parkolóterület:

ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének az négyszeresét (4.0 m²/ telek m²)

14

gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a két- és félszeresét (2.5 m²/ telek m²)

gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területét (1.0 m²/ telek m²)

h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%

(5) A Vt-V/IX-B övezetben alkalmazandó egyedi előírások:

a) a Ferenc krt. 14. (hrsz.: 36894) az épület felső két szintje visszabontható -visszabontás esetén: az építhető párkány-és gerincmagasság nem haladhatja meg a Ferenc krt. 12. sz. alatti épület párkány-, ill gerincmagasságát, a zárópárkány az épület eredeti tervei alapján állítandó vissza, az épület tetőtere beépíthető, a közterület felé csak tetősíokban fekvő ablak létesíthető,

b) a Kálvin tér 7/a sz. (hrsz.: 37016) új épület építése esetén: az építhető párkánymagasság legfeljebb 15 m, a Lónyay, illetve a Török Pál u. felé néző tetőkön ablakok csak tetősíokban fektetett módon helyezhetők el;

c) a Ráday u. 10. 12. (hrsz.: 36820, 36821): a metró főszellőző kivezetési helye biztosítandó

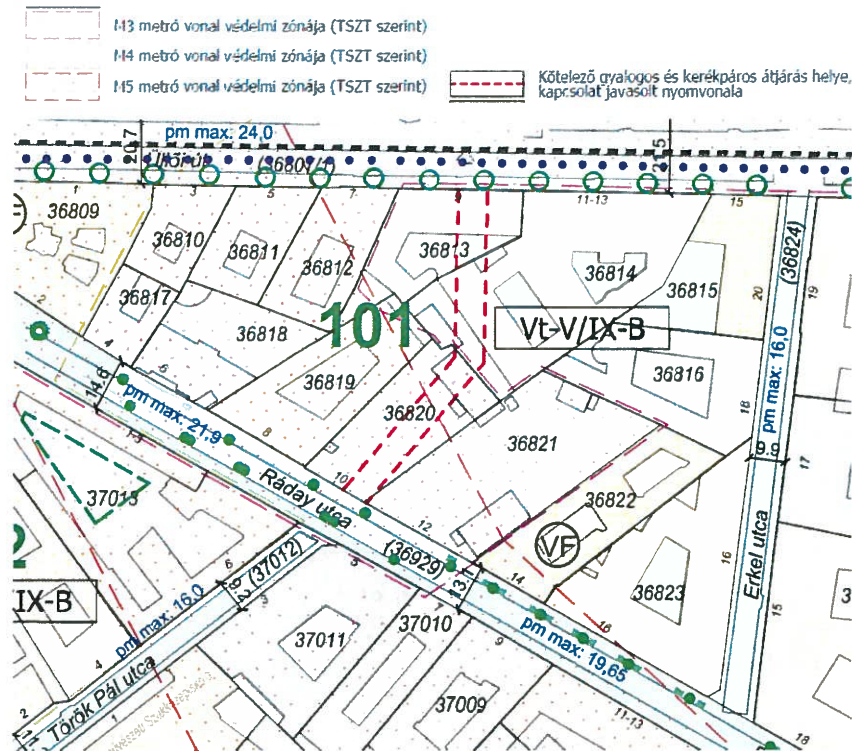
c) a Ráday u. 52. (hrsz.: 36903) az épület párkánymagassága a Bakáts tér 3. sz. épület felső szintje alatti osztópárkánnyal azonos magasságban alakítandó ki;

d) az Üllői út 29. (hrsz.: 36848) párkánymagassága nem haladhatja meg az Üllői út 31. sz. épület párkánymagasságát (17,0 m); az Üllői út 31. (hrsz.: 36849) párkánymagassága nem emelhető

e) a Vámház krt. 11. (hrsz.: 37022): az épület felső szintje visszabontható - visszabontás esetén: az építhető párkány-és gerincmagasság nem haladhatja meg a Vámház krt. 9. sz. épület párkány-, ill gerincmagasságát, a tetőtér beépíthető, a közterület felé csak síkban fekvő ablak létesíthető.

Egyedi előírás:

1. „a Ráday u. 10 és 12. (hrsz.: 36820, 36821): a Metró főszellőző kivezetési helye biztosítandó”
2. „A Ráday u. – Üllői u. közti gyalogos passzázs (101. sz. tömb) kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) Ráday utcai bejárata a Török Pál u. tengelyében kell legyen,
 - b) Üllői úti bejárata az Üllői út 9. sz. épületben,
 - c) területéről nyilván csak üzlethelyiségek, vendéglátó létesítmények es közforgalmú irodák helyezhetők el”



2.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • elhelyezkedés, környezet • nagy alapterületű telek • beépíthetősége 	<ul style="list-style-type: none"> • metró védelmi zóna • metró szellőzők
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • szálloda, iroda létesítése 	<ul style="list-style-type: none"> • metró szellőző és alagút átépítése • M5-ös metró nyomvonala nem ismert • talajvíz • jelenleg bérbeadás útján hasznosított

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. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszereknek (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.

3.1 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-figyelmelen 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 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.

3.2 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 határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

3.2.1. Hozamszámítás - Maradványérték számítási módszer

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet.

A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelte üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telkek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telkek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső fejlesztés eredménye értékéből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telkek átalakításáért.

3.3 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 előirányozni, 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 mobilíákat 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 költségalapon számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

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

4.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert általában az ingatlan értékének és bérleti díjának 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 egynél több publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. 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 figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, beépíthetőség, hasznosíthatóság, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. A korrekció mértéke is a -5 +14%-os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest a két telket összevontan értékelve nagyobb méretű, hasznosíthatósága, beépíthetősége jobb, valamint mindkét telket a metró védelmi zóna korlátozásai érintik.

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

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 2951 m² tekintetében 1 577 000 000,- Ft forgalmi értéket jelent.

4.2 Hozamszámítási módszer

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

Első lépésként megvizsgáltuk a két telek egybevonat legjobb hasznosítását. A jelenleg hatályos Építési Szabályzatot figyelembe véve egy 382 szobás, 3 csillagos szálloda, valamint az utcafront és a passzázs felé eső üzlethelyiségek kialakítását feltételeztük.

Második lépésként a meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve 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 - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével lesz egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.

4.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest IX., Ráday utca 10. és 12. szám alatti, 36820 hrsz-ú és 36821 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és egyéb épület megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és maradványértékszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci módszerrel és a hozamszámítás módszerrel kapott eredmények átlag értékét fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét tekintettel arra, hogy a piaci kínálati adatok nagyon gyorsan változnak, ezért szükségesnek láttuk a lehető legjobb hasznosítási mód alapján a hozamértékelést is ilyen súllyal az ingatlan értékének megállapítása során figyelembe venni.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan forgalmi
értéke:**

1 449 000 000,- Ft + áfa

azaz: egymilliárd - négyszáznegyvenkilencmillió forint + áfa

(fajlagos ár: 491 000,-Ft/m²)

A megállapított érték a feltételezéseink megvalósulása mellett érvényes!

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5.1 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 vagyonértékelés 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 bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

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

5.2 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.

5.3 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.

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.

5.4 Megbízástól való függés

A vagyonértékelő 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.

5.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

5.6 Felelősség kizárása

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

5.7 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

5.8 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.

5.9 Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napján érvényes.

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

Budapest, 2017. február 27.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.**



dr. Hajnal Éva

Ingalanhasznosítási Igazgató



Csentes Edina
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:
1491/2007

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p_hrsz_s6?sid=0...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8099904/186331/2016

2016. 04. 20

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 53

Belterület 36820 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST IX. KER. Ráday utca 10

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1037 (m2) torlő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 1037 (m2) torlő határozat: 5338/1/2004/04.10.26

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	allosztály	mlatok	
mérési ág/kivett megnevezés/	min o	ha m2	k fill	ter	kat. jöv
				ha m2	k fill
- Kivett udvar és egyéb épület	0	1037	0,00		

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torlő határozat: 246815/1999/1999.09.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 259271/1993/12.21 /

torlő határozat: 246815/1999/1999.09.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

Főv. IX. ker. IKV közbenző kezelői jogán át.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246815/1999/1999.09.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

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

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 227078/1995/1995.12.29

torlő határozat: 63120/1996/1996.02.28

Jelzálogjog 200 000 000 FT, azaz kétszázmillió FT tőke és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: OTP ÉS KER. BANK RT IX. KER. FIÓK

cím: 1450 BUDAPEST Fiumei út 9-11

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76974/2/2011/11.04.07

Vezetékjog

8 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VNB-204/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 3030004/186237/2016

2016.04.20

BUDAPEST IX. KER.

Szektor : 53

Belterület 36821 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST IX. KER. Ráday utca 12. "Felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1914 (m2) törli határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 1914 (m2) törli határozat: 5339/1/2004/01.10.28

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mélvélési ág/kivett megnevezés/

min o

terület kat t.jöv. állomány adatok

ha m2 k.Fiill

ter kat.jöv

ha m2 k.Fiill

- Kivett udvar és egyéb épület

0

1914

0,00

IRÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törli határozat: 246815/1999/1999.09.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 259271/1993.12.21 /

törli határozat: 246815/1999/1999.09.21

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 14

Nem hiteles tulajdoni lap

4 tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246815/1999/1999.09.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

IRÉSZ

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 227078/1999.09.05.12.28

törli határozat: 63120/1996/1996.02.28

Jelzálogjog 200 000 000 FT, azaz kétmillió FT tőke és járuléka erejéig.

jogosult:

név: OTP. ÉS KERESKEDELMI BANK RT. IX. KER. FIDŰJÁ

cím : 1090 BUDAPEST Tinódi utca 7-11

2 bejegyző határozat, érkezési idő: 7694/2/2011/11.04.07

Vezetékjog

17 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VME-204/2010

jogosult:

név: ELKŐ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

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

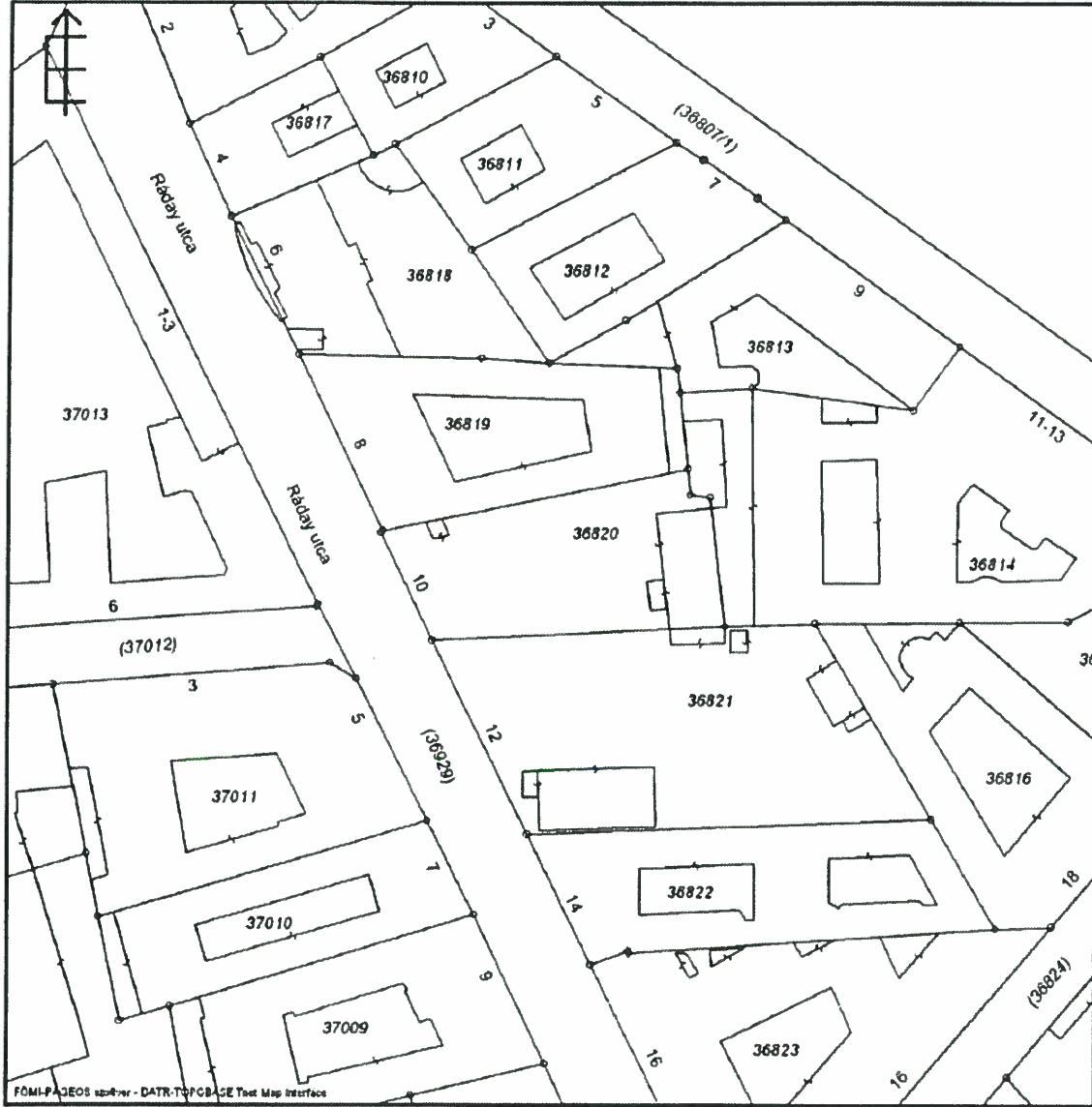
E-hiteles térképmásolat

2016.04.18 09:03:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST IX.KER. bekerület 36820

Megrendelés szám: 9000/5028/2016

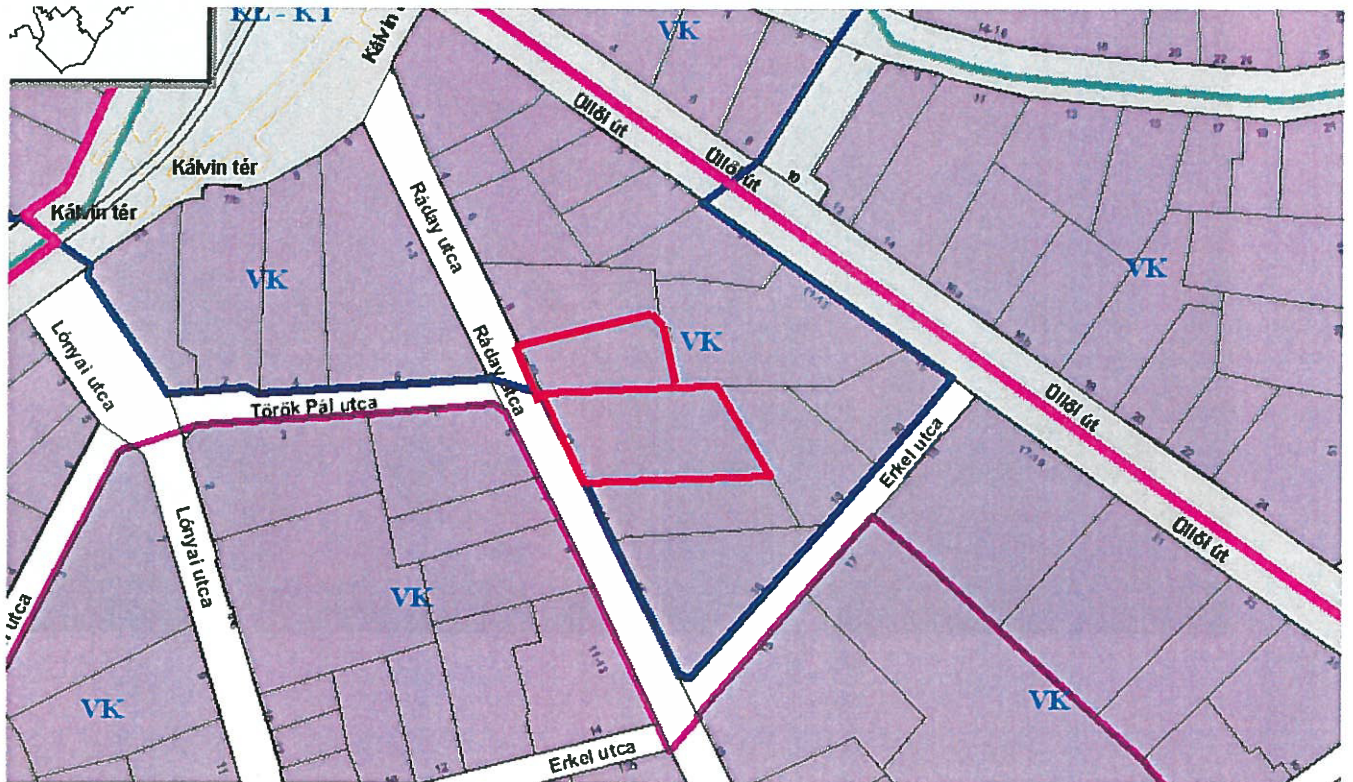
Méretarány: 1 : 1000



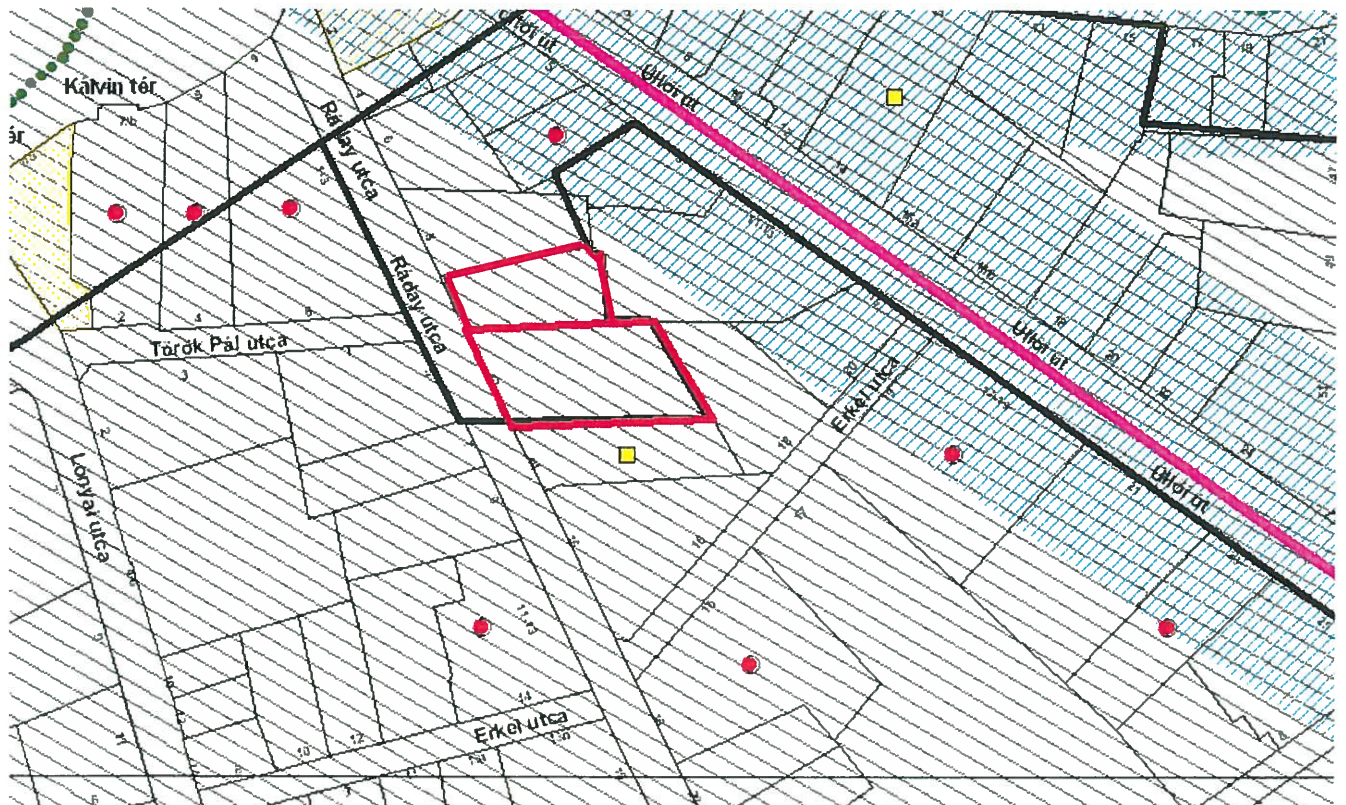
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

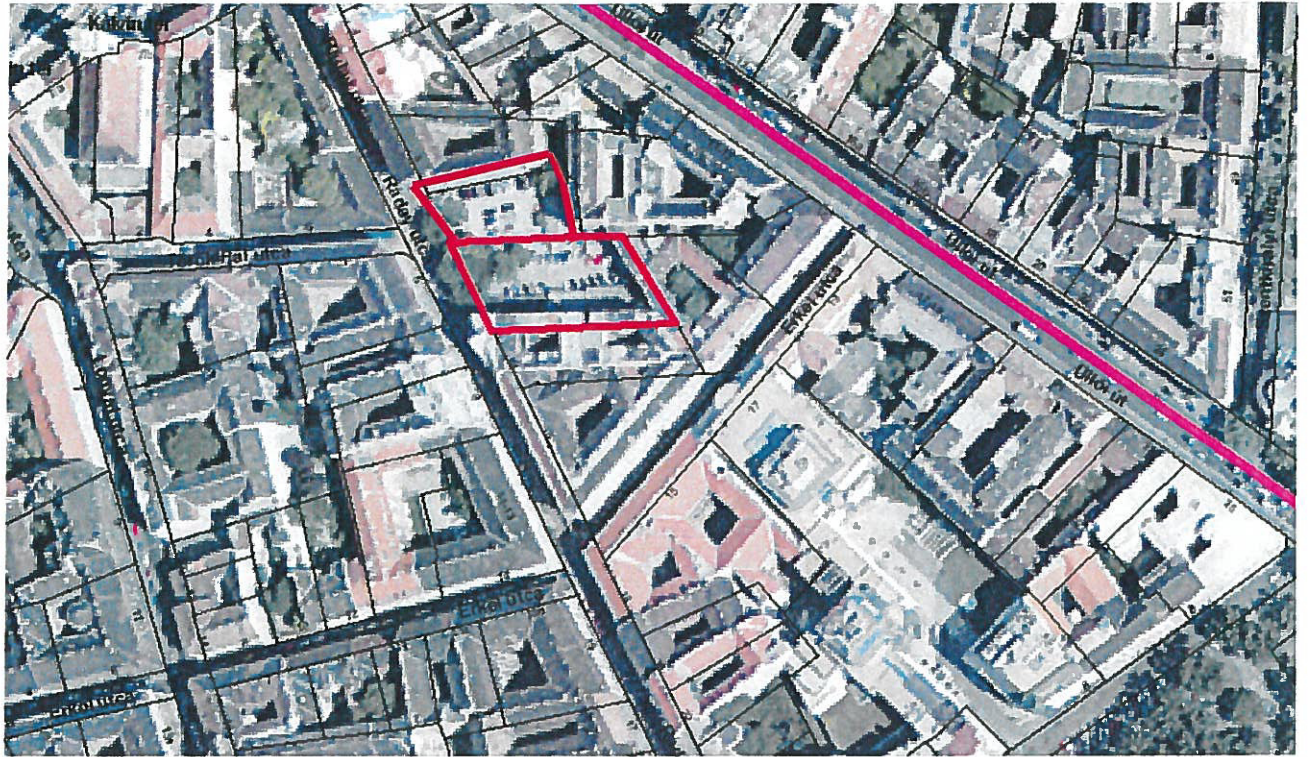
FSZKT övezeti besorolás:

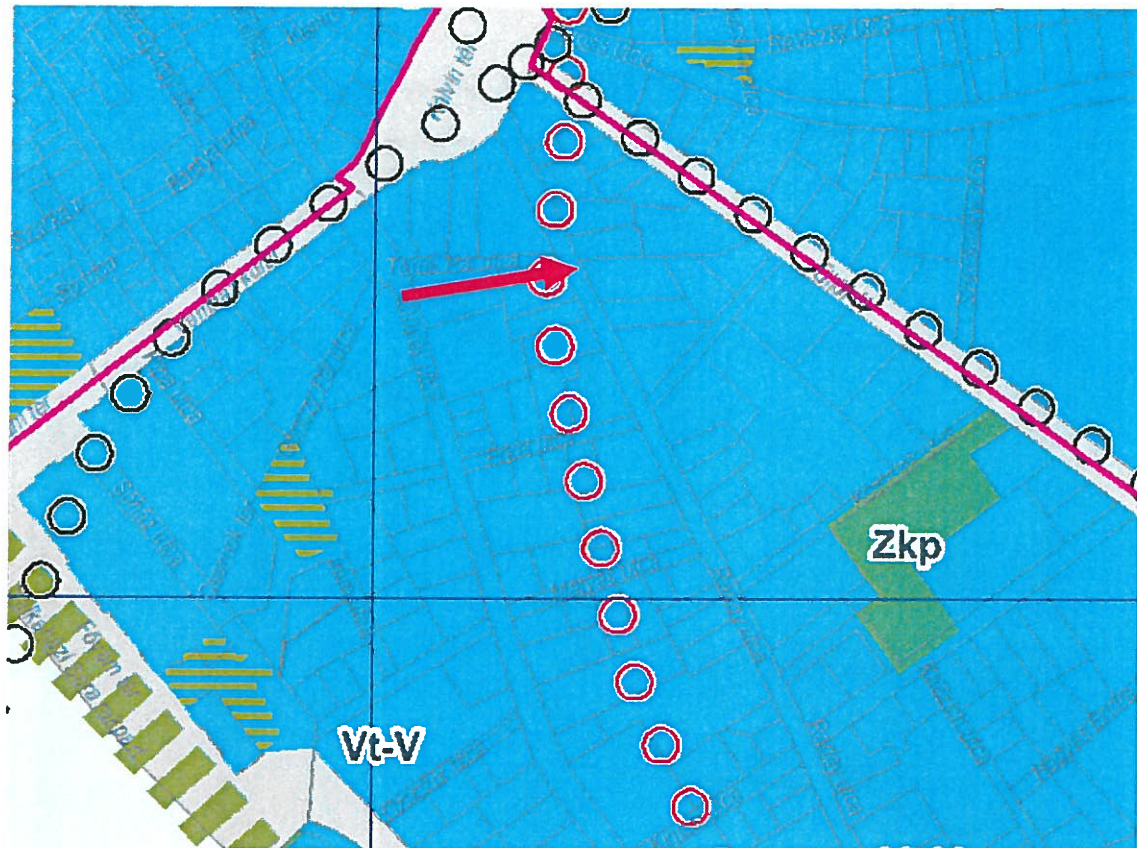


FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:





A TSZT szerint az övezeti besorolás:

Vegyes területek:

A *településközponti területek* közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és város szerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest).

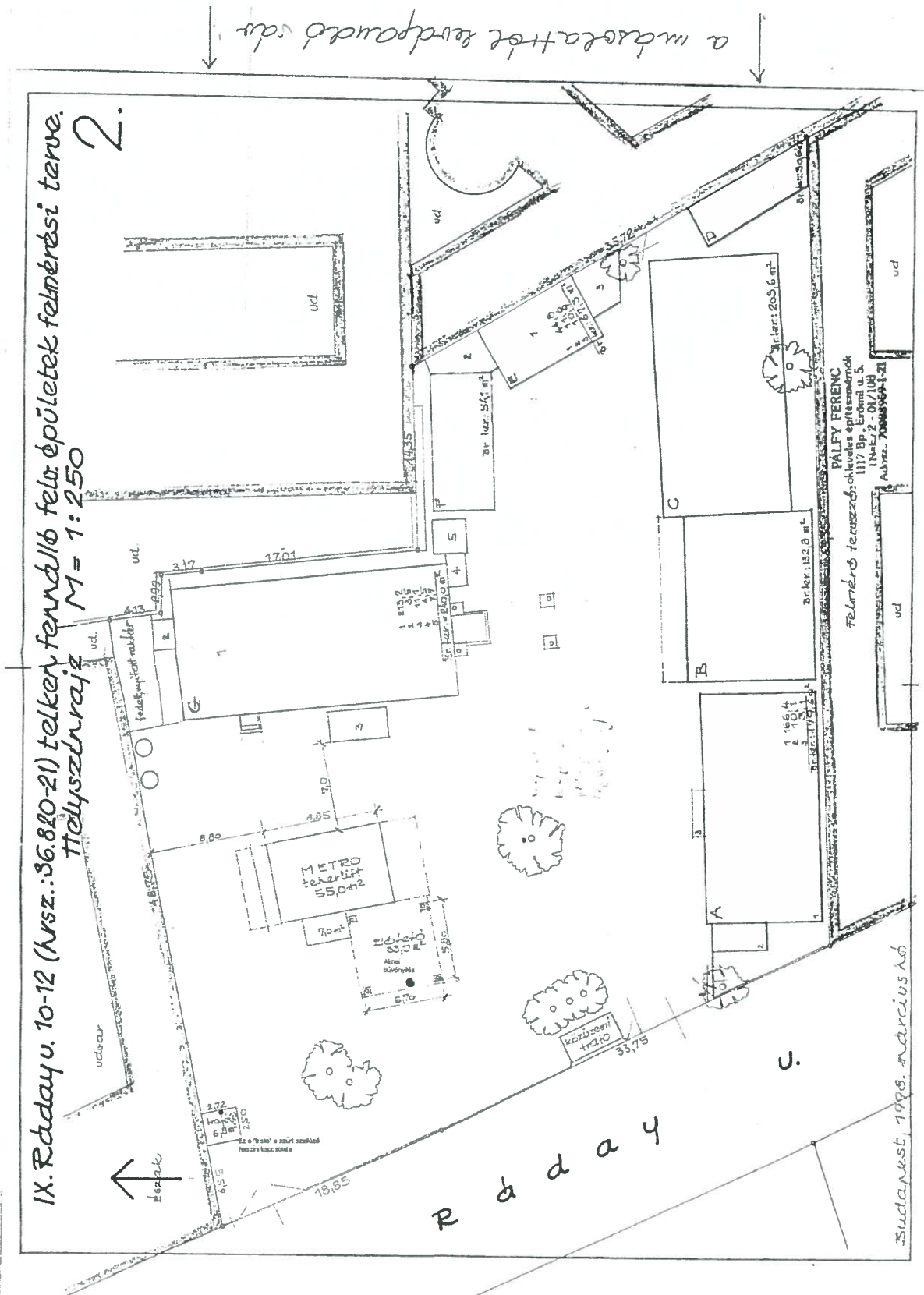
Az *intézményi területek* esetében város szerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívebben beépített területein.

Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

26. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 ³³ - 7,0 ³⁴	2,0 - 5,0*	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 ³⁵ - 7,0 ³⁶	2,0 - 5,0	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 ³⁷	0,75 - 4,0	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 ³⁸	2,0 - 4,0	1,0 - 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 - 4,25 ³³	0,5 - 3,0	0,25 - 1,25	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	0,5 - 1,5	0,25 - 0,5	

*a budai vár térségében 2,0

Területen található felépítmények vázrajza



Számítások

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	1 577 000 000 Ft	50%	788 500 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	1 461 000 000 Ft	50%	730 500 000 Ft
Végső forgalmi érték:		100%	1 519 000 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke csökkentve a bérlet jogviszony azonnali megszűntetése által bekövetkező kiadással (Ft)	1 519 000 000 - 70 000 000	1 449 000 000
--	----------------------------	---------------

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHOSONLÍTÓ MÓDSZERREL

1. Az ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel					
Megnevezés		1.	2.	3.	4.
Ingtalan címe	IX. Ráday utca 10.-12.	VII. Budapest, Klauzál utca 17.	VII. Budapest, Kazinczy utca 43-45.	VIII. Baross utca 40.	IX. Balázs Béla u. 23. (hrsz:37712)
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálai adat	kinálai adat	kinálai adat	realizált adat
Forrás		ingatlan.com/22342126	ingatlan.com/20898486	ingatlan.com/21206695	IX. Önkormányzat/adabázis
Adat dátuma		2017	2017	2017	2016.12
Ingtalan típusa	telek	telek	telek	telek	telek
Adásvételi / kínálai ár (Ft)		469 000 000 Ft	832 680 000 Ft	555 732 000 Ft	330 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)		398 650 000 Ft	707 778 000 Ft	472 372 200 Ft	330 000 000 Ft
Telek terület (m ²)	2951 m ²	843 m ²	1199 m ²	884 m ²	778 m ²
Fajlagos nm ár (Ft/m ²)		472 894	590 307	534 358	424 165
Szöveges leírás	Építési övezet Vt-V/IX-B szintterületi mutató: 6 metrő-, polgárvédelmi zónába esik metrőszellőzők a telken, passzázs kötelező kialakítás	Építési övezet VK-VII/3 Max. beépíthetőség: 70 % Szintterületi mutató: 4,5 Zöldterület 15 % Ép. magasság: 15-21 m	Építési övezet VK-VII/3 Max. beépíthetőség: 70 % Szintterületi mutató: 4,5 Zöldterület 15 % Ép. magasság: 15-21 m összközműves	VK-VIII-1 kórházra érvényes építési és szakhatósági engedélyekkel, trsház, hotel építhető rá, szintterületi mutató: 4,5 párkánymagasság: 21m	Ln-1/IX-R/20 Szintterületi mutató: 4,5 Zöldterületi mutató: 10% Max. beépíthetőség: 100%
Értékmódosító tényezők					
Jogi jelleg	önálló tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektio mértéke		0%	0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés		rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb
Korrektio mértéke		5%	5%	0%	5%
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektio mértéke		0%	0%	0%	5%
Passzázs		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrektio mértéke		0%	0%	0%	0%
Telek alakzat, kivitelezés nehézsége, metro szellőző átépítés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrektio mértéke		-1%	-7%	-11%	-2%
Telek méret	2951 m ²	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
Korrektio mértéke		-14%	-12%	-14%	-14%
Beépíthetőség, hasznosíthatóság, szintterületi mutató szerint		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrektio mértéke		20%	20%	20%	20%
Korrektio a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		10%	6%	-5%	14%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	534 274	520 183	625 725	507 640	483 548
Korrigált ár (Ft)	1 576 642 574	fajlagos nm ár x telek alapterület			
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	1 577 000 000				

Megjegyzés: (A fenti táblázat korrekciójára vonatkozóan az alábbiak szerint számoltunk)

- Jogi jelleg: - az összehasonlításba bevont ingatlanok mindegyike hasonló jogi jellemzőkkel bír az eladásra kínált telkek 1/1 tulajdoni aránnyal bírnak ezért 0% térítést alkalmaztunk.
- Kerületen belüli elhelyezkedés: 0% és 5%-os sávban határoztuk meg az elhelyezkedésben történő eltérést az összehasonlításba bevont ingatlanoknál. Ez egy szubjektív döntési elem, hiszen az elhelyezkedést nem tudtuk számszerűsíteni és matematikai képlettel százalékos eltérésben meghatározni. A belvároshoz való viszonyát vizsgáltuk az ingatlanoknak.
- Közlekedés: az összehasonlításba bevont ingatlanok egy kivételével azonos közlekedési és megközelítési tulajdonságokkal bírnak, mint az értékelt ingatlan ezért korrekciót az egy kivételével nem alkalmaztunk, az egy eltérőnél -5%-t vettünk figyelembe.
- Passzázs: Passzázs építési kötelezettségről az összehasonlítás adatok tekintetében nincs tudomásunk, de arra tekintettel, hogy a passzázs megépítése az értékelt ingatlan vonatkozásában ugyanannyi pozitív mint negatív hozadékkal járhat az ingatlan majdani hasznosíthatósága szempontjából, nem alkalmaztunk korrekciót semmilyen irányba.
- Telek alakzat, metrő szellőzők, jelenleg álló bontandó épületek: a bontás és szellőző áthelyezése cca 60 M Ft nettó összeget becsültünk, amelyet százalékosítva a kínálai árakhoz mért arányban határoztuk meg. -1% és -11% közötti eltérések mutatkoztak meg a számításban.
- Telekméret: a korrekciót az alábbi számítással kalkuláltuk: 150 m²-ként 1%-ot vettünk. -12% és -14% közötti eltéréseket kaptunk.
- Beépíthetőség: segédtáblázatban számított szintterületi mutatók szerinti beépítés négyzetméterenként százalékban meghatározva. Egységesen 20% korrekciót mutat a számítás (az értékelt ingatlan szintterületi mutatója 6 m²/m², az összehasonlításba bevont ingatlanoké 4,5 m²/m²).

2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

Hitelköltség számítás	
Bubor referenciakamat	0,40%
Kamatprémium	5,00%
Hitelköltség - forint alapon	5,40%

Diszkontráta számítás	
Hozamelvárás	15,00%
Hítelarány	80,00%
Önerő	20,00%
Hitelköltség	5,40%
Diszkontráta	7,32%

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS			
1. Budapest Főváros Önkormányzata		IX. Ráday utca 10-12.	
Helyrajzi száma	36820, 36821		
Cím	Budapest, IX. Ráday utca 10. és 12.		
Beruházás	üzletek és szálloda		
Telekterület	2 951 m ²		
	2 951 m ²		
2. SZABÁLYOZÁS			
Övezeti besorolás	Vt-V/IX-B	KÉSZ elfogadásra került	
Minimális telekméret	600 m ²		
Építménymagasság	24,00 m		
Max. beépíthetőség földszinten	100%	2 951 m ²	
Minimális zöldterület	10%	295 m ²	
Szintterületi mutató - általános	6,00 m ² /m ²		
Bruttó rápíthető szintterület - általános	17 706 m ²		
Szintterületi mutató - parkoló	4,00 m ² /m ²		
Bruttó rápíthető szintterület - parkoló	11 804 m ²		
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS			
	Nettó (m², db)		
Üzlet	721,00	865,2	
Szálloda	12 096,00	14515,2	
Teremgarázs beálló (db)	238,00		
Teremgarázs beálló (m ²)	5 950,00	m ² , bruttó:	6 545,00 m ²
Üzlet és szálloda szintterület	12 817,00	m ² , bruttó:	15 380,40 m ²
Összes szintterület	18 767,00	m ² , bruttó:	21 925,40 m ²
4. TERVEZETT NETTÓ BEVÉTELEK - JELENÉRTÉKEN			
Hozam alapú bevétel	8 421 503 336 Ft	1,00	
Nettó összbevétel	8 421 503 336 Ft		

5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN			
5.1 Területelőkészítés			
Felvonulás, bontás és tereprendezés, Metro szellőző áthelyezése föld alatt stb.	60 317 150 Ft		bontás: épület 908m ² * 4,3 * 2000 kts: 7.808.800.- tereprendezés: 2951 * 850 kts: 2.508.350.- metro szellőző áthelyezés: cca 50M
Területelőkészítési költség összesen	60 317 150 Ft		
5.2 Építkezés nettó árakon			
garázs	1 147 838 300 Ft		
	192 914 Ft / m ²	5 950,00 m ² - nettó terület	
szálloda	4 285 987 776 Ft		
	354 331 Ft / m ²	12 096,00 m ² - nettó terület	
üzlet	198 701 111 Ft		
	275 591 Ft / m ²	721,00 m ² - nettó terület	
Építkezési ktg összesen	5 633 350 023 Ft	300 173 Fv/m² - nettó terület	
5.3 Szakértői díjak		építési költség %-ban	
Építész	140 833 751 Ft	2,5%	
Statikus	112 667 000 Ft	2,0%	
Szakmérnökök	140 833 751 Ft	2,5%	
Szakértői költség összesen	394 334 502 Ft		
5.4 Menedzsment költségek			
Kivitelezés felügyelete	56 936 672 Ft	1,0%	5.1+5.2+5.3 - ra
Szálloda, üzlet	28 468 336 Ft	0,5%	5.1+5.2+5.3 - ra
Értékesítés, marketing	84 215 033 Ft	1,0%	nettó összbevétele
Menedzsmentköltség összesen	169 620 041 Ft		
5.5 Tartalékképzés			
Előre nem látható költségek	62 576 217 Ft	1,0%	5.1 - 5.5 -ig
Tartalékképzés összesen	62 576 217 Ft		
5.6 Fejlesztés költsége (NETTÓ)	6 320 197 933 Ft		5.1 - 5.6 -ig
	336 772 Fv/m ²		
6. FINANSZÍROZÁSI MUTATÓK			
Építkezési kölcsön kamatláb	5,00% (átlag)		
Időszak	2 év		
7. SAJÁT TŐKE (NETTÓ)	1 264 039 587 Ft	20,0%	
8. HITEL (NETTÓ)	5 056 158 346 Ft	80,0%	
Egyszeri és garancia költség	50 561 583 Ft	1,0%	
Kamatköltség	267 538 295 Ft		
Összes költség	6 638 297 811 Ft		
Elvárt nyereség	189 605 938 Ft	15,0%	
Ütemezéssel kapcsolatos többletkockázatok	132 765 956 Ft	2,0%	
Összes költség :	6 960 669 705 Ft		
Összes bevétel - Összes költség	1 460 833 631 Ft + áfa		
9. Maradék telekérték (nettó)	1 461 000 000 Ft		

Hitel kalkulátor

Hitel összege	5 056 395 114 Ft
	5,00%
A hitel futamideje években	2,00
A hitel kezdő dátuma	2016.12.01
Havonta fizetendő	221 831 081 Ft
Hónapok száma	24
Összes kamat a futamidő alatt	267 550 823 Ft
Teljes kifizetés összege	5 323 945 937 Ft

Hó- nap	Fizetés dátuma	Egyenleg a hónap elején	Havi befizetés	Ebből tőke	Ebből kamat	Fenálló tartozás
1	2017.01.01	5 056 395 114 Ft	221 831 081 Ft	200 762 768 Ft	21 068 313 Ft	4 855 632 346 Ft
2	2017.02.01	4 855 632 346 Ft	221 831 081 Ft	201 599 279 Ft	20 231 801 Ft	4 654 033 067 Ft
3	2017.03.01	4 654 033 067 Ft	221 831 081 Ft	202 439 276 Ft	19 391 804 Ft	4 451 593 791 Ft
4	2017.04.01	4 451 593 791 Ft	221 831 081 Ft	203 282 773 Ft	18 548 307 Ft	4 248 311 018 Ft
5	2017.05.01	4 248 311 018 Ft	221 831 081 Ft	204 129 785 Ft	17 701 296 Ft	4 044 181 233 Ft
6	2017.06.01	4 044 181 233 Ft	221 831 081 Ft	204 980 326 Ft	16 850 755 Ft	3 839 200 907 Ft
7	2017.07.01	3 839 200 907 Ft	221 831 081 Ft	205 834 410 Ft	15 996 670 Ft	3 633 366 497 Ft
8	2017.08.01	3 633 366 497 Ft	221 831 081 Ft	206 692 054 Ft	15 139 027 Ft	3 426 674 443 Ft
9	2017.09.01	3 426 674 443 Ft	221 831 081 Ft	207 553 271 Ft	14 277 810 Ft	3 219 121 173 Ft
10	2017.10.01	3 219 121 173 Ft	221 831 081 Ft	208 418 076 Ft	13 413 005 Ft	3 010 703 097 Ft
11	2017.11.01	3 010 703 097 Ft	221 831 081 Ft	209 286 484 Ft	12 544 596 Ft	2 801 416 613 Ft
12	2017.12.01	2 801 416 613 Ft	221 831 081 Ft	210 158 511 Ft	11 672 569 Ft	2 591 258 101 Ft
13	2018.01.01	2 591 258 101 Ft	221 831 081 Ft	211 034 172 Ft	10 796 909 Ft	2 380 223 929 Ft
14	2018.02.01	2 380 223 929 Ft	221 831 081 Ft	211 913 481 Ft	9 917 600 Ft	2 168 310 448 Ft
15	2018.03.01	2 168 310 448 Ft	221 831 081 Ft	212 796 454 Ft	9 034 627 Ft	1 955 513 994 Ft
16	2018.04.01	1 955 513 994 Ft	221 831 081 Ft	213 683 106 Ft	8 147 975 Ft	1 741 830 889 Ft
17	2018.05.01	1 741 830 889 Ft	221 831 081 Ft	214 573 452 Ft	7 257 629 Ft	1 527 257 437 Ft
18	2018.06.01	1 527 257 437 Ft	221 831 081 Ft	215 467 508 Ft	6 363 573 Ft	1 311 789 929 Ft
19	2018.07.01	1 311 789 929 Ft	221 831 081 Ft	216 365 289 Ft	5 465 791 Ft	1 095 424 639 Ft
20	2018.08.01	1 095 424 639 Ft	221 831 081 Ft	217 266 811 Ft	4 564 269 Ft	878 157 828 Ft
21	2018.09.01	878 157 828 Ft	221 831 081 Ft	218 172 090 Ft	3 658 991 Ft	659 985 738 Ft
22	2018.10.01	659 985 738 Ft	221 831 081 Ft	219 081 140 Ft	2 749 941 Ft	440 904 598 Ft
23	2018.11.01	440 904 598 Ft	221 831 081 Ft	219 993 978 Ft	1 837 102 Ft	220 910 620 Ft
24	2018.12.01	220 910 620 Ft	221 831 081 Ft	220 910 620 Ft	920 461 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												
Díjak, költségek növekedése	1,00		1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00
Kihasználtság növekedése	1,00		1,25	1,25	1,20	1,15	1,05	1,03	1,02	1,00	1,00	1,00
Kihasználtság	40,00%		50,00%	50,00%	60,00%	69,00%	72,45%	74,62%	76,11%	76,11%	76,11%	76,11%
ÁFA NÉLKÜLI NETTÓ BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTÓSÁG FÜGGVÉNYÉBEN												
Üzlet			13 040 294	16 463 371	19 953 606	23 176 113	24 578 268	25 568 772	26 340 949	26 604 358	26 604 358	26 604 358
Szálloda			1 488 554 680	1 879 300 284	2 277 711 944	2 645 562 423	2 805 618 950	2 918 685 394	3 006 829 693	3 036 897 990	3 036 897 990	3 036 897 990
Terengarázs beálló (db)			218 217 440	275 499 518	333 905 416	387 831 141	411 294 925	427 870 110	440 791 787	445 199 705	445 199 705	445 199 705
ÖSSZES BEVÉTEL			1 719 812 414	2 171 263 173	2 631 570 966	3 056 569 677	3 241 492 143	3 372 124 276	3 473 962 429	3 508 702 053	3 508 702 053	3 508 702 053
RENDSZERES KIADÁSOK												
Üzemeltetés százaléka			50%	50%	50%	50%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
RENDSZERES KIADÁSOK			859 906 207	1 085 631 587	1 315 785 483	1 528 284 839	1 458 671 464	1 517 455 924	1 563 283 093	1 578 915 924	1 578 915 924	1 578 915 924
Behajlási veszteség			4 241 076	4 283 487	4 326 322	4 369 565	4 413 281	4 457 414	4 501 988	4 547 008	4 547 008	4 547 008
Ingalant terhelő fenntartási alap			3 392 868	3 426 797	3 461 065	3 495 676	3 530 633	3 565 939	3 601 598	3 637 614	3 637 614	3 637 614
Bérbeadott terhelő ingatlanadó			15 380 400	15 534 204	15 689 546	15 846 441	16 004 905	16 164 954	16 326 604	16 489 870	16 489 870	16 489 870
Beruházások, felújítási kts			109 629 824	110 726 122	111 833 383	112 951 717	114 081 234	115 222 046	116 374 266	117 538 009	117 538 009	117 538 009
Marketing díjak			1 413 693	1 427 830	1 442 108	1 456 529	1 471 094	1 485 805	1 500 663	1 515 670	1 515 670	1 515 670
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS			993 964 068	1 221 030 027	1 452 537 907	1 666 404 787	1 598 172 611	1 658 352 082	1 705 588 212	1 722 644 095	1 722 644 095	1 722 644 095
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN			993 964 068	1 221 030 027	1 452 537 907	1 666 404 787	1 598 172 611	1 658 352 082	1 705 588 212	1 722 644 095	1 722 644 095	1 722 644 095
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT			725 848 346	950 233 146	1 179 033 059	1 390 164 890	1 643 319 532	1 713 772 194	1 768 374 217	1 786 057 958	1 786 057 958	1 786 057 958
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT			725 848 346	950 233 146	1 179 033 059	1 390 164 890	1 643 319 532	1 713 772 194	1 768 374 217	1 786 057 958	1 786 057 958	1 786 057 958
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS			3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00
			0,8090	0,7538	0,7024	0,6545	0,6099	0,5683	0,5295	0,4934	0,4597	0,4284
			587 211 312	716 285 745	828 152 821	909 862 921	1 002 260 583	973 936 738	936 354 148	881 240 996	821 050 843	765 147 229
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK:	8 421 503 336			Ft, kerekítve:		8 422 000 000 Ft						

Képek



utcakép



bejáratok



telkek



telkek



telkek



épületek

NYILATKOZAT

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

Budapest IX., Ráday utca 10. és 12. szám alatti, 36820 és 36821 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és egyéb épület megnevezésű ingatlan vonatkozásában Csendes Edina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés 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, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2017. február 27.-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke:

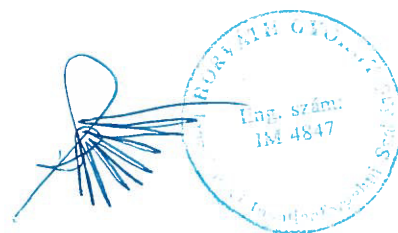
1 449 000 000,- Ft + áfa

**azaz: egymilliárd - négyszáznegyvenkilencmillió forint + áfa
(fajlagos ár: 491 000,-Ft/m²)**

összegben.

A megállapított érték a feltételezéseink megvalósulása mellett érvényes!

Budapest, 2017. február 27.



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