

Leszing Kft
1125 Budapest,
Alsó Svábhegyi u. 17.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

*1014 Budapest, I. ker. Úri u. 21. sz. alatti
6494 hrsz.-ú ingatlan
forgalmi értékéhez*



Készítette : Leszing Kft
Leszkó György
ingatlanforgalmi szakértő
okl.ép.ü.mérnök

Készült : *Budapest, 2013. szeptember 16.*

Fedezetértékelési Adatlap

Ingatlan adatai	
Helyrajzi száma(i)	6494
Címe	1014 Budapest, I. ker. Úri u. 21. (hrsz.: 6494.)
Típusa, rendeltetése	Kivett kutatóintézet
Az értékelt tulajdoni hányad (alapesetben 1/1)	1/1

Telek alapterülete	1470	m ²
Értékelhető felépítmény(ek) összes nettó alapterülete	2504	m ²
A felépítmények jellemző építési éve	1702-1710, 1770-1774	
A felépítmény átlagos állapota	megfelelő állapotú	
Közműellátottsága	víz, villany, csatorna	

Ingatlan jogi helyzete – 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap alapján	
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	Magyar Tudományos Akadémia 1/1 tul.h.
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek.	Műemlék Védett terület Régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület Kiemelten védett régészeti terület Vezetékjog az ingatlan 1 m ² nagyságú területére, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

1. A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Kivett kutatóintézet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : 1014 Budapest I. kerület
Utca, házszám : Úri u. 21.
Hrsz. : 6494

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Magyar Tudományos Akadémia 1/1 tul.h.
Tulajdoni helyzet/forg.képesség értékelése: tulajdon/ forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen : 1470 m²
Felépítmény összes nettó alapterülete : 2504 m²

Közmű-ellátottság : vízellátás hálózatról, elektromos energia hálózatról,
szennyvízelvezetés közcsatornába

Jelenlegi funkció : intézmény

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító, költségalapú, hozam alapú

Értékelés fordulónapja : 2013. szeptember 16.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték : *1.934.000.000,- Ft*
azaz - Egymilliárd-kilencszázharmincnégymillió - forint

Budapest, 2013. szeptember 16.

Készítette:

Leszko György
okl. építészmérnök
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
szsz.: 3970

2.MEGBÍZÁS

2.1 ELŐZMÉNYEK

A Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, V. kerület Szabadság tér 8-9.), mint Megbízó megbízott azzal, hogy az 1014 Budapest, I. kerület, Úri u. 21. szám alatti, belterület 6494 hrsz.-ú ingatlan esetében meghatározzuk jelenlegi piaci forgalmi értékét.

Jelen értékelés csak a fent megnevezett célra használható fel. Más célra a jelentést csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

Megbízás kelte: 2013. szeptember 5.

Megbízás beérkezte, átvétele: 2013. szeptember 5.

Helyszíni szemle egyeztetett időpontja: 2013. szeptember 10.

Készítésének időpontja: 2013. szeptember 11.

Szakvélemény érvényességének időpontja: 180 nap

Értékesíthetőségi időtartam: 180 nap

Értékbecslést végző 10 évnél több gyakorlati idővel rendelkezik!

Az értékbecsléshez a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- Tulajdoni lap e-hiteles teljes másolat
- Térképmásolat
- Alaprajzok

2.2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A jelentésben használt fogalmak, területi mérőszámok és kifejezések illeszkednek Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló, a 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltakhoz, valamint az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez.

Jelen értékelés csak a fent megnevezett célra használható fel. Más célra a jelentést csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

A helyszínen 2013. szeptember 10.-én szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, az épületek műszaki állapotát, az ingatlan környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk, valamint a részünkre átadott alaprajzokról ellenőrző méréseket készítettünk.

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.*) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal.
- Nem vizsgált az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terhek és kötelezettségek, feltételeztem, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (*közüzemi díjak, építményadó, stb.*) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlant jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (*pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.*) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (*pl.: kazán, szellőzőrendszer, felvonók,*

stb.), nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlanok bemutatását szolgálják;

- az értékelés effektív időpontja 2013. szeptember 16., de a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

- Jelen értékelés csak a fent megnevezett célra használható fel. Más célra a jelentést csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni.

- Az értékbecslés megfelelően azonosítja az értékelésbe vont ingatlanokat, elegendő részletességgel tartalmazza az ingatlanok fekvését, megközelítését, az ingatlanok adottságainak ismertetése korrektnek mondható.

- A szakvélemény tartalmi és formai szempontból megfelel a TEGOVOFA, továbbá az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (jogutód: Magyar Ingatlan Szövetség, értékelő tagozat) ajánlásaiban foglaltaknak.

- A jelentésben használt fogalmak, területi mérőszámok és kifejezések illeszkednek a „Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről” szóló, 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltakhoz, valamint az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (ÉMSZ) ingatlanértékelési sztenderdjeihez.

- Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkám díjazása független a megállapított érték nagyságától.

2.3 ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREK

- piaci összehasonlító elemzésen alapuló (fő módszer)
- költség alapú
- hozam alapú értékelés

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a jelen értébecslés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlító elemzés körébe több, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető tényezőt a következő hat összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje
- eladás/ajánlat körülményei
- környezet, az ingatlan elhelyezkedése
- az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények
- fizikai jellemzők
- használati mód

A költség alapú értékelési módszer során abból indulunk ki, hogy a meglévő épület újra előállításához milyen költséget határozunk meg, és ebből levonjuk az épület avultsági fokát, ill. értékvesztését.

- épületszerkezeti kialakítása
- épület funkció kialakítása
- használhatósági fok
- jelenlegi avultsági állapot
- fizikai állapot változások
- építési, kivitelezési hibák
- a közművekre való csatlakozás lehetősége
- az infrastruktúra kiépítettsége
- fejlesztési, beépíthetőségi lehetőségek
- jelenlegi hasznosítás módja
- jövőbeni hasznosításra vonatkozó lehetőségek
- piaci kereslet-kínálati viszonyok

A hozam alapú megközelítés lényege az, hogy minden eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értéke.

Elemezzük az ingatlan lehetséges használati módját:

- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

Kiadások:

- Befektetés jellegű
- Üzemeltetéssel kapcsolatos

3. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

3.1 Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó adatok

Besorolás : belterület
Cím : 1014 Budapest, I. ker. Úri u. 21. (hrsz.: 6494.)
Tulajdonos : Magyar Tudományos Akadémia 1/1 tul.h.
Helyrajzi szám : belterület 6494
Funkció : kivett kutatóintézet
Legjobb hasznosíthatóság: intézmény, iroda

A RÉGI BUDAI VÁROSHÁZA

A régi budai városháza egyemeletes *barokk* stílusú műemlék épület Budapest I. kerületében, a Szentháromság u. 2. szám alatt. Több mint 160 évig Buda városának, további 70 éven át a főváros I. kerületének közigazgatási központja volt, napjainkban nemzetközi kutatóintézet működik falai között.

A budai vár egyik leglátogatottabb helyén, a volt polgárváros közepén áll. Három homlokzata közül a leghosszabb a Szentháromság utca vonalában húzódik, a nyugati az Úri utcára, a keleti a Tárnok utcára és a Szentháromság térre néz. Az egyszerű vonalvezetésű, egységes stílusú épület két sarkán egy-egy előreugró, díszesen faragott kőkonzolokkal alátámasztott zárt erkély, a keleti szárny tetején kis harang- és óratorony ^(1.kép) látható. A Szentháromság térre néző sarkon a falba vágott mélyedésben Pallas Athéné-szobra ^(2.kép) áll (1928), pajzsát Buda város címere díszíti. Az épületnek két belső udvara van. A kapualjban középkori ülőfülkék maradványai láthatók, innen faragott kőkoriáttal szegélyezett lépcső vezet fel az emeletre. Az emelet egyik központi helyiségének mennyezetét több-alakos gazdag stukkódíszítés borítja.

1.kép



2.kép



3.kép



Buda 1686. évi visszafoglalása után a vár építményeinek nagy része elpusztult, házainak többsége romokban hevert. A budai városházának szánt épületet öt kisebb középkori lakóház maradványain 1702-ben (1702-1710 – a Mátyás-templomra tekintő szárny) kezdték építeni Venerio Ceresola

itáliai építőmester vezetésével. (Ceresola alapította a budai kőművesek céhét, és ő építette a budai várban a Dísz tér 3. sz. alatti házat is.)

Kevéssel ezután a városházát tovább bővítették, és a budai magisztrátus 1710. június 6-án tartotta meg benne első ülését. 1714-ben Johann Hölbling az emeleten kis kápolnát épített.

1723-ban Budán tűzvész pusztított, a városháza is megsérült, de egy-két év alatt helyreállították. Néhány évtizeddel később Nepauer Máté tervei szerint és irányításával az épületet kibővítették: ekkor készült a napjainkban is látható díszes lépcsőház ^(3.kép), 1770–1774 között pedig a nyugati, Úri utcai szárny emeleti része. Az itteni sarokerkély a korábban készült keleti erkély mása, csak faragott díszítése különbözik attól (zárt sarokerkély rokokó formaképzéssel, rajta Buda címerével). Lényegében ezzel a bővítéssel fejeződött be a városháza építése, alakult ki mai formája.

Az emeleti kápolnát 1785-ben II. József bezáratta, 1824-ben ismét megnyitották, majd 1851-ben végleg megszüntették, a kápolna kis harangtornya azonban a helyén maradt.

Budapest 1944–1945-ös ostroma idején az egykori városháza súlyosan megrongálódott, tetőzete beszakadt, nyugati szárnya leomlott. A teljes helyreállítás során (1950–1952) többek között új kapuszárnyakat készítettek, restaurálták, illetve részben újrafaragták a leomlott nyugati sarokerkélyt és az ablakok kőkereteit.

Felépítésétől fogva Pest és Buda 1873-ban történt egyesítéséig az épület gazdája a budai magisztrátus volt. 1873-tól 1944-ig a főváros I. kerületének előljárósága működött falai között, eközben a régi berendezés többségének nyoma veszett. Közvetlenül a háború után a még teljesen helyre sem állított épületet múzeumnak jelölték ki és a (mai nevén) Budapesti Történeti Múzeum középkori osztálya kapta meg, itt nyílt meg később a Vármúzeum. Miután a múzeumot a várpalotába költöztették át, a hajdani városháza a Magyar Tudományos Akadémia Nyelvtudományi Intézetéé lett. 1992 óta egy felsőfokú, doktorális és posztdoktorális szintű tanulmányok folytatására létrehozott nemzetközi intézmény, a Collegium Budapest használatában volt. Jelenleg az épület üres, használaton kívüli.

Stílusjegy és korszak:

A barokk a reneszánsz után következő stílustörténeti korszak és korstílus, amely kb. 1600-tól kb. 1750-ig tartott, és bonyolult minták, gazdag díszítés, monumentalitás jellemzők rá. Közvetlenül a manierizmusból fejlődött ki. A barokkot követő korstílus a klasszicizmus.

A barokk szó az olasz „barocco” szóból ered, ami nyakatekert okoskodást jelent. Ez a barokkra jellemző túldíszítettségre és formai bravúrosságra utal.

Barokk az építészetben:

A barokk építészet legfőbb alkotásai egyértelműen a templomok: ezek a monumentális építmények rendkívüli díszítettségükkel, aranyozásaikkal, márványdíszeikkel az egyszerű hívőket voltak hivatottak elkápráztatni és ráébreszteni a római katolikus Anyaszentegyház hatalmára és nagyságára.

A barokk építészet egyik alapmotívuma a csigavonal volt, amely elsőként a Vignola által tervezett II Gesù templomban (Róma) vált uralkodóvá. Az addigi geometrikus formák helyett bonyolultabb, hajlított alakzatok jönnek létre, mind az alaprajzok, mind a homlokzatok, mind az épületbelső kialakításánál, így is transzcendenssé, mozgalmassá téve az építményeket. A barokk építészek gyakran éltek az illúziókeltés módszereivel: díszítményeikkel, festményeikkel sokszor megnövelték a teret. A világi épületek (paloták) esetében gyakran találkozhatunk mennyezetre festett kupolabelsővel, noha toronnyal nem.

Buda röviden:

A név eredete: A mai Buda északi része, Óbuda (Budapest III. kerülete) területén az ókorban virágzó város római kori neve Aquincum volt, amely a vizeiről kaphatta a nevét (latin aqua = víz), míg a középkori latin források Sicambria néven emlegették az ókori várost.

A Buda név a korai Árpád-korban az Aquincum helyén épült települést jelölte, amelyet csak a tatárjárást követően, a budai Vár (Újbuda) megépítése után kezdtek Óbuda néven emlegetni.

Buda egyike volt Magyarország történelmi fővárosainak, mely 1873-ban egyesült Pesttel és Óbudával Budapest néven. A 19. században Budát és Pestet együtt Pest-Buda, Buda-Pest vagy Budapest néven emlegették. A mai Budapest területéből az egyesítés előtt Budához tartozott az I. kerület, a II. kerület Pesthidegkút és Adyliget kivételével, a III. kerületből Újlak és Mátyáshegy, a XI. kerület Albertfalva és Kelenvölgy kivételével, valamint a XII. kerület Budakeszierdő kivételével. Nagy-Budapest létrejött, vagyis 1950 óta a Buda elnevezést tágabb értelemben Budapest egész Duna-jobbparti részére (az I., II., III., XI., XII. és XXII. kerületekre) is használják.

Budapest I. kerülete Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. Közösségi közlekedés: A kerületben található Budapest egyik vasúti fejpályaudvara, a Déli pályaudvar. Közvetlenül a kerülethatáron túl fekszik a széna téri elővárosi autóbusz-pályaudvar. Az I. kerületet érinti az M2-es metróvonal három budai állomása (Déli pályaudvar, Széll Kálmán tér – közigazgatásilag a szomszédos II. kerület területén, de a kerülethatár közelében –, Batthyány tér). A Budai Várnegyed Budapest I. kerületének egyik városrésze Vár néven. 1987

óta az UNESCO Világörökség listáján Budai Várnegyed néven szerepel.[1] Területén számos középkori eredetű műemlék, valamint 17–18. századbéli lakóházak és középületek található. A Budai Várnegyed három fő része a Budavári Palota, a Szent György tér és a történelmi lakónegyed. Fekvése, határai: A Várnegyed Budapest I kerületében, a Várhegyen található. A városrész határa a várfal, ami teljesen körbeveszi. Közlekedés: A Várnegyed területe a gépkocsiforgalom elől lezárt terület. Északról, a Széll Kálmán tértől a 16-os, 16A, valamint a 116-os busszal, vagy gyalog, nyugatról, az Attila út felől gyalog és liften, délről, a Tabántól gyalog, míg keletről a 16-os busszal valamint a siklóval és a Toldy, illetve az Egyetemi Katolikus Gimnázium, valamint a Halászbástya mellett gyalog lehet feljutni.

Történelmi lakónegyed - Szentháromság tér:

A Szentháromság tér Budapest egyik legrégebbi és legszebb tere. Az I. kerületben, a Várnegyedben található. Története:

A Mátyás-templom, avagy Nagyboldogasszony-templom körüli tér a várnegyed központját alkotja. A mai tágas tér helyén a középkorban még házcsoport állt, utcákkal és sikátorokkal átszőve. Az 1686. évi ostromban a téren lévő épületek nagy részét lerombolták és romos házakat, már nem építették újra. Így alakult ki a mai tér. A tér közepére a városi tanács egy Szentháromság-oszlopot állíttatott fel, hogy emlékeztesse és megvédje a lakosságot a pestisjárványtól. Később ennek helyére került a Szentháromság-szobor *(4.kép)*, ami 15 méter magas építmény, hatszögletű obeliszkmészkből készült, valamint szobrokkal gazdagon díszített, melyek 1,8–2,8 méter magasságúak. Napjainkban a tér a mai napig a Várnegyed szíve és központja. Itt található még a Magyar Borok Háza, a Burg Hotel, a híres Alabárdos étterem, továbbá a már említett Mátyás-templom és a Halászbástya, melynek célja a Várnegyed lezárása és a Pestről látható panoráma díszítése.



4.kép

Építészet, elhelyezés, kialakítás:

A régi budai városháza háromhomlokzatos, emeletes barokk épület. Zárt sorú beépítésben, bővített "U" alakú épülettömb, a Szentháromság utca, Tárnok utca és Úri utcára forduló homlokzatokkal. Szárnyaival 2 belső udvart zár közre. Egyemeletes, nagy része alápincézett. Főbejárata a Szentháromság utcából, egy másik az Úri utcából nyílik. Főlépcsője közép tájt, melléklépcsője az Úri utcai szárny végén.

Alaprajzi rendszere 1 traktusos, oldalfolyosós. Homlokzata egységes, barokk, mindhárom utca felé ugyanannyi elemből épült. Két sarkán 1-1 sarokerkély. Hosszú homlokzata a Szentháromság utcára 18 tengelyes. Kőlap lábazata végig vízszintesen záródik, így magassága változó. Földszinti ablakkiosztása rendszertelen. Vaskos kváderes kőkeretben újabb ablakok és rácsok.

Főbejárata kosáriréses kő keret övezi, tagozott vállkövel, zárókövén fej torzó, benne új barokkozó kapu. Emeleti ablakait füles-bojtos, erősen profilozott kő keretek szegik, kő könyöklővel, 3 részes zárókövel, váltakozva íves és csúcsos markáns szemöldökpárkánnyal.

Az 5 tengelyes Tárnok utca és a 6 tengelyes Úri utcai ugyanannyi elemből épül, utóbbin egy kőkeretes kapu felülvilágítóval, újabb barokk stílusú kapuval.

A sarokerkélyek díszesen faragott kő konzolokra ülnek, az ablakok füzér- és virágdíszes kő parapettel, csúcsos ill. íves szemöldökkel. A K-i erkély lemeze alatt orozlánfej, a Ny-i parapetjén Buda címere. A K-i sarkon Pallas Athéne kőszobra. A Tárnok utca nyeregteretjén huszártorony ül, lemezburkolatú faszerkezet, tagozott vörösréz párkányokkal, hagymasisakkal, 4 oldalán órák. A tetőgerinc sarkain bádogos munkájú díszfürt-csúcsok. Az Úri utcai homlokzat vége ívesen-homorúan lesarkított, benne gázlámpa konzol.

Koncepció, jövőkép a Budai Várnegyed jövőjéről:

1. A Várnegyed városfejlesztési, építészeti alapelvei:

A Várnegyed és a Várlejtők fejlesztése megköveteli a nagy ívű stratégiai szemléletet. A városfejlesztési és építészeti koncepciók kialakítását a Várhegy komplex történeti folyamatába kell beilleszteni, összhangban az I. kerület integrált városfejlesztési stratégiájával - hagyomány és megújulás.

A városfejlesztési szemlélet során meghatározó az értékalapúság. Értékalapú városfejlesztés alatt a természeti és épített környezetben, a szellemi, kulturális, közösségi és gazdasági életben megjelenő értékeket erőforrásokként érvényesíteni kívánó szemléletet kell érteni. A fejlesztési koncepció kidolgozása során a Várnegyedet egységes egészként szükséges kezelni.

2. A városfejlesztési koncepció alapképlete:

A fő koncepcionális cél az Élő Vár elv érvényesítése, a Várnegyed és a várlejtők történelmi szerepének rehabilitációja, és egységes kezelése. A hagyomány és megújulás jegyében az „Élő Vár” elv a lakó-, az üzleti, a kulturális, a közéleti, a közjogi, a vendéglátó funkciók kiegyensúlyozott együttesét és gazdagítását jelenti. A történelmi rehabilitáció nem a turisztikai ipar igényeire épít (pl. üdülés, szórakoztatás, skanzen-jelleg, folklór), mert az önmagában is óriási vonzerőt képez. A rehabilitációnak azonban szerves része a lakók és látogatók teljes és igényes kiszolgálása.

A Polgárváros az ország első számú, történelmi polgári városa. A Polgárváros történelmi Főtere a Szentháromság tér. A tér fő ingatlanai: az egykori Városháza, a Mátyás-templom, a volt Pénzügyminisztérium épülete, az ún. jezsuita telek, a Hilton-szálló és a Halászbástya. A téren futnak össze a Polgárváros legfontosabb utcái.

3. Fejlesztési javaslatok:

3.1. Közlekedés

A Budai Vár és környéke közösségi közlekedési kapcsolatainak fejlesztései közül a gyorsvasúti hálózatra vonatkozó javaslatok (pl. 1. metróvonal budai meghosszabbítása) távlati elképzelések, a villamos-hálózati tervek előkészítése folyamatban van. A dunai vízi közlekedés fejlesztése keretében a Várkertnél személyforgalmú kikötő létesítése szükséges. A Vár környéki közúti fejlesztések csak hosszútávon várhatók. A Vár és a Várlejtők közútjainak kialakításainál az átmenő forgalom korlátozása, a gyalogos forgalom elsőbbségének biztosítása érdekében a burkolatok vegyes használatú átépítése javasolt.

A parkolás tekintetében a várfalon belül a közterületi parkolás fokozatos csökkentése és ezzel egyidejűleg a vár környezetében térszín alatti garázsok építése szükséges. A turistabuszok forgalmát a Dísz tér közelében fel-, és leszállóhelyek kialakításával, a buszok parkolását a Palota út-Dózsa György tér térségében garázsok építésével, illetve távolabb kell megoldani. A gyalogos kapcsolatokat a legfontosabb forgalmi irányokból: Batthyány tér – Erdélyi bástya, Várkert, Szarvas tér, Dózsa György tér, Vérmező – Déli pu. akadálymentes közlekedést biztosító mozgólépcsők, liftek építésével javasoljuk fejleszteni.

3.2 Polgárváros

A Szentháromság tér a Polgárváros főtere, ahol rehabilitálható a klasszikus főbb polgári intézmények együttese - templom, városháza, szálloda -, ahol vári intézmények, új szolgáltató és kulturális funkciók kapnának helyet. A Régi Városháza épületében vendéglátóhely, polgárságtörténeti gyűjtemény elhelyezésére, az emeleti díszterem közösségi rendezvények - házasságkötések, sajtófogadások, -tájékoztatók - megtartására kitűnően alkalmas lehet. A tér déli részén az új beépítés turista-, és információs pont barlanglejárattal, vendéglátóhelyekkel. A volt Pénzügyminisztérium épületegyüttesében vendéglők, borozók, a térre néző rendezvénytermek, valamint vári intézményeknek adhat otthont: Várgondnokság, Műemléki Hivatal, Városfejlesztő Társaság stb.

Épület szerkezeti leírás:

Az előzőekben leírt és ismertetett épületkialakítás mellett részletezzük az épület egyedi szerkezetének és gépészetének leírását az alábbiak szerint:

Szerkezeti anyagai:

- alapozás:

Az épület alapozása többszintű, részben terméskő kialakítású, részben téglalapozású. Az épület alapozása több helyen felújításra, megerősítésre vár. Az elmúlt időszakban a különböző talajviszonyok és mozgások miatt a külső fő falban repedések jelentek meg, s ezért szükséges az épület jövőbeni megerősítése, stabilitása.

Szemrevételezés alapján jelenleg statikai problémákat nem jelenthet.

- lábazat, falazat és válaszfalak:

Az épület eltérő szintmagasságai miatt az épület falszerkezete változó méretű tömör téglalapozatú. Alapvetően lábazati burkolattal ellátott, amely felújításra szorul. Az épület szigetelésén több helyen vizesedési jelek mutatkoznak, ez részben külső csapadék, részben a talajból felszálló kapilláris vizesedés eredménye.

Részben tömör téglából készültek, a többszöri átépítés során, több helyen, 10 cm-es válaszfallapokból készültek, vakolt kivitelben.

- földém:

Az épület földémszerkezete a többszöri bővítés átépítés, felújítás során több földémszerkezetből tevődik össze. Megtalálható vasbeton földémszerkezet, téglá boltozatos földémkialakítás, acélgerendás kialakítás, illetve téglá boltövek földémei, illetve ál boltövek és ál boltöv földémei tömör téglá falazattal.

- tetőszerkezet:

A tető magas tetős fa szerkezet kialakítású, padlásteres. A többszöri átépítés, felújítás nyomán követhető. A tető szerkezetét többször javították, megerősítették, átépítették, az elhasználódott elemeket kicserélték, folyamatosan karbantartották. A tető szerkezetén szinte minden féle fa szerkezeti csomópont megtalálható. A héjazat cseréplécen elhelyezett vágott hódfarkú cseréppel fedett. A tetőszerkezet bádogg szerkezete több helyen kijavításra szorul, beázások helye észlelhető.

- nyílászárók:

Az épület külső és belső nyílászárói alapvetően fa szerkezetűek. Az ablakok általában kétszárnyú, dupla szárnyú, sík üveggel ellátottak. A belső nyílászárók fa szerkezetűek. Néhány nyílászáró fémburkolattal ellátott (pl. padlásfeljáró).

- padlóburkolatok:

A padlóburkolatok nagy részben a belső helyiségekben csaphornyos parketta burkolat, a közlekedőkben és az egyéb helyiségekben terméskő burkolat, illetve egyes helyiségekben mázas kerámia lapburkolat található.

- homlokzatképzés:

Alapvetően vakolt festett, illetve a lábazati részen burkolt.

- fűtés:

Önálló fűtési rendszerrel nem rendelkezik, a belső kiépített radiátoros fűtés a pincében elhelyezett hő fogadó rendszeren keresztül látja el az épület fűtési funkcióját. Az épület hőenergia-ellátása távfűtéssel biztosított.

Épület szintenkénti terület kimutatása:

A részletes helyiségleírások a mellékelt alaprajzon terület kimutatással.

földszint: 1059 m²

emelet: 1062 m²

pince: 383 m²

A számítás során figyelembe vett nettó alapterület: 2504 m²

A számítás során figyelembe vett teljes alapterület redukálás nélkül lett figyelembe véve, mivel a piaci összehasonlító elemzésnél, az összehasonlítást képező ingatlanoknál is az ingatlanokhoz tartozó teljes területek lettek feltüntetve.

Pl. (pince+földszint+emelet)

Forgalmi érték meghatározása

1. Piaci összehasonlító elemzés

A Budapest I. kerület Vár és várkörnyékének piaci elemzése során figyelembe vettem, hogy ezen környék rendkívül magas árszinttel van jelen a budapesti ingatlan piacon. elmondható, hogy a legmagasabb árszintek jelentkeznek ezen a területen.

A piaci elemzés során fellelhetőek voltak 600.000.- Ft m² ártól az 1.600.000.- Ft-os m²-ig különböző m² árú és funkciójú ingatlanok. Az ingatlan forgalmi számítás és elemzés során az alábbi ingatlanok paramétereit vettem figyelembe.

Beszereztem Illetékhivatali adatokat, továbbá elemeztem a konkrét kínálati piaci forgalmi adatokat is.

Az értékelt ingatlanban több funkció alakítható ki. Pl. szálloda, iroda, oktatási intézmény, követség és egyéb intézmények.

Figyelembe vett (realizált adásvételek) ingatlanok NAV adatközlés alapján:

2010. év	1/1 tul.h.	1014 Bp., Fortuna u.	étterem	448 m2	363.243.200 Ft	810.811.- Ft/m2
2011. év	1/1 tul.h.	1014 Bp., Országház u.	többfunkciós ép.	203 m2	166.531.690.- Ft	820.353.- Ft/m2
2012. év	1/1 tul.h.	1014 Bp., Országház u.	többfunkciós ép.	236 m2	173.825.160.- Ft	736.547.- Ft/m2
2012. év	1/1 tul.h.	1014 Bp., Országház u.	többfunkciós ép.	225 m2	135.128.280.- Ft	600.570.- Ft/m2
2013. év	1/1 tul.h.	Bp., Fő u.	irodaház, Lánchíd palota	4874 m2	10.000.000.- Euro	615.511.- Ft/m2

Figyelembe vett kínálati adatok:

2013. év	1/1 tul.h.	Bp., 1.ker. (Vár)	villa, többfunk. ép.	548 m2	650.000.000.- Ft	1.186.131.- Ft/m2
2013. év	1/1 tul.h.	Bp., 1.ker. Országház u.	többfunk. ép.	600 m2	2.048.570.000.- Ft	3.414.283.- Ft/m2
2013. év	1/1 tul.h.	Bp., 1.ker. (Vár)	többfunk. ép.	706 m2	650.000.000.- Ft	920.680.- Ft/m2
2013. év	1/1 tul.h.	Bp., 1.ker.	többfunk. ép.	1400 m2	2.259.450.000.- Ft	1.613.893.- Ft/m2
2013. év	1/1 tul.h.	Bp., 1.ker.	többfunk. ép.	1486 m2	1.265.000.000.- Ft	851.279.- Ft/m2
2013. év	1/1 tul.h.	Bp., 1.ker.	többfunk. ép.	1445 m2	2.150.000.000.- Ft	1.487.889.- Ft/m2
2013. év	1/1 tul.h.	Bp., 1.ker. (Vár)	villa	346 m2	350.000.000.- Ft	1.011.561.- Ft/m2

A fent felsorolt ingatlanpiaci adásvételi és kínálati adatok elemzése:

A fenti adatokból megállapítható, hogy az adott ingatlan környezete a hazai és a fővárosi ingatlanpiac legkiemelkedőbb területe, amely a kínálati és a konkretizált adásvételi adatokból is kitűnik.

Az ingatlan helye egy olyan koncentrált kevés magántulajdonú ingatlan piaci környezetben helyezkedik el, amely a hely kiemelt és funkcionális várban való elhelyezkedése egy teljesen egyedi árképzést eredményezett.

A fent felsorolt adatok mellett az adott szűk vár lakó és vegyes funkciójú épületekre meghatározható, hogy zömében nem tulajdonjogot, hanem bérleti jogot értékesítenek, ezzel is növelve a tulajdonjog értékét.

Továbbá a fent felsorolt összehasonlító adatoktól eltérően az adott értékelendő ingatlan rendkívül kedvező elhelyezkedése, panorámája három utcás kialakítása, esetleges tetőtéri beépítése, a Szentháromság és a mátyás templom szomszédsága tovább növeli az értékelendő ingatlannak a fajlagos átlagos a várban kialakult értékét.

Az elemzés értékelés során a fenti adásvételi és kínálati adatokból a közepes átlagos m² árakat vettem figyelembe. Elhagytam a legalacsonyabb és legmagasabb értékeket.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés						
	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat
Település	Budapest I. Ker.	Budapest I. Ker.	Budapest I. Ker.	Budapest I. Ker.	Budapest I. Ker.	Budapest I. Ker.
Utca/út/tér	Üri u. 21.	Országház u.	Országház u.	Fő u.	(Vár)	(Vár)
Az ingatlan típusa		többfunkciós ép.	többfunkciós ép.	irodaház (Lánchíd palota)	többfunkciós ép.	többfunkciós ép.
Összes számított nettó alapterület (m ²)	2504	203	236	4874	548	706
Elhelyezkedési korrekció		10%	10%	10%	10%	10%
Kínálati adat korrekció		0%	0%	0%	-15%	-15%
Állapot korrekció		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Funkció, hasznosíthatóság korrekció		5%	5%	-5%	5%	5%
Alapterület korrekció		-10%	-10%	10%	-10%	-10%
Értekesítés éve		2011	2012	2013	2013	2013
Jelen ár (MFt)		166 531 690	173 825 160	3 000 000 000	650 000 000	650 000 000
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)		820 353	736 547	615 511	1 186 131	920 680
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m ²)				855 845		
Korrekciók		0%	0%	5%	-15%	-15%
Alkalmazott átlagos korrekció				-5%		
Korrekciókkal módosított faji ár (Ft)	813 052					
Jelenlegi piaci viszonyok miatt:	-5%					
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:		Módosított fajlagos ár:	Módosított fajlagos ár:	Módosított fajlagos ár:	Módosított fajlagos ár:	772 400
				1 934 000 000 Ft		

2. Hozam alapú elemzés:

A piaci hozam alapú számításnál figyelembe vettük a környék iroda piaci és kereskedelmi bérleti díjait, mely során megállapítható, hogy az alább felsorolt átlagos helyű és átlagos m²-ű irodák és vegyes funkciójú épületek bérleti díja az alábbiak szerint alakul.

Hattyúház	jobb fekvésű irodák	18 euro/m ² /hó
MOM Park	irodaház	14 euro/m ² /hó
Lövőház	irodaház	15 euro/m ² /hó
Pálvölgyi	irodaház	14 euro/m ² /hó
Várban	vegyes funkciójú	3700.- Ft /m ² /hó

A táblázatban szereplő hozamszámítás alapú forgalmi érték meghatározásnál figyelembe vettem, hogy az adott értékelt ingatlan egyedi, reprezentatív elhelyezkedésű, rendkívül, jó hasznosítható, több funkció kialakítható, három utcával határos, a Vár központi helyén a Mátyás Templommal és a Halászbástyával szemben található. Megközelíthetősége, elérhetősége kiváló. A táblázatban ezt a tulajdonságait korrekciós tényezőkkel határoztuk meg.

A nemzetközi ingatlanforgalom figyelmébe is ajánlott rendkívül értékes ingatlanról van szó.

Kialakítható benne különböző funkciók, pl. szálloda, iroda, oktatási intézmény, követség és különböző intézmények kialakítása is biztosítható.

Hozam alapú értékelés - ellenőrző számítási módszer			
Direkt tőkésítés			
Bevételek	Fajlagos mennyiség		Összeg
Bérletileg hasznosítható terület (m ²)			2504,0
Bérleti díj (Ft/m ²)		6000	15 024 000
Kihasználtság			90%
Figyelembe vehető éves bevétel (Ft)			162 259 200
Kiadások			
Fenntartási költségek		5%	8 112 960
Egyéb költség		5%	8 112 960
Éves eredmény			146 033 280
Tőkésítési ráta			7,0%
Tőkésített érték			2 086 189 714 Ft
Befektetési kiadások			
Az ingatlan hozadéki értéke			2 086 200 000 Ft
Végső értékelés:	<u>Indoklás:</u> Tekintettel az ingatlan jellegére a végső forgalmi érték meghatározásánál aktuális értéként a piaci módszert vettük figyelembe.		
	Aktuális forgalmi érték		1 934 000 000 Ft

3. Költség alapú értékelés

A költség alapú érték meghatározásnál figyelembe vettem a telek ingatlan piaci forgalmi értékelemzésnél, a hasonló jellegű telek forgalmi értékeit és korrekciós tényezőkkel módosítottam az ingatlan paramétereit.

Az értékelt telek rendkívül kimagasló fontosságú és elhelyezkedésű ingatlan, amely azon a területen egyedül álló és magán jellegű ingatlan forgalom csak nagyon ritkán jellemző.

A felépítmény érték meghatározásánál figyelembe vettem a jelenleg alkalmazott kisipari érték megállapításokat az építmény négyzetméter megvalósításának bekerülési költségéhez. És figyelembe vettem, hogy ezen épület műemlék jellegű egyedi kialakítású, egyedi helyen felépített építmény.

Költség alapú értékelés					
Telek értékelése	Vizsgált telek mérete (m ²)	Cím összehasonlító adatok	terület (m ²)	ár (MFt)	Fajlár (Ft/m ²)
		Budapest, I. ker. (Vár)	800	446,00	557 500
		Budapest, I. ker. (Váralja)	1017	370,00	363 815
		Budapest, I. ker. (Váralja)	1100	495,00	450 000
Átlagos fajlagos m ² ár:					457 105
elhelyezkedés és méret miatti korrekció			50%		
Módosított átlagos fajlagos m ² ár:					685 658
Telek érték:	1470				1 007 900 000 Ft
Épület , épületrész megnevezése		pince	földszint	emelet	
Nettó alapterület (m ²) :		383,00	1059,00	1062,00	
Újraelőállítási v. új pótlási költség (Ft/m ²) :		400 000	500 000	500 000	
Állapotkorrekció		5%	5%	5%	
Amortizáció		5%	5%	5%	
Várható érték 100% készültség esetén (Ft):		137 880 000	476 550 000	477 900 000	
Várható érték 100% készültség esetén, telekkel összesen(Ft):			2 100 230 000		
Fizikai avultság / készültségi fok:		5%	5%	5%	
Erkölcsei avulás:		0%	0%	0%	
Környezeti avultság:		0%	0%	0%	
Költség alapú érték:		130 986 000 Ft	452 722 500 Ft	454 005 000 Ft	
Költség alapú érték összesen:			1 037 710 000		
Jelenlegi érték telekkel együtt:			2 045 600 000		
Végső értékelés:					1 934 000 000 Ft

Indoklás: Az ingatlan jellegére tekintettel piaci, költség és hozamalapon számoltam, az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer segítségével állapítottam meg.

Aktuális forgalmi érték

1 934 000 000 Ft

Ingatlan nettó forgalmi értéke	
1.934.000.000,-	Ft
<i>A értékre vonatkozó feltételek:</i>	
• a meghatározott áron az ingatlan legkésőbb 18 hónap alatt nagy biztonsággal értékesíthető	

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke a három féle érték meghatározás számításaként figyelembe vehető végső forgalmi érték meghatározását a piaci összehasonlító elemzés számítása alapján került meghatározásra. A meghatározásban az előzőekben ismertetett ingatlan rendkívül jó elhelyezkedése többfunkciós kialakítási lehetősége, három utcás kialakítása, történelmi környezete emeli ki a piaci forgalmi környezetéből.

Budapest, 2013. szeptember 11.

Készítette:

Leszko György
okl. építészmérnök
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
szsz.: 3970

Az értékelési szakvélemény 3 példányban készült 25 oldalon.

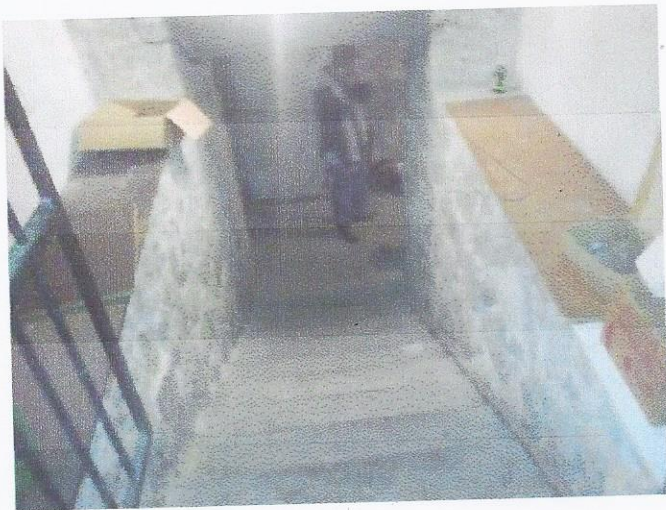
MELLÉKLETEK

- Fotók
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Alaprajzok
- Város térképek
- Ország térkép

Fotók: 1014 Budapest, I.ker. Úri u. 21. (írsz.: 6494.)



Fotók: 1014 Budapest, I. ker. Úri u. 21. (hatsz.: 6494.)



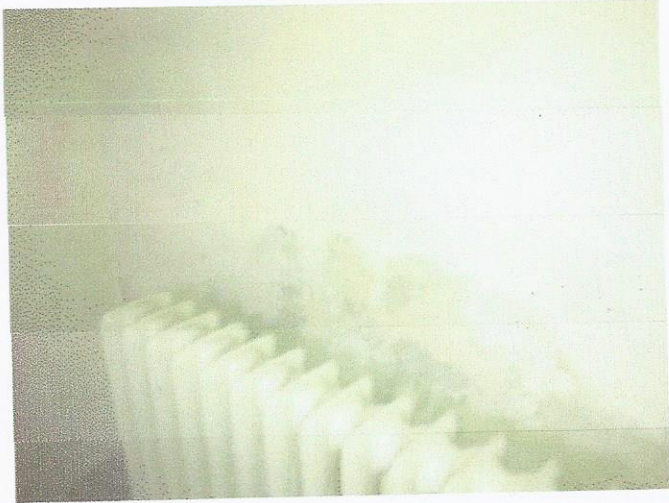
Fotók: 1014 Budapest, I. ker. Úri u. 21. (írsz.: 6494.)



Fotók: 1014 Budapest, I. ker. Üri u. 21. (írsz.: 6494.)



Fotók: 1014 Budapest, I. ker. Úri u. 21. (írsz.: 6494.)



Fotók: 1014 Budapest, I. ker. Úri u. 21. (írsz.: 6494.)

