



1000055824238

ikt. szám: FPH058 /309 - 74 /2013

tárgy: Előterjesztői kiegészítés a „BFVK Zrt. 2013.
évi Éves szerződésének 5. számú
módosítására” tárgyú előterjesztéshez

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály



ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉS

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A 2013. november hó 8. napján megnyílt BÁLNA Közraktárak Épületegyüttes hasznosíthatósága, kulturális küldetésének megvalósítása szempontjából fontos szerepe van az épületben kialakított rendezvényközpont illetve az egyéb bérlemények rövid távú hasznosításának. Az eddigi tapasztalatok szerint jelentős piaci igény mutatkozott a rendezvényközpont, illetve a szabadon álló egyéb bérlemények rövid időre szóló, eseti jellegű bérbe vételére, amelynek jóváhagyása a Helyiségrendelet 5. § (1) bekezdése alapján jelenleg a Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozik.

A rövid távú hasznosítási igény kielégítését kívánja rugalmassá tenni jelen előterjesztés azzal, hogy az ünnepi időszakra is figyelemmel - amikor a Bizottság nem ülészik – a BFVK Zrt. kötné meg közvetlenül az alkalmi célú igénybevételre vonatkozó megállapodásokat a Közgyűlés jelen kiegészítésben foglalt döntése alapján. Ehhez szükségesnek tartom azt is, hogy a Fővárosi Közgyűlés az alkalmi célú hasznosítás során alkalmazandó minimális bérleti díjat is meghatározza. Ennek érdekében a BFVK Zrt. 2013. november 23-án elkészítette a BÁLNA Kulturális és Kereskedelmi Központ egyes területeinek alkalmi célú hasznosításához szükséges minimális bérleti díjára vonatkozó értékelést, melyet jelen előterjesztéshez mellékletként csatoltunk.

Fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az eredeti előterjesztésben foglaltakon túl, jelen előterjesztői kiegészítésben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el elsőként, míg az eredeti előterjesztés határozati javaslatát másodikként, továbbá jelen előterjesztői kiegészítés 2. sz. mellékletét képező Éves Szerződés-módosítást fogadja el az eredeti előterjesztéshez mellékelt szerződés-módosítás helyett.

Határozati javaslat

1.

A Fővárosi Közgyűlés a Fővárosi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2013. (III.18.) Főv. Kgy. rendelet 47. § (2) bekezdésében biztosított jogánál fogva eseti jelleggel magához vonja a Gazdasági Bizottság 40/2006. (VII.14.) Főv. Kgy. rendelet 5. §-a szerinti hatáskörét és úgy dönt, hogy a Közraktárak Épületegyüttes alkalmi célú igénybevételét 2014. február 28-ig terjedő időtartamra a BFVK Zrt útján oly módon biztosítja, hogy a BFVK Zrt. az ebből a célból lefolytatott pályázati eljárás nyertes pályázóit kiválasztva, jelen előterjesztés kiegészítés 1. sz. mellékleteként csatolt értébecslésben meghatározott minimális bérleti díjak alkalmazásával megkötí az alkalmi célú igénybevételre vonatkozó szerződést.

Határozathozatal módja: minősített szavazattöbbség

Budapest, 2013. december 10.

Láttam:
2013.12.10.

Sáradi Kálmán dr.
Sáradi Kálmán dr.
főjegyző



Dr. Bagdy Gábor
Dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

mellékletek:

1. Értébecslés
2. Éves Szerződés módosítása

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKELÉS



BUDAPEST IX. kerület Fővám tér 11-12. szám alatti

37061/7 HRSZ hrsz-ú

Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező

telekből és felépítményekből álló

kivett vásárcsarnok megnevezésű ingatlan részterületeinek alkalmi hasznosítására

2013. november

ÖSSZEFOGLALÁS

Tárgy: **BUDAPEST IX. kerület Fővám tér 11-12. szám alatti, 37061/7 HRSZ hrsz-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, telekből és felépítményekből álló, kivett vásárcsajok megnevezésű ingatlan meghatározott 1.303; 2.301; 2.302; 3.200; 3.200K számozással ellátott helyiségeinek, a 0.508 számozással ellátott teraszrésznek és egyéb üresen álló helyiségeknek alkalmi hasznosításához szükséges bérleti díj meghatározása.**

Elvégeztük a szóban forgó ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze. Vizsgálatunk célja volt, hogy 2013. november 20. érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy 2.2 -es pont, "Az értékelés célja" pontban megjelölt fajlagos bérleti díjat.

Tudomásunk szerint vagyonerőtelésünk üzleti tárgyalások alapjául szolgálhat.

Vagyonerőtelés az alábbi részekből tevődik össze:

Értékelési bizonyítvány tartalmazza: a megbízó nevét, az értékelő nevét, az értékelés fordulónapját, érvényesség idejét, célját, helyszíni szemle időpontját, módszerek megnevezését, az ingatlan ingatlannyilvántartási adatait, fő műszaki adatait, funkcióját. A vagyonerőtelésben megállapított értékek is itt vannak összerendezve.

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingatlan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai szttenderdekben felelőlelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek, alkalmazott módszer: a három értékelési módszer valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának indoklását. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

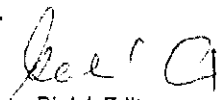
Értékelés: a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza.

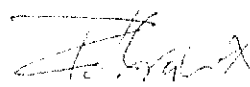
Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétő függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonerőtelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, szttenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók,

2013. november 20.


Blahó Edit
irodavezető


Fábán Zsuzsa
értékelő

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÁS.....	2
1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	5
1.1 Megbízás.....	5
1.2 Az ingatlan adatai.....	5
1.3 A megállapított nettó minimális fajlagos bérleti díjak kategóriánként:	5
2. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
2.1 Megbízás, szakértői feladatok, tárgy.....	6
2.2 Az értékelés célja	6
2.3 Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
2.4 Helyszini szemle.....	6
2.5 Tisztázatlan körülmények	6
2.6 Korlátozások	6
3. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE	7
4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
4.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok	8
4.2 Ingatlan- nyilvántartási adatok.....	8
4.3 Az telekingatlan ismertetése	8
4.4 A komplexum általános jellemzői.....	9
4.5 A szintek rövid leírása	10
4.6 SWOT analízis	10
5. ÉRTÉK.....	11
5.1 Piaci érték.....	11
5.2 Speciális feltételezések miatti eltérések	11
5.3 Nem piaci érték	11
5.4 Méltányos érték	11
5.5 Speciális érték	11
5.6 Befektetési érték.....	11
5.7 Jelzáloghitelezési érték	12
5.8 Biztosítási érték	12
5.9 Értékcsökkent pótlási költség.....	12
5.10 Felszámolási érték.....	12
5.11 Előszereteti érték.....	12
5.12 Könyv szerinti érték.....	12
5.13 Használati érték.....	12
5.14 Legértékesebb és legjobb hasznosítás	12
5.15 Piaci bérleti díj.....	12
5.16 Kiválasztott érték	13
6. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	13
6.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	13
6.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés.....	14
6.3 Nettó pótlási költség számítás.....	14

7.	ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK	16
7.1	Piaci összehasonlító módszer	16
7.2	Végső érték kialakítása	18
8.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	19
8.1	Felhasználás	19
8.2	Jogi körülmények	19
8.3	Kompetencia	19
8.4	Megbízástól való függés	19
8.5	Szakmai szabályozások, sztenderdek	19
8.6	Felhasznált adatok	20
8.7	Felelősség kizárása	20
8.8	Rejtett hibák	20
8.9	Szakértői függetlenség, objektivitás	20
8.10	Érvényesség	20
	MELLÉKLETEK	21
	Tulajdoni lap	22
	Szabályozási terv /térkép, szöveges rész/	23
	Alaprajzok	25
	Képek	27

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Megbízás

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlan Hasznosítási Igazgatóság
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2013. november 20.
A szakvélemény érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	bérleti díj
Helyszíni szemle időpontja:	2013. november 20.
Alkalmazott módszerek:	• piaci összehasonlító módszer

1.2 Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	kivett vásárcsarnok
Az ingatlan fizikai megjelenése:	telek és felépítmény(ek)
Az ingatlan címe:	Budapest, IX. kerület Fővám tér 11-12.
Az ingatlan helyrajzi száma:	37061/7
Telek területe:	0 ha 9825 m ²
Bérleti egységek:	Fsz: 0.508sz. 1000m ² ; I.e: 1.303sz.1176m ² II.e: 2.301sz.583m ² ; 2.302sz.949m ² ; III.e. 3.200sz. 439m ² ; 3200Ksz. 264m ² , valamint a közlekedők és üresen álló helyiségek
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrészek:	rendezvénytermek:1.303; 2.301; 2.302; 3.200;3.200K. terasz: 0.508 sz. közlekedők és üresen álló helyiségek

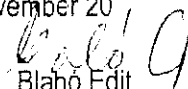
1.3 A megállapított nettó minimális fajlagos bérleti díjak kategóriáinként:

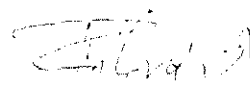
Kategória	
Alkalmilag kiadható területek nettó fajlagos Forint/ m ² /nap:	994,- Ft/m ² /nap, azaz Kilencszázkilencvennégy Forint/m ² /nap
Üzlethez kapcsolódó terasz nettó fajlagos Forint/ m ² /hó:	2.875,- Ft/m ² /hó, azaz Kettőezer-nyolcszázhetvenöt Forint/m ² /hó

Jelen értékbecslés kizárólag alkalmi hasznosítás céljára bérleti díjak meghatározását tartalmazza.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Budapest, 2013. november 20.


Blahó Edit
irodavezető


Fábián Zsuzsa
értékelő

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 Megbízás, szakértői feladatok, tárgy

A BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Igazgatósága megbízása alapján feladatunkat képezi a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonú kereskedelmi, kulturális, gasztronómiai, rekreációs szabadidő komplexum (kivett vásárcsarnok – Budapest, IX. kerület, FŐVÁM tér 11-12.) 1.303; 2.301; 2.302; 3.200; 3.200K számon nyilvántartott helyiségeinek, a 0.508 számon nyilvántartott terasznak és egyéb üresen álló helyiségeknek alkalmi hasznosításához szükséges fajlagos bérleti díjának megállapítása. Az értékel működési egységek, bérlemények üres állapotban kerülnek bérbeadásra. A teraszterület bérleti díja Ft/m²/hó fajlagos értéken, az egyéb hasznosítású helyiségek bérleti díja Ft/m²/nap fajlagos értéken kerül meghatározásra.

2.2 Az értékelés célja

A fajlagos bérleti díjak kiszámítása piaci összehasonlító módszerrel.

2.3 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük: Kszrt, tulajdoni lap, műszaki dokumentáció, összehasonlító adatok

2.4 Helyszíni szemle

2013. november 20-án Blahó Edittel, Fábián Zsuzsával, Németh Szabolccsal helyszíni szemlét tartottunk.

2.5 Tisztázatlan körülmények

Tisztázatlan körülményekért, rejtett hibákért, fennálló, ismeretlen szennyezés, szennyeződésekért felelősséget nem vállalunk.

2.6 Korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott információkat, tanulmányokat, jelentéseket, szakértői anyagokat, méréseket tényként, illetve fenntartások nélkül valóban fogadtuk el. Számos megállapításunkat, és értékeket ezekre alapozva határoztunk meg. Azon szakterületeken, amelyek speciális ismereteket igényelnek, munkánk során csak a (kompetens) szakértői anyagokból, tanulmányokból származó információkra alapoztuk az értékelést.

3. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. A városrész 1792-ben I. Ferenc trónra lépésének alkalmából kapta e nevet.

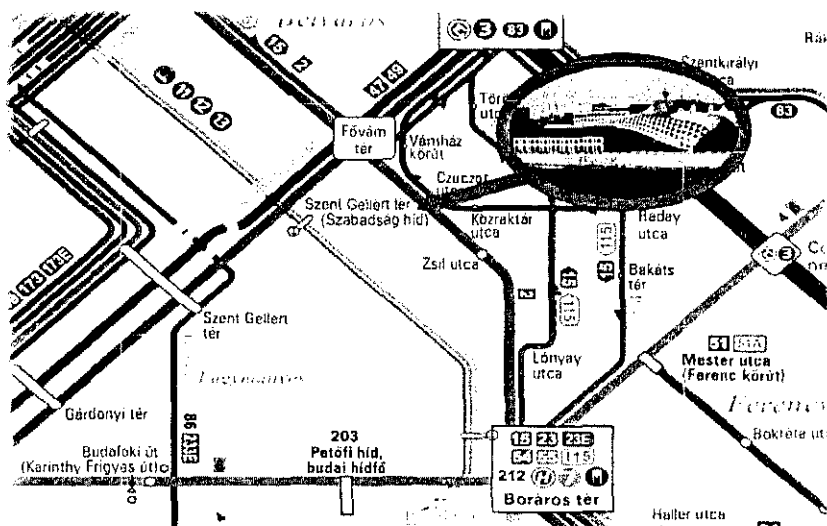
A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei dunaágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos.

Nehru part: Megközelítőleg ezen a helyen állt az 1884-ban épült monumentális méretű Elevátorház. Gőz üzemű emelőkkal helyezték át a Dunán hajókkal érkező gabonát, szemesárut és egyéb mezőgazdasági terményeket vasúti vagonokba. Ezeket tovább szállították a ferencvárosi malmok, vagy a Közraktárak és a Vásár csamok irányába. A Közraktárak felével együtt a háború után bontották le 1948-ban. A helyén a parkot 1966-ban alakították ki.

Pesti Duna-part: „Napjainkban Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő területe a pesti oldalon, a Szabadság-hídtől délre fekvő Duna-parti terület. Csak címszavakban: itt található a Corvinus Egyetem új komplexuma, itt épül a CET, illetve épült fel a RiverPark irodaház, kicsit délebbre pedig a Műpával és a Nemzeti Színházzal találkozhatunk. Nem nehéz tehát kitapintani, hogy új fejlesztések tekintetében a pesti Duna-part déli területe egyértelműen a legfrekvenciáltabbnak számít. Ennek oka egyrészt a jó közlekedés, a dunai panoráma, illetve a tény, miszerint a terület viszonylagosan alulhasznosított volt a beruházások előtt, részben pedig még most is.” - www.octogon.hu



Közlekedése közepes.
Gépjárművel jól megközelíthető, viszont a tömegközlekedési eszközök megállói viszonylag távol vannak.



4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

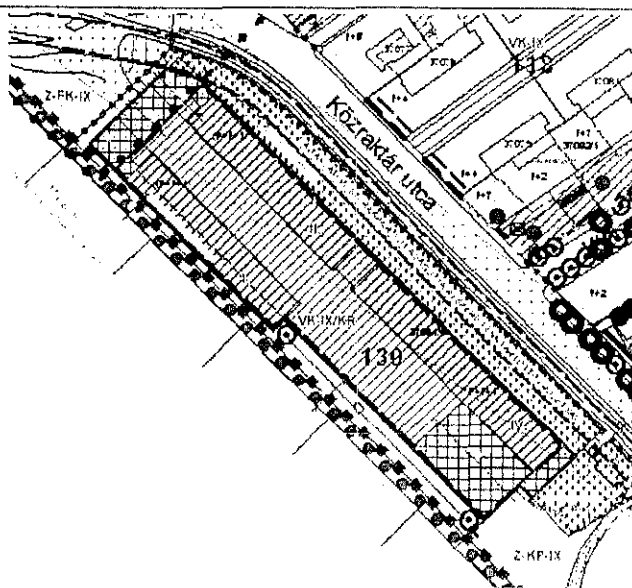
4.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

4.2 Ingatlan- nyilvántartási adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest, IX. kerület Fővám tér 11-12.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest, IX. kerület Fővám tér 11-12. Budapest, IX. kerület Közraktár utca 1.
Helyrajzi száma:	37061/7
Tulajdoni hányad:	1/1
Megnevezése:	kivett vásárcsarnok
Funkció a valóságban:	részben feltöltött kereskedelmi, kulturális, gasztronómiai, rekreációs szabadidő komplexum
Telek területe:	0 ha 9825 m ²
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek:	III./2. Használati jog 89 m ² területre, okiratba foglalt tartalommal: ELMŰ Hálózati Kft. Széljegy: Vezetékjog, Műemlék jellegű terület, Műemlék

4.3 Az telekingatlan ismertetése

Övezeti besorolása: FSZKT: VK
KSZT: VK-IX-KR



A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2006. (III.10.) rendelete

Belső-Ferencváros

(A Duna folyam - a „Fővám tér - Kálvin tér térségére vonatkozó KSZT” határa - Üllői út -
Ferenc körút - Boráros tér - Nehru part (37061/6) délkeleti telekhatára által határolt terület)
rehabilitációs szabályozási tervéről és építési szabályzatáról

....

21. § (1) A VK-IX/KR jelű építési övezet (egykori közraktáregételek) területén az alábbi
rendeltetések helyezhetők el:

- a) kulturális.
- b) szórakoztató.

- c) vendéglátó, kereskedelmi,
d) idegenforgalmi, kikötői,
e) irodai
célu rendeltetési egységek.

(2) Nem helyezhetők el 2000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű önálló kereskedelmi egységek.

(3) A gépkocsival való megközelítést a Közraktár utca mellett vezetett kiszolgáló útról, a gépkocsitárolást felszín alatt kell megoldani, legfeljebb 250 férőhely alakítható ki.

(4) A Duna-parti épület (I. sz.) bontása esetén az építési hely határa a Sz.T jelöltek szerint végig a partfal élétől mért 15 méter távolságban van.

(5) A meglévő közraktár épületek legalább 60 %-át meg kell tartani.

(6) A megmaradó épületekre/épületrészekre további emelet nem építhető, azok építmény- és párkánymagassága nem módosítható.

(7) Az építési övezet megengedett határértékei:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	terület e	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)			szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény- magassága
		m ²	szint alatt	földszinte n	emeleteke n	m ² / telek m ²	%	m
VK- IX/KR	Z	Sz.T*	Sz.T	80	80	2,5	10	..

*további előírások:

a telek nem beépített része nem bekeríthető előkert/telekrész, melyet közterületi jelleggel kialakítani.

**előírások:

Az új építményrészek magassága legfeljebb 10 méterrel, a beépíthető terület legfeljebb 20 %-án 15 méterrel haladhatja meg a közraktárépületek mai párkánymagasságát, de az új építmények nem terjedhetnek a közraktárépületek közterület felé eső – az épületek között is meghosszabbított – párkányvonalára az épületek felé szerkesztett 30 %-os síkok fölé. A közterület felé eső párkánymagasság a jelenlegivel azonos az épületek részleges bontása esetén a feltételhez kötött építési hely határan is.

(8) Az intézmény telke nem bekeríthető.

(9) Építészeti tervpályázat lebonyolítása kötelező önállóan, vagy a beruházói pályázat részeként.

Beépítettség:	két épület lett kialakítva a megengedett építhető szintterület kihasználásával
Telek alakja:	szabálytalan alakú
Domborzat:	felülete teljesen sík
Kert, növényzet:	parkosítás folyamatban

4.4 A komplexum általános jellemzői

„A közraktárak Fővám tér felőli végén a két épület közé átrium épült, melynek látványos fém-üveg és bálnára hasonlító alakja a raktárak tömbje mögé nyúlik a Petőfi híd felé eső oldalon. A bérleti egységek összes alapterülete 13.664 négyzetméter, emellett 250 férőhelyes mélygarázs épült.

Az értékelés tárgyát képező bérleti egységek elhelyezkedése

Nagyméretű rendezvényközpont helyiségei: 1.303; 2.301; 2.302; 3.301; 3.303 számú helyiségek. Multifunkcionális rendezvényterem és az azt kiszolgáló helyiségek, melyek az épület együttes fejépületének első második és harmadik emeletén helyezkednek el.

Terasz: 0.508 számú, a földszinten a fejépület meghosszabbításában elnyúló négyzet alakú mintegy 1000 m²-es szabadterület.

Egyéb alkalmas kiadható területek: közlekedők és egyéb üresen álló helyiségek a komplexum területén.

A komplexum a bérbeadási folyamat állapotban van. A helyiségek egy része működik, a pinceszinten bio és régiségpiac, a földszinten kávézók és egyéb üzletek nyitottak meg 2013. november 8-ig.

A közös területek különleges kialakítása lehetővé teszi a központ egyes egységeinek alkalmi hasznosítását. A közös területek és a közlekedő területek úgy tagolják az épületet, hogy az egyes helyiségek önállóan is alkalmasak egymástól függetlenül alkalmi hasznosításra is.

4.5 A szintek rövid leírása

A főépület összesen hat szinten helyezkedik el. A szinteket liftek és mozgólépcső is összeköti.

A -2. szint a parkolóház és az épület legalsó szintje.

A -1. szint, a bevásárló központokhoz hasonlóan a parkolás és az épület üzemeltetési szintje, ezen a szinten található a CSAPI által üzemeltetett piac, mely a Fővám tér felől az utcáról félemeletnyi lépcsővel közelíthető meg, illetve ez a tér a parkolóház felé fotocellás ajtóval kapcsolódik.

A földszint és az első emelet rendelkezik a legnagyobb alapterülettel. A földszint az utcáról, a Duna-parti sétányról is megközelíthető. A Dunára néző üzlethelyiségek panorámája kiváló. Mindhez tartozik kisebb, nagyobb terasz is. Ezek a legfrekvenciáltabb helyiségek, vendéglátó egységek befogadására alkalmasak.

A város felőli oldal nem rendelkezik panorámával. Az itt lévő helyiségek a régi Közraktárépület felújított homlokzatát tartották meg a Ferencváros felé.

Az első emeleten a fejpületben a rendezvényterem területével megegyező, de annak szerkezeti elemeivel (pillérek) osztott tér, amelynek használhatósága így korlátozott.

Az emelet többi részén, az északi épületrészben az Újbudapest Galéria foglalja el a legjelentősebb területet, a Duna felőli panorámás helyiségek az alattuk lévő vendéglátásra alkalmas helyiségekhez hasonlóak.

A területen található még egy épület, melynek földszintjén az előzőekben említett az épület együttes fontos részét szolgáló és a Neru parthoz kötődő teraszra is kiterjedő vendéglátó funkció helyezhető el.

4.6 SWOT analízis

S (erősségek)	W (gyengeségek)
- esztétika - Duna parti elhelyezkedése - multifunkcionalitás - panoráma	- komplexum jelleg - magas üzemeltetési költség, ami rezsit nem tartalmaz
O (lehetőségek)	T (vélelmek)
- újdomság, egyediség - kulturális funkció - egyetemek közelsége - Duna parti fejlesztés - Nehru park fejlesztése	- kivitelezési anomáliák - épített szerkezet idő- és időjárás-állósága - túlkínálat

5. ÉRTÉK

5.1 Piaci érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

5.2 Speciális feltételezések miatti eltérések

5.2.1 Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, es amely a legmagasabb értéket eredményezi.

5.2.2 Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értéket jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

5.2.3 Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

5.3 Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékelőnek meg kell határoznia azt a cél, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékelő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az álláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

5.4 Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényről teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében.

Ugyan ez számviteli célok esetén:

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

5.5 Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

5.6 Befektetési érték

A befektetési érték valamely eszköznek a tulajdonos vagy lehetséges tulajdonos számára nyújtott értéke egyedi befektetési vagy működési célokra.

5.7 Jelzáloghitelezési érték

A jelzáloghitelezési érték alatt az ingatlan azon értéke értendő, amelyet az ingatlan jövőbeni értékesíthetőségének gondos értékelésével állapítanak meg, amelyben számításba veszik az ingatlan hosszú távú fenntarthatósági szempontjait, a rendes és helyi piaci viszonyokat, az ingatlan jelenlegi használatát, valamint megfelelő alternatív felhasználási módjait. Spekulatív elemeket nem lehet számításba venni a jelzáloghitelezési érték megállapítása során.

5.8 Biztosítási érték

Egy ingatlan „biztosítási értéke” azt az összeget jelenti, amelyet egy biztosítási szerződésben elfogadnak az adott ingatlanra vonatkozóan, mint a biztosító kötelezettséget abban az esetben, amikor az adott ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződésben meghatározott kockázat miatt kár vagy pénzügyi veszteség következik be. Amikor az értébecslőnek biztosítási értéket kell meghatároznia, azt az értéket kell megbecsülnie, amely az adott ingatlanra vonatkozóan megfelelő biztosítási fedezetet nyújt.

5.9 Értékcsökkent pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

5.10 Felszámolási érték

A vállalkozás vagy tevékenység megszüntetése kapcsán a vagyontárgy, meghatározott időn belüli értékesítésével realizálható nettó összeg.

5.11 Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

5.12 Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a bruttó értékből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyonértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

5.13 Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

5.14 Legértékesebb és legjobb hasznosítás

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

5.15 Piaci bérleti díj

A **piaci bérleti díj** az a becsült összeg, melyen az ingatlan, vagy annak egy része az értékelés napján megfelelő bérleti feltételek mellett bérbe adható, egy határozott szándékot mutató bérbeadó és egy tőle független, határozott szándékot mutató bérlő között szokásos piaci feltételek szerint és megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.

5.16 Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelés során a **piaci bérleti díj** meghatározása a legcélszerűbb. Egy piaci megállapodás során ez a legalkalmasabb alapérték, mely alapján ingatlanok összevethetők, összehasonlíthatók.

6. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2012.) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS 2012. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

6.1 Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 - Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 - Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 - A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

6.2 Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

6.3 Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
 - A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 - Avulások számítása.
 - A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

7. ÉRTÉKELÉS, ALKALMAZOTT MÓDSZEREK

A megbízásban foglalt bérleti díj kialakításához a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk kizárólag. Az ingatlan nem bevásárló központ, nem vásárcsarnok, nem rendezvény vagy konferencia központ. Az ingatlan egy multifunkciós kereskedelmi, kulturális, gasztronómiai, rekreációs szabadidő komplexum.

A módszer használata során az egyes funkció típusoknál, különböző –ahhoz illeszkedő– adatokat használunk fel. Ezek rendezvénytermek és a belvárosi teraszok bérleti díjai.

7.1 Piaci összehasonlító módszer

Mivel speciálisan az alkalmi bérbevételhez kell kialakítani a bérleti díjakat, olyan összehasonlító adatokat gyűjtöttünk, melyek tulajdonságai azonosak, vagy nagyon hasonlóak, a bérbeadás feltételei is nagymértékben közelítsenek a vizsgált ingatlanhoz.

Bérleti díj megállapítása alkalmi célú igénybevétel esetén

Összehasonlító módszer alkalmazásával számítottuk ki a komplexum eseti bérbeadásakor alkalmazandó fajlagos bérleti díjat. A bérleti díjat fajlagosan négyzetméterre és napra állapítottuk meg. A meghatározott bérleti díj tartalmazza az üzemeltetési költséget is, az összehasonlításban szereplő bérleti díjakkal azonos módon. A bérleti díj nem tartalmazza a bérlő által felhasznált elektromos áram költségét, mely leolvasás után egyedileg kerül kiszámlázásra a fogyasztás mértékében.

A felhasznált adatok hasonlóak az értékelt helyszínhez, összességében a BÁLNA egyes elemeit (elhelyezkedés, exkluzivitás, közlekedés, egyediség...) jól tükrözik. Habár kínálati adatok, mégis fix árként kezelendők.

Ingatlan	Alkalmazott funkció	Fajlagos terület (m ²)	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /nap)
MTA	Dísz	350m ²	440 000	1 257
	Erzsébet	100m ²	110 000	1 100
	Jakobinus	109m ²	220 000	2 018
Vajdahunyad Vár	Terem	295m ²	540 000	1 831
	Konferencia	220m ²	350 000	1 591
	Tanács	92m ²	120 000	1 304
ASIA Center	Lencse	380m ²	220 000	579
	Oktató	136m ²	100 000	735
	Előadó	287m ²	150 000	523
Airport		2000m ²	1 500 000	750
korrekciók	elhelyezkedés	10%		
	közlekedés	-10%		
	méret	-15%		
összes korrekció		-15%		
Korrigált fajlagos díj			994,- Ft/m ² /nap	

Terasz bérleti díj megállapítás alkalmi célú igénybevétel esetén

Összehasonlító módszer alkalmazásával számítottuk ki a főbejárat előtt a készülő Nehru park mellett található, szilárd burkolatú, közforgalomnak átadott, de komplexum földterületének részét képező, főleg vendéglátásra, rendezvényekre bérbe adható **1000 m²** területű területrészt fajlagos bérleti díját.

A bérleti díj a terasz esetében havi fajlagos négyzetméter árra vonatkozik. A bérleti díj tartalmazza az üzemeltetési költséget. A bérleti díj nem tartalmazza a bérlő által használt elektromos áram költségét, mely minden esetben leolvasás után egyedileg kerül kiszámlázásra bérlő részére. A bérelt területen elhelyezett építmények karbantartása és megközelítése miatt szükséges a kivett terület körüli 1 méter szélességű sávot is a bérelendő alapterületéhez számolni.

Összehasonlító adatként a Budapest IX. kerület hasonló adottságokkal bíró, hasonló célra bérbe adott közterületek bérleti adatait használtuk fel, melyeket korrigáltuk az eltéréseknek megfelelően.

A bérleti díj havonta számított, az év mind a 12 hónapjában. A tervezett, becsülhető tényleges használat 3 főszezon hónap és 6 elő, vagy utószezon hónap. A számítás figyelembe veszi az időjárás és az úgynevezett „hótszezon” bevételekiesését is.

A terület az épületegyüttes bevezetésének időszakában jól használható alkalmi rendezvények, események helyszínéül. Az alábbiakban számított bérleti díjat kell alkalmazni a terasz alkalmi célú bérbeadásánál.

Ráday u. 14-16.				
	2013.05.01. - 2013.05.31.			216.384,-Ft
	2013.06.01. - 2013.08.31.	48 m ²		325.056,-Ft
	2013.09.01. - 2013.10.31.			216.384,-Ft
Ráday u. 16.				
	2013.05.01. - 2013.05.31.			324.576,-Ft
	2013.06.01. - 2013.08.31.	72 m ²		487.584,-Ft/hó
	2013.09.01. - 2013.10.31.			324.576,-Ft/hó
Ráday u. 31.				
	2013.05.01. - 2013.05.31.			243.432,-Ft
	2013.06.01. - 2013.08.31.	54 m ²		365.688,-Ft/hó
	2013.09.01. - 2013.10.31.			243.432,-Ft/hó
korrekciók				
	elhelyezkedés		20%	
	közlekedés		-10%	
	forgalom		-10%	
	méret		-25%	
A közterület-használat díja:	IX. Ráday u.	idő intervallum	korrigálva	kerekítve
elő-és utószezonban	4508,- Ft/nm/hó	05.01. - 05.31. és 09.01. - 10.31. (összesen 3 hónap)	3286,332,- Ft/nm/hó	3300,- Ft/nm/hó
főszezonban	6772,- Ft/nm/hó	06.01. - 08.31. (összesen 3 hónap)	4936,788,- Ft/nm/hó	4900,- Ft/nm/hó
ÉVES ÁTLAG				
	9 hónap használat; 12 hónap szerződött idő.			2875,- Ft/nm/hó

7.2 Végső érték kialakítása

A számított nettó bérleti díjakat a táblázat tartalmazza.

Kategória

Alkalmilag kiadható területek:	994,- Ft/m ² /nap, azaz Kilencszázkilencvennégy Forint/m ² /nap
Üzlethez kapcsolódó terasz:	2.875,- Ft/m ² /hó, azaz Kettőezer-nyolcszázhetvenöt Forint/m ² /hó

8. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

8.1 Felhasználás

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

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

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

8.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

8.3 Kompetencia

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

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

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

8.4 Megbízástól való függés

A vagyonerőtelkelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

8.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

8.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

8.7 Felelősség kizárása

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

8.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

8.9 Szakértői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

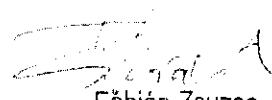
8.10 Érvényesség

A szakvélemény hat hónapig érvényes, ezt követően új értékecslés készítése szükséges.

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

Budapest, 2013. november 20.


Blahó Edit
irodavezető


Fábrián Zsuzsa
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/90036/2013

2013.03.04

Szektor : 53

BUDAPEST IX.KER.

Beltérület 37061/7 helyrajzi szám

1093 BUDAPEST IX.KER. Fővám tér 11-12.
1093 BUDAPEST IX.KER. Közzétekár utca 1.

Steljegyző: 50958/ 2013.02.08

Vezeték jog bejegyzése iránti kérelem, ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jov.alosztály adatok

k.f.ill

ter. kat.jov

ha m2 k.f.ill

- Kivett vásározarnok

0

9825

0.00

1. bejegyző határozat: 226911/4/2008/2007/07.07.09.

Műemléki jelentőségű terület

2. bejegyző határozat: 57121/2/2012/11.12.16

Műemlék

I.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 226911/4/2008/08.11.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (2) bek. 126268/2/1892.06.23./

jogcím: határkenderés

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

I.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 226911/4/2008/08.11.05

- A T-81382 tisz. számú térrajz alapján a 37061/5 hrsz.-ú ingatlan területéből lejegyzett 2731 nm nagyságú területtel a 37061/5 hrsz.-ú ingatlan területe növelve, így a 37061/5 hrsz.-ú ingatlan területe 1 ha 2975 nm nagyságra változott, majd a követő, megosztás során a 37061/5 hrsz.-ú ingatlan a 37061/7 hrsz.-ú terület lapon 9825 nm, és a 37061/8 hrsz.-ú terület lapon 3150 nm nagyságú területtel nyilvántartva, és a megosztás után a 37061/5 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyzve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 95455/1/2010/10.03.29

Használati jog

89 nm területre, okirattal foglalt tartalommal.

jogosult:

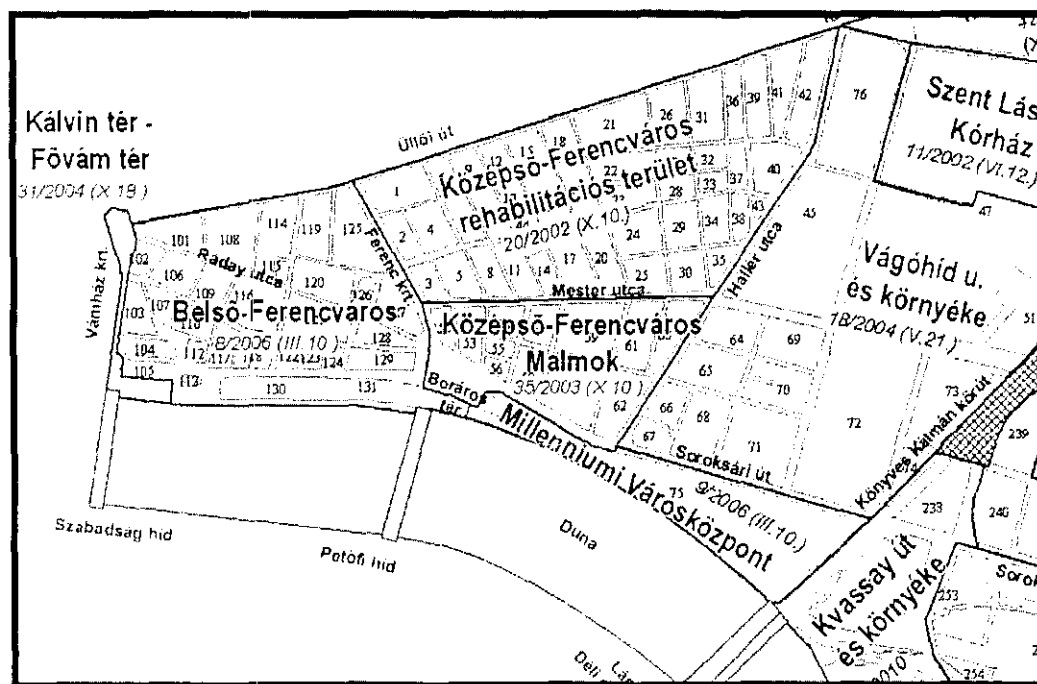
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

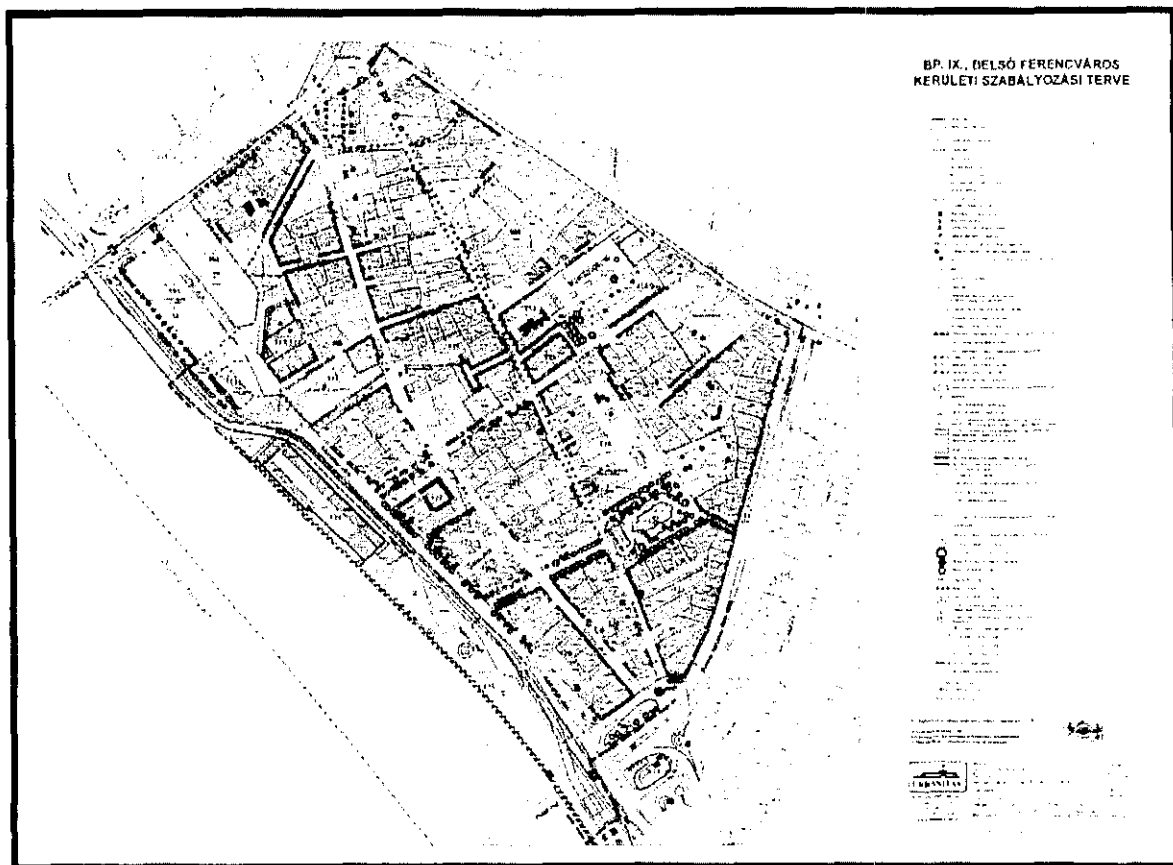
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

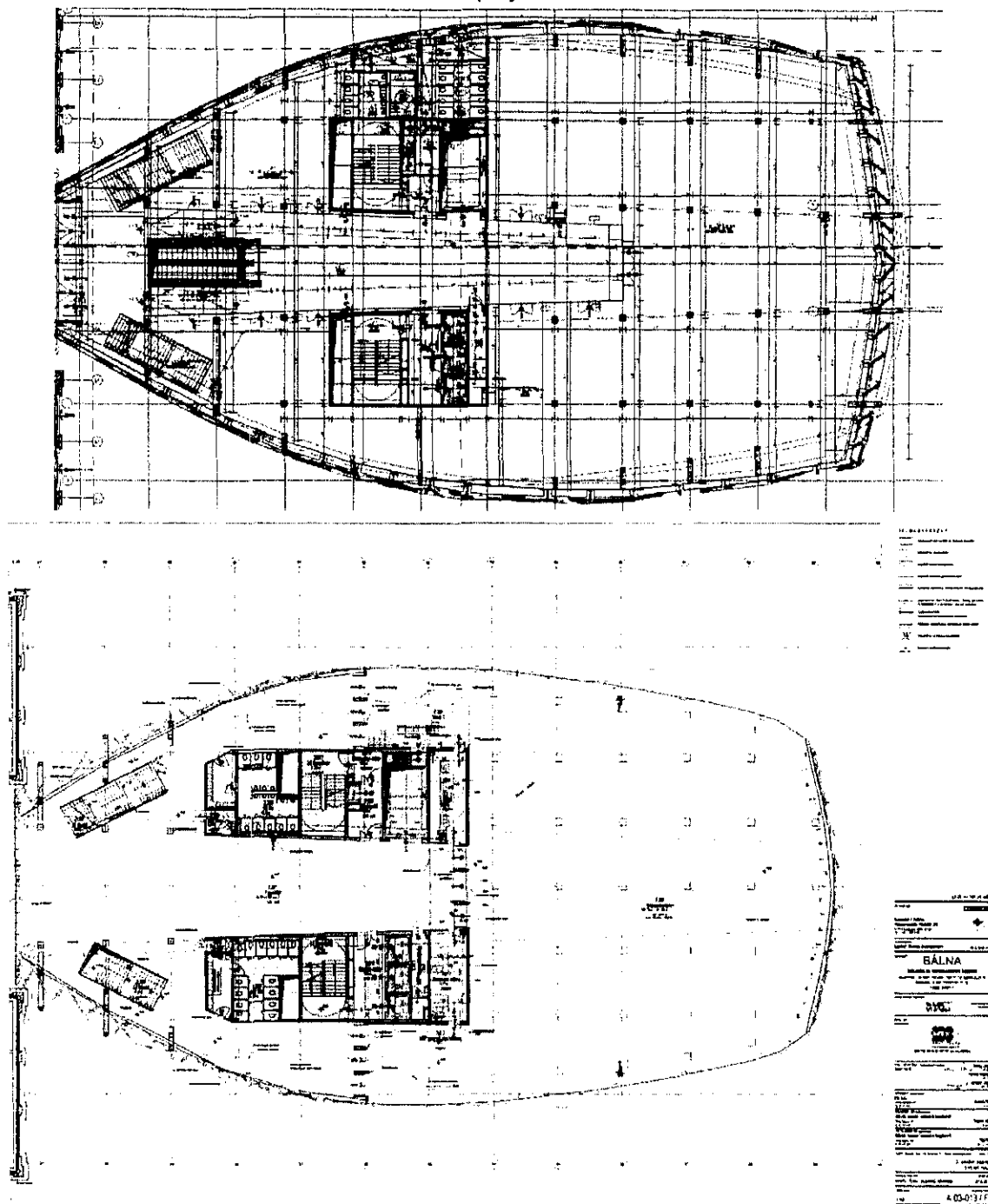
Nem hiteles tulajdoni lap

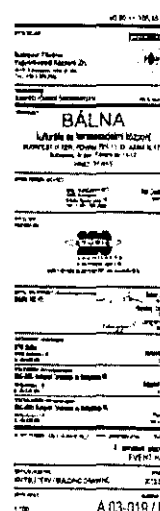
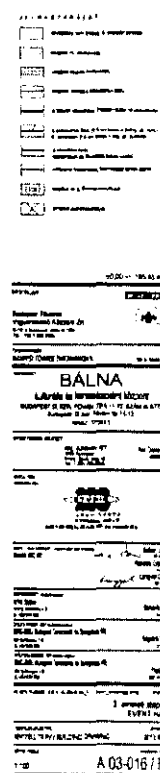
Nem hiteles tulajdoni lap



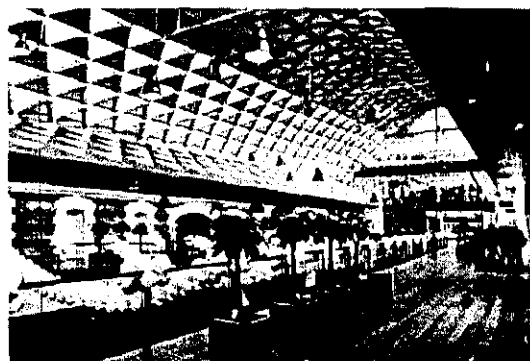


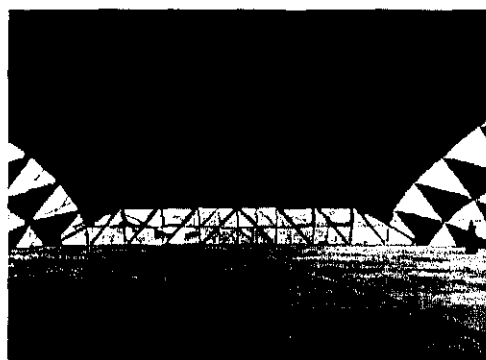
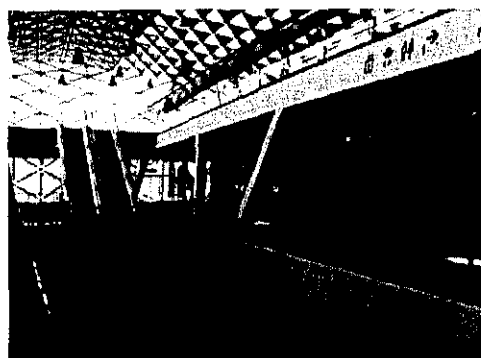
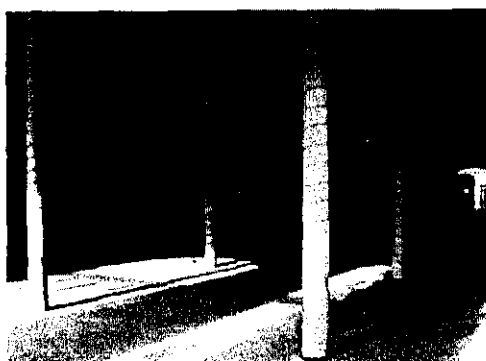
Alaprajzok





Képek





2013. ÉVI ÉVES KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS 5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

mely létrejött

egyfelől **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., KSH szám: 15735636-8411-321-01, adószám: 15735636-2-41, képviseli: Tarlós István főpolgármester,

másfelől **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest Attila út 13/a. cégjegyzékszám: 01-10-042695, adószáma: 12006003-2-41, képviseli: Nagyunyomi-Sényi Gábor vezérigazgató

között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. Felek között a Fővárosi Közgyűlés 2013. március 27. napján tartott ülésén 393/2013. (03. 27.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott „2013. évi Éves Közzolgáltatási Szerződés” (a továbbiakban: Éves Szerződés) jött létre.
2. Felek az Éves Szerződés 1. számú I. Minőségi paraméterek 3. jelölésű mellékletének 3.1.6. pontjának („Központok Épületegyüttes üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátása”) 3.1.6.1 alpontjában foglaltakat az alábbiakkal egészítik ki:

„A Központok Épületegyüttes üzemeltetési feladata a Közgyűlés vonatkozó döntése alapján átmeneti jelleggel - azaz 2014. február 28-ig - kiterjed az Épületegyüttes egyes részeinek a hatályos jogszabályi keretek közötti alkalmi célú igénybevételének BFKV Zrt. által történő biztosítására azzal, hogy a BFKV Zrt. az erre a célra kiírt pályázatban nyitva álló határidő alatt benyújtott ajánlatok eredményét megállapítva a nyertes ajánlattevőkkel megkötö az alkalmi célra történő igénybevételt biztosító szerződést.”

3. Felek az Éves Szerződés 1. számú II/2 jelölésű mellékletből az alábbi ingatlant és a hozzárendelt feladatokat **törlik**:

Cím	Alapterület m ²	Helyrajzi szám
Budapest VI., Vörösmarty u. 31.	126	29496/0/A/1

4. Felek az Éves Szerződés 1. számú II/1 jelölésű mellékletből az alábbi ingatlant és a hozzárendelt feladatokat **törlik**:

Kerület	Cím	At. m ²	Helyrajzi szám	Üzemeltetési és bérbeadási feladatok
V.,	Deák Ferenc u. 17.	537	24424/0/A/11	1.1.1.2., 1.1.1.3., 1.1.2.1., 1.1.2.2., 1.1.2.3., 1.1.2.4., 1.1.3.1., 1.1.3.2., 1.1.3.3., 1.1.3.4., 1.1.4.1., 1.1.4.2., 3.1.1.1., 3.1.1.2., 3.1.1.3., 3.1.1.4., 3.1.1.5., 3.1.2.1., 3.1.2.3., 3.1.2.6., 3.1.3.1., 3.1.3.3., 3.1.3.4., 3.1.4.2., 3.1.4.3., 3.1.4.4., 3.1.4.5., 3.1.4.6., 3.1.4.7., 3.1.4.16.,

5. Felek az Éves Szerződés 1. számú II/7. jelölésű mellékletét az alábbi ingatlanokkal **egészítik ki**:

Helyrajzi szám	Kerület	Cím	Terület (m2)	Tulajdoni hányad	Albetét szám
36657	8	Budapest, Guttenberg tér 3.	240	1/1	/0/A/44
36658	8	Budapest, Röck Szilárd u. 3/a.	132	1/1	/0/A/31

6. Az Éves Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal maradnak továbbra is hatályban.

Budapest, 2013.

Budapest Főváros Önkormányzata

**Budapest Főváros Vagyonkezelő
Központ Zrt.**

Tarlós István
főpolgármester megbízásából
dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

Nagyunyomi-Sényi Gábor
vezérigazgató

Főjegyző megbízásából:

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zrt. részéről eljáró jogtanácsos:

.....
Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző

.....
.....
jogtanácsos

Pénzügyi ellenjegyzést végezte

.....
Verő Tibor
Pénzügyi Főosztályvezetője

