

Az értékelés azonosítója: K/16/Ú329

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest VI. ker., Hegedű utca 1. (29399 hrsz.-ú)

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű
és

a Budapest VI. ker., Hegedű utca 3. (29398 hrsz.-ú)

a Budapest Főváros VI. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett általános iskola megnevezésű ingatlanokról.

2017. február 03.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 78 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	7
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	7
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	7
2. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE	7
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	7
3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE	10
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	10
3.2 A földterület jellemzői.....	11
3.3 A felépítmények jellemzői	14
3.4 SWOT analízis.....	24
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	25
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	27
5.1 Piaci összehasonlító módszer.....	27
5.2 Hozam alapú módszer	28
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	28
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	29
7.1 Felhasználás.....	29
7.2 Jogi körülmények	29
7.3 Kompetencia.....	30
7.4 Megbízástól való függés	30
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	30
7.6 Felhasznált adatok.....	30
7.7 Felelősség kizárása	30
7.8 Rejtett hibák.....	30
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	30
7.10 Érvényesség	31

MELLÉKLETEK	32
Tulajdoni lap (2016.07.20.)	33
Térképmásolat (2015.10.27.)	38
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	39
Alaprajzok, metszetek, homlokzat.....	44
Alapterületi kimutatások	53
Számítások	53
Számítások	60
Képek.....	65
NYILATKOZAT	78

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VI. ker., Hegedű utca 1. (29399 hrsz.-ú)** a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű és a **Budapest VI. ker., Hegedű utca 3. (29398 hrsz.-ú)** a Budapest Főváros VI. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett általános iskola megnevezésű ingatlanok értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés érvényessége:	2017. február 03.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározása, hasznosítási célból
Helyszíni szemle időpontja:	2017. január 18.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**Hrsz.: 29399**

Az ingatlan megnevezése:	kivett középiskola			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	jelenleg használaton kívül álló, korábban iskola és kollégium funkciójú épület			
Az ingatlan címe:	Budapest VI. Hegedű utca 1.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	29399			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-V
	KSZT szerinti:	VK-VI-R	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 (Igy az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				
Telek területe:	Teljes: 912 m ²	Értékelt: 912 m ²		
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 1.915,07 m ²	Értékelt: 1.915,07 m ²		
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan			

Hrsz.: 29398

Az ingatlan megnevezése:	kivett általános iskola			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	jelenleg használaton kívüli, üresen áll, korábban romkocsmá, étterem, diákszálló, iroda és egyéb vendéglátó ipari és szállás jellegű szolgáltatásokra használt épület.			
Az ingatlan címe:	Budapest VI. Hegedű utca 3.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	29398			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-V
	KSZT szerinti:	VK-VI-R	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 (Igy az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.				

Telek területe:	Teljes: 1.079 m ²	Értékelt: 1.079 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 2.556,80 m ²	Értékelt: 2.556,80 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros VI. Kerületi Önkormányzat 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A vizsgált ingatlanok forgalmi értéke, önálló hrsz. alatti ingatlanként, kerekítve:

	372 200 000,- Ft + áfa
Budapest VI. Hegedű utca 1. hrsz.: 29399	azaz: <i>háromszázhetvenkettőmillió-kettőszázezer forint + áfa</i> (<i>fajlagos négyzetméterár: 194 353,- Ft/m² + áfa</i>) éves bérleti díj: 37 356 000,- Ft/év (<i>fajlagos bérleti díj: 1 626,- Ft/m²/hó + áfa</i>)
	511 450 000,- Ft + áfa
Budapest VI. Hegedű utca 3. hrsz.: 29398	azaz: <i>ötszáztizennegymillió-négyszázötvenezer forint + áfa</i> (<i>fajlagos négyzetméterár: 200 035,- Ft/m² + áfa</i>) éves bérleti díj: 51 180 000,- Ft/év (<i>fajlagos bérleti díj: 1 668,- Ft/m²/hó + áfa</i>)

A Fővárosi Önkormányzat birtokában lévő ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke:

	264 050 000,- Ft + áfa
Budapest VI. Hegedű utca 1. hrsz.: 29399 (1 208,04 m ² felépítmény nagyság)	azaz: <i>kettőszázhatvannégymillió-ötvenezer forint + áfa</i> (<i>fajlagos négyzetméterár: 218 577,- Ft/m² + áfa</i>) éves bérleti díj: 26 736 000,- Ft/év + áfa (<i>fajlagos bérleti díj: 1 844,- Ft/m²/hó + áfa</i>)

A fenti értékek nettó értékek és per- teher és igénymentes állapotra vonatkoznak, az áfát nem tartalmazzák! 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!

A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!

A két ingatlan együttes nettó összértékét az átlagosnál jóval nagyobb alapterületi méret alapján -10% értékcsökkentéssel határozzuk meg, az alábbiak szerint:

Megnevezés	Érték (Ft)
Hegedű utca 1. hrsz.: 29399	372 200 000
Hegedű utca 3. hrsz.: 29398	511 450 000
Összesen:	883 650 000
Értékcsökkentés mértéke	90%
Korrigált együttes nettó összérték (Ft)	795 285 000
Fajlagos négyzetméterár (Ft/m ²)	177 842

azaz: *hét száz kilencvenöt millió-kettő száznyolcvanötezer forint + áfa*
(*fajlagos négyzetméterár: 177 842,- Ft/m² + áfa*)

Feladatunkat képezte az ingatlanok forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Bp. VI. ker. Hegedű u. 1. szám alatti 29399 hrsz-on nyilvántartott kivett középiskola ingatlan és a VI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező a VI. Hegedű u. 3. szám alatti 29398 hrsz-on nyilvántartott kivett általános iskola megnevezésű ingatlanra vonatkozó ingatlan-vagyonértékelés elkészítése során az egyes ingatlanok önálló és együttes értékei is meghatározásra kerültek.

A Hegedű utca 3. szám alatti ingatlan hátsó udvari B jelű épületszárnyának egy része a Hegedű utca 1. szám alatti ingatlan telkére épült, mint ahogy annak belső udvarán létesített könnyűszerkezetes szórakozóhely funkciójú felépítmény is. A pince szinten a Hegedű utcai 1. szám alatti épület klub helyisége kapcsolódik a szomszédos, Hegedű utca 3. szám alatti felépítmény pince szintű helyiségeihez. Mindezekből adódik a két ingatlan rendezetlen beépítettsége, használata, a hátsó udvari épületszárny jogilag rendezetlen megközelíthetősége.

Tekintettel arra, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő 29399 hrsz-ú ingatlan területén idegen felépítmények is vannak, meghatároztuk kizárólag a Fővárosi Önkormányzat birtokában lévő felépítményrész (1 208,04 m² területrész) feltételezett forgalmi értékét is.

Az ingatlanok városközponti elhelyezkedéséből adódóan, kereskedelmi és vendéglátó ipari szempontból kedvező területi adottságúak, részleges felújítást követően gazdaságosan üzemeltethetők belvárosi vendéglátó- és szálláshelyként, szórakozóhelyként vagy irodaként egyaránt.

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzését és a hozamszámítás módszerét alkalmaztuk, amelynek eredményeként az előző oldalon szereplő értékeket kaptuk. Meghatározásra került az ingatlanok együttes összértéke is, amely fajlagosan alacsonyabb árat eredményezett.

A 2016. július 26-i aktualizálása óta eltelt időszakban és a helyszíni szemle időpontjában a vizsgált ingatlanok változatlanul használaton kívül, üresen álltak. A Hegedű utca 3. szám alatti ingatlan műszaki állapota, a korábbi bérlő általi kiköltözést követően leromlott, megrongálódott állapotba került. A használaton kívüli, üres épületek burkolatai, berendezési tárgyai – szaniterek, gépészeti berendezések, hőleadók stb. – részben leszerelésre kerültek. Az épületek fűtése, meleg vízellátása nem megoldott, a fűtési vezetékek részben szétfagytak, így a helyiségek egy része, belső burkolata megrongálódott, mindezek alapján felújítandó műszaki állapotúnak minősített.


2017. február 03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető


Reményi Krisztina
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 9629/2011



1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

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

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének, bérleti díjának meghatározásával.

1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapokat, térképmásolatot, alaprajzokat

Beszereztük:

FSZKT szabályozási tervlapot, KSZT kivonatát, kerületi övezeti besorolás térképét, Budapest Főváros településszerkezeti terv kivonatát (TSZT).

Helyszíni szemle:

2017. január 18-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

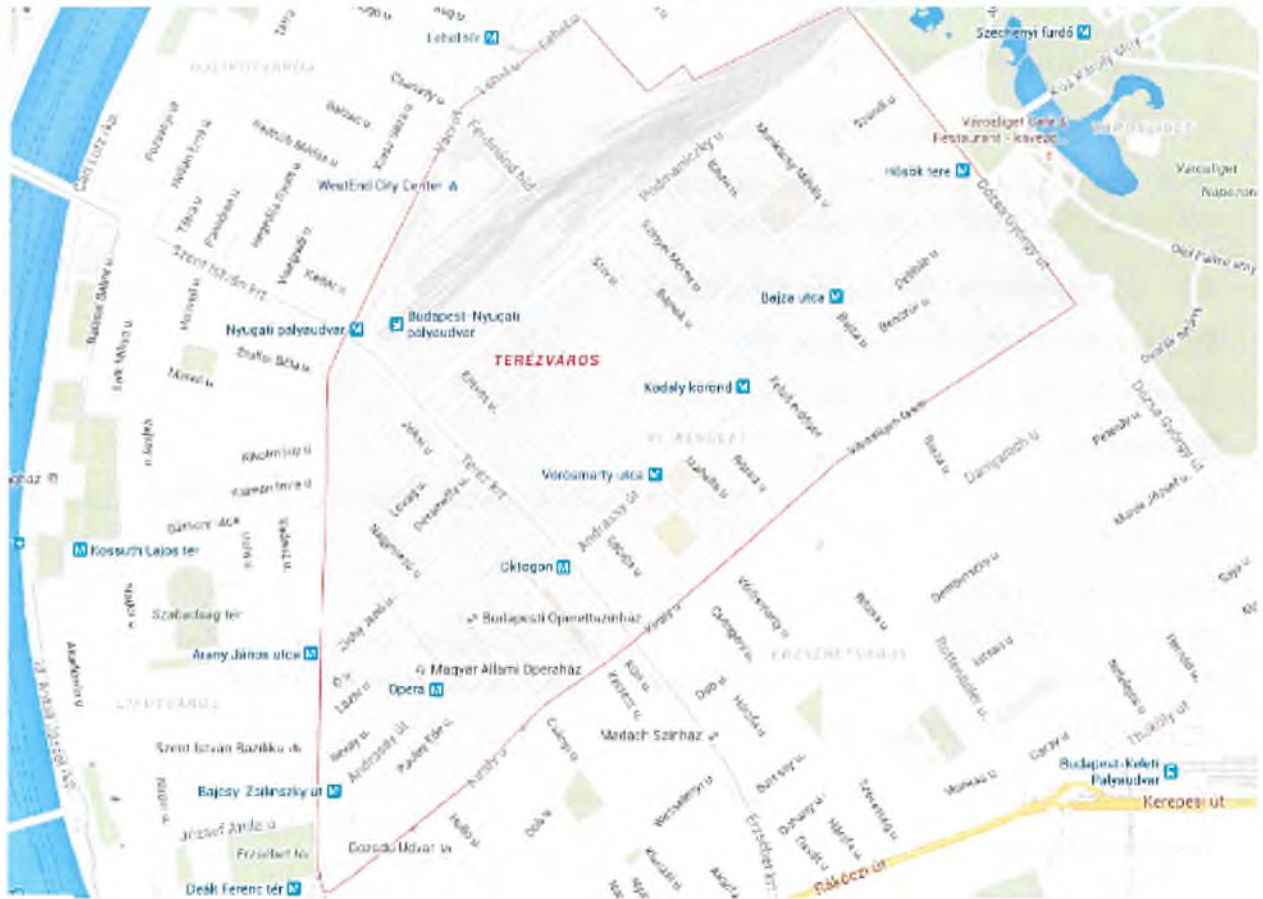
2. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE

2.1 *Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok*

Tágabb környezet:

1930 májusában Budapest közigazgatási átszervezése jelentősen érintette a Terézvárost. A XIV. kerület 3 korábbi (a VI., VII. és X.) kerületből jött létre, legnagyobb részét (Dózsa György út – Ajtósi Dürer sor – Hermina út – Erzsébet királyné útja – Körvasútsor – Nyugati pályaudvar – Szobi vasút) éppen a Terézvárosból szakították ki. A XIII. kerület kapta a Dózsa György (akkor Aréna) úttól a Nyugati pályaudvar felé eső részt: a Vágány utca – Szent László utca – Újpest közigazgatási határa – Váci út – Aréna út közti földdarabot. Ekkor Terézváros a négy legkisebb kerület egyike lett (IV.: 0,3 km², I.: 2,3 km², VII.: 2,5 km², VI.: 2.9 km²). 107 349 lakossal és 37 030 fő/km² népsűrűséggel azonban az élvonalban maradt, csak a VII., VIII. és IX. kerületek előzték meg.

A 2, 38 km² kiterjedésű városrészen áthaladó közlekedési útvonalakon - mint fő ütőereken - valósul meg jelentős mértékben a főváros kapcsolata ország-világgal. Napjainkban a 40.000 fős lakossággal rendelkező Terézváros jelentős kereskedelmi, idegenforgalmi és diplomáciai központja Budapestnek. Az egyre gyarapodó kereskedelmi és bankhálózat, korszerű üzletközpontok, utazási irodák, vendéglátóhelyek, színházak és egyéb művelődési és szórakozási lehetőségek sokasága a Főváros egyik legváltozatosabb kerületévé teszik Terézvárost.



Terézváros számokban:

Terézváros alapterülete: 2,38 km²
 Állandó lakosainak száma: 40.000 fő
 A területben található épületek száma: 1300 db
 Lakások száma: 25.000 db
 Beépítettség: 86%
 Úthálózat hossza: 38 km
 Zöldfelület nagysága: 16.000 m²

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok a Teréz körút és a Liszt Ferenc tér közvetlen környezetében a Király utca – Liszt Ferenc tér – Paulay Ede utca – Hegedű utca által közrezárt tömbben helyezkednek el. Mindkét ingatlan területén lévő felépítmény zárt sorú, keretes beépítésű, műemlék épület.



A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok rendkívül kedvező területi adottságúak, Belvárosi elhelyezkedésűek, így megközelíthetőségük és infrastruktúráls ellátottságuk kiváló.

Személygépkocsival elérhetőek az egyirányú Király utca felől, a parkolás a környező utcákban kialakított fizető parkolók területén biztosított.

Tömegközlekedési eszközök: Teréz körúton közlekedő 4-es és 6-os jelű villamosok, Király utcában közlekedő 70-es és 78-as jelű trolibuszok, valamint az Andrassy úton közlekedő 105-ös jelű autóbusz és az M1 jelű kisépítési járat.

Az ingatlanok közintézményi ellátottsága kiváló, a fontosabb közintézmények (posta, bank, irodák, színházak stb.) és a VI. Kerület Terézváros Polgármesteri Hivatal közvetlen közelben 500 méteren belül elérhető.

A vizsgált ingatlanok közművesítettsége teljes körű, az ingatlan területére és a felépítményekbe a víz, villany, csatorna és gáz közművek bevezetésre kerültek.



3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingyan természetbeni címe:	Budapest VI. ker. Hegedű utca 1.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Belterület, Budapest, VI. ker. Hegedű utca 1.
Helyrajzi száma:	29399
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett középiskola
Funkció a valóságban:	jelenleg használaton kívül álló, korábban iskola és kollégium funkciójú épület
Telek alapterülete:	912 m ²
I/2. bejegyzés	műemlék
I/3. bejegyzés	Bh.: 57808/1/2009/08.03.06. Műemléki környezet 7/2005. (III.1.) NKÖM. rendelete alapján
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Tulajdoni lap III. része: Bh.: 76456/1/2010/10.09.20. Vezetékjog 1 m ² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Bh.: 76678/2/2010/10.10.19. Vezetékjog 7 m ² területre, VMB-145/2010 alapján. jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Bh.: 132005/2/2012/12.11.16. Vezetékjog 3 m ² területre, VMB-169/2012 alapján. jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Ingyan természetbeni címe:	Budapest VI. ker. Hegedű utca 3.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Belterület, Budapest, VI. ker. Hegedű utca 3.
Helyrajzi száma:	29398

Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros VI. Kerületi Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett általános iskola
Funkció a valóságban:	korábban romkocsmá, étterem, diákszálló, iroda és egyéb vendéglátó ipari és szállás jellegű szolgáltatásokra használt épület, a helyszíni szemle időpontjában, jelenleg használaton kívüli, üresen áll.
Telek alapterülete:	1.079 m ²
I/2. bejegyzés	műemlék
I/3. bejegyzés	Bh.: 57807/1/2009/08.03.06. Műemléki környezet 7/2005. (III.1.) NKÖM. rendelete alapján
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Tulajdoni lap III. része: Bh.: 76678/2/2010/10.10.19. Vezetékjog 13 m ² területre, VMB-145/2010 alapján. jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. Bh.: 132005/2/2012/12.11.16. Vezetékjog 2 m ² területre, VMB-169/2012 alapján. jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

Bp. VI. ker., Hegedű utca 1. hrsz.: 29399

A telek téglalap alakú, „U” alakban, az egykori kollégium épületével beépített, míg hátsó részén a Hegedű utca 3. szám alatti ingatlanról átnyúló épületrész található, ahol régebben általános iskola működött. Az épület pince + földszint + 2 emelet szintszámú, hagyományos szerkezeti kialakítású.

Bp. VI. ker., Hegedű utca 3. hrsz.: 29398

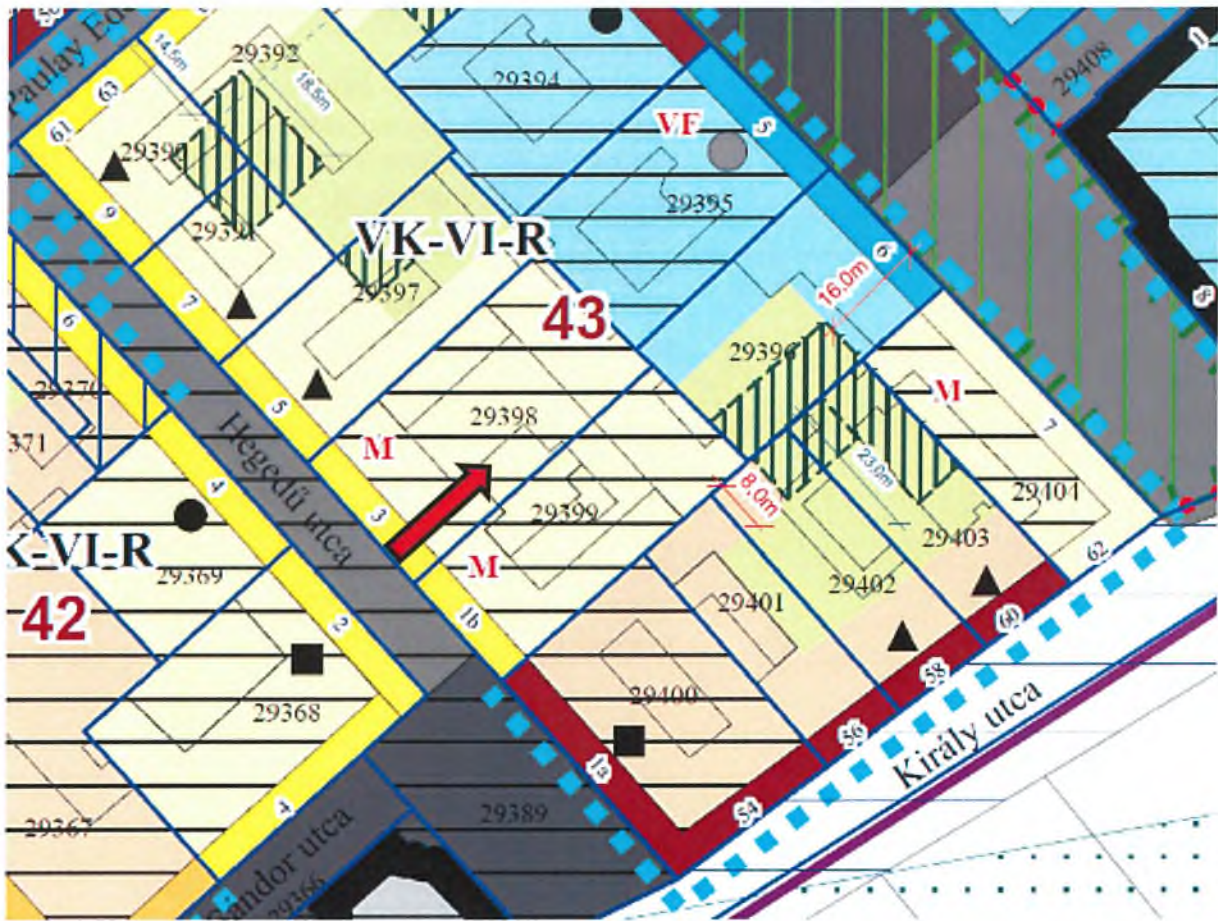
A telek téglalap alakú, keretesen beépített az egykori általános iskola épületével, amely a hátsó udvari fronton tetőtéri (IV. emeleti) beépítéssel, valamint a belső udvarban egy félköríves fedésű, könnyűszerkezetes építménnyel bővített. Az utcafronti épület pince + földszint + 2 emelet szintszámú, a hátsó épületrész pince + földszint + 4 emeletes, hagyományos szerkezeti kialakítású.

Övezeti besorolása:	FSZKT: VK TSZT: VT-V	KSZT: VK-VI-R 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.

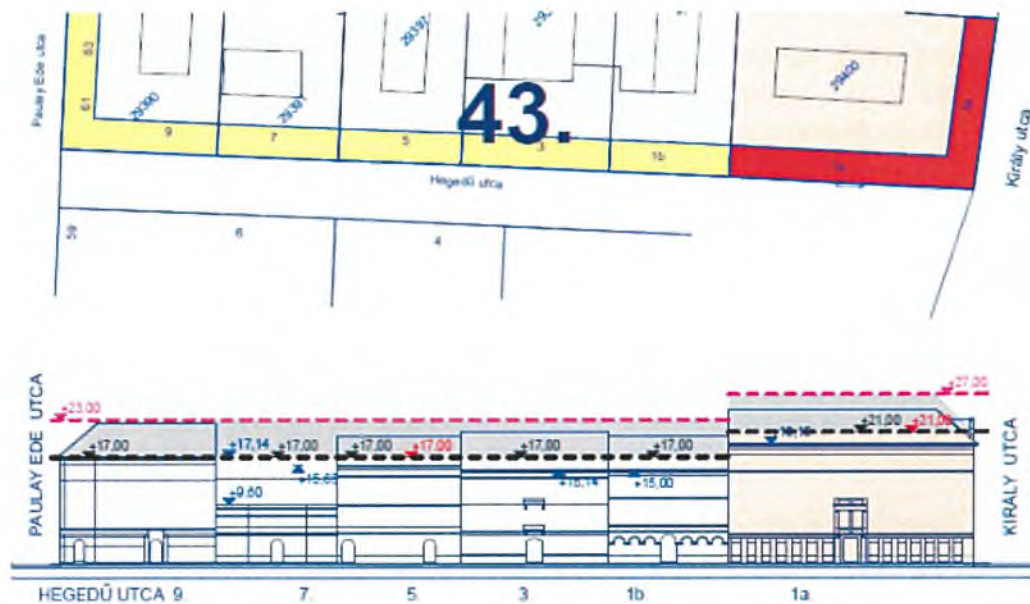
VI. Kerület Terézváros Építési Szabályzat (TЭСZ) kivonat

Hegedű utca 1/a., 1/b., 3. (Hrsz.: 29400, 29399, 29398) ingatlanokra vonatkozóan



A Hegedű utca 1/a. (hrsz: 29400) kerületi egyedi, a másik két ingatlan műemléki védelem alatt áll.

A Hegedű utca 1/a. (hrsz: 29400) esetében a TЭСZ 21 méter, a másik két ingatlan esetében 17 méter UBM-et és UHM-et határoz meg.



Az ingatlanok VK-VI-R jelű építési övezeti besorolásúak. Az övezet beépítési paraméterei a következők: 22.§ (1):

3. számú táblázat													
az építési övezet jele	Beépítési mód	az építési telek								az épület			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett			
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága					
		m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m					
VK-VI-R	Z	800	18	Á F+1e	80 100	Á ÖK	5,5 6,0	Á MG ₁	90 100	Á MG ₁	10 0	16	25
Alkalmazhatóság													
Á	általános esetben												
F+1e	földszinti és első emeleti beépítés mértéke az övezetben meghatározott feltételek esetén												
MG ₁	mélygarázs létesítése érdekében, kizárólag akkor, ha a telek mérete kisebb 1000 m ² -nél												
MG ₂	kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, (telekmérettől függetlenül)												
ÖK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött megállapodás alapján alkalmazható engedélyes érték												
*	Magánút kialakítása esetén az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekszélesség a telekalakításnál figyelmen kívül hagyható												

Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások a következők:

22. § (14) „A VK-VI-R övezet területén:

- a) a második emeleti szinttől felfelé csak lakófunkció létesíthető, kivéve
 - aa) a kulturális, oktatási, művelődési, szórakoztatási és szálláshely-szolgáltatási rendeltetési egységeket, valamint az utcai homlokzattal nem rendelkező parkolószintet,
 - ab) a Bajcsy-Zsilinszky út, az Andrássy út, a Podmaniczky utca, a Nagymező utca, a Hajós utca és a Király utca menti telkek épületeit, ahol az aa) pontban felsoroltakon kívül közintézményi, valamint kereskedelmi és irodai funkció is létesíthető az épület egy részében, vagy egészében.
- b) az utcára néző és utcai kapcsolattal rendelkező földszinti rendeltetési egységként csak vendéglátási-, kulturális, művelődési-, illetőleg kereskedelmi rendeltetési egység, közforgalmú iroda, nem zavaró hatású kézműipari műhely létesíthető:
 - ba) a Nagymező utcának a Mozsár utca és a Király utca közötti szakaszán,
 - bb) a Hajós utca teljes szakaszán,
 - bc) a Jókai tér és a Liszt Ferenc tér mentén.
- c) a beépítés mértéke a földszinten és az I. emeleti szinten elérheti a 3. számú táblázatban rögzített 100%-ot:
 - ca) amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és
 - cb) ha az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg az általános határértéket, valamint
 - cc) ha a közterületi telekhatár kivételével
 1. a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
 2. a szomszédos telek azonos építményszintje is egyidejűleg beépítésre kerül vagy került, vagy
 3. ehhez a be nem épült szomszédos ingatlan tulajdonosa hozzájárulását adta.
- d) az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget – kivéve, ha a 14.§ szerinti elvárt zöldfolt, vagy irányadó zöldfolt bármelyike érinti – továbbá a BVKSZ szerinti engedélyes szintterületi mutató értékét:
 - da) ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetése e célra változik meg, és
 - db) ha a közterülethez legalább 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozó és a földszinti terület legalább 20%- át kitevő területrészt közhasználat céljára történő átadása, megnyitása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján létrehozható.
- e) a megengedett szintterületi mutató értéke – BVKSZ szerinti engedélyes értékig – az alábbi mértékkel növelhető:
 - ea) legfeljebb 0,5-tel:
 1. új kulturális rendeltetésű épület létesítése, vagy meglévő épület szintterületének legalább felét érintő kulturális célú rendeltetésváltása esetén,
 2. az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott teljes udvarterület vagy közhasználat céljára átadott tetőkert kialakítása esetén,
 3. a pincszinti közönségforgalmú – kulturális, kereskedelmi, vendéglátási – rendeltetési egység kialakítása esetén;
 - eb) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m² alápincézetlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel."

3.3 A felépítmények jellemzői

3.3.1 Bp. VI. ker., Hegedű utca 1. hrsz.: 29399

A vizsgált ingatlan területén 1856-ban épült műemlék épület áll, amely egykor középiskolai kollégiumként üzemelt. Hagyományos szerkezeti kialakítású, zártos beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintszámú, „U” alakú épület. Klasszicista stílusjegyeket mutató homlokzattal rendelkezik, az 1800-as évek építészeti követelményeinek megfelelően, átlagos minőségű és igény szintű anyagok felhasználásával készült. Teherhordó falai jellemzően tömör téglából készültek, a pince és földszint feletti födém dongaboltozatos, az emelet fölött acélgerendák közötti téglabetétes födém készült, a zárófödém pedig fagerendás szerkezeti kialakítású. Az épület magastetős cserép és egy részen pala héjalással. Az épület utcai homlokzata terméskő lábazati kialakítású, simított vakolattal, a külső nyílászárók kapcsolt gerébtokos ablakok.

Az épület egykor katolikus női rend zárdájaként, később kollégiumként üzemelt. 2012-ben gazdaságossági okok miatt bezárták, azóta, így a helyszíni szemle időpontjában is használaton kívüli, üresen állt.

Az épület **pince szintjén** gázfogadó helyiségek, műhely, raktár, kazán, hőközpont, valamint egyéb kiszolgáló helyiségek és klubhelyiség (az ebből nyíló helyiségek a szomszédos, Hegedű utca 3. szám alatti ingatlan pinceszintjére is átnyúlnak) találhatóak. A kazánházban és hőközpontban lévő 3 db kazán és meleg víztartályok az épület fűtését és meleg vízellátását biztosítják, további egyedi, kiegészítő, a vizes helyiségekben felszerelt villanybojlerekkel. Az épület helyiségeiben lévő hőleadók acéllemez radiátorok. A pince szinten a padlóburkolat jellemzően mettlachi és simított beton, a falak csempézett vagy festett felületűek.

Az épület **földszintjén**, az utcafronton portás helyiség, gondnoki lakás és egyéb iroda, valamint kiszolgáló helyiségek kaptak helyet. A hátsó épületszárnyban főző konyha és kapcsolódó helyiségei, étkező, raktárak és vizesblokkok találhatóak. Az épület hasznosítása idején a konyhában lévő étellift biztosította az ételszállítást az I. emeleti étkezőbe. A belső udvari egyszintes épületszárnyban kerültek elhelyezésre a dolgozókat kiszolgáló öltözők, szociális blokkok, raktárak és a mosókonyha. A földszinti helyiségek padlóburkolata jellemzően kerámia vagy mettlachi, a szobákban PVC vagy parketta. A falak festett felületűek, a vizes helyiségekben csempe burkolattal.

Az emeleti szintekre háromkarú, műkö szerkezetű lépcsőház vezet. Az itt lévő helyiségekbe nyitott függőfolyosón keresztül juthatunk. Az **I. és II. emeleten** kerületek kialakításra a kollégiumi hálószobák. Az I. emeleten a konyha felett az étkező kapott helyet, mellette könyvtárszoba, betegszoba, közösségi helyiségek és vizesblokkok vannak. Az emeleti szintek padozata jellemzően kerámia lap, a szobákban parketta és laminált padló burkolattal. A falak festett felületűek, a vizes helyiségekben csempe burkolattal.

Az épület műszaki állapota a helyszíni szemle szemrevételezése alapján – statikai szakvélemény és feltárás nélkül – korának megfelelő, közepes állapotú, a teherhordó szerkezeteken komoly szerkezeti hibákat és elváltozásokat, károsodást nem tapasztaltunk. Az épület hasznosítása esetén azonban elavult, elhasználódott műszaki állapota alapján teljes körű felújítása (fal- és padlóburkolatok cseréje, nyílászárók, gépészeti berendezések és szaniterak felújítása stb.) indokolt. Az épület pince szintjén a teherhordó falak mentén vizesedés, salétromosodás tapasztalható, amely valószínűsíthetően a műszakilag nem megfelelően elkészített vagy hiányos vízszigetelés következménye.

A telek a hátsó udvarán a Hegedű utca 3. szám alatti, egykori **iskola épületszárny** található, amely pince + földszint + 4 emelet szintszámú, későbbi tetőtér beépítéssel bővített épületrész. Az eredeti épület hagyományos szerkezeti kialakítású, tömör téglá felmenő falakkal, téglá dongaboltozatos pincefödémekkel és acél gerendák közötti téglabetétes közbenső födémekkel 1927-ben épült, majd 1993-ban készült a tetőtér beépítés a kazánház bővítéssel. Ennek az épületrésznek a megközelítése a Hegedű utca 3. számú ingatlan lépcsőháza felől történhet.

A Hegedű utca 1. szám alatti ingatlan területére átnyúló egykori iskola szárny földszintjén a valamikor tornateremként használt helyiség (jelenleg szórakozóhelyként kialakítva) és a hozzá kapcsolódó öltöző-mosdó blokk található. Ehhez a hátsó udvari épülethez kapcsolódik a földszinten az alaprajzon U.2 udvar jelölésű területen – az egykori bérlő által – épített könnyűszerkezetes, ragasztott fa tartószerkezetű, trapézlemezzel ívesen lefedett, gumi lemez héjalású, acél keretszerkezetű, üvegportállal és kitöltő falazattal készült egykori „romkocsmá” felépítmény. A helyiségek padozata parketta burkolatú, a közlekedő és vizes helyiségekben mettlachi és mázas kerámia burkolattal, a falak festett felületűek, a vizesblokkokban csempe falburkolat kialakítással.

Az átnyúló épületrész tetőtéri szintjén szobák és vizesblokkok vannak, a III. és II. emeleti szinteken az egykori bérlő által kialakított szállás jellegű szobák és hozzájuk tartozó WC-zuhanyzó helyiség, valamint a közös használatú konyha blokk egy része található. Az I. emeleten a régi tantermi kiosztás szerinti szoba helyiségek és vizesblokkok vannak.

Az iskolai épületszárnyban lévő helyiségek nagy része a bérlő általi kiköltözést követően leromlott, megrongálódott állapotba került. A helyszíni szemle időpontjában használaton kívüli, üres épületszárny burkolatai, berendezési tárgyai – szaniterek, gépészeti berendezések, hőleadók stb. – leszerelésre kerültek. Az épületrész fűtése, meleg vízellátása jelenleg nem megoldott, a fűtési vezetékek részben szétfagytak, így a helyiségek egy része, belső burkolata megrongálódott. Az átnyúló épületrész – amelynek hasznos alapterülete összesen, a redukált alapterület kimutatásnak megfelelően 707,03 m² – mindezek alapján felújítandó műszaki állapotúnak minősített.

3.3.1.1 Helyiséglista

Hegedű 1. hrsz.: 29399.	
Pince	
Megnevezés	Alapterület (m ²)
tornaterem	30,70
BP.2	1,99
BP.3	2,05
pince klub	35,37
kazánház	35,49
bojler helyiség/hőközpont	9,01
gázfogadó 1.	13,30
gázfogadó 2.	9,10
tároló lépcső alatt/raktár	4,20
edényraktár/raktár	13,26
műhely	20,64
kazánház folyosó/közlekedők	13,62
pince folyosó/közlekedő	34,38
Mindösszesen:	223,11

Megnevezés	Alapterület (m ²)
Földszint	
B épület	
B0.16	24,90
B0.18	83,42
B0.19	61,81
B0.20	2,33
B0.21	2,76
B0.22	1,15
B0.23	12,84
B0.24	6,88
B0.25	1,01
B0.26	1,10
B0.27	3,09
B0.28	8,29
B épület össz.	209,58
U2 udvar / szórakozóhely „romkocsmá” kialakítva	63,00
gazd ir 1/iroda	15,51
gazd ir 2/iroda	22,40
gazd igh/iroda	15,12
mosdó, fürdő, WC	6,50
volt szolg lakás	46,00
porta	16,41
textil raktár	13,16
konyha	63,71
raktárak	52,72
öltözők	17,70
mosókonyha	18,74
Mindösszesen:	560,55

Megnevezés	Alapterület (m ²)
I. emelet	
B épület	
B1.2	11,68
B1.5	26,97
B1.6	52,17
B1.7	12,66
B1.12	2,65
B1.13	0,48
B1.16	0,45
B épület össz.	107,06

Megnevezés	Alapterület (m ²)
szobák/hálók	89,38
tanári	17,69
igazgatói	26,23
előtér	48,3
könyvtár	68,4
éjszakás nevelő	9,92
ebédlő, tálaló	94,77
számítógépterem	24
mosdó,WC32,46	32,46
Mindösszesen:	518,21

Megnevezés	Alapterület (m ²)
II. emelet	
B épület	
B2. 2	12,37
B2. 5	25,44
B2. 6	55,99
B2. 7	13,49
B2. 12	2,48
B2. 13	0,48
B2. 16	0,38
B épület össz.	110,63
1. szoba	42,38
előszoba	3,64
WC	4,59
2. szoba	29,12
4. szoba	46,8
5. szoba	38,35
6. szoba	31,2
előtér	52,75
folyosó	30,37
első mosdó	20,35
WC	18,15
hátsó mosdó	12,6
előtér	4,06
Mindösszesen:	444,99

Megnevezés	Alapterület (m ²)
III. emelet	
B épület	
B3.2	10,73
B3.5	41,88
B3.6	37,81
B3.12	2,48
B3.13	0,24
B3.16	0,19
B3.17	25,18
B3.7	46,56
Mindösszesen:	165,07
IV. emelet	
B épület	
B4.2	13,88
B4.5	29,00
B4.6	53,03
B4.7	14,58
B4.12	2,48
B4.13	0,96
B4.16	0,76
Mindösszesen:	114,69

3.3.2 Bp. VI. ker., Hegedű utca 3. hrsz.: 29398

A Hegedű utca 3. szám alatti telek téglalap alakú, keretesen beépített az egykori általános iskola épületével, amely a hátsó udvari fronton tetőtéri (IV. emeleti) beépítéssel, valamint a belső udvarban egy íves, trapézlemez fedésű, könnyűszerkezetes, rétegelt fa tartószerkezetű építménnyel bővített. Az utcafronti épület pince + földszint + 2 emelet szintszámú, a hátsó épületrész pince + földszint + 4 emeletes, hagyományos szerkezeti kialakítású.

„A” jelű épületszárny

A vizsgált ingatlan területén eredetileg 1927-ben épült műemlék épület áll, amely egykor általános iskolaként üzemelt. Az eredeti épület hagyományos szerkezeti kialakítású, tömör téglafalmenő falakkal, tégladongaboltozatos pincefödémmel és acél gerendák közötti téglabetétes közbenső födémekkel, majd 1993-ban készült a tetőtér beépítés a kazánház bővítéssel.

Hagyományos szerkezeti kialakítású, zártos beépítésű, pince + földszint + 2 emelet szintszámú az utcafronti – terveken A jelű – épület, amely az 1900-as évek építészeti követelményeinek megfelelően, átlagos minőségű és igény szintű anyagok felhasználásával készült.

Teherhordó falai jellemzően tömör téglából készültek, a pince és földszint feletti födém dongaboltozatos, az emelet fölött acélgerendák közötti téglabetétes födém készült, a zárófödém pedig fagerendás szerkezeti kialakítású. Az épület magastetős, cserép és egy részen – a Hegedű utca 1. szám felőli épületszárny – pala héjalással. Az épület belső udvar felőli tetőszerkezetén a cserép héjalás felújításra került, azonban a bádogozás még nem befejezett. Az épület utcai homlokzata terméskő lábazati kialakítású, simított vakolattal és 2 db kiugró erkéllyel, a külső nyílászárók kapcsolt gerébtokos ablakok.

A belső udvar aszfalt burkolatú, amelynek területén acél tartószerkezetre helyezett ponyvafedésű bár és vendégtér került kialakításra. A belső udvar felől megközelíthető az „A” épület jobb oldali szárnyában lévő csigalépcső, amely az emeleti szintekre vezet, a földszinti étterem és pince szintű vendéglátóhely, valamint a hátsó udvari szállás funkciójú B épületrész.

Az „A” jelű épület **pince szintjén** a szomszédos – Hegedű utca 1. szám alatti épületből átnyúló – klubhelyiségek, gázfogadó (gázórával és vízórával), valamint vendéglátó terek, raktárak és vizesblokkok találhatóak. A pince szinten a padlóburkolat jellemzően simított beton és kerámia, a falak a vizes helyiségekben csempézett, egyéb helyeken festett felületűek. Az épület **földszintjén**, az utcafronton a belső udvarról nyíló étterem, hozzá kapcsolódó konyha és kiszolgáló helyiségei, valamint egy bár és vendégtér található vizesblokkal és kiszolgáló helyiségekkel (raktár, tároló, öltöző, iroda stb.). A földszinti helyiségek padlóburkolata jellemzően kerámia vagy parketta, a falak festett felületűek, a vizes helyiségekben csempe burkolattal. Az **I. és II. emeleti szintekre** a kapualjat elhagyva az épület jobb oldali szárnyában lévő csigalépcső vezet. Az emeleti szinteken vendéglátás-szállás funkciójú szobák, valamint iroda funkciójú helyiségek kerültek kialakításra. Az I. emeleten összesen 11 db szoba, míg a II. emeleten összesen 13 db szoba található. Szintenként vizesblokk és közös teakonyha tartozik hozzá. A férfi-női vizesblokkokban zuhanyzó, WC, kézmosó és előtér helyiségek voltak elhelyezve.

Az épület műszaki állapota a helyszíni szemle szemrevételezése alapján – statikai szakvélemény és feltárás nélkül – korának megfelelő, a teherhordó szerkezeteken komoly szerkezeti hibákat és elváltozásokat, károsodást nem tapasztaltunk. Az épület azonban évek óta felhagyott, használaton kívül, üresen áll, elhanyagolt állapotú, ennek következtében állaga folyamatosan romlik, hasznosítását megelőzően teljes körű felújítása szükséges.

„B” jelű épületszárny

A telek hátsó udvarán az egykori iskola épületszárny található, amely pince + földszint + 4 emelet szintszámú, későbbi tetőtér beépítéssel bővített épületrész. Az eredeti épület hagyományos szerkezeti kialakítású, tömör téglafalmenő falakkal, tégladongaboltozatos pincefödémekkel és acél gerendák közötti téglabetétes közbenső födémekkel 1927-ben épült, majd 1993-ban készült a tetőtér beépítés a kazánház bővítéssel.

Az épület **földszintjén** a valamikor tornateremként használt helyiség területén a korábbi bérlő szórakozóhelyet – vendégtér, színpad stb. – üzemeltetett a hozzá kapcsolódó férfi- női vizesblokkokkal. A helyiségek padozata parketta és kerámia burkolatú, a falak festett felületűek, a vizes helyiségekben csempe burkolattal. Az **I. emeleten** a régi tantermi kiosztás szerinti szoba helyiségek és vizesblokkok vannak. A „B” jelű épület **tetőtéri szintjén** szobák és vizesblokkok lettek kialakítva, a **III. és II. emeleti szinteken** a korábbi bérlő szállás jellegű szobákat (II. emeleten összesen 9 db szoba, III. emeleten összesen 11 db szoba) és hozzájuk tartozó WC-zuhanyzó helyiségek, valamint szintenként közös konyha blokkot alakított ki. A tetőtéri szinten került elhelyezésre a kazánház, valamint egy meleg víztartály, amelyek használhatósága vizsgálendő. A hőleadó acéllemez radiátorok leszerelésre kerültek. A szobák padozata laminált parketta burkolat, a falak festett felületűek. A vizes helyiségekben mázas kerámia vagy csúszásmentes mettlachi padlóburkolat és csempe falburkolat készült.

Az iskolai épületszárnyban lévő helyiségek nagy része a bérlő általi kiköltözést követően leromlott, megrongálódott állapotba került. A helyszíni szemle időpontjában használaton kívüli, üres épület burkolatai, berendezési tárgyai – szaniterek, gépészeti berendezések, hőleadók stb. – nagy részt leszerelésre kerültek. Az épületrész fűtése, meleg vízellátása jelenleg nem megoldott, a fűtési vezetékek részben szétfagytak, így a helyiségek egy része, belső burkolata megrongálódott. Az épület mindezek alapján felújítandó műszaki állapotúnak minősített.

3.3.2.1 Helyiséglista

Hegedű 3. hrsz.: 29398	
Megnevezés	Alapterület (m²)
Pince / A épület	
könyvtár	43,90
lépcsőház	14,27
raktár	7,00
raktár	4,13
klubhelyiség	85,92
előtér	7,66
fotólabor	11,17
gázfogadó	20,44
tanműhely	41,41
tanterem/videóterem	58,61
raktár	2,83
raktár	5,23
raktár	1,41
Pince összesen	303,98
Földszint	
B épület	
B0 16 folyosó	32,55
B0 18 tornaterem	89,94
B0 27 férfi öltöző	9,77
U2 udvar	82,00
B0 0 lépcsőház	14,88
B0 1 közlekedő	5,89
B0 2 előtér	4,56
B0 3 WC	0,85
B0 4 WC	0,85
B0 5 WC	0,85
B0 6 zuhany	2,80
B0 7 WC	0,94
B0 8 tároló	9,23
B0 9 konyha	10,23
B0 10 büfé előtér	6,05

Megnevezés	Alapterület (m ²)
B0 11 előtér	1,40
B0 12 büfé	2,93
B0 13 mosdó	1,75
B0 14 WC	0,97
B0 15 raktár	7,00
B0 17 kazán-szertár	19,03
B0 29 WC	0,94
B0 30 előtér	0,94
B0 31 WC	0,84
B0 32 előtér	0,94
B0 33 WC	0,84
B0 34 szertár	11,11
Mindösszesen:	320,08
A épület földszint	
E3 alaprajz szerint	374,13
Földszint mindösszesen	694,21
I. emelet	
B épület	
B1.2 folyosó	32,69
B1 5 tanterem	33,10
B1.13 előtér	1,45
B1.16 WC	0,44
B1.0 lépcsőház	48,70
B1.1 tanterem	39,29
B1.3 tanterem	44,12
B1.4 tanterem	28,50
B1.8 kézmosó	2,36
B1.9 vizelede	3,98
B1.10 WC	1,02
B1.11 WC	0,89
B1.14 WC	1,42
B1.15 WC	0,89
Összesen:	238,85
A épület I. emelet	
E4 alaprajz szerint	386,39
I. emelet mindösszesen:	625,24
II. emelet	
B épület	
B2.2 folyosó	34,65
B2.5 tanterem	17,41
B2.13 előtér	1,45
B2.16 WC	0,38

Megnevezés	Alapterület (m2)
B2.0 lépcsőház	48,70
B2.1 tanterem	40,88
B2.3 tanterem	45,08
B2.4 tanterem	47,93
B2.8 kézmosó	2,19
B2.9 vizelde	3,70
B2.10 WC	1,02
B2.11 WC	0,89
B2.14 WC	1,42
B2.15 WC	0,76
Összesen:	246,46
A épület II. emelet	
E5 alaprajz szerint	337,14
II. emelet mindösszesen:	583,60
III. emelet	
B épület	
B3.2 folyosó	53,09
B3.5 tanterem	6,75
B3.13 előtér	1,69
B3.16 WC	0,57
B3.0 lépcsőház	42,88
B3.1 tanterem	45,93
B3.3 tanterem	58,79
B3.4 tanterem	46,15
B3.8 kézmosó	2,19
B3.9 vizelde	3,70
B3.10 WC	1,02
B3.11 WC	0,89
B3.14 WC	1,42
B3.15 WC	0,76
III. emelet mindösszesen:	265,83
IV. emelet	
B épület	
B4.2 folyosó	39,47
B4.5 tanterem	17,13
B4.13 előtér	0,97
B4.0 lépcsőház	20,47
B4.1 raktár	12,43
B4.3 tanterem	44,02
B4.4 tanterem	45,20
B4.8 kézmosó	2,19

Megnevezés	Alapterület (m ²)
B4.9 vizelde	3,70
B4.10 WC	1,02
B4.11 WC	0,89
B4.14 WC	1,42
B4.15 WC	0,76
B4.17 előtér	15,24
B4.18 kazánház	18,12
B4.19 terasz	12,90
IV. emelet mindösszesen:	235,93

Összefoglaló táblázat:

Hegedű 1. hrsz.: 29399.		Hegedű 3. hrsz.: 29398	
Megnevezés	Alapterület (m ²)	Megnevezés	Alapterület (m ²)
Pince	223,11	Pince A jelű épület	303,98
Földszint			
B épület	209,58	B épület	320,08
Hegedű 1. épülete	350,97	A épület	374,13
Földszint összesen:	560,55		694,21
I. emelet			
B épület	107,06	B épület	238,85
Hegedű 1. épülete	411,15	A épület	386,39
I. emelet összesen:	518,21		625,24
II. emelet			
B épület	110,63	B épület	246,46
Hegedű 1. épülete	334,36	A épület	337,14
II. emelet összesen:	444,99		583,60
III. emelet			
B épület	165,07	B épület	265,83
III. emelet összesen:	165,07		265,83
IV. emelet			
B épület	114,69	B épület	235,93
IV. emelet összesen:	114,69		235,93
Hasznos alapterület mindösszesen:	2 026,62		2 708,79

A beépített nettó alapterület, az egyes épületek/épületrészek esetében, azok műszaki színvonalának és funkciójának figyelembe vételével egyneműsítettük, redukáltuk. Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során, amelyet külön bontottunk a helyrajzi szám és a tulajdonos (Fővárosi Önkormányzat, VI. Kerületi Önkormányzat) szerint, amelyet a következő táblázatban foglaltunk össze.

A számítások során használt redukált nettó alapterületek:

Hegedű 1. hrsz.: 29399.	Alapterület (m ²)	
Megnevezés	Hegedű 1. épülete	B épületszárny
Pince redukált alapterület (50%)	111,56	
Földszint	350,97	209,58
I. emelet	411,15	107,06
II. emelet	334,36	110,63
III. emelet		165,07
IV. emelet		114,69
Hasznos alapterület:	1 208,04	707,03
Hasznos alapterület mindösszesen:		1 915,07

Hegedű 3. hrsz.: 29398.	Alapterület (m ²)	
Megnevezés	A jelű épület	B jelű épület
Pince redukált alapterület (50%)	151,99	
Földszint	374,13	320,08
I. emelet	386,39	238,85
II. emelet	337,14	246,46
III. emelet		265,83
IV. emelet		235,93
Hasznos alapterület:	1 249,65	1 307,15
Hasznos alapterület mindösszesen:		2 556,80

3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> városközponti elhelyezkedés, kereskedelmi és vendéglátó ipari szempontból kedvező területi adottság, jó megközelíthetőség, kedvező infrastruktúra, összközműves ingatlan 	<ul style="list-style-type: none"> a felépítmények kora és ebből adódóan az épületszerkezetek korszerűtlensége, teljes körűen felújítandó műszaki állapot
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> felújítást követően gazdaságosan üzemeltethető belvárosi vendéglátó- és szálláshelyként, hasonló adottságú ingatlanok iránti kereslet az ingatlanpiacon 	<ul style="list-style-type: none"> rendezetlen beépítettség és használat, (a 29398 hrsz-ú ingatlan B jelű épületszárnya és udvari beépítése a 29399 hrsz alatti telekre nyúlik) és ebből adódó jogilag rendezetlen megközelíthetőség, rendezetlen tulajdonviszonyok műemléki kötöttség

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.

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

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.

MÓDSZEREK:

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.

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

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

- Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árat 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.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

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 újraterejtésének 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 mobilákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszerét és a hozam alappú értékelési módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan 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, a komfortfokozat, a műszaki állapot és az alapterület mérete, a parkolási lehetőség és egyéb egyedi adottságok alapján kerültek meghatározásra.

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 rész tartalmazza a részletes számítást.

5.2 Hozam alapú módszer

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

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható területek és a bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéssel (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéssel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárák 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 tényezőit. 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 tartalmazza a részletes számítást.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VI. ker., Hegedű utca 1. (29399 hrsz.-ú)** a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű és a **Budapest VI. ker., Hegedű utca 3. (29398 hrsz.-ú)** a Budapest Főváros VI. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett általános iskola megnevezésű ingatlanok értékelését a piaci összehasonlító és a hozam alapú módszert alkalmazva.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a két módszer alapján kapott kerekített középértéket fogadtuk el, mivel a kapott eredmények 10%-on belüli eltérést mutatnak.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

A vizsgált ingatlanok forgalmi értéke, önálló hrsz. alatti ingatlanként, kerekítve:

Budapest VI. Hegedű utca 1. hrsz.: 29399	<p style="text-align: right;">372 200 000,- Ft + áfa</p> <p>azaz: háromszázhetvenkettőmillió-kettőszázezer forint + áfa (fajlagos négyzetméterár: 194 353,- Ft/m² + áfa) éves bérleti díj: 37 356 000,- Ft/év (fajlagos bérleti díj: 1 626,- Ft/m²/hó + áfa)</p>
Budapest VI. Hegedű utca 3. hrsz.: 29398	<p style="text-align: right;">511 450 000,- Ft + áfa</p> <p>azaz: ötszáztizzenegymillió-négyszázötvenezer forint + áfa (fajlagos négyzetméterár: 200 035,- Ft/m² + áfa) éves bérleti díj: 51 180 000,- Ft/év (fajlagos bérleti díj: 1 668,- Ft/m²/hó + áfa)</p>

A Fővárosi Önkormányzat birtokában lévő ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke:

	264 050 000,- Ft + áfa
Budapest VI. Hegedű utca 1.	azaz: kettőszázhatvannégy milliő-ötvenezer forint + áfa
hrs.: 29399	(fajlagos négyzetméterár: 218 577,- Ft/m² + áfa)
(1 208,04 m² felépítmény nagyság)	éves bérleti díj: 26 736 000,- Ft/év + áfa
	(fajlagos bérleti díj: 1 844,- Ft/m²/hó + áfa)

A fenti értékek nettó értékek és per- teher és igénymentes állapotra vonatkoznak, az áfát nem tartalmazzák! Az értékelés csak egységes egészsként 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!

A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!

A két ingatlan együttes nettó összértékét az átlagosnál jóval nagyobb alapterületi méret alapján -10% értékcsökkentéssel határozzuk meg, az alábbiak szerint:

Megnevezés	Érték (Ft)
Hegedű utca 1. hrsz.: 29399	372 200 000
Hegedű utca 3. hrsz.: 29398	511 450 000
Összesen:	883 650 000
Értékcsökkentés mértéke	90%
Korrigált együttes nettó összérték (Ft)	795 285 000
Fajlagos négyzetméterár (Ft/m ²)	177 842

azaz: hétszázkilencvenöt millió-kettőszáznyolcvanötezer forint + áfa
(fajlagos négyzetméterár: 177 842,- Ft/m² + áfa)

A fenti értékek nettó értékek és per- teher és igénymentes állapotra vonatkoznak, az áfát nem tartalmazzák! Az értékelés csak egységes egészsként 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!

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

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

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

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

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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.

7.3 Kompetencia

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

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

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

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Felelősség kizárása

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

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

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 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.

7.10 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 03.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Reményi Krisztina
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 9629/2011

Tulajdoni lap (2016.07.20.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=0...

TAKARNET v5.2	Felhasználó	HFV7084 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/236534/2016

2016.07.20

Szektor: 1

BUDAPEST VI. KER.

Belterület: 29399 helyrajzi szám

1061 BUDAPEST VI. KER. Hegedű utca 1.

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai:

művelési ág/kiszárvott magnevezés/

min. o

terület

ha m²

kat. t. jöv.

k. Eáll

alrészlet adatai:

terület

ha m²

k. Eáll

Kivett középiskola

0

912

000

2.

Műemlék

3. bejegyző határozat: 57808/1/2009/00.03.06

Műemléki környezet

7/2005. (III.1.) NKHM. rendelete alapján.

I R E S Z

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 201357/1/2002/02.07.23

bejegyző határozat, árkesési idő: 5056/1952/1952.04.06

törlé határozat: 201357/1/2002/02.07.23

jogcím: adásvétel 29916/1913/1913.11.27

jogcím: átvétel 5056/1952/1952.04.06

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

113/1950.MT.sz.rend.

✓ hányad: 1/1 törlé határozat: 201357/1/2002/02.07.23

bejegyző határozat, árkesési idő: 4176/1947/1973.01.06

törlé határozat: 201357/1/2002/02.07.23

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: ÁSZTALOS JÁNOS KÖZÉPISKOLAI MŰKÖZMŰVEZŐ

cím: 1000 BUDAPEST

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkesési idő: 201357/1/2002/02.07.23

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

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖRKHÖZMŰVEZŐ

cím: 1052 BUDAPEST Városháza utca 9-13.

I R E S Z

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bolyai tér 5. (1590 Budapest, Pf. 101)

Oldal: 2/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/236534/2016

2016.07.20

BUDAPEST VI. KER.

Szektor : 16

Beltérület: 29399 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
MIRESE

1. bejegyző határozat, ékezesi idő: 75309/1992/1992.03.10

torló határozat: 20036/1990/1990.10.14

Elidegenítési és terhelési tilalom

utalás: II /1

jogosult:

név: SZEPETI LEÁNTAI-PÁLI SZENI VIKTORÓL NEVEZETT INGALMAS NŐVÉREK

cím : 1029 BUDAPEST II. KER. Álmos Vezér utca 22

2. bejegyző határozat, ékezesi idő: 76456/1/2010/10.09.20

Vezetékjog

1 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

3. bejegyző határozat, ékezesi idő: 76679/2/2010/10.10.19

Vezetékjog

7 m2 területre, VMB-145/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

4. bejegyző határozat, ékezesi idő: 132005/2/2012/11.16

Vezetékjog

1 m2 területre, VMB-169/2012 engedély alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST 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

TAKARNET v5.2	Felhasználó	BFV308+ (Közpén)
---------------	-------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Boznyák tér 3. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/236537/2016

2016.07.20

Sektor : 52

BUDAPEST VI. KER.

Belterület 29399 helyrajzi szám

1061 BUDAPEST VI. KER. Hegedű utca 3

LEÍRÉS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növélési áj/kívont megnevezés/

min o

terület

ha m2

kat t. jöv.

k. fill.

terület adatai

ter. kat. jöv.

ha m2

k. fill.

Kivont általános iskola

0

1079

0,00

2.

Műemlék

3. bejegyző határozat: 57007/1/2009/00.03.06

Műemléki környezet

7/2005. (III.1.) NKÖM. rendelet alapján.

LEÍRÉS

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 257733/1994/1994.12.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Eötvös utca 3

1991. évi XXXIII. tv. 14. szakasz(2). bek.

LEÍRÉS

5. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 75303/1992/1992.03.10

törölő határozat: 200360/1990/1990.10.14

Elidegenítési és terhelési tilalom

2002. január 20. időtartama.

utalás: II / 4.

jogosult:

név: SZERGET LEONYAI-PÁLYI SZÉN VINCENŐL NEVEZETT JÁGMÁS NŐVÉREM

cím: 1029 BUDAPEST IX. KER. Altona Vezér utca 22

6. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 207135/1/2005/05.06.15

törölő határozat: 15095/4/2007/07.03.29

Tulajdonjog fenntartással kötött eladás

A vételár teljes megfizetéséig.

jogosult:

név: MADÁCH TÉR PÉNZMÉRÉS KFT.

cím: 1021 BUDAPEST IX. KER. Börcsök utca 36

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Boznyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101	Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/236537/2016 2016.07.20	Oldal: 2/3
BUDAPEST VI. KER. Béltérület: 29398 helyrajzi szám	Szektor: 5	
Folytatás az előző lapról B I R E S Z		
☑ bejegyző határozat, érkezési idő: 48261/1/2007/07.04.24		törő határozat: 48261/1/2007/07.10.11
Fellebbezés a 35095/4/2007 számú határozat ellen. jogosult: név: HEGEDŰ HÁZ INGATLANFORGALMAZÓ ÉS BERUHÁZÓ KFT. cím: 1021 BUDAPEST KÖVŐSALGYI ÚT 36.		
☑ bejegyző határozat, érkezési idő: 48261/2/2007/05.06.15		törő határozat: 217353/1/2011/11.05.02
Tulajdonjog fenntartással történt eladás a vételár teljes megfizetéséig. jogosult: név: MALÁCH TER MÉLYGARÁZS KFT. cím: 1021 BUDAPEST II. KER. KÖVŐSALGYI ÚT 36.		
☑ bejegyző határozat, érkezési idő: 73013/1/2007/07.11.07		törő határozat: 75097/1/2007/07.11.22
Bírósági Felsővizsgálati kérelem 11112-1/2007. Nyttar. másodfokú határozat ellen. jogosult: név: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. EÖTVÖS UTCA 1		
☑ bejegyző határozat, érkezési idő: 75097/1/2007/07.11.07		törő határozat: 65216/1/2008/08.06.11
Bírósági jogorvoslati kérelem 11112-1/2007. Nyttar. másodfokú határozat ellen. utalás: III/5. jogosult: név: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. EÖTVÖS UTCA 1		
☑ bejegyző határozat, érkezési idő: 91377/1/2008/08.10.15		törő határozat: 63184/1/2009/09.06.21
Bírósági Felsővizsgálati kérelem a Fővárosi Bíróság I. K. 1069/2007/1 számú ítélete ellen. jogosult: név: BUDAPEST FŐVÁROS VI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. EÖTVÖS UTCA 1		
☐ bejegyző határozat, érkezési idő: 76670/2/2010/10.10.19		
Vezetéki jog 11 n2 területén, VTB-145/2010. jogosult: név: ELMO HÁZGAZDÁI KFT. törzesszám: 72741132 cím: 1137 BUDAPEST XIII. KER. VÁCI ÚT -		
Folytatás a következő lapra		

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.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 XIV. Kerület, Hivatala Budapest, XIV. Bozsyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 3/3
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Megrendelés szám: 8000004/236537/2016		
2016.07.20		
BUDAPEST VI. KER.		Sektor: 52
Beltérület: 29398 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról		
H I R E S Z		
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 132005/2/2012/12.11.16		
Vasutakjog		
2 m ² területre, ÜMB-169/2012 engedély alapján.		
jogosult:		
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT		
cím: 1132 BUDAPEST VASI ÚT 72-76.		
TULAJDONI LAP VÉGE		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat (2015.10.27.)

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

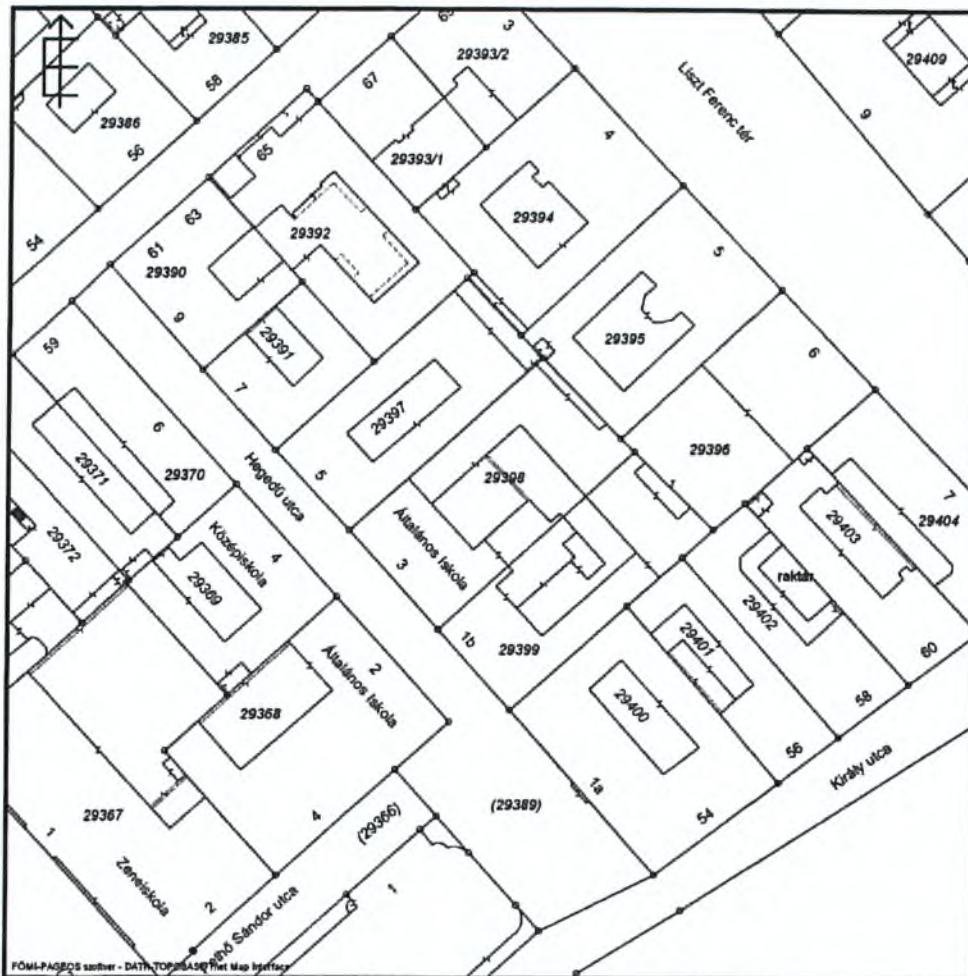
E-hiteles térképmásolat

2015.10.27 11:18:24

Helyrajzi szám: BUDAPEST VI.KER. belterület 29398

Megrendelés szám: 9000/7438/2015

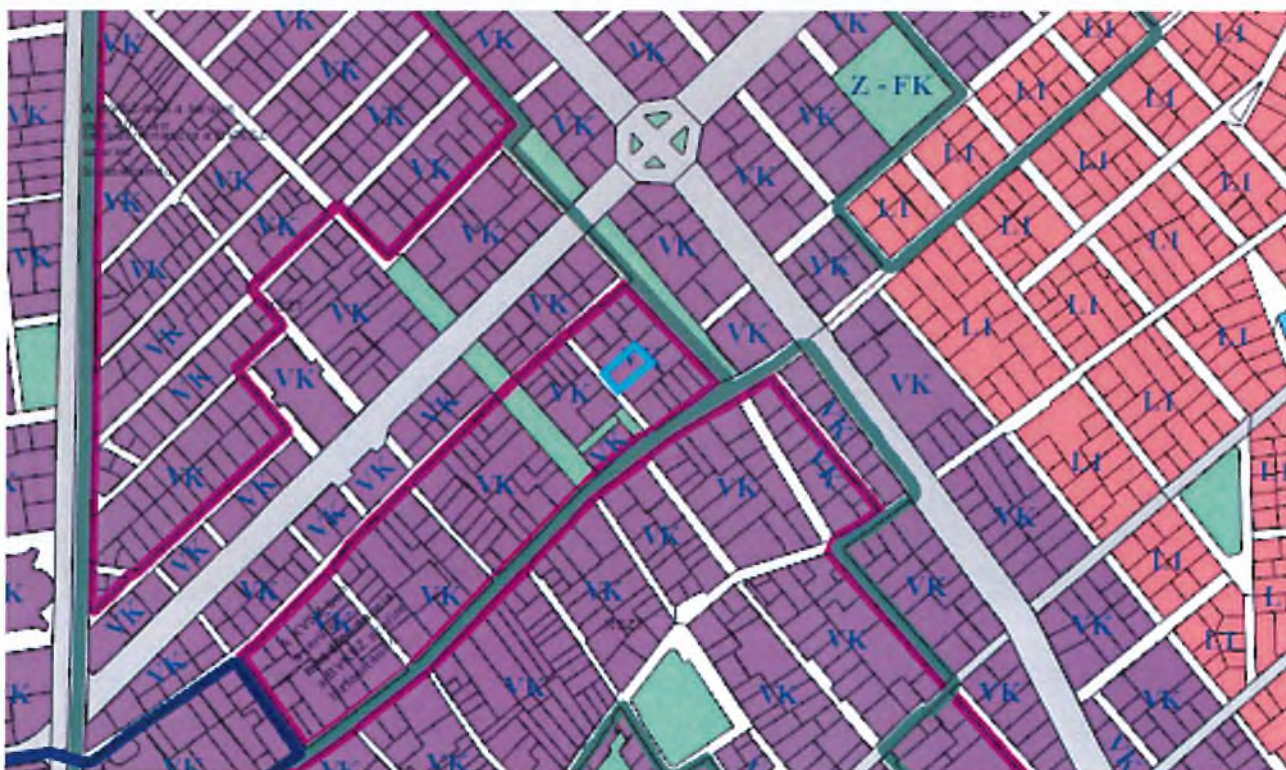
Méretarány: 1 : 1000



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

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:

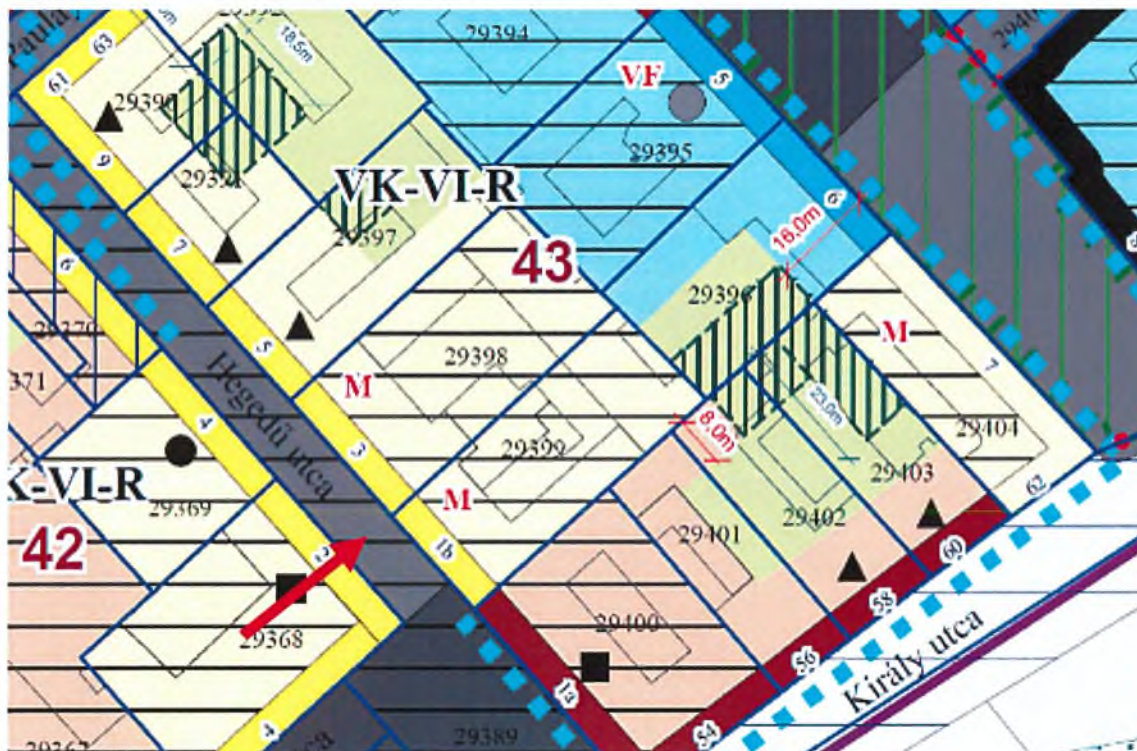


FSZKT légi fotó:



Kerületi övezeti besorolás:

Hegedű utca 1/a., 1/b., 3. (Hrsz.: 29400, 29399, 29398)



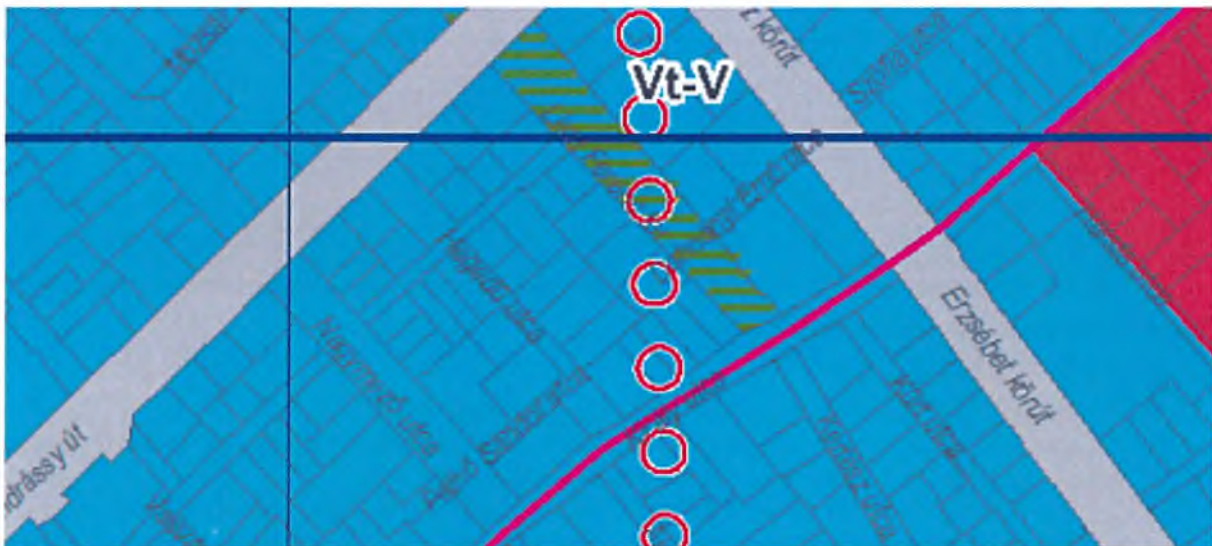
A Hegedű utca 1/a. (hrsz: 29400) kerületi egyedi, a másik két ingatlan műemléki védelem alatt áll.

A Hegedű utca 1/a. (hrsz: 29400) esetében a TЭСZ 21 méter, a másik két ingatlan esetében 17 méter UBM-et és UHM-et határoz meg.

- i) az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget – kivéve, ha a 14.§ szerinti elvárt zöldfolt, vagy irányadó zöldfolt bármelyike érinti – továbbá a BVKSZ szerinti engedményes szintterületi mutató értéket:
- da) ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetése e célra változik meg, és
- db) ha a közterülethez legalább 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozó és a földszinti terület legalább 20%- át kitevő területrészt közhasználat céljára történő átadása, megnyitása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgálmi jog alapján létrehozható.
- j) a megengedett szintterületi mutató értéke – BVKSZ szerinti engedményes értékig – az alábbi mértékkel növelhető:
- ea) legfeljebb 0,5-tel:
1. új kulturális rendeltetésű épület létesítése, vagy meglévő épület szintterületének legalább felét érintő kulturális célú rendeltetésváltása esetén,
 2. az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott teljes udvarterület vagy közhasználat céljára átadott tetőkert kialakítása esetén,
 3. a pincszinti közönségforgalmú – kulturális, kereskedelmi, vendéglátási – rendeltetési egység kialakítása esetén;
- eb) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m² alápincézetlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel.”

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

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.



TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	TSZT 2005 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁJA
Vt-V Városközpont területe	Vt-VK (Városközpont vegyes terület)
Vt-M Mellékközpont területe	Vt-VR (Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével) egy része
Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-VR (Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével) egy része Vt-VRE (Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén) egy része
Vt-1 Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület	Vk (Központi vegyes terület) egy része
Vt-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vk (Központi vegyes terület) egy része
Vt-3 Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vk (Központi vegyes terület) egy része

Városközponti terület:

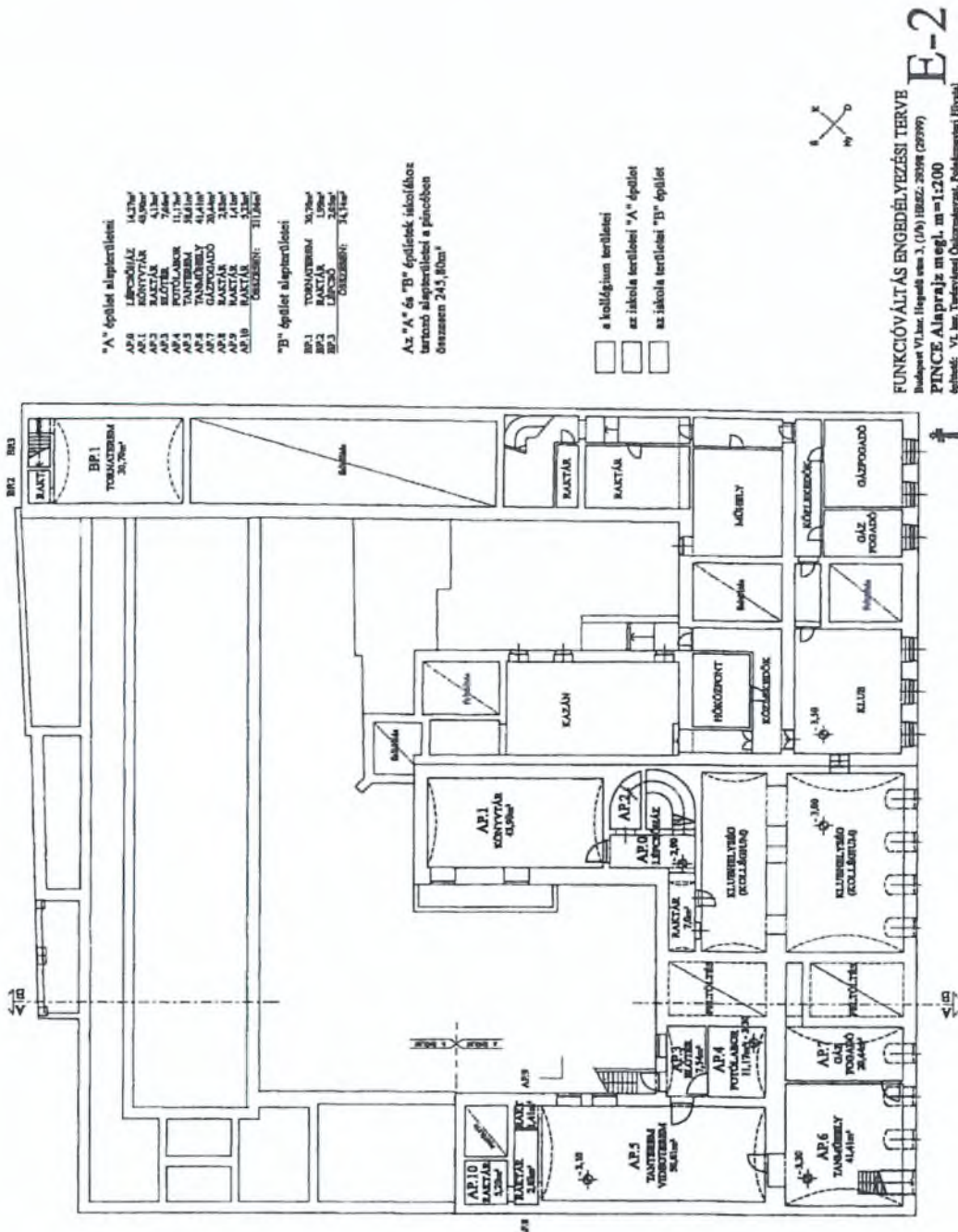
A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városközponti terület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városközpont többszintes, általában zártosú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,0¹¹ – 7,0¹² közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élıhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

Alaprajzok, metszetek, homlokzat



"A" épület alapterületei

AP.8	LEPŐHÁZ	14,26m ²
AP.1	KÖNYVTÁR	45,00m ²
AP.2	BÁR	41,36m ²
AP.3	ETELSZEDŐ	11,70m ²
AP.5	KÖZÖSSÉGI TEREM	28,41m ²
AP.4	TANULÓK	21,16m ²
AP.6	TANULÓK	21,16m ²
AP.7	TANULÓK	21,16m ²
AP.9	TANULÓK	21,16m ²
AP.10	BÁR	41,36m ²
ÖSSZESEN:		311,80m ²

"B" épület alapterületei

BP.1	TORNATEREM	30,76m ²
BP.2	BÁR	1,96m ²
BP.3	LEPŐHÁZ	2,66m ²
ÖSSZESEN:		35,38m ²

Az "A" és "B" épületek iskolához tartozó alapterületei a pincében összesen 245,80m²

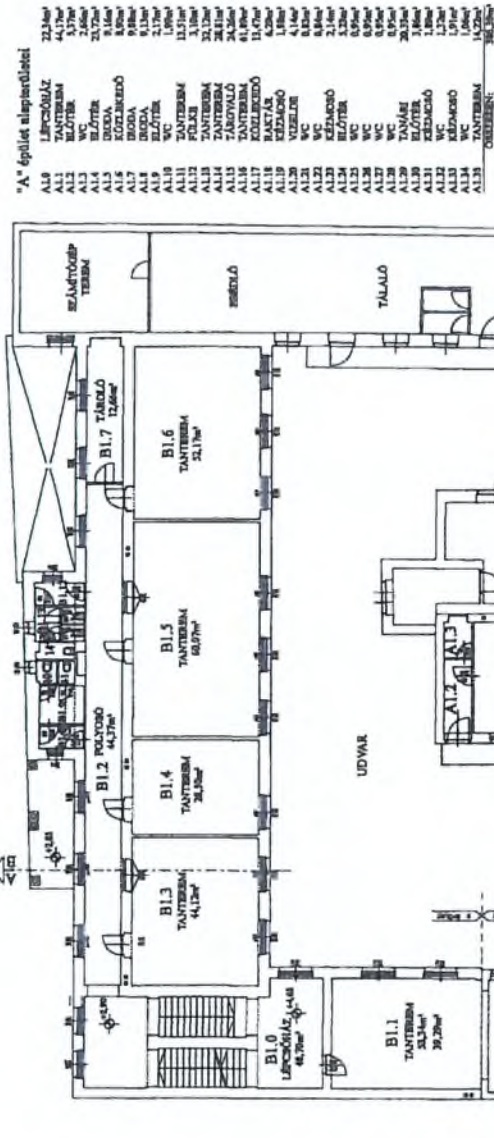
- a kollégium területén
- az iskola területén "A" épület
- az iskola területén "B" épület



FUNKCIONÁLIS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
 Budapest VI. ker. Hegedű u. 1. (1/6) (szsz: 29399) **E-2**
PINCE Alaprajz megl. m=1:200

Építész: VI. ker. Területi Építéskamara, Földmérési Hivatal
 1057 Bp. Biháry u. 3.
 Üzemeltető: Kőrösi B. 01-2373000
 Földmérő: Cs. V. 01-2373000
 Földmérő: Pécsi László 01-2373000





"A" épület alaprajzi leírása

A1.0	LÉPCSŐHÁZ	22,3m ²
A1.1	TANTEREM	41,1m ²
A1.2	WC	2,6m ²
A1.3	WC	2,6m ²
A1.4	ELŐTER	20,7m ²
A1.5	BEDŐ	8,1m ²
A1.6	KÖZLEKEDŐ	9,1m ²
A1.7	BEDŐ	9,1m ²
A1.8	ELŐTER	21,7m ²
A1.9	BEDŐ	12,3m ²
A1.10	TANTEREM	31,1m ²
A1.11	PÓLCS	20,1m ²
A1.12	TANTEREM	28,1m ²
A1.13	TANTEREM	28,1m ²
A1.14	TANTEREM	28,1m ²
A1.15	TANTEREM	28,1m ²
A1.16	TANTEREM	28,1m ²
A1.17	KÖZLEKEDŐ	11,6m ²
A1.18	BAKTÁR	6,2m ²
A1.19	KÖZLEKEDŐ	1,8m ²
A1.20	VIZELATOR	0,8m ²
A1.21	WC	0,8m ²
A1.22	WC	0,8m ²
A1.23	KÖZLEKEDŐ	2,1m ²
A1.24	ELŐTER	0,8m ²
A1.25	WC	0,8m ²
A1.26	WC	0,8m ²
A1.27	WC	0,8m ²
A1.28	WC	0,8m ²
A1.29	TANÁRE	20,3m ²
A1.30	ELŐTER	3,6m ²
A1.31	KÖZLEKEDŐ	1,8m ²
A1.32	WC	1,2m ²
A1.33	WC	1,2m ²
A1.34	WC	1,2m ²
A1.35	TANTEREM	1,6m ²
A1.36	TANTEREM	1,6m ²
A1.37	TANTEREM	1,6m ²
A1.38	TANTEREM	1,6m ²
A1.39	TANTEREM	1,6m ²
A1.40	TANTEREM	1,6m ²
A1.41	TANTEREM	1,6m ²
A1.42	TANTEREM	1,6m ²
A1.43	TANTEREM	1,6m ²
A1.44	TANTEREM	1,6m ²
A1.45	TANTEREM	1,6m ²
A1.46	TANTEREM	1,6m ²
A1.47	TANTEREM	1,6m ²
A1.48	TANTEREM	1,6m ²
A1.49	TANTEREM	1,6m ²
A1.50	TANTEREM	1,6m ²
A1.51	TANTEREM	1,6m ²
A1.52	TANTEREM	1,6m ²
A1.53	TANTEREM	1,6m ²
A1.54	TANTEREM	1,6m ²
A1.55	TANTEREM	1,6m ²
A1.56	TANTEREM	1,6m ²
A1.57	TANTEREM	1,6m ²
A1.58	TANTEREM	1,6m ²
A1.59	TANTEREM	1,6m ²
A1.60	TANTEREM	1,6m ²
A1.61	TANTEREM	1,6m ²
A1.62	TANTEREM	1,6m ²
A1.63	TANTEREM	1,6m ²
A1.64	TANTEREM	1,6m ²
A1.65	TANTEREM	1,6m ²
A1.66	TANTEREM	1,6m ²
A1.67	TANTEREM	1,6m ²
A1.68	TANTEREM	1,6m ²
A1.69	TANTEREM	1,6m ²
A1.70	TANTEREM	1,6m ²
A1.71	TANTEREM	1,6m ²
A1.72	TANTEREM	1,6m ²
A1.73	TANTEREM	1,6m ²
A1.74	TANTEREM	1,6m ²
A1.75	TANTEREM	1,6m ²
A1.76	TANTEREM	1,6m ²
A1.77	TANTEREM	1,6m ²
A1.78	TANTEREM	1,6m ²
A1.79	TANTEREM	1,6m ²
A1.80	TANTEREM	1,6m ²
A1.81	TANTEREM	1,6m ²
A1.82	TANTEREM	1,6m ²
A1.83	TANTEREM	1,6m ²
A1.84	TANTEREM	1,6m ²
A1.85	TANTEREM	1,6m ²
A1.86	TANTEREM	1,6m ²
A1.87	TANTEREM	1,6m ²
A1.88	TANTEREM	1,6m ²
A1.89	TANTEREM	1,6m ²
A1.90	TANTEREM	1,6m ²
A1.91	TANTEREM	1,6m ²
A1.92	TANTEREM	1,6m ²
A1.93	TANTEREM	1,6m ²
A1.94	TANTEREM	1,6m ²
A1.95	TANTEREM	1,6m ²
A1.96	TANTEREM	1,6m ²
A1.97	TANTEREM	1,6m ²
A1.98	TANTEREM	1,6m ²
A1.99	TANTEREM	1,6m ²
A1.100	TANTEREM	1,6m ²

"B" épület alaprajzi leírása

B1.0	LÉPCSŐHÁZ	49,2m ²
B1.1	TANTEREM	39,2m ²
B1.2	POLYFON	44,7m ²
B1.3	TANTEREM	44,7m ²
B1.4	TANTEREM	44,7m ²
B1.5	TANTEREM	44,7m ²
B1.6	TANTEREM	44,7m ²
B1.7	TÁBLÓ	12,6m ²
B1.8	KÖZLEKEDŐ	2,6m ²
B1.9	WC	0,8m ²
B1.10	WC	0,8m ²
B1.11	WC	0,8m ²
B1.12	KÖZLEKEDŐ	2,6m ²
B1.13	ELŐTER	1,6m ²
B1.14	WC	0,8m ²
B1.15	WC	0,8m ²
B1.16	WC	0,8m ²
B1.17	WC	0,8m ²
B1.18	WC	0,8m ²
B1.19	WC	0,8m ²
B1.20	WC	0,8m ²
B1.21	WC	0,8m ²
B1.22	WC	0,8m ²
B1.23	WC	0,8m ²
B1.24	WC	0,8m ²
B1.25	WC	0,8m ²
B1.26	WC	0,8m ²
B1.27	WC	0,8m ²
B1.28	WC	0,8m ²
B1.29	WC	0,8m ²
B1.30	WC	0,8m ²
B1.31	WC	0,8m ²
B1.32	WC	0,8m ²
B1.33	WC	0,8m ²
B1.34	WC	0,8m ²
B1.35	WC	0,8m ²
B1.36	WC	0,8m ²
B1.37	WC	0,8m ²
B1.38	WC	0,8m ²
B1.39	WC	0,8m ²
B1.40	WC	0,8m ²
B1.41	WC	0,8m ²
B1.42	WC	0,8m ²
B1.43	WC	0,8m ²
B1.44	WC	0,8m ²
B1.45	WC	0,8m ²
B1.46	WC	0,8m ²
B1.47	WC	0,8m ²
B1.48	WC	0,8m ²
B1.49	WC	0,8m ²
B1.50	WC	0,8m ²
B1.51	WC	0,8m ²
B1.52	WC	0,8m ²
B1.53	WC	0,8m ²
B1.54	WC	0,8m ²
B1.55	WC	0,8m ²
B1.56	WC	0,8m ²
B1.57	WC	0,8m ²
B1.58	WC	0,8m ²
B1.59	WC	0,8m ²
B1.60	WC	0,8m ²
B1.61	WC	0,8m ²
B1.62	WC	0,8m ²
B1.63	WC	0,8m ²
B1.64	WC	0,8m ²
B1.65	WC	0,8m ²
B1.66	WC	0,8m ²
B1.67	WC	0,8m ²
B1.68	WC	0,8m ²
B1.69	WC	0,8m ²
B1.70	WC	0,8m ²
B1.71	WC	0,8m ²
B1.72	WC	0,8m ²
B1.73	WC	0,8m ²
B1.74	WC	0,8m ²
B1.75	WC	0,8m ²
B1.76	WC	0,8m ²
B1.77	WC	0,8m ²
B1.78	WC	0,8m ²
B1.79	WC	0,8m ²
B1.80	WC	0,8m ²
B1.81	WC	0,8m ²
B1.82	WC	0,8m ²
B1.83	WC	0,8m ²
B1.84	WC	0,8m ²
B1.85	WC	0,8m ²
B1.86	WC	0,8m ²
B1.87	WC	0,8m ²
B1.88	WC	0,8m ²
B1.89	WC	0,8m ²
B1.90	WC	0,8m ²
B1.91	WC	0,8m ²
B1.92	WC	0,8m ²
B1.93	WC	0,8m ²
B1.94	WC	0,8m ²
B1.95	WC	0,8m ²
B1.96	WC	0,8m ²
B1.97	WC	0,8m ²
B1.98	WC	0,8m ²
B1.99	WC	0,8m ²
B1.100	WC	0,8m ²

Az "A" és "B" épületek iskolához tartozó alaprajzi és I. emeleti tervrajza 732,30m²

a közigazgatási terület
 az iskola területén "A" épület
 az iskola területén "B" épület

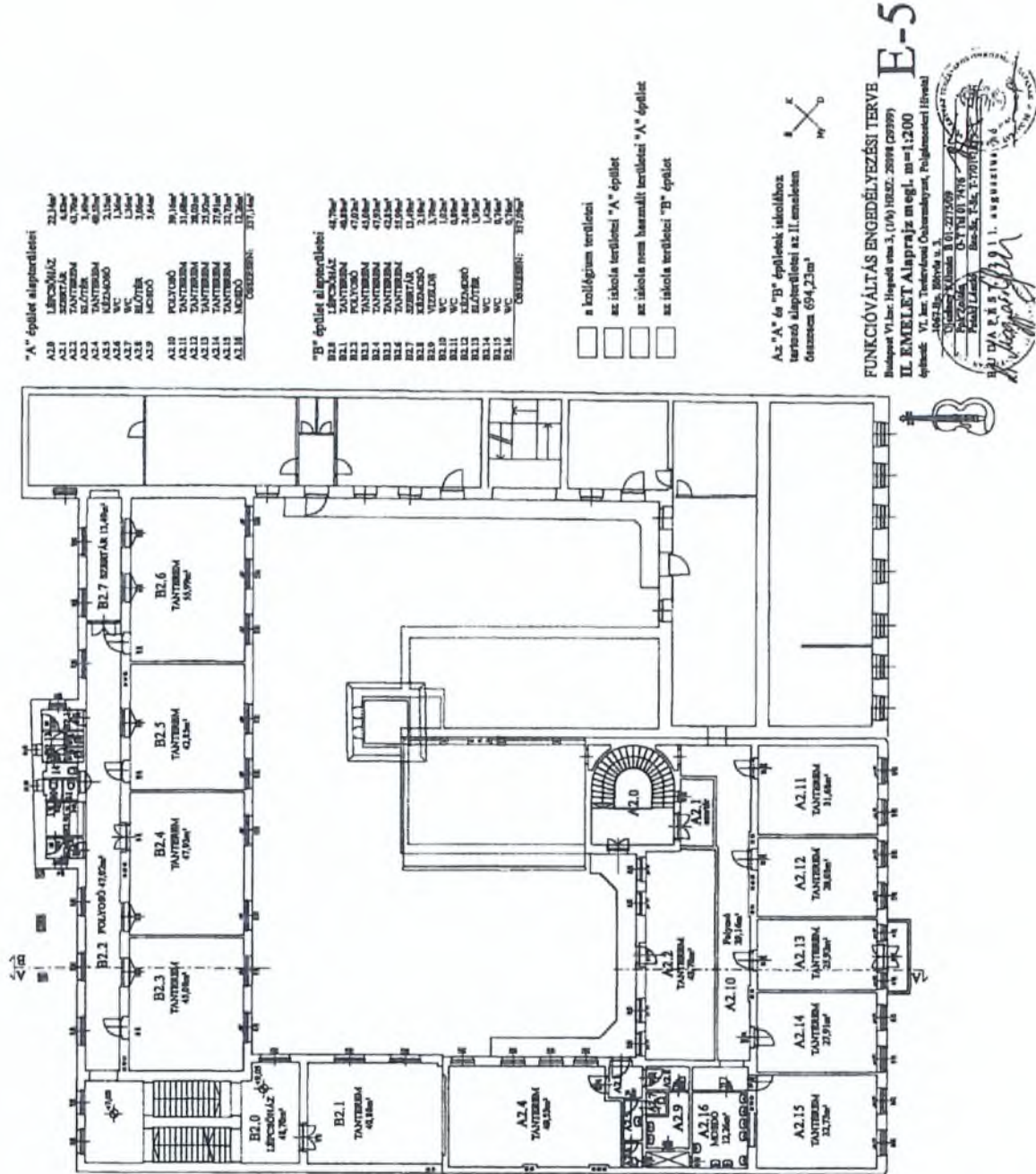
FUNKCIONÁLIS ENGEDÉLYEZÉSI TERVÉ
 Budapest VI. ker. Hegedű u. 3. (1/9) HRSZ. 29398 (29399)
L. EMELETTI ALPRAJZI TERVÉ, m=1:200

Építész: VI. ker. Tervezői és Építési Iroda, Polgármesteri Iroda
 Budapest, Kőrösi Csoma s. 3.
 Ügyvezető: Kőrösi Csoma s. 3.
 Művezető: Kőrösi Csoma s. 3.
 Tervező: Kőrösi Csoma s. 3.
 Készült: 2018.01.15.
 Jelen tervet a 2018.01.15. napján készült tervrajz alapján készítették.

[Handwritten signature]

E-4

1. AUGUSZTUS 30.



"A" épület alapterületei

A2.0	LÉPCŐHÁZ	23,16m ²
A2.1	SZEMÉLTÁR	4,85m ²
A2.2	TANTEREM	1,10m ²
A2.3	KLÓTTÉR	40,30m ²
A2.4	TANTEREM	2,15m ²
A2.5	KÉZMOSÓ	1,10m ²
A2.6	WC	1,10m ²
A2.7	WC	1,10m ²
A2.8	KLÓTTÉR	3,60m ²
A2.9	MOSDÓ	3,60m ²
A2.10	FOKZÓDÓ	39,16m ²
A2.11	TANTEREM	31,66m ²
A2.12	TANTEREM	24,00m ²
A2.13	TANTEREM	25,60m ²
A2.14	TANTEREM	21,70m ²
A2.15	TANTEREM	23,70m ²
A2.16	TANTEREM	12,36m ²
A2.17	MOSDÓ	12,36m ²
ÖSSZESEN:		377,16m²

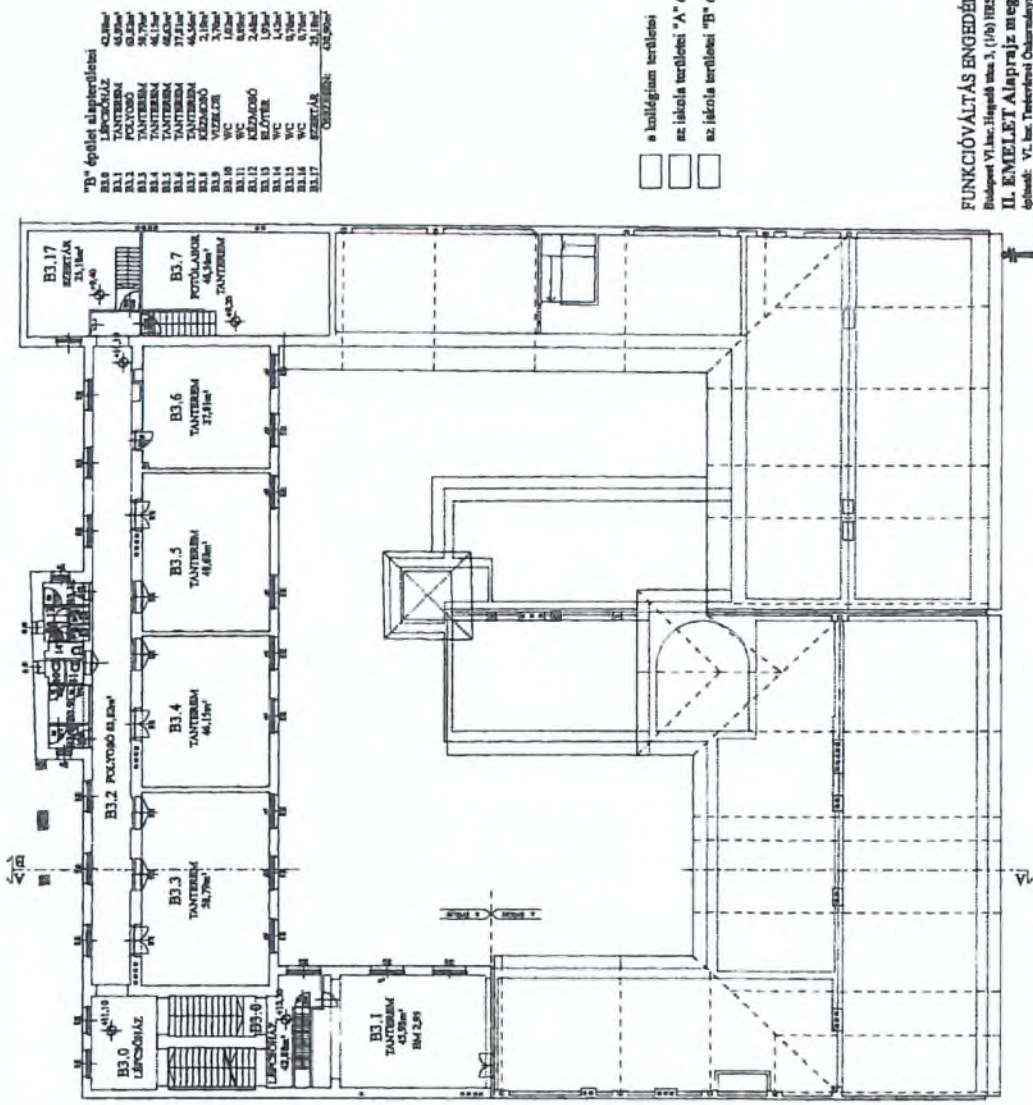
"B" épület alapterületei

B2.0	LÉPCŐHÁZ	4,79m ²
B2.1	TANTEREM	47,02m ²
B2.2	POLYDÓ	47,02m ²
B2.3	TANTEREM	47,02m ²
B2.4	TANTEREM	47,02m ²
B2.5	TANTEREM	47,02m ²
B2.6	TANTEREM	47,02m ²
B2.7	SZEMÉLTÁR	11,49m ²
B2.8	KÉZMOSÓ	3,16m ²
B2.9	WC	3,16m ²
B2.10	WC	3,16m ²
B2.11	WC	3,16m ²
B2.12	KÉZMOSÓ	2,48m ²
B2.13	KLÓTTÉR	1,94m ²
B2.14	WC	1,94m ²
B2.15	WC	1,94m ²
B2.16	WC	1,94m ²
B2.17	WC	1,94m ²
B2.18	WC	1,94m ²
B2.19	WC	1,94m ²
B2.20	WC	1,94m ²
B2.21	WC	1,94m ²
B2.22	WC	1,94m ²
B2.23	WC	1,94m ²
B2.24	WC	1,94m ²
B2.25	WC	1,94m ²
B2.26	WC	1,94m ²
B2.27	WC	1,94m ²
B2.28	WC	1,94m ²
B2.29	WC	1,94m ²
B2.30	WC	1,94m ²
B2.31	WC	1,94m ²
B2.32	WC	1,94m ²
B2.33	WC	1,94m ²
B2.34	WC	1,94m ²
B2.35	WC	1,94m ²
B2.36	WC	1,94m ²
B2.37	WC	1,94m ²
B2.38	WC	1,94m ²
B2.39	WC	1,94m ²
B2.40	WC	1,94m ²
B2.41	WC	1,94m ²
B2.42	WC	1,94m ²
B2.43	WC	1,94m ²
B2.44	WC	1,94m ²
B2.45	WC	1,94m ²
B2.46	WC	1,94m ²
B2.47	WC	1,94m ²
B2.48	WC	1,94m ²
B2.49	WC	1,94m ²
B2.50	WC	1,94m ²
B2.51	WC	1,94m ²
B2.52	WC	1,94m ²
B2.53	WC	1,94m ²
B2.54	WC	1,94m ²
B2.55	WC	1,94m ²
B2.56	WC	1,94m ²
B2.57	WC	1,94m ²
B2.58	WC	1,94m ²
B2.59	WC	1,94m ²
B2.60	WC	1,94m ²
B2.61	WC	1,94m ²
B2.62	WC	1,94m ²
B2.63	WC	1,94m ²
B2.64	WC	1,94m ²
B2.65	WC	1,94m ²
B2.66	WC	1,94m ²
B2.67	WC	1,94m ²
B2.68	WC	1,94m ²
B2.69	WC	1,94m ²
B2.70	WC	1,94m ²
B2.71	WC	1,94m ²
B2.72	WC	1,94m ²
B2.73	WC	1,94m ²
B2.74	WC	1,94m ²
B2.75	WC	1,94m ²
B2.76	WC	1,94m ²
B2.77	WC	1,94m ²
B2.78	WC	1,94m ²
B2.79	WC	1,94m ²
B2.80	WC	1,94m ²
B2.81	WC	1,94m ²
B2.82	WC	1,94m ²
B2.83	WC	1,94m ²
B2.84	WC	1,94m ²
B2.85	WC	1,94m ²
B2.86	WC	1,94m ²
B2.87	WC	1,94m ²
B2.88	WC	1,94m ²
B2.89	WC	1,94m ²
B2.90	WC	1,94m ²
B2.91	WC	1,94m ²
B2.92	WC	1,94m ²
B2.93	WC	1,94m ²
B2.94	WC	1,94m ²
B2.95	WC	1,94m ²
B2.96	WC	1,94m ²
B2.97	WC	1,94m ²
B2.98	WC	1,94m ²
B2.99	WC	1,94m ²
B2.100	WC	1,94m ²
ÖSSZESEN:		377,16m²

- a közigazgatási terület
- az iskola területi "A" épület
- az iskola nem használt területi "A" épület
- az iskola területi "B" épület

Az "A" és "B" épületek iskolához tartozó alapterülete az II. emeleten összesen 694,23m²

FUNKCIÓVÁLTÁS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
 Budapest VI. ker. Hegedű u. 1. (1/6) hrsz.: 29399 (29399)
II. EMELET Alaprajz megl. m=1:200
 Építész: VI. ker. Területrendezési Osztály, Polgármesteri Hivatal
 1062 Bp., Mészáros u. 3.
 Tervező: K. László 8101-227209
 Készítette: 01.10.2018
 Pécsi László
 Hrsz.: 1/6, T-170101
 2018.08.15. 11. 08:00:11, 3.6
 E-5



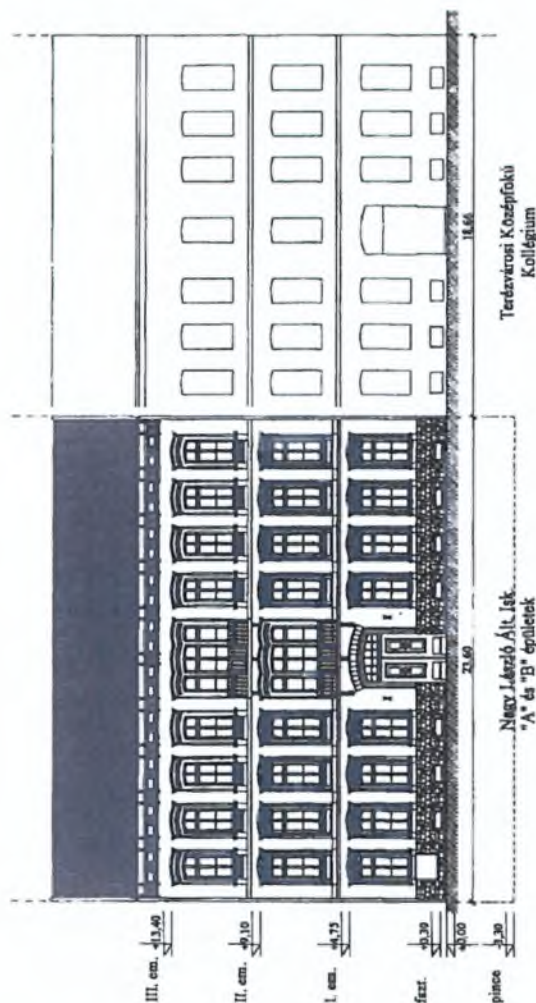
"B" épület alapterületei

B3.1	TANTEREM	45,89m ²
B3.2	POLYKÖR	63,89m ²
B3.3	TANTEREM	58,79m ²
B3.4	TANTEREM	46,15m ²
B3.5	TANTEREM	48,69m ²
B3.6	TANTEREM	37,81m ²
B3.7	TANTEREM	44,56m ²
B3.8	KÉZKÖCSŐ	2,18m ²
B3.9	WC	1,29m ²
B3.10	WC	0,99m ²
B3.11	KÉZKÖCSŐ	2,46m ²
B3.12	WC	1,99m ²
B3.13	WC	1,99m ²
B3.14	WC	1,99m ²
B3.15	WC	0,79m ²
B3.16	WC	0,79m ²
B3.17	SZÉRTÁR	23,18m ²
CÖVEGÉS:		63,89m²

- kollektívum terület
- sz. iktális terület "A" épület
- sz. iktális terület "B" épület



FUNKCIÓVÁLTOZÁS ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
 Budapest VI. ker., Hegedű u. 3. (1/3) hrsz.: 29398 (29399)
II. EMELET Alaprajz megl. m=1:200
 Építész: V. Inc. Tervezési Csoport, Polgármesteri Hivatal
 1097 Bp. Kőrös u. 10-27/209
 06-20-201-7476
 06-20-201-7476
 Földrajzi Irányítószám: 1097
 BUDAPEST, 2011. szeptember 16.
Handwritten signature: Kőszegfalvi



E-10

FUNKCIÓVÁLTÁS ENGBEJÉYZÉSI TERVE
 Budapest VI. ker., Hegedű u. 1. (1/6) HRSZ.: 29398 (29399)
 UTCAI HOMLOKZAT m egység m=1:200
 Építési: 1/1. sz. Tervezési Dokumentum, Polgármesteri Előrel.

Helyi Építési Hivatal
 1013 Budapest, Árkád utca 10. sz. 1. em.
 Tel.: 06-1-271548
 Fax: 06-1-271549
 E-mail: hivatal@bfvk.hu
 Főosztály: Építési
 Ir. Sz.: 1-1/01-1/1-1/1
 Budapest, 2010. május 11. napján
 Dr. Hegedűs István

Alapterületi kimutatások

A számítások során használt redukált nettó alapterületek:

Hegedű 1. hrsz.: 29399.	Alapterület (m ²)	
Megnevezés	Hegedű 1. épülete	B épületszárny
Pince redukált alapterület (50%)	111,56	
Földszint	350,97	209,58
I. emelet	411,15	107,06
II. emelet	334,36	110,63
III. emelet		165,07
IV. emelet		114,69
Hasznos alapterület:	1 208,04	707,03
Hasznos alapterület mindösszesen:		1 915,07

Hegedű 3. hrsz.: 29398.	Alapterület (m ²)	
Megnevezés	A jelű épület	B jelű épület
Pince redukált alapterület (50%)	151,99	
Földszint	374,13	320,08
I. emelet	386,39	238,85
II. emelet	337,14	246,46
III. emelet		265,83
IV. emelet		235,93
Hasznos alapterület:	1 249,65	1 307,15
Hasznos alapterület mindösszesen:		2 556,80

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Hegedű 1. hrsz.: 29399.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	358 200 000 Ft	50%	179 100 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	386 200 000 Ft	50%	193 100 000 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	372 200 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. ker. Hegedű utca 1. Főv.Önk. területe	VI. ker. Belső Terézváros, Nyugati tér közeli	V. ker. Hold utca	VI. ker. Kodály Körönd közelében
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2017	2017	2017
Adat forrása		www.ingatlan.com/22091631	www.ingatlan.com/21253862	www.ingatlan.com/22012789
Ingatlan típusa	iroda, vendéglátás	egyéb iroda, teljes épület	iroda	szálloda, panzió
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		290 000 000 Ft	669 291 339 Ft	219 812 598 Ft
Kínálat miatt korigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	261 000 000 Ft	602 362 205 Ft	197 831 339 Ft
Épület/helyiség alapterület (m²)	1208,04 m²	1195 m²	2536 m²	839 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		218 410 Ft	237 525 Ft	235 794 Ft
Szöveges leírás	Volt kollégium épület szobákkal, irodákkal, konyhával, szoc. blokkokkal, p+fszt+2 em. felújítandó	Pince + fszt + 3 szintes, iroda funkciójú, felújított állapotú, több célú hasznosítás lehetséges	Hold utca, Parlament közelében, alagsor + félemelet + fszt., iroda funkció, szoc. blokkal, felújítandó	2 épületből álló önálló ingatlan, pince + fszt + 2 emelet, felújítandó állapotú
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	rendezetlen	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	kedvezőbb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		2%	-2%	5%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	1208,04 m²	hasonló	nagyobb	kisebb
Korrekció mértéke		0%	5%	-5%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		-20%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-23%	-2%	-5%
Korigált fajlagos ár (Ft/m ²)	208 318	168 176	232 774	224 004
Korigált ár (Ft)	251 656 584	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	251 700 000 Ft			

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. ker. Hegedű utca 1. VI. ker. Önk. Területe (B épületszárny)	VI. ker. Belső Terézváros, Nyugati tér közeli	V. ker. Hold utca	VI. ker. Kodály Körönd közelében
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017	2017	2017
Adat forrása		www.ingatlan.com/22091631	www.ingatlan.com/21253862	www.ingatlan.com/22012789
Ingatlan típusa	vendéglátás, iroda	egyéb iroda, teljes épület	iroda	szálloda, panzió
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		290 000 000 Ft	669 291 339 Ft	219 812 598 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	261 000 000 Ft	602 362 205 Ft	197 831 339 Ft
Épület/helyiség alapterület (m²)	707,03 m²	1195 m²	2536 m²	839 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		218 410 Ft	237 525 Ft	235 794 Ft
Szöveges leírás	Volt iskola átalakítás után hostel szobákkal, egyéb termekkel, konyhával, szoc. blokkal, fszt + 4 em. felújítandó állapotú, önállóan nem megközelíthető	Pince + fszt + 3 szintes, iroda funkciójú, felújított állapotú, több célú hasznosítás lehetséges	Hold utca, Parlament közelében, alagsor + félemelet + fszt, iroda funkció, szoc. blokkal, felújítandó műszaki állapotú épület	2 épületből álló önálló ingatlan, pince + fszt + 2 emelet, felújítandó állapotú
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	rendezetlen	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Körületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		2%	-2%	5%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	707,03 m²	nagyobb	nagyobb	hasonló
Korrekció mértéke		5%	10%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		-20%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	hátsó udvari, önállóan nem megközelíthető	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		-30%	-30%	-30%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-48%	-27%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	150 674	113 573	173 393	165 056
Korrigált ár (Ft)	106 531 055	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	106 500 000 Ft			

A vizsgálat tárgyát képező VI. ker. Hegedű utca 1. szám alatti ingatlan forgalmi értéke az összehasonlító adatok módszere szerinti értékelés alapján mindösszesen:

Hegedű 1. hrsz.: 29399	Érték (Ft)
Hegedű 1. épülete	251 700 000
B épületszárny	106 500 000
Összesen	358 200 000

2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.02.03	0,400%
tranzakciós költségek	2017.02.03	1,000%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	iroda, szállás, vendéglátás	3,000%
regionális kockázat	Budapest, VI. ker.	2,000%
Hozam ráta	2017.02.03	8,900%

A Hegedű utca 1. szám alatti Főv. Önk. ingatlan területének forgalmi értéke a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	26 736 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	8,900%	
Tőkésített forgalmi érték:	276 372 135	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	276 400 000	,- Ft

A Hegedű utca 1. szám alatti Főv. Önk. ingatlan területének bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. ker. Hegedű utca 1. Főv.Önk. területe	VI. ker. Liszt Ferenc tér	VI. ker. Belső Terézváros, Nyugati tér közeli	VI. ker. Bajcsy Zsilinszky út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017	2017	2017
Adat forrása		www.ingatlan.com/22393504	www.ingatlan.com/22091631	www.ingatlan.com/100000280
Ingatlan típusa	iroda, vendéglátás	vendéglátó egység	egyéb iroda, teljes épület	iroda, teljes épület
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		3 300 000 Ft	2 415 693 Ft	15 726 648 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: -10%	2 970 000 Ft	2 174 123 Ft	14 153 983 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	1208,04 m ²	1000 m ²	1195 m ²	7224 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		2 970 Ft	1 819 Ft	1 959 Ft
Szöveges leírás	Volt kollégium épület szobákkal, irodákkal, konyhával, szoc. blokkokkal, p+fszt+2 em. felújítandó állapotú	Régi bérházban működő melegkonyhás vendéglátó egység terrasszal, szuterén+fszt.+galéria teljes körűen felújított, jó állapotú	Pince + fszt + 3 szintes, iroda funkciójú, felújított állapotú, több célú hasznosítás lehetséges	5 szintes ingatlan, pince + fszt + emeletek, irodák, raktárak, egyéb szociális helyiségek, összközműves, jó műszaki állapotú, parkolás belső udvaron
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	2%	0%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	1208,04 m ²	hasonló	hasonló	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	0%	15%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	jó
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-15%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Összes korrekció		-20%	-18%	-15%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 844	2 376	1 492	1 665
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	2 228 138			
Az ingatlan bérleti díja	2 228 000	Ft/hó	26 736 000	Ft/év

A Hegedű utca 1. szám alatti VI. Ker. Önk. ingatlan területének bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. ker. Hegedű utca 1. VI. ker. Önk. területe (B épületszárny)	VI. ker. Liszt Ferenc tér	VI. ker. Belső Terézváros, Nyugati tér közeli	VI. ker. Bajcsy Zsilinszky út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017	2017	2017
Adat forrása		www.ingatlan.com/22393504	www.ingatlan.com/22091631	www.ingatlan.com/100000280
Ingatlan típusa	iroda, vendéglátás	vendéglátó egység	egyéb iroda, teljes épület	iroda, teljes épület
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		3 300 000 Ft	2 415 693 Ft	15 726 648 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: -10%	2 970 000 Ft	2 174 123 Ft	14 153 983 Ft
Épület/helyiség alapterület (m²)	707,03 m ²	1000 m ²	1195 m ²	7224 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)		2 970 Ft	1 819 Ft	1 959 Ft
Szöveges leírás	Eredetileg iskola, átalakítás után hostel szobák, vendéglátó hely, egyéb bérbeadható termek, irodák, szoc. blokkokkal, jelenleg kiürített, fszt+4 em. épületszárny, felújítandó állapotú, önállóan nem megközelíthető	Régi bérházban működő melegkonyhas vendéglátó egység terrasszal, szuterén+fszt.+galéria teljes körűen felújított, jó állapotú	Pince + fszt + 3 szintes, iroda funkciójú, felújított állapotú, több célú hasznosítás lehetséges	5 szintes ingatlan, pince + fszt + emeletek, irodák, raktárak, egyéb szociális helyiségek, összközműves, jó műszaki állapotú, parkolás részben belső udvaron
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	2%	0%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	707,03 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		2%	5%	20%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	jó
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-15%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	hátsó udvari, önállóan nem megközelíthető	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		-30%	-30%	-30%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Összes korrekció		-48%	-43%	-40%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)	1 252	1 544	1 037	1 176
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	885 439			
Az ingatlan bérleti díja	885 000	Ft/hó	10 620 000	Ft/év

A Hegedű utca 1. szám alatti VI. Ker. Önk. ingatlan területének forgalmi értéke a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	10 620 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	8,900%	
Tőkésített forgalmi érték:	109 779 775	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	109 800 000	, - Ft

A vizsgálat tárgyát képező VI. ker. Hegedű utca 1. szám alatti ingatlan forgalmi értéke a hozamszámítás módszere szerinti értékelés alapján mindösszesen:

Hegedű 1. hrsz.: 29399	Érték (Ft)
Hegedű 1. épülete	276 400 000
B épületszárny	109 800 000
Összesen	386 200 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	358 200 000 Ft	50%	179 100 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	386 200 000 Ft	50%	193 100 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	372 200 000 Ft

Az előző számítások alapján a Budapest VI. ker. Hegedű utca 1. – 29399 hrsz-ú – ingatlan becsült, kerekített piaci forgalmi értéke önálló ingatlanként értékesítve, mindösszesen:

372.200.000.- Ft + áfa

Hegedű 3. hrsz.: 29398.

A számítások során használt redukált nettó alapterületek:

Hegedű 3. hrsz.: 29398. Megnevezés	Alapterület (m ²)	
	A jelű épület	B jelű épület
Pince redukált alapterület (50%)	151,99	
Földszint	374,13	320,08
I. emelet	386,39	238,85
II. emelet	337,14	246,46
III. emelet		265,83
IV. emelet		235,93
Hasznos alapterület:	1 249,65	1 307,15
Hasznos alapterület mindösszesen:		2 556,80

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	493 800 000	50%	246 900 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	529 100 000	50%	264 550 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	511 450 000 Ft

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VI. ker. Hegedű utca 3. (A és B épületek)	VI. ker. Belső Terézváros, Nyugati tér közeli	V. ker. Hold utca	VI. ker. Kodály Körönd közelében
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017	2017	2017
Adat forrása		www.ingatlan.com/22091631	www.ingatlan.com/21253862	www.ingatlan.com/22012789
Ingatlan típusa	iroda, vendéglátás	egyéb iroda, teljes épület	iroda	szálloda, panzió
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		290 000 000 Ft	669 291 339 Ft	219 812 598 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	261 000 000 Ft	602 362 205 Ft	197 831 339 Ft
Épület/helyiség alapterület (m²)	2556,8 m²	1195 m²	2536 m²	839 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		218 410 Ft	237 525 Ft	235 794 Ft
Szöveges leírás	Egykor vendéglátó komplexum (étterem, bár, hostel szobák, egyéb bérbeadható termek, irodák, szoc. blokkokkal) jelenleg kiürített, fszt+4 em. épület, felújítandó állapotú	Pince + fszt + 3 szintes, iroda funkciójú, felújított állapotú, több célú hasznosítás lehetséges	Hold utca, Parlament közelében, alagsor + félemelet + fszt., iroda funkció, szoc. blokkal, felújítandó műszaki állapotú épület	2 épületből álló önálló ingatlan, pince + fszt + 2 emelet, felújítandó állapotú
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	rendezetlen	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőlenebb	kedvezőbb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		2%	-2%	5%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	2556,8 m²	kisebb	hasonló	kisebb
Korrekció mértéke		-10%	0%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		-20%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-33%	-7%	-10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	193 149	146 335	220 898	212 215
Korrigált ár (Ft)	493 843 640	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	493 800 000			

A Hegedű utca 3. szám alatti VI. Ker. Önk. ingatlan területének bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	VI. ker. Hegedű utca 3. (A és B épületek)	VI. ker. Liszt Ferenc tér	VI. ker. Belső Terézváros, Nyugati tér közeli	VI. ker. Bajcsy Zsilinszky út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017	2017	2017
Adat forrása		www.ingatlan.com/22393504	www.ingatlan.com/22091831	www.ingatlan.com/100000280
Ingatlan típusa	iroda, vendéglátás	vendéglátó egység	egyéb iroda, teljes épület	iroda, teljes épület
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		3 300 000 Ft	2 415 693 Ft	15 726 648 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	2 970 000 Ft	2 174 123 Ft	14 153 983 Ft
Épület/helyiség alapterület (m²)	2556,8 m ²	1000 m ²	1195 m ²	7224 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m²/hó)		2 970 Ft	1 819 Ft	1 959 Ft
Szöveges leírás	Egykor vendéglátó komplexum (étterem, bár, hostel szobák, egyéb bérbeadható termek, irodák, szoc. blokkokkal) jelenleg kiürített, fszt+4 em. épület, felújítandó állapotú	Régi bérházban működő melegkonyhás vendéglátó egység terasszal, szuterén+fszt.+galéria teljes körűen felújított, jó állapotú	Pince + fszt + 3 szintes, iroda funkciójú, felújított állapotú, több célú hasznosítás lehetséges	5 szintes ingatlan, pince + fszt + emeletek, irodák, raktárak, egyéb szociális helyiségek, összközműves, jó műszaki állapotú, parkolás részben belső udvaron
Értékmódosító tényezők				
Körületen belüli elhelyezkedés	közponi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	2556,8 m ²	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-10%	-10%	5%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	jó	jó
Korrekció mértéke		-20%	-10%	-15%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-15%
Használat, funkció	vegyes	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat	utcai bejárat
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Összes korrekció		-30%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 668	2 079	1 455	1 469
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	4 264 704			
Az ingatlan bérleti díja	4 265 000	Ft/hó	51 180 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.02.03	0,400%
tranzakciós költségek	2017.02.03	1,000%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	iroda, szállás, vendéglátás	3,000%
regionális kockázat	Budapest, VI. ker.	2,000%
Hozam ráta	2017.02.03	8,900%

A Hegedű utca 1. szám alatti VI. Ker. Önk. ingatlan területének forgalmi értéke a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	51 180 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	8,900%	
Tőkésített forgalmi érték:	529 051 685	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	529 100 000	, - Ft

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	493 800 000	50%	246 900 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	529 100 000	50%	264 550 000 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	511 450 000 Ft

Az előző számítások alapján a Budapest VI. ker. Hegedű utca 3. – 29398 hrsz-ú – ingatlan becsült, kerekített piaci forgalmi értéke önálló ingatlanként értékesítve, mindösszesen:

511.450.000.- Ft + áfa

A vizsgált ingatlanok forgalmi értéke, önálló hrsz. alatti ingatlanként, kerekítve:

372 200 000,- Ft + áfa

Budapest VI. Hegedű utca 1. hrsz.: 29399
 azaz: **háromszázhetvenkettőmillió-kettőszázezer forint + áfa**
 (fajlagos négyzetméterár: 194 353,- Ft/m² + áfa)
 éves bérleti díj: 37 356 000,- Ft/év
 (fajlagos bérleti díj: 1 626,- Ft/m²/hó + áfa)

511 450 000,- Ft + áfa

Budapest VI. Hegedű utca 3. hrsz.: 29398
 azaz: **ötszáztizenegymillió-négyszázötvenezer forint + áfa**
 (fajlagos négyzetméterár: 200 035,- Ft/m² + áfa)
 éves bérleti díj: 51 180 000,- Ft/év
 (fajlagos bérleti díj: 1 668,- Ft/m²/hó + áfa)

A Fővárosi Önkormányzat birtokában lévő ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke:

264 050 000,- Ft + áfa

Budapest VI. Hegedű utca 1. hrsz.: 29399
 (1 208,04 m² felépítmény nagyság)
 azaz: **kettőszázhatvannégymillió-ötvenezer forint + áfa**
 (fajlagos négyzetméterár: 218 577,- Ft/m² + áfa)
 éves bérleti díj: 26 736 000,- Ft/év + áfa
 (fajlagos bérleti díj: 1 844,- Ft/m²/hó + áfa)

A fenti értékek nettó értékek és per- teher és igénymentes állapotra vonatkoznak, az áfát nem tartalmazzák! 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!

A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!

A két ingatlan együttes nettó összértékét az átlagosnál jóval nagyobb alapterületi méret alapján -10% értékcsökkentéssel határozzuk meg, az alábbiak szerint:

Megnevezés	Érték (Ft)
Hegedű utca 1. hrsz.: 29399	372 200 000
Hegedű utca 3. hrsz.: 29398	511 450 000
Összesen:	883 650 000
Értékcsökkentés mértéke	90%
Korrigált együttes nettó összérték (Ft)	795 285 000
Fajlagos négyzetméterár (Ft/m ²)	177 842

azaz: **hétsszázkilencvenötmillió-kettőszáznyolcvanötezer forint + áfa**
(fajlagos négyzetméterár: 177 842,- Ft/m² + áfa)

Képek**Hegedű utca 1. hrsz.: 29399.**

Homlokzatok (utcai, udvari)



Pinceszint helyiségei

Földszint



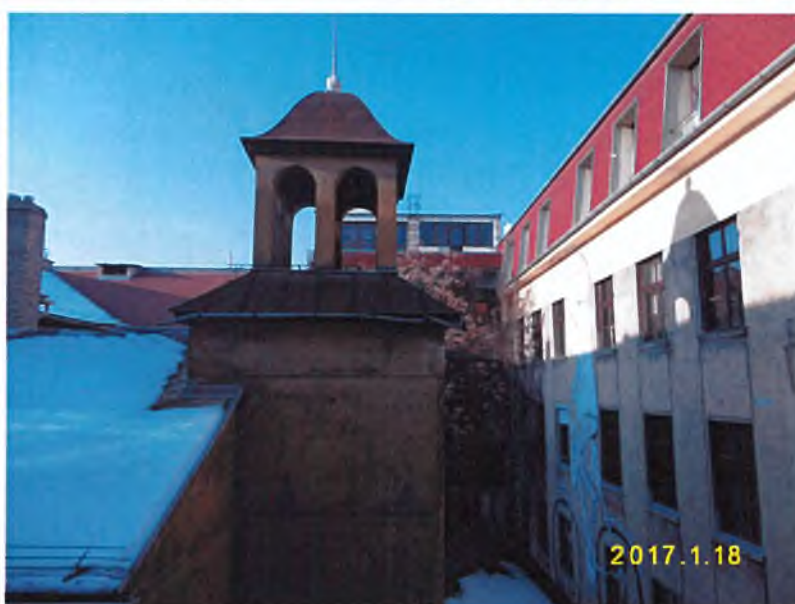
I. emelet



II. emelet



Hegedű utca 3. felől megközelíthető, átnyúló ráépítés



Hegedű utca 3. hrsz.: 29398.

Homlokzatok



Utcai homlokzat



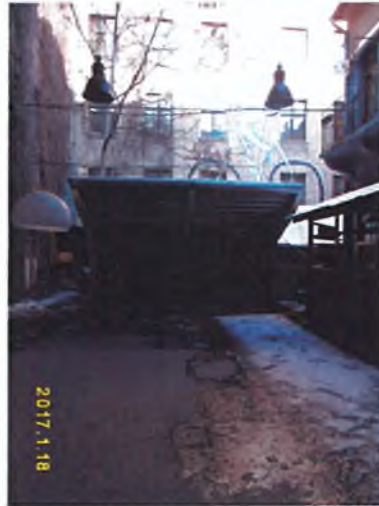
Belső udvar



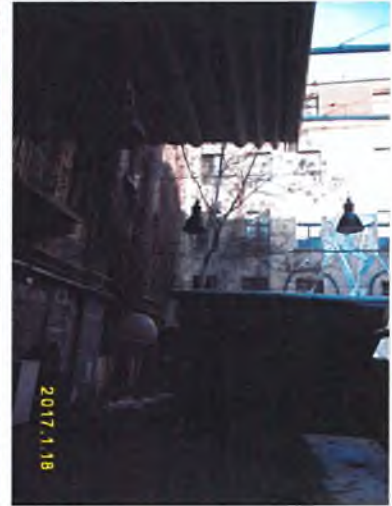
Belső udvar



Kapualj



Belső udvar



B jelű épület földszint (egykori tornacsarnok – klubhelyiség, koncertterem, vizesblokkok)





B jelű épület I. emelet





II. és III. emelet helyiségei





Tetőtér



Padlástéri helyiség



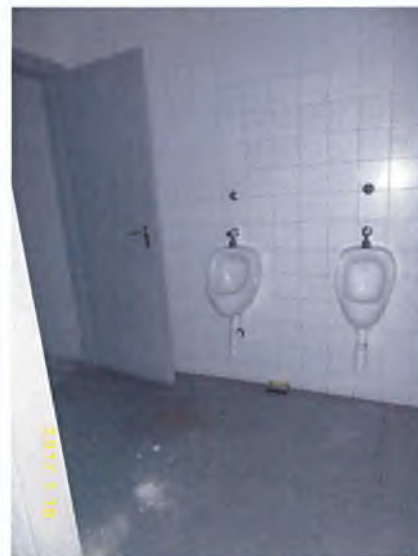
A jelű épület pince szint



A jelű épület földszint



A jelű épület emeleti szintek





NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy

a Budapest VI. ker., Hegedű utca 1. (29399 hrsz.-ú)

a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett középiskola megnevezésű
és

a Budapest VI. ker., Hegedű utca 3. (29398 hrsz.-ú)

a Budapest Főváros VI. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, kivett általános iskola megnevezésű

ingatlanokra vonatkozóan Reményi Krisztina ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok vagyonértékelését a BFKV Zrt. szakmai előírásai valamint 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 és bérleti díjak a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket és bérleti díjat tartalmaznak 2017. február 03-án érvényes árszinten:

A vizsgált ingatlanok forgalmi értéke, önálló hrsz. alatti ingatlanként, kerekítve:

Budapest VI. Hegedű utca 1. hrsz.: 29399	372 200 000,- Ft + áfa azaz: háromszázhetvenkettőmillió-kettőszázezer forint + áfa (fajlagos négyzetméterár: 194 353,- Ft/m² + áfa) éves bérleti díj: 37 356 000,- Ft/év (fajlagos bérleti díj: 1 626,- Ft/m²/hó + áfa)
---	--

Budapest VI. Hegedű utca 3. hrsz.: 29398	511 450 000,- Ft + áfa azaz: ötszáztizenegegy millió-négyszázötvenezer forint + áfa (fajlagos négyzetméterár: 200 035,- Ft/m² + áfa) éves bérleti díj: 51 180 000,- Ft/év (fajlagos bérleti díj: 1 668,- Ft/m²/hó + áfa)
---	---

A Fővárosi Önkormányzat birtokában lévő ingatlanrész feltételezett forgalmi értéke:

Budapest VI. Hegedű utca 1. hrsz.: 29399 (1 208,04 m² felépítmény nagyság)	264 050 000,- Ft + áfa azaz: kettőszázhatvannégy millió-ötvenezer forint + áfa (fajlagos négyzetméterár: 218 577,- Ft/m² + áfa) éves bérleti díj: 26 736 000,- Ft/év + áfa (fajlagos bérleti díj: 1 844,- Ft/m²/hó + áfa)
--	--

A két ingatlan együttes nettó összértékét az átlagosnál nagyobb alapterületi méret alapján -10% értékcsökkentéssel:

795 285 000,- Ft + áfa
azaz: **hétyszázkilencvenöt millió-kettőszáznyolcvanötezer forint + áfa**
(**fajlagos négyzetméterár: 177 842,- Ft/m² + áfa**)

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

Budapest, 2017. február 03.

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

