



BUDAPEST I. KERÜLET
BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés

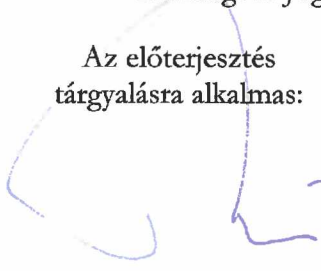
**a Budapest I. kerület, Palota út 4. szám, 7139 helyrajzi szám alatti, „kivett telephely”
megnevezésű ingatlan értékesítéséről
a Képviselő-testület 2020. október 1-jei ülésére**

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség
Előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság
Gadassági és Jogi Bizottság


Az előterjesztés készítéséért
felelős:

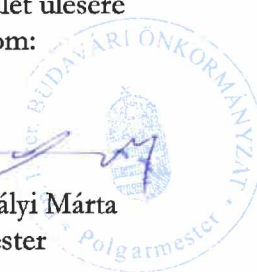

Berki Anita
irodavezető

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Tarjányi Tamás
jegyző

Az előterjesztést a
Képviselő-testület ülésére
benyújtom:


Váradiné Naszályi Márta
polgármester



1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) 2020. július 13-án kelt megkeresésében kifejezte a Magyar Állam elvi szándékát a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest I. kerület, Palota út 4. szám, 7139 helyrajzi szám alatti, 3238 m² alapterületű ingatlan megvásárlására vonatkozóan az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdés e) pont felhatalmazása alapján.

Az MNV Zrt. a területen tervezett beruházásokkal kapcsolatban arról tájékoztatta a Budavári Önkormányzatot, hogy a Kormány a Nemzeti Hauszmann Program II. ütemének elfogadásával többek között rendelkezett arról is, hogy az Ingatlanon a Várkapitányság Zrt. vezetésével az egykori Magyar Királyi Koronaórség laktanya-épületének rekonstrukcióját, illetőleg a környezetének megfelelő kialakítását magában foglaló Budai Várórség beruházás előkészítése kezdődjön meg. A beruházás keretében tervezett épület az eredeti épület architektúráját állítja vissza, a megmaradt építészeti tervek felhasználásával. A fejlesztés elsődleges célja, hogy a Budai Várnegyedet ellátó biztonságtechnikai és rendészeti funkciókkal bíró épület valósuljon meg, így a tervek szerint az elkészült épület visszakapja eredeti funkcióját, hiszen a Budai Palotanegyedben elhelyezkedő védett kormányzati épületek rendészeti feladatait ellátó egységek elhelyezésére szolgál majd. Emellett az épület a városrész eredeti elemét képező résszel gazdagítja a városképet. A folyamatos felügyelet és a központi szerep kiemelt lehetőséget kínál a fent leírt funkciókhoz. A beruházás előkészítése a

jelenlegi elképzelések szerint 2021-ben kezdődne el, míg a kivitelezés a tervek szerint 2024 év végéig tartana.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Az A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által, 2020. június 17. napján készített értékbecslés az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értékét nettó 768 000 000 Ft + ÁFA összegben állapította meg. Az ingatlannal kapcsolatos részletes információkat a hivatkozott értékbecslés tartalmazza, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az ingatlan értékesítéséhez történő hozzájárulás esetén, az adásvételi szerződés megkötését megelőzően – amennyiben az MNV Zrt. per-, teher- és igénymentesen kívánja megvenni – intézkedni szükséges a tulajdoni lap III/1. bejegyzésének törlése érdekében.

Információink szerint az ingatlanon elhelyezkedő épületek egy részét jelenleg a Készenléti Rendőrség használja. A tényleges használat az adásvételt nem befolyásolja, a vevő ennek ismeretében szerzi meg a tulajdont.

Az önkormányzat jelenleg a telket nem hasznosítja, annak sajátos és biztonságtechnikai szempontból érzékeny elhelyezkedése miatt más célokra való beépítése korlátozott, így javasolt az értékesítése.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdése szerint az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az MNV Zrt. készítette a saját költségén, 2020. június 27-i dátummal. Az MNV Zrt. szabályai alapján az értékbecslés hat hónapig, az Önkormányzat rendelete alapján három hónapig használható fel. Erre tekintettel kértük az MNV Zrt.-t, hogy az értékbecslésre egy hatályosulási záradékot szerezzen be az értékbecslőtől, továbbá az ingatlan sajátos használatára tekintettel az értékbecslést nyilvánosan közölhető tartalommal küldje meg az Önkormányzat számára. A napirendi pont abban az esetben tárgyalható, ha ez a vita megkezdéséig megtörténik.

Kérem a T. Képviselő-testületet a döntési javaslat megtárgyalására.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2020. (X. 1.) önkormányzati határozata

a Budapest I. kerület, Palota út 4. szám, 7139 helyrajzi szám alatti, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan értékesítéséről

1. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaságtól érkezett, a Budapest I. kerület, Palota út 4. szám, 7139 helyrajzi szám alatti, 3238 m² alapterületű, „kivett telephely” megnevezésű ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot elfogadja az A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által, 2020. június 17. napján készített értébecslésben foglalt 768 000 000 Ft + ÁFA vételáron.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az értékesítéshez szükséges intézkedéseket tegye meg, egyúttal felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az adásvételi szerződés aláírását követően tegyen előterjesztést a 2020. évi költségvetési rendelet módosítására, és a bevételi előirányzatnak a vételárral megfelelő emelésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Váradiné Naszályi Márta polgármester (Polgármesteri Hivatal útján)

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
1133 Budapest
Pozsonyi út 56.

dr. Buchert Edina Vagyonszerzési és vagyónáruházási igazgató részére

Tárgy: 1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.), 7139 helyrajzi számú ingatlan értékfenntartó nyilatkozata

Tisztelt dr. Buchert Edina!

Hivatkozással 2020. szeptember 21-i elektronikus levelére, az alábbiakban nyilatkozom a tárgyban szereplő ingatlan forgalmi értékének fenntartásával kapcsolatban.

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízásából készített szakvéleményben szereplő, a tulajdoni lapon 1014 Budapest I. kerület Palota út, 7139 helyrajzi számon, a természetben 1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.) címen található ingatlan 2020. június 15-i fordulónappal készített értékbecslésében 1/1 tulajdoni hányadra meghatározott piaci értéket fenntartjuk az alábbiak szerint:

	Értékfenntartó nyilatkozat
Helyszíni szemle időpontja:	2020. június 15.
Értékbecslés időpontja:	2020. június 17.

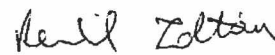
Helyrajzi szám:	Budapest 7139
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	telephely
Természetbeni funkció:	telephely
Telek területe [m ²]:	3238
Épület hasznos alapterülete [m ²]:	838
Épület red. alapterülete [m ²]:	686
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Elfogadott végső forgalmi érték [Ft]:	768.000.000 hétszázhatvannyolcmillió

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz, igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2020. szeptember 25.

Tisztelettel:

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
R-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz. 2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft



Forgalmi érték meghatározása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére

az I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonát képező,
1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.) szám alatti,
7139 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon - értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2020. június 17.



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	7
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	7
2.1. Az értékelés módszere	7
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	9
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
2.4. A költségalapú értékelés	11
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	11
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	13
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	13
4.2. A tulajdoni lapon nem szereplő, további jogi információk, egyéb körülmények	14
4.3. Az ingatlan helyszíni adatai	15
5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS	25
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	25
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	25
5.3. Forgalmi érték meghatározás költség számításon alapuló értékelési módszerrel	26
5.4. Összesítő adatok	27
6. MEGJEGYZÉSEK	28

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Alapterület kimutatás
- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklet

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest Pozsonyi út 56.

Ingtalan címe tulajdoni lap szerint:	1014 Budapest I. ker. Palota út. „felülvizsgálat alatt”
Címe természetben:	1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.)
Helyrajzi szám:	Budapest I. ker. belterület 7139
Megnevezés a tulajdoni lapon:	kivett telephely
Használat természetben:	részlegesen használt iroda- és raktárépület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	I. kerület Budavári Önkormányzat
Ingtalan tulajdoni lap szerinti területe:	3238 m ²
Felépítmény értékelt alapterülete:	hasznos terület 838 m ² , redukált terület 686 m ²
Értékelés határnapja:	2020. június 15.

Elfogadott forgalmi érték:

Becsült forgalmi érték:	768.000.000 Ft, azaz hétszázhatvannyolcmillió Ft
-------------------------	---

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz, igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékelt ingatlan a Várhegy oldalában, a Budai Várhoz közel, presztízsertékű területen helyezkedik el. Az értékelt ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű telekterületek kínálata véges, mind közvetlen környezetében, mind a kerületen belül, így piaci értéke az elmúlt években a piaci átlagot jelentősen meghaladó mértékben emelkedett. Az ingatlan piaci értékét legjelentősebben elhelyezkedése határozza meg. Az alkalmazott összehasonlító adatok az értékelt ingatlan közvetlen fizikai környezetében találhatóak, azonban lakóövezeti telkek, ezáltal jelentősen magasabb terepszint feletti és alatti maximális megengedett beépíthetőséggel rendelkeznek, továbbá telekméretük is kisebb, így mindhárom összehasonlító adat esetében indokolt volt a -30% feletti korrekciók mértéke.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében, vagy az ingatlan állagában lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelés tárgya az 1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.) címen meghatározott, 7139 helyrajzi számú ingatlan. Az ingatlan részlegesen beépített, a földterületen található és értékelt felépítményt az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép nem jelzi. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A megbízásunk szerint a jelen értékelés a 7139 helyrajzi számú földterület és a rajta elhelyezkedő felépítmények értékét tartalmazza.

Az ingatlan előnye a Várhegy oldalában, a Budai Várhoz közeli, presztízsértékű fekvés, hátránya a közkert besorolásból eredő kis (mindössze 2 %-os) beépíthetőség, a gyenge műszaki állapotú épületállomány, és a meredek lejtésből adódó telekadottságok.

A tulajdoni lap szerinti cím Palota út. A földterületet több közterület határolja, természetbeni címe Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.) Egyes irányítószám-adatbázisok – pl. a Magyar Posta által üzemeltetett www.posta.hu is – a Budapest I. kerület, Palota út esetében az 1014-es irányítószámot adják meg, de a terület irányítószáma helyesen 1013.

A tulajdoni lapon a cím esetében „felülvizsgálat alatt” bejegyzés szerepel. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 25/A. § (4) bekezdése alapján a „felülvizsgálat alatt” bejegyzés a címadat-átvétellel még nem érintett címek esetében a Központi Címregiszter (KCR) felé történő adatfelvitel miatt került bejegyzésre, az ingatlan értékét a bejegyzés nem befolyásolja.

A 7139 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján szerepel, hogy az ingatlan védelem alatt áll, a bejegyzett védettségek: „Kiemelten védett régészeti terület” és „Műemléki jelentőségű terület” A Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról rendelkező 7/2005 (III.1.) NKÖM rendelet 1. számú melléklete szerint az ingatlan a főváros területén világörökségi védelem alatt álló területéhez tartozik. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint az ingatlant érintő bármilyen változást, építési munkát az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni, illetve megvalósítani. A védettséggel érintett ingatlanok hasznosítása kötöttebb, felújítása és karbantartása pedig az átlagosnál költségesebb, ezért a védettségekkel érintett ingatlanokkal szemben az átlagosnál is óvatosabb a piac, az ilyen ingatlanok piaci kereslete is viszonylag alacsonyabb.

A helyszíni szemle módja szemrevételezés volt. A helyszíneken állapotrögzítő fotókat készítettünk, amelyeket csatoltunk a mellékletben. Egyes helyiségekbe nem volt lehetséges a bejutás, mivel azok zárva voltak, az általunk nem látott helyiségek belső kialakítására, felszereltségére a szomszédos helyiségekben látottak alapján lehetett következtetni.

Az épületek felmérése nem képezte megbízásunk tárgyát. Az értékelés során a természetben jelenleg megtalálható és a kapott felmérési terv alaprajzán szereplő alapterületi értékkel számoltunk. A felmérési terven szereplő méreteket elfogadtuk, mert helyszíni szemlénk során valóságként találtuk. Esetleges kisebb belső alaprajzi változtatások a számítás alapját képező terület-kimutatást érdemben nem befolyásolják, értékmódosulást nem jelentenek.

Egyes helyiségcsoportokat lezárva találtunk, egyes helyiségcsoportok használaton kívül állnak. Az általunk nem látott helyiségek belső kialakítására, felszereltségére a szomszédos helyiségekben látottak alapján lehetett következtetni.

A kiépített közművek jelenleg csak részlegesen üzemelnek, a szemle idején ezért azok állapota, üzemképessége működés közben nem volt ellenőrizhető teljes körűen. A hosszú üzemszünet miatt a közművek újraindításának sikere a tapasztalatok szerint a legtöbb esetben kétséges, valószínűleg egyes közműrendszerek ismételt kiépítése szükséges.

Az egyébként gyenge állapotban lévő közművek, belső utak, térburkolatok, kerítések és egyéb műtárgyak önálló értékelemet nem képviselnek, azok értékét a földterületek fejlesztett értéke tartalmazza.

A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjogok tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy az ingatlan használatát, értékesíthetőségét nem zavarják a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjogok, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Környezeti állapotra vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

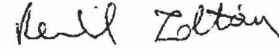
Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízásából, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére készült, írásos hozzájárulásunk és engedélyünk nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulunk hozzá.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléljén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	ingatlanvagyon-értékelő 2716/2018
---------------	-----------------------------------

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz. 2
Adószám: 12612811-2-41
BB-10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest XIII. kerület Pozsonyi út 56.) 2020. június 17-én megbízott, hogy a Budapest I. kerület, belterület 7139 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékbecslését forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2020. június 15.

A helyszíni szemlén a Megbízó részéről Boros András, a Megbízott részéről Rendik Zsófia értékbecslő vett részt.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap (2020.06.10);
- Térképmásolat (2020.06.10);
- Alapterület kimutatás.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A szemlén résztvevőkkel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük, a Megbízó által szolgáltatott terület kimutatást és vázlatot az épület alaprajzi elrendezésével összevetettük, ellenőriztük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján. Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becslült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen. Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végezzük az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázzuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítjuk a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótoljuk, az eltéréseket regisztráljuk. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgáljuk az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan értékének meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgáljuk az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgáljuk azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg. A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása. Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok, használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra, környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg. A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint tüzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.4. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai, funkcionális és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, mely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal. A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetészerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap	E-hiteles tulajdoni lap – Teljes másolat 2020.06.10.
ingatlan címe:	1013 BUDAPEST I.KER. Palota út. „felülvizsgálat alatt”
ingatlan fekvése	belterület
helyrajzi száma:	7139

széljegy	Nincs bejegyzés
----------	-----------------

I. rész

I/1. bejegyzés:	
terület megnevezése	Kivett telephely
területe:	3238 m ²
I/1. bejegyzés:	bejegyző határozat: 100005/1/2005/05.03.01
	Kiemelten védett régészeti terület -2/2004. (I.24) NKÖM -.
I/2. bejegyzés:	bejegyző határozat: 314558/1/2007/07.11.29
	Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II. rész

II/4. bejegyzés:	bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.08.14
jogcím:	névváltozás
tulajdoni hányad:	1/1
jogállás:	tulajdonos
név:	I. kerület Budavári Önkormányzat
cím:	1013 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

III. rész

III/1. bejegyzés:	bejegyző határozat, érkezési idő: 36452/1/2005/04.12.09
Eljárás felfüggesztése belügyminiszteri határozat megtámadására irányuló per jogerős befejezéséig.	

III/2. bejegyzés:	bejegyző határozat, érkezési idő: 150716/2/2010/10.07.19
	Vezetékjog az ingatlan 16 m ² nagyságú területére, VMB-33/2010.
név:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

III/3. bejegyzés:	bejegyző határozat, érkezési idő: 44994/1/2015/14.11.26
	Vezetékjog 8 m ² területre, (10kV), VB-567/2014.
név:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

III/4. bejegyzés:	bejegyző határozat, érkezési idő: 45078/2/2015/14.11.26
	VezetékJog 8 m ² területre, (1kV), VB-567/2014.
név:	ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím:	1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

III/5. bejegyzés:	bejegyző határozat, érkezési idő: 64170/1/2018/18.01.16
	Elővásárlási jog a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a alapján.
név:	Magyar Állam
cím:	-

4.2. A tulajdoni lapon nem szereplő, további jogi információk, egyéb körülmények

Az értékelés tárgya a Budapest I. kerület, 7139 helyrajzi számú ingatlan. Az ingatlan részlegesen beépített, a földterületen található és értékelt felépítményt az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép nem jelzi.

A tulajdoni lap szerinti cím Palota út. A földterületet több közterület határolja, természetbeni címe Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.) Egyes irányítószám-adatbázisok – pl. a Magyar Posta által üzemeltetett www.posta.hu – a Budapest I. kerület, Palota út esetében az 1014-es irányítószámot adják meg, de a terület irányítószáma helyesen 1013. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható.

A tulajdoni lapon a cím esetében „felülvizsgálat alatt” bejegyzés szerepel. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 25/A. § (4) bekezdése alapján a „felülvizsgálat alatt” bejegyzés a címadat-átvétellel még nem érintett címek esetében a Központi Címregiszter (KCR) felé történő adatfelvitel miatt került bejegyzésre, az ingatlan értékét a bejegyzés nem befolyásolja.

A 7139 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján szerepel, hogy az ingatlan védelem alatt áll. A Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról rendelkező 7/2005 (III.1.) NKÖM rendelet 1. számú melléklete szerint az ingatlan a főváros területén világörökségi védelem alatt álló területéhez tartozik. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint az ingatlant érintő bármilyen változást, építési munkát az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni, illetve megvalósítani.

A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjogok tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy az ingatlan használatát, értékesíthetőségét nem zavarják a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjogok, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

Környezeti állapotról vonatkozó bejegyzés az ingatlan tulajdoni lapján nincs. Az ingatlan vonatkozásában környezetvédelmi vizsgálat, talajmechanikai, talajvíz-minőségi, vagy egyéb, környezetszennyezéssel kapcsolatos vizsgálat elvégzése nem volt megbízásunk tárgya. Környezetszennyezésre vonatkozó adat nincs a birtokunkban, erre vonatkozóan tájékoztatást nem kaptunk. Értékelésünkben feltételeztük, hogy az ingatlan nem érintett környezetszennyezéssel olyan mértékben, amely értékét befolyásolná.

4.3. Az ingatlan helyszíni adatai

A települési környezet jellemzése, elhelyezkedése

Budapest I. kerülete (Budavár, Várkerület) a Duna jobb partján, Budán fekvő, központi fekvésű kerület. Északon a II. kerület, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. Területe mindössze 3,41 km², teljes népessége 25 196 fő (KSH, Magyarország közigazgatási helynévkönyve, 2016. január 1.)



Öt fő településrészről áll: a Vár, a Gellérthegy, Krisztinaváros, a Tabán és a Víziváros egy része. A Víziváros a Várhegy északi és keleti lejtőjét, a Margit körút és a Duna közötti részt foglalja magába. Közlekedésében jelentős szerepet játszik a Batthyány téri metróállomás, és a szentendrei HÉV végállomása.

A Budai várnegyed (Vár) két, jól elkülöníthető egységből áll: a polgárvárosból és a királyi palota-együttesből. Jelentősebb terei a Kapisztrán tér, Hess András tér, Szentháromság tér, Dísz tér és Szent György tér. Krisztinaváros a Pasaréttől a Tabánig, illetve a Budai-hegyek keleti nyúlványaitól a Várig húzódik, és öt kisebb területre osztható: Belső-Krisztinaváros, Nyugati-várlejtő, Naphegy, Vérmező, és a ma már I. kerületen kívüli Városmajor. Tabán városrész a Várhegy, Gellérthegy, Naphegy lábánál, az Ördög-árok hajdani torkolatánál terül el, a Gellérthegy pedig a Budai-hegység része.

A települési környezet, mint gazdasági környezet

Budapest Főváros I. kerület, Budavári Önkormányzat Integrált Településfejlesztési Stratégiája (Egyszemléltetés anyag, 2015. 08.) szerint Budapest I. kerülete a főváros történelmi városközpontja,

ennek köszönhetően európai és világviszonylatban is jelentős turisztikai és idegenforgalmi jelentőséggel bír. Gazdasági életének a motorja egyértelműen az épített (Budai vár, Duna-part) és természeti (Várlejtő, Gellérthegy, Tabán, Krisztinaváros) értékeire épülő turizmus összessége, kölcsönhatása.

A kerület gazdasági arculatát nem nagy iparvállalatok határozzák meg, hanem térség látogatói vonzerejére, épített és kulturális örökségére, a műemléki környezetre és az egyedül álló városképi látványon alapuló turizmus. A Világörökség részét képező Vár, a Duna-part meghatározó idegenforgalmi vonzerőt jelent. A területén található több száz műemlék, helyi védelem alatt álló épület, építmény és természeti érték, valamint a világörökség részét képező Budai Vár kiemelt értékmegőrző szemléletű kezelést igényel.

„A Kormány elkötelezett a Várnegyed fejlesztésében, turizmusának megújulásában. Célja a budai Várnegyed és a Várkert Bazar együttes, egymást erősítő felújítása funkcióbővítése oly módon, hogy a térség hiányosságai, közlekedési és megközelítési nehézségei olyan megoldásra találjanak, amely egyaránt előnyös a lakosság és a turisták számára is. E szándékkal összhangban, a BTDM célja, hogy a Várnegyed turisztikai hasznosítása az érintett szereplők által egyeztetett és széles körben támogatott szemlélet alapján történjen, amely felhasználja a hazai és nemzetközi turisztikai és építészeti trendek tapasztalatait is.

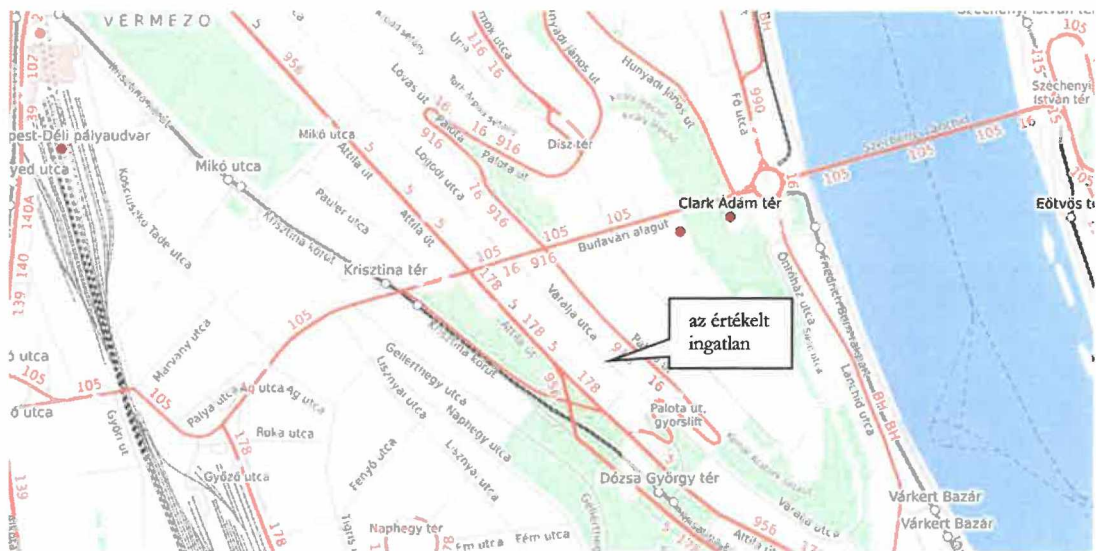
E koncepció kötheti össze az építészeti felújítást az épületek szakmai szempontok alapján meghatározott jövőbeli funkciójával, a Vár kapujaként meghatározott szerepével. Cél, hogy a Budai Vár olyan desztinációvá válhasson, hogy az a nyújtott élmény és szolgáltatási színvonal alapján vonzó legyen mind a turistáknak (akik így akár egy napot is eltölthetnének ott), mind a városlakóknak, mind az őket kiszolgáló vállalkozásoknak és állami- önkormányzati szereplőknek.” (Forrás: Budapest Turizmus Stratégia 2012/2013-2017)



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan (www.terkep.varosterkep.hu)

Az ingatlan a Budai Vár oldalában, a Várhegy délnyugati lejtőjén, az Attila úthoz és Dózsa György térhez közel helyezkedik el.

Tömegközlekedés



Tömegközlekedési térképrészlet (www.openstreetmap.org)

Tömegközlekedéssel átlagosan elérhető. Megközelíthető a Palota úton a Dísz tér felől a 16-os számú autóbusszal. Az Attila úton az 5 és 178 jelzésű autóbuszok, a Krisztina körúton az 56 jelzésű villamos közlekedik. Gépjárművel szilárd burkolatú utakon megközelíthető, a Palota út és a Váralja utca is délkeleti irányban, a Dózsa György tér felé egyirányú.

Parkolás

A parkolási térkép szerint az ingatlan fizető övezetben helyezkedik el. A közterületi parkolás a parkolóhelyek szűkös mennyisége miatt a főváros belső kerületeiben szokásos nehézséggel jár.



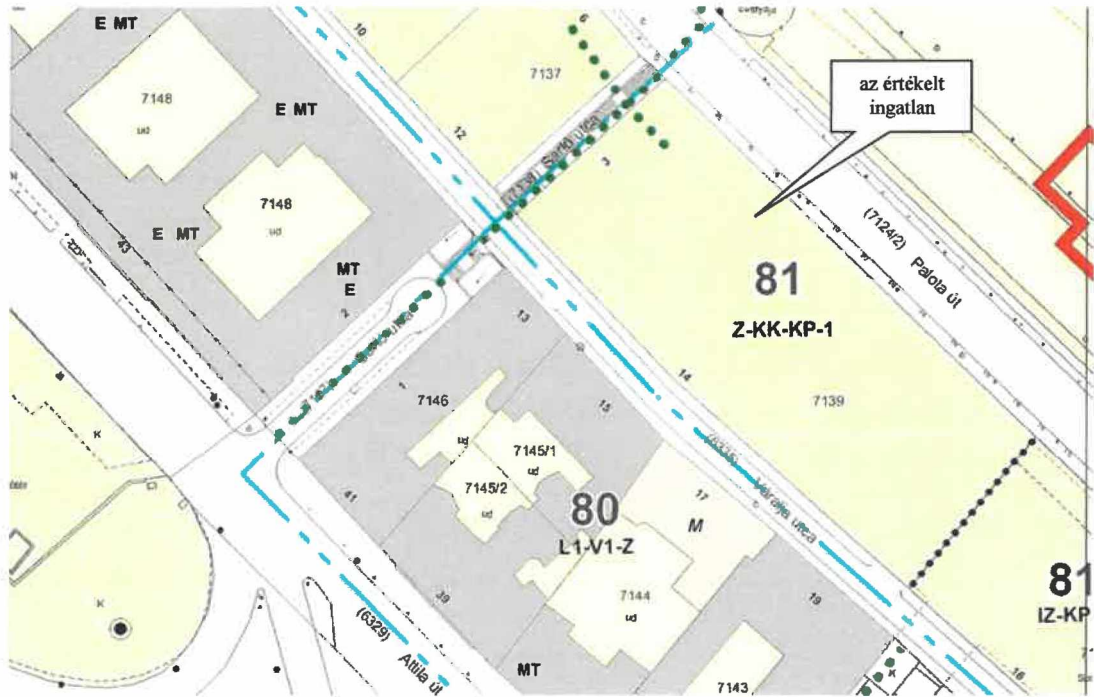
Térképrészlet a 30/2010 sz. fővárosi rendelet alapján: közterületi várakozás díja 2016.05.24-től (www.parkall.hu)

Infrastrukturális ellátottság

A környék összközműves, ellátottsága a központi elhelyezkedés miatt jó, a funkció ellátásához szükséges szolgáltató létesítmények, közintézmények a közelben megtalálhatók.

Építési előírások, Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv, övezeti besorolás:

A helyi építési szabályzat: KÉSZ Budapest Főváros I. kerület Budavári Építési Szabályzatáról szóló 16/2000.(VIII.15) számú önkormányzati rendelet. A Szabályozási Terv az ingatlant a „zöldterületek” közé sorolja, az övezeti besorolás: „közkert, Z-KK-KP-1” helyi övezet.



Az övezeti besorolás a kerületi Szabályozási Tervlap részlete szerint

A Budavári Építési Szabályzatnak a zöldterületi övezetekre vonatkozó építési előírásai:

ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

80.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. számú táblázat tartalmazza.

9. számú táblázat

Övezet jel	Beépítettség (%)			Szintterületi határérték ⁽¹⁾ (m ² /m ²)		Legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb magasság (m)	
	Terepszint		engedmény	határérték	engedmény		építmény-magasság	homlokzat-magasság
	alatt	Felül						
Z-EZ-KP-1	75	5 ²⁶⁰	-	-	-	70	3,5	3,5
Z-FK-KP-1	100	2	-	-	-	15	4,5	4,5
Z-KK-KP-1	75	2	-	-	-	50	4,5	4,5
Z-KP-KP-1	20-10	2	-	-	-	75	3,5	3,5
Z-VP-KP-1	5	2	-	-	-	75	6,0	6,0

- (2) A területen a BVKSZ zöldterületi keretövezetére meghatározott funkciók helyezhetők el.
- (3) a zöldterületek területén
- lakóépületet,
 - önálló intézményi és szolgáltatási épületet,
 - ipari létesítményt,
 - raktározási építményt,
 - üzemanyagöltő állomást,
 - bányaterületet
 - a ZKK keretövezeten belüli telkeken mélygarázst elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.
- (4)²⁰⁰ A telkek minden 100 m²-e után legalább egy fa telepítéséről és fenntartásáról kell gondoskodni. Amennyiben a telek adottságai, vagy más ok miatt az előírt számú fa kihelyezése a telken belül nem biztosítható, lehetőleg az érintett ingatlan környezetében kell a pótlást telepíteni.
- (5) Az övezetekben építési tevékenység végzéséhez – a köztárgyak elhelyezésének kivételével – kertészeti tervek készítése is szükséges
- (6) A városszerkezeti illetve forgalmi okokból indokolt mélyparkolók helyszíneit a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (7)²⁰¹ a Z-EZ-KP-1 övezetben csak a Budai Várba irányuló idegenforgalmat közvetlenül kiszolgáló funkció helyezhető el.

A Budavári Építési Szabályzatnak az Z-KK-KP-1 övezetre vonatkozó építési előírásai:

Z- KK-KP-1 JELŰ ÖVEZET

82.§

- (1) A Z-KK-KP-1 övezetek területén az építmények kialakítására vonatkozóan a KVE SZ előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

81. TÖMB (Váralja u. - Sarló lépcső - Palota út)

a) Váralja u. 14. 7139 hrsz

1. a teleknek a Sarló lépcsővel párhuzamos irányú felosztása, illetve egyesítése a terület ütemezett felhasználása érdekében a szabályzat módosítása nélkül megengedett.
2. a terület térszín alatti beépítésére csak a meglévő felépítmények bontását követően kerülhet sor
3. a terület csak a terepszint alatti építhető be oly módon, hogy a min. 85 cm vastag talajtakaróval fedett beépítés nem nyúlhat a Váralja utcai telekhatáron kialakítandó max. 2,5 m magas támfal felső éle és a Palota úti támfal mentén a Palota út mindenkori szintjénél 4,5 m-rel mélyebben fekvő vonallal meghatározott sík fölé
4. az így kialakított részsüt közparkként kell kialakítani és fenntartani, azon max 1,0 m magas támfalak alakíthatók ki
5. a felszín fölötti beépítés csak a szint alatti beépítés gépészeti igényeit, valamint a gyalogszékek szolgálatát szolgálhatják. Ezeket a Palota úti támfal mentén kell elhelyezni úgy, hogy alapterületüket a szükséges legkisebb területre kell korlátozni.

Egyéb rendelkezések, védelmek, korlátozások:***Kiemelten védett régészeti terület***

A tulajdoni lapon szerepel a „**Kiemelten védett régészeti terület**” bejegyzés, a 2/2004. (I.24) NKÖM rendelet alapján. A védetté nyilvántartott régészeti lelőhely kategóriái: szerint **Kiemelten védett** az a lelőhely, mely kivételes tudományos jelentőséggel, és nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bír.

Műemléki jelentőségű terület:

A 7139 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján szerepel, hogy az ingatlan védelem alatt áll, a bejegyzett védettségek: „Kiemelten védett régészeti terület” és „Műemléki jelentőségű terület”

A Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról rendelkező 7/2005 (III.1.) NKÖM rendelet 1. számú melléklete szerint az ingatlan a főváros területén világörökségi védelem alatt álló területéhez tartozik.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint az ingatlant érintő bármilyen változást, építési munkát az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni, illetve megvalósítani. A védettséggel érintett ingatlanok hasznosítása kötöttebb, felújítása és karbantartása pedig az átlagosnál költségesebb, ezért a védettségekkel érintett ingatlanokkal szemben az átlagosnál is óvatosabb a piac, az ilyen ingatlanok piaci kereslete is viszonylag alacsonyabb.

Az 7139 helyrajzi számú ingatlan ismertetése

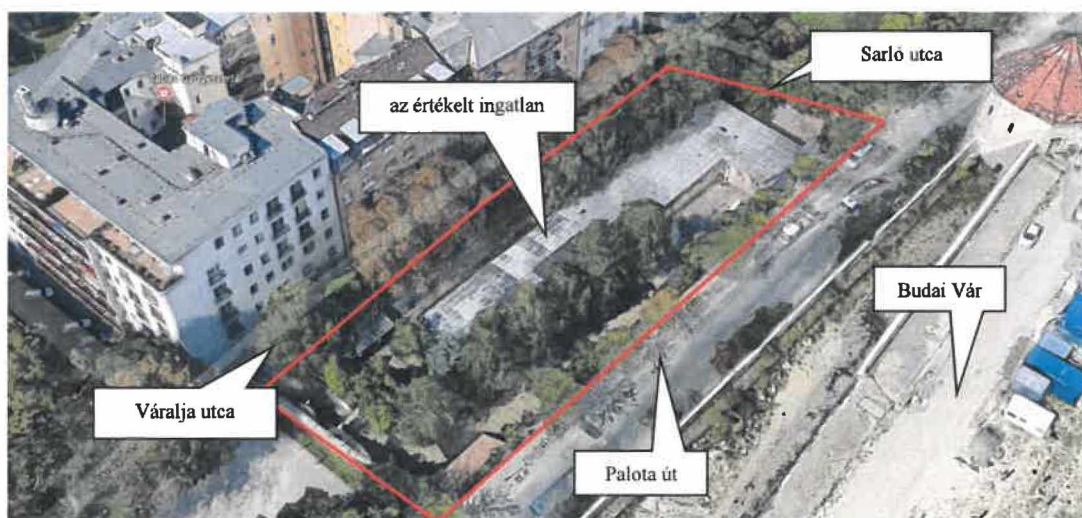
Az értékelt ingatlanok helyt adó épület a Váralja utca - Sarló utca - Palota út által határolt, I. kerületi 81. számú telektömbben helyezkedik el, a Budai Vár fala tövében.



Térképrészlet, jelölve az értékelt ingatlan (www.openstreetmap.org)

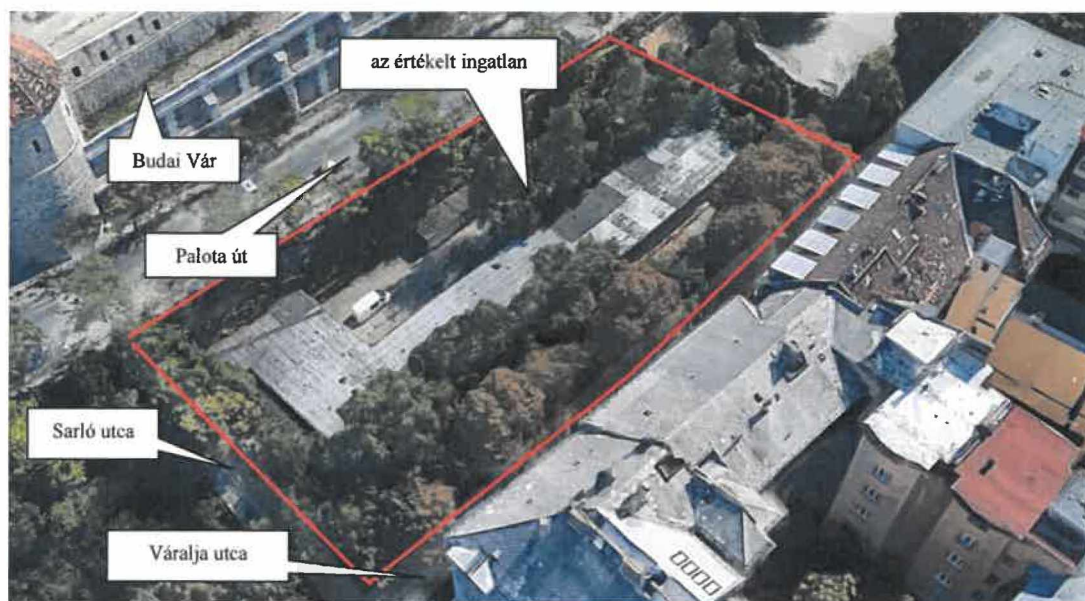
Az északnyugati telekhatárt képező Sarló utca ezen a szakaszon gépjárművel nem járható, a lépcsőként kiképzett közterület a Váralja utca és a Palota út közötti viszonylag jelentős (kb. 11-12 méteres) szintkülönbséget hidalja át. Az északeleti telekhatár a kétirányú, a Budai vár felé tartó gépjármű közlekedést lebonyolító Palota út, amely a támfalszerűen kiképzett telekhatár mellett, az ingatlan telekbelsője felett kb. 8-9 méterrel magasabban halad, így az ingatlannal csak vizuális kapcsolata van, megközelítési lehetőség itt nem biztosított.

A 7140 helyrajzi számú, délkeleti telekszomszéd közterület, ahol jelenleg kispályás labdarúgópálya található. Az ingatlan jelenleg a délnyugati telekhatár, a Váralja utca felől közelíthető meg, a telek déli sarkában elektromos működtetésű, toló kapus megoldással kialakított acélszerkezetű bejárat gépjármű behajtásra is alkalmas. A telek minden oldalról kerített, a támfalszerű kerítéseken acélszerkezetű magasítás található.



Az értékelt ingatlan döntött nézetű műholdfelvételen, nyugat felől (www.maps.google.com)

A közterületek felé a kerítés anyaga közepes állapotú, nyerstégla burkolatú és műkő fedkövekkel ellátott téglafalás, vagy vasbeton szerkezet, a nyerstégla burkolatú lábazat felett a téglapillérek közötti helyenként hidegen sajtolt acélszerkezetű, vagy kovácsoltvas betételemekkel. A telekszomszédok felé a kerítés anyaga tömör kialakítású, falazott szerkezet.



Az értékelt ingatlan döntött nézetű műholdfelvételen, kelet felől (www.maps.google.com)

A földterület terepfelcszíne a Váralja utca felől emelkedik, így a kapubejárattól az utcára merőlegesen kialakított emelkedő vezet a telekbelsőhöz, amely aztán lényegében síknak tekinthető. A 3238 m² területű ingatlanak közbelső elhelyezkedésű, teraszos kialakítású terepfelcszíne van, a telek formája téglalapra emlékeztető, szabálytalan sokszög.

A jelenlegi elrendezés szerint az ingatlanon elhelyezett főépület előtt és mögött is van parkolási lehetőség gépkocsik számára, de a telken belül a főépület gépjárművel nem körüljárható. A belső utak és parkoló területek nagykocka és beton burkolatúak, az átlagosnál gyengébb állapotban. A földterületen néhány korosabb lombos fa, gyepesített területek és néhány cserje, az épületek körül járda található.

A felépítmények ismertetése

A földterület beépítését részben szabadon, részben oldalhatáron álló, földszintes felépítmények alkotják. Az egyszerű kialakítású épületek valószínűleg az 1960-as években épültek. A főépület a meghatározó, emellett több, kisebb jelentőségű felépítmény is található az ingatlanon.

Főépület („K” jelzésű, azaz külső épület)	
Építés éve:	valószínűleg az 1960-as években
Funkció:	irodák és raktárak
Beépítési mód:	szabadon, részben oldalhatáron álló
Szintek:	földszintes
Szerkezeti rendszer:	hagyományos
Alapozás:	valószínűleg beton sávalapok
Szerkezeti falak:	téglafalak
Elrendezés:	hosszfalás
Födémek:	vasbeton födémek
Tetőfedés:	műanyag lemez-fedés
Külső térelhatárolás:	vakolt téglafelületek, egyszerű nyíláskeretezés
Lábazat:	műkö elemek
Nyílászárók:	faszerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, egyszerű faszerkezetű ajtók
Burkolatok:	PVC, parketta, mettlachi és más lapburkolatok
Fűtés, meleg víz:	épületközponti, gázkazán, öv. radiátor hőleadók
Használati meleg víz:	villanybojlerek
Leírás:	<p>az épület középfolyosós elrendezésű. Az L-betűt formáló alaprajz hosszabb szárnya a Váralja, illetve a Palota utca vonalvezetésével párhuzamos, nagyjából az ingatlan középső részét foglalja el. A rövidebbik szárny a földterület északi sarkánál oldalhatáron állóan, a Palota út melletti támfalhoz épült. Az épület jelenleg részlegesen van hasznosítva.</p>



Műszaki állapot:	<p>Az épület általános műszaki állapota gyenge közepes, a látott kép az 1960-as évek anyaghasználatát idézi, a szakipari szerkezetek elavultak, feladatukat csak részben látják el. Különösen a külső nyílászárók, a burkolatok és felületképzések és az épületgépészeti rendszerek és berendezések elhasználtak, korszerűtlenek. Az épület oldalfalain és a mennyezeten is nedvesedések, helyenként vízszintes és süllyedésre utaló ferde repedések nyomai láthatók. A műszaki állapot összességében gyenge közepes.</p>
------------------	---

Volt portaépület	
Építés éve:	valószínűleg az 1960-as években
Funkció:	volt portaépület, jelenleg raktár
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Szintek:	földszintes
Szerkezeti rendszer:	hagyományos
Alapozás:	valószínűleg beton sávalapok
Szerkezeti falak:	téglafalak
Tetőszerkezet:	faanyagú ácsszerkezet, fél nyeregtető



Tetőfedés:	cserép
Külső térelhatárolás:	vakolt téglafelületek, egyszerű nyíláskeretezés
Lábazat:	cementsimítás
Nyílászárók:	faszerkezetű kapcsolt gerébtokos ablakok, egyszerű faszerkezetű ajtók
Belső kialakítás:	n/a
Épületgépészet:	n/a
Leírás:	az épület a földterület keleti sarkánál oldalhatáron állóan, a Palota út melletti támfalhoz épült, két helyiségből áll, a bejutás nem volt lehetséges, a kapott tájékoztatás szerint most raktárként hasznosítják.
Műszaki állapot:	az épület általános műszaki állapota gyenge közepes, a külső kép az 1960-as évek anyaghasználatát idézi, a szakipari szerkezetek elavultak, elhasználtak, korszerűtlenek. Az épület falain nedvesedések láthatók. A műszaki állapot összességében gyenge közepes.

Garázsépületek (7 db)	
Építés éve:	valószínűleg az 1960-as években
Funkció:	garázsépületek
Építési mód:	dobozszerű térelemek
Szintek:	földszintes
Anyaga:	vasbeton
Belső kialakítás:	n/a
Épületgépészet:	n/a
Műszaki állapot:	közepes



Megjegyzés:

Az épületek felmérése nem képezte megbízásunk tárgyát. Az értékelés során a természetben jelenleg megtalálható és a kapott felmérési terv alaprajzán szereplő alapterületi értékkel számoltunk. A felmérési terven szereplő méreteket elfogadtuk, mert helyszíni szemlénk során valóságúnak találtuk. Esetleges kisebb belső alaprajzi változtatások a számítás alapját képező terület-kimutatást érdemben nem befolyásolják, értékmódosulást nem jelentenek. Egyes helyiségcsoportokat lezárva találtunk, az általunk nem látott helyiségek belső kialakítására, felszereltségére a szomszédos helyiségekben látottak alapján lehetett következtetni.

A földterületen az egyébként gyenge, illetve gyenge közepes állapotban lévő belső utak, térburkolatok, kerítések, közművek és egyéb műtárgyak önálló értékelemet nem képviselnek, azok értékét a földterület fejlesztett értéke tartalmazza.

Az ingatlan közműellátása

Az ingatlan a jelenleg betöltött funkció ellátásához szükséges elektromos áram, víz, gáz és csatorna közművekkel, valamint távközlési hálózatokkal ellátott. Az épület elektromos energia, gáz és vízellátása, csatornarendszere, fűtési és melegvíz-ellátási rendszere kiépített. Önálló mérőórákkal rendelkezik, a tulajdoni lapon nem szerepel közműellátásra vonatkozó szolgalmi jog biztosítása. Egyes helyiségcsoportokat lezárva találtunk, egyes helyiségcsoportok használaton kívül állnak. A kiépített közművek jelenleg csak részlegesen üzemelnek, a szemle idején ezért azok állapota, üzemképessége működés közben nem volt ellenőrizhető teljes körűen. A hosszú üzemszünet miatt a közművek újraindításának sikere a tapasztalatok szerint a legtöbb esetben kétséges, valószínűleg egyes közműrendszerek ismételt kiépítése szükséges.

5. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az ingatlan előnye a Várhegy oldalában, a Budai Várhoz közeli, presztízsértékű fekvés, hátránya a közkert besorolásból eredő kis (mindössze 2 %-os) beépíthetőség, a gyenge műszaki állapotú épületállomány, és a meredek lejtésből adódó telekadottságok.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló adottságú ingatlanok értékesítésénél realizált, általunk ismert vételárat vehetők alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vethetők össze. Véleményünk szerint az értékelt ingatlan azonban speciális adottságokkal rendelkezik. A földterület kedvező fekvésű, de gyenge minőségű és műszaki állapotú a felépítmény-állománya kifejezetten egyedinek tekinthető. Hasonló adottságú, összehasonlításra alkalmas ingatlanokat az ingatlanpiacon nem kínálnak értékesítésre, ezért a piaci összehasonlító adatok elemzésével történő érték meghatározás esetünkben nem alkalmazható.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben a bevételek és

kiadások különbségéből várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) jelenértékre számszerűsítjük, amely érték, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Az értékelt ingatlan felépítményeinek jelenleg csak egyes részei hasznosíthatók, másik részük nem is termel hozamot. Bérleti konstrukció esetén az ingatlan szolgáltatásait esetleg igénybe vevők az épületállomány igen gyenge műszaki állapot miatt jellemzően nem fizetnének szabadpiaci árat, ezért az ingatlanhoz kapcsolható esetleges bevételek és ténylegesen felmerült költségek, illetve az ezekből származtatható jövedelemtermelő képesség nyilván nem tükrözheti az ingatlan valós piaci értékét.

Felmerül egy esetleges felújítás utáni hasznosítás modellezése, de a gyenge épületállomány, a használaton kívüli közműrendszerek és az eltakart egyéb épületszerkezetek kérdéses állapota miatt egy esetleges felújítás költsége és időbeli lefolyása nehezen lenne számszerűsíthető, így a számítás túl sok spekulatív feltételezéssel járna, ami nem vezetne pontos hozamértékhez. A fentiek miatt a hozamértékelési módszer nem került alkalmazásra.

5.3. Forgalmi érték meghatározás költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telkek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vetettük össze. Az értékelt ingatlan a Várhegy oldalában, a Budai Várhoz közel, presztízsértékű területen helyezkedik el. Az értékelt ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű telekterületek kínálata véges, mind közvetlen környezetében, mind a kerületen belül, így piaci értéke az elmúlt években a piaci átlagot jelentősen meghaladó mértékben emelkedett. Az ingatlan piaci értékét legjelentősebben elhelyezkedése határozza meg. Az alkalmazott összehasonlító adatok az értékelt ingatlan közvetlen fizikai környezetében találhatóak, azonban lakóövezeti telkek, ezáltal jelentősen magasabb terepszint feletti és alatti maximális megengedett beépíthetőséggel rendelkeznek, továbbá telekméretük is kisebb, így mindhárom összehasonlító adat esetében indokolt volt a -30% feletti korrekciók mértéke.

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen az ingatlan földterületének forgalmi értékét (a telekértéket) piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével nettó

698.000.000 Ft-ban, azaz hatszázkilencvennyolcmillió forintban

határoztuk meg.

Az egyébként gyenge állapotban lévő közművek, belső utak, térburkolatok, kerítések és egyéb műtárgyak önálló értékelemet nem képviselnek, azok értékét a földterületek fejlesztett értéke tartalmazza.

Az egyes felépítmények illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az ÉKS²⁰¹⁹ (Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019. évi kiadása) alapján, a megfelelő avulások figyelembe vételével az alábbiak szerint határoztuk meg. A számítások során figyelembe vettük a viszonylag heterogén épületállomány legfontosabb adottságait. Az egyes épületek eltérő szerkezetűek és állapotúak, ezért a számításokat épületenként végeztük el, hogy a lehető legpontosabb értékeket kapjuk.

A felépítményeket az építés korára jellemző anyaghasználat és műszaki megoldások jellemzik, azok avulása számottevő. Az ingatlan értékelése során nem számoltunk a korábbi funkcióinak megfelelően kiépített, illetve a már megszüntetett funkciókhoz tartozó és az ingatlan hasznosítása során várhatóan nem rendeltetésszerűen nem hasznosuló építményekkel, szerkezetekkel, berendezésekkel, vezetékkel, stb. Az értékelt ingatlan esetében a bontás során a visszanyerhető anyagok értéke a tapasztalatok szerint nagyjából ellensúlyozza a bontási költségeket. Azokkal az önállóan is értékelemet képező felépítményekkel számoltunk, amelyek kialakítása és műszaki állapota alapján lehetségesnek tartjuk a további hasznosítást – felújítás, átalakítás után – akár eltérő funkcióra is.

A felépítmények forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	főépület	2	volt portaépület	3	szgk. tárolók
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége		380 000 Ft/m ²		323 000 Ft/m ²		180 000 Ft/m ²
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		601 m ²		29 m ²		104 m ²
fizikai avultság		55%		60%		45%
funkcionális avultság szorzószáma		40%		40%		40%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		61 650 eFt		2 209 eFt		6 200 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 70 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 698 000 eFt + felépítmény értéke 70 000 eFt = 768 000 eFt

5.4. Összesítő adatok

A választott értékelési módszer indoklása:

A forgalmi értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső forgalmi értéket. Jelen esetben a piaci összehasonlítás és a hozam alapú megközelítés nem használható, az ingatlan értéke a költség alapú számítási módszerrel került

kiszámításra, a kapott eredmény véleményünk szerint jól közelíti az ingatlan reális piaci forgalmi értékét.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.), 7139 hrsz. érték meghatározása

Költség alapú érték:	768,0 MFt	súly:	100%	768,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				768,0 MFt

A számítások szerint az ingatlan becsült végső forgalmi értékét nettó

768.000.000 Ft-ban, azaz hétszázhatvannyolcmillió forintban

határoztuk meg.

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

Az adott ingatlan esetén, éves szinten értéktartás, illetve kis értéknövekedés várható.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. A szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az értékbecslésben közölt adatok és elemzések a 26/2005. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni lap bemutatásával együtt érvényes.


- 6.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2020. június 17.



.....
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz 2.
Adószám: 12612811-2-41
BB-10102244-05684100-01003002



.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Ingtalan címe: 1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.)

Helyrajzi szám: 7139

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m²]:

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m²]: 3 238

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m²]: 0

Telekből értékelt terület [m²]: 3 238

Értékbecslés dátuma: 2020. június 17.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
főépület	földszint	600,88	közepes	1	hagyományos szerkezet
volt portaépület	földszint	28,50	gyenge közepes	2	hagyományos szerkezet
szgk. tárolók	földszint	104,37	közepes	3	térelemes szerkezet
régi porta	földszint	28,50	gyenge	4	könnyűszerkezet
fedett udvar	földszint	75,46	gyenge	4	könnyűszerkezet
		837,7			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	főépület	600,9	1,0	600,9
K=2	volt portaépület	28,5	0,8	22,8
K=3	szgk. tárolók	104,4	0,6	62,6
K=4	nem értékelt terület	104,0	0,0	0,0
K=5				
K=6				
	összesen:	838		686

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.), 7139 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingatlan címe:	Budapest I. kerület, Várhegy	Budapest I. kerület, Krisztinaváros - Váralja	Budapest I. kerület, Gellért-hegy	Budapest XI. kerület, Gellért-hegy
Környezete:	lakóövezet	lakóövezet	lakóövezet	lakóövezet
Jelleg, funkció:	közkert	beépítetlen telek	beépítetlen telek	beépítetlen telek
Övezeti besorolás:	Z-KK-KP-1	L1-VI-Z	L3-XI/H	L3-XI/H
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	bel-Budai környezet, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	a Vár alatt, bel-Budai környezet, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok, közművek a telekhatáron, kerített	Gellért-hegyen, bel-Budai környezet, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok	Gellért-hegyen, bel-Budai környezet, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatok
Megjegyzés:		a telek utca felőli oldala és a párhuzamos alsó oldala támfalás, utcafront 22 m széles, terepszint alatti beépíthetőség 100%, terepszint feletti beépíthetőség 75%, szintterületi mutató 3,5+0,3 nm/nm, felszíne lejtős, téglalap alakú, bejegyzett műemléki jelentőségű terület	a Gellért-hegy utolsó eladó déli fekvésű telke, városi panorámával, terepszint feletti beépíthetőség 20%	téglalap alakú, enyhén lejtős délnyugat felé, bontandó épülettel, panorámával, terepszint feletti beépíthetőség mértéke 20%, szintterületi mutató 0,75, zöldfelület min. 65%, terepszint alatti beépíthetőség max. 30%
Adat forrása:		ingatlan.com	envelvoelkers.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	3 238	265 000 000	550 000 000	500 000 000
telekméret (m ²)		664	1 400	1 189
fajlagos ár (Ft/m ²)		399 096	392 857	420 521
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálati/adásvétel időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kinálati/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		359 187	353 571	378 469

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS AZ ELHELYZEKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
terület mérete	1,00	0,95	0,95
közművek	0,85	0,90	0,90
övezeti besorolás	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
útviszonyok, megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó épület	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
beépíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
műemléki környezet	hasonló	hasonló	hasonló
városi körpanoráma	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,95	0,85

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

206 083	219 699	220 936
---------	---------	---------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	3 238,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	215 573
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	215 600
becsült érték (Ft)	698 112 800
becsült érték kerekítve (Ft)	698 000 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



utcakép és környezet, a Váralja utca és a Palota út kereszteződése



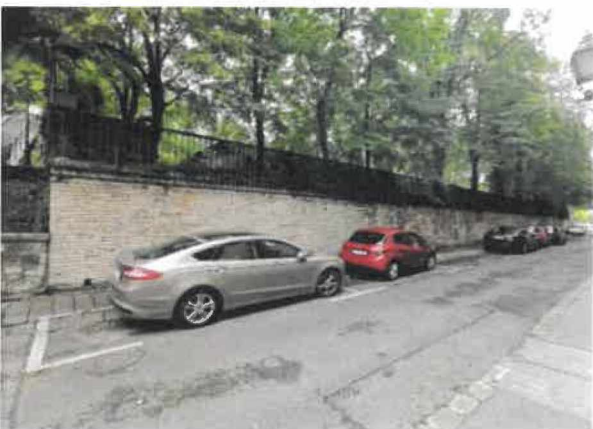
utcakép és környezet, Váralja utca



utcakép és környezet, Váralja utca



utcakép és környezet, Váralja utca



az értékelt ingatlan telekhatára a Váralja utca felől



az értékelt ingatlan bejárata a Váralja utca felől

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



Sarló utca a Váralja utca felől, jobbra az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan telekhatára a Sarló utca felől



utcakép és környezet, Palota út



utcakép és környezet, Palota út



az értékelt ingatlan telekhatára a Palota út felől



a Palota út felőli támfal részlete

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



az értékelt ingatlan bejárata a Váralja utca felől



a Palota út felőli támfal részlete a "K" épület tetejéről



a Palota út felőli támfal részlete



"K" épület



"K" épület tetőszerkezete



"K" épület tetőszerkezete és környezet

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám)

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



"K" épület tetőszerkezete



"K" épület tetőszerkezetének vízesedése



"K" épület tetőszerkezetének vízesedése



"K" épület tetőszerkezetének vízesedése, hiba a tetőszigetelésben



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám)

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



a támfalhoz épület volt portaépület, jelenleg raktár



a támfalhoz épület volt portaépület belső kép



térelmes garázsépületek (3 db) a telek betonozott részén



garázs belső képe



csatornanyílás a telek területén



tűzcsap a telek területén

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám)

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



az értékelt ingatlan területe



nem értékelt használaton kívüli őrszoba



térelemes garázsépületek (2 x 2 db) a telek északkeleti, betonozott részén



térelemes garázsépületek a telek északkeleti, betonozott részén



"K" épület



"K" épület keresztszárny

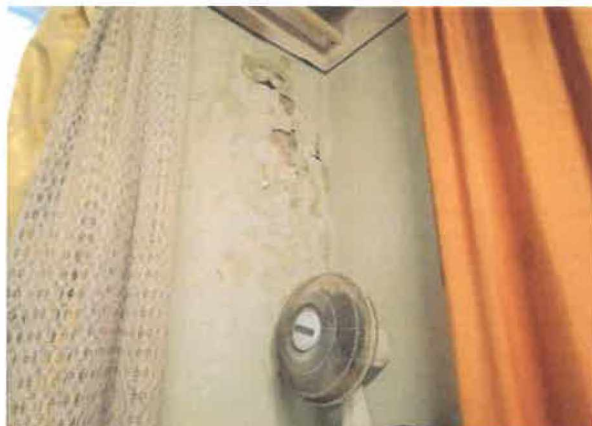
FÉNYKÉPMELLÉKLET VII.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám)

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



"K" épület - porta



"K" épület - tetőszigetelés hibái miatti vizesedés a porta belső falán



"K" épület - folyosó



"K" épület - vizesedés nyoma egy irodában



"K" épület - ázás egy irodában



"K" épület - ázás egy irodában

FÉNYKÉPMELLÉKLET VIII.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám

A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



"K" épület - jellemző iroda



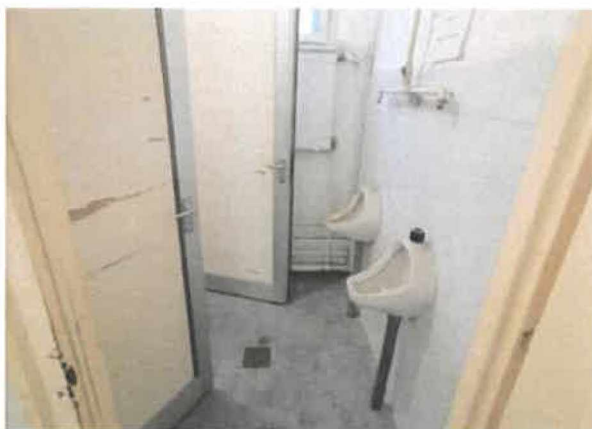
"K" épület - ázás egy irodában



"K" épület - vizesblokk



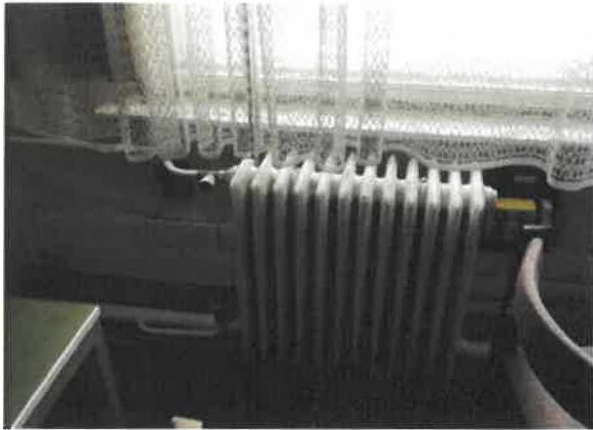
"K" épület - villanybojler



"K" épület - vizesblokk



"K" épület - iroda



"K" épület - radiátor hőleadó



"K" épület - iroda



"K" épület - vizesedés a belső falon



"K" épület - vizesblokk



"K" épület - konyha



"K" épület - jellemző homlokzati nyílászáró

FÉNYKÉPMELLÉKLET X.

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.; 7139 helyrajzi szám
A helyszíni szemle ideje: 2020.06.15.



"K" épület - iroda



"K" épület - garázs



"K" épület - ázás a garázsban



"K" épület - kerti tároló



látkép a tetőről



"K" épület - vízóra

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/221831/2020

2020.06.10

BUDAPEST I.KER.

Szektor: 53

Belterület 7139 helyrajzi szám

1014 BUDAPEST I.KER. Palota út. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

Kivett telephely	0	3238	0.00	
------------------	---	------	------	--

1. bejegyző határozat: 100005/1/2005/05.03.01
Kiemelten védett régészeti terület -2/2004. (I.24) NKÖM -.

2. bejegyző határozat: 314558/1/2007/07.11.29
Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 139677/2/2014/14.08.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 149924/1992.VIII.31./
törölő határozat: 139677/2/2014/14.08.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: I.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 61/a.

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 139677/2/2014/14.08.14

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1014 BUDAPEST Kapisztrán tér 1.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36452/1/2005/04.12.09

Eljárás felfüggesztése belügyminiszteri határozat megtámadására irányuló per jogerős befejezéséig.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 150716/2/2010/10.07.19

Vezetékjog

az ingatlan 16 m2 nagyságú területére, VMB-33/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/221831/2020

2020.06.10

BUDAPEST LKER.

Szektor: 53

Belterület 7139 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

-
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44994/1/2015/14.11.26
Vezetékjog
8 m2 területre, (10kV), VB-567/2014.
jogosult:
név: ELM HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74
-
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45078/2/2015/14.11.26
Vezetékjog
8 m2 területre, (1kV), VB-567/2014.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.
-
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 64170/1/2018/18.01.16
Elővásárlási jog
a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a alapján.
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím : -
-

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

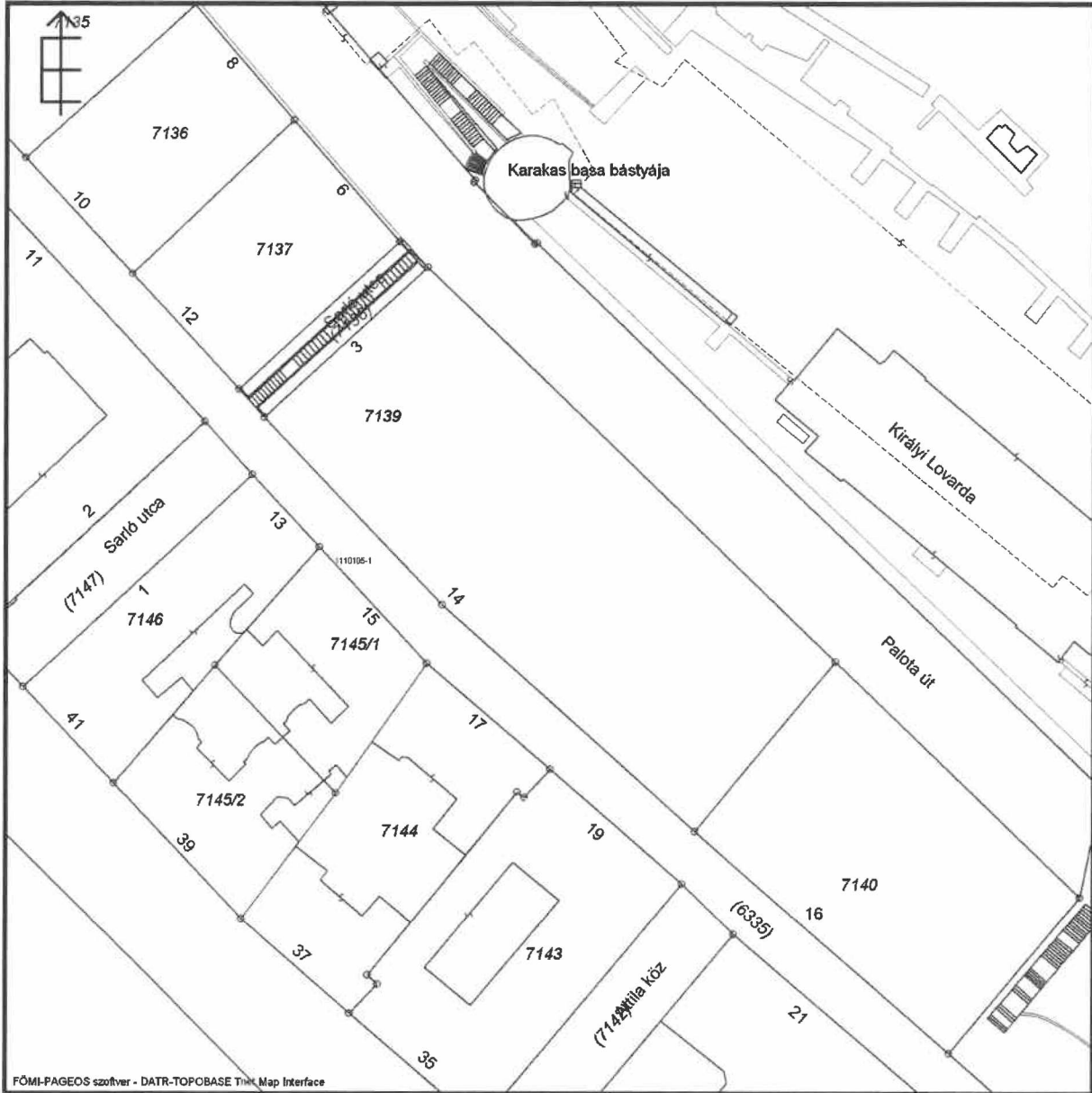
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.06.10 12:44:53

Helyrajzi szám: BUDAPEST I.KER. belterület 7139

Megrendelés szám: 9000/6085/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1013 Budapest, Palota út 4. (egyben Váralja út 14. és Sarló utca 3.), 7139 hrsz. - helyiséglista

Sorszám	Megnevezés	Terület m2
főépület		
-	szélfogó	5,62
1.	porta	11,02
2.	iroda	11,38
3.	iroda	10,69
4.	iroda	11,16
5.	iroda	10,85
6.	iroda	11,12
7.	iroda	21,25
8.	tárgyaló	40,83
9.	iroda	21,09
10.	iroda	12,14
11.	iroda	10,55
11A	iroda	10,02
12.	iroda	10,96
13.	iroda	10,56
-	W.C.	4,16
-	előtér	3,50
-	W.C.	4,31
-	előtér	3,51
16.	iroda	10,66
17.	iroda	11,15
18.	iroda	10,34
19.	iroda	10,18
20.	iroda	7,84
21.	iroda	8,58
22.	iroda	16,76
-	raktár	12,51
-	folyosó	30,39
-	folyosó	13,12
-	raktár	20,31
-	közlekedő	3,93
-	zuhanyzó	4,33
-	előtér	2,61
-	konyha	7,68
24.	iroda	10,73
25.	iroda	10,73
26.	iroda	10,94
-	folyosó	2,41
-	folyosó	9,36
-	tároló	3,16
27.	iroda	11,10
28.	iroda	10,82
29.	iroda	7,40
30.	iroda	5,72
31.	iroda	11,13
32.	iroda	12,46
33.	iroda	9,08
34.	iroda	10,04
35.	iroda	12,30
36.	iroda	10,46
37.	tároló	5,89
38.	tároló	3,85
39.	autóbeálló	48,19
főépület összesen:		600,88
volt portaépület		
1.	műhely	20,17
2.	porta	8,33
volt portaépület összesen:		28,50
szék. tárolók		
1.	szék. tároló	14,91
2.	szék. tároló	14,91
3.	szék. tároló	14,91
4.	szék. tároló	14,91
5.	szék. tároló	14,91
6.	szék. tároló	14,91
7.	szék. tároló	14,91
szék. tárolók összesen:		104,37