

Az értékelés azonosítója: K/16/A/4

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a Budapest II., Frankel Leó utca 48.. szám alatti,
14488 hrsz.-ú, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
1/1 tulajdonában lévő, kivett stradfürdő megnevezésű ingatlanról.

2016. február 12.

ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt. **2014. október 27.-i** fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonát képező a Budapest II., Frankel Leó utca 48. szám alatti, 14488 hrsz.-ú, kivett stradfürdő megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2014. október 27.- én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, használatában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó fővárosi és kerületi szabályozásban nem történt olyan változás, amely az ingatlan fejlesztési lehetőségét megváltoztatta volna. Ugyanakkor a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Amennyiben a TSZT szerinti új kerületi szabályozás elkészül, az ingatlan értékét az abban szereplők figyelembevételével felül kell vizsgálni új értékelés, vagy aktualizálás készítésével. A korábbi FSZKT-től eltérően az új TSZT Ln-2 övezetbe sorolja, az intézményi övezetből a nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterületbe.
4. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a jelenlegi összehasonlító adatokkal. Az aktuális összehasonlító adatok alapján megállapított érték kevesebb, mint 10%-al tér el a korábbi értékelésünkben meghatározott értékektől. Ez az eltérés kevesebb, mint az ingatlanszakmai megítélés szerint elfogadott becslési pontosság, ezért a korábbi értékelésünkben meghatározott értékek azonosnak tekinthetők a jelenlegi piaci árakkal.

Mindezek alapján a 2014. október 27.-i fordulónappal készített értékelésünkben meghatározottak jelenleg is megfelelnek a valóságnak, a benne foglalt értékeket továbbra is fenntartjuk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonát képező a Budapest II., Frankel Leó utca 48. szám, 14488 hrsz. alatti, kivett stradfürdő megnevezésű ingatlanra vonatkozó

235 850 000- Ft + áfa becsült forgalmi értéket az ingatlannál változatlanul fenntartjuk.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk. Az értékek - melyet az értékelésünk tartalmaz - kiindulásul szolgálhatnak az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest II., Frankel Leó utca 48. szám alatti, 14488 hrsz.-ú**, a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonában lévő, kivett stradfürdő megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelésének aktualizálását és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

MEGBÍZÁS

Megbízó:	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. február 12.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, a piaci viszonyok változása miatt
Helyszíni szemle ideje:	2016. január 26.

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:		kivett stradfürdő		
Az ingatlan fizikai megjelenése:		üres étterem, rom fürdőépület, barlang feltárás		
Az ingatlan címe:		Budapest II., Frankel Leó utca 48.		
Az ingatlan helyrajzi száma:		14488		
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	I	TSZT szerinti:	Ln-2
	KSZT szerinti:	I-II-37	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
Telek területe:		Teljes: 4 526 m ²		Értékelt: 4 526 m ²
Épület/helyiség alapterülete:		Teljes: 435 m ²		Értékelt: 435 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:		Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1		
Értékelt ingatlanrész:		teljes ingatlan		

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	235 850 000 Ft + áfa
	azaz: kettőszázharmincötmillió-nyolcszázötvenezer forint + áfa

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

Az Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen Aktualizáló Ingatlanvagyon Értéktanúsítvány a **2014. október 27.-i** fordulónappal készült Ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2014. október 27.- én** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:

Hozamszámítási módszernél csak az étterem bérbe adhatóságával tudunk számolni, mert a fürdő épület műszaki állapota és alaprajzi kialakítása (nincs szociális blokk) miatt nem hasznosítható.

A jövedelemtermelő felépítmény alapterületét figyelembe véve az étteremhez jelentősen nagyobb telekterület tartozik, tehát a telek alulhasznosított.

A telek teljes alapterülete $4\,526\text{ m}^2$, az ingatlan érvényben lévő KSZT övezeti besorolása I-II-37. Az övezeti besorolást figyelembe véve a szintterületi mutató $0,5$, mely alapján a $4\,526 \cdot 0,5 = 2\,263\text{ m}^2$ építhető be összesen. Jelenleg az ingatlanon található felépítmények bruttó alapterülete kb. 435 m^2 . Övezeti besorolása alapján az ingatlan jelentős fejlesztésére lenne lehetőség, abban az esetben, ha azt kötöttségek nem terhelnék (domborzati viszonyok, barlangvédelem és a védett tó). Jelen állapotában az ingatlan területéből csak **858 m^2** építhető be.

A „hegyoldal” és tőrendszere közparknak tekinthető, melynek nincs jövedelemtermelő képessége, de értéke van, ezt a forgalmi érték meghatározásánál figyelembe vettük.

A telek alatt húzódó barlangrendszer csak az általunk értékelt ingatlanon keresztül közelíthető meg. A barlang feltárása folyamatban van, későbbi hasznosítása kulturális, kutatási, oktatási és üzleti sport célra jövedelemtermelő tevékenységre alkalmas. A hasznosításához kapcsolódó kiegészítő funkciókat csak ezen a területen lehet biztosítani, mely az ingatlan jövedelemtermelő tevékenységét növelheti, erre vonatkozóan jelenleg nincs adat.

Nettó pótlási költség számítási módszernél a 858 m^2 -rel, a beépíthető, fejleszthető területtel számoltunk a piaci összehasonlító adatok figyelembe vételével. A fennmaradó terület értékét ($4\,526 - 858 = 3\,668\text{ m}^2$), mivel nem piaci hasznosíthatóságú terület, ezért a területre jellemző ingatlanok értékéből származtatjuk, mely vagyonértékelői tapasztalatunk alapján a forgalmi érték 25%-a.

A táblázatban szereplő nettó telek mérete fentiek miatt $858 + 3\,668/4 = 858 + 917 = \mathbf{1\,775\text{ m}^2}$.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza a telek ingatlanrész meghatározott *forgalmi értékét*, mely a **nettó $1\,775\text{ m}^2$** tekintetében **205 200 000 Ft** forgalmi értéket jelent.

Az étterem és terasz esetében a nettó alapterületet az alábbiak szerint állapítottuk meg. Az étterem rész 100%-át, a terasz alapterületének a 25%-át vettük figyelembe. Tehát étterem: 185 m^2 , terasz $130\text{ m}^2/4 = 32\text{ m}^2$, azaz az **étterem és terasz nettó alapterülete összesen 217 m^2** . Felépítmény nettó pótlási költség számításánál a felépítmény avultsággal csökkentett értékének számításához felhasználtuk az EKS 2015 kiadvány irodaházra vonatkozó összegét, melyet a felvonó értékével csökkentettünk, az így kapott fajlagos m^2 ár $347\,500\text{ Ft/m}^2$ bruttó pótlási költséget jelent az étteremnél. A fizikai avultságot 65%-nak, az erkölcsi avultságot 80%-nak, a piaci avultságot 85%-nak becsültük.

A fürdő épületnél az újra előállítási költség megállapításánál a 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöVIM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvében meghatározott uszoda értékét vettük figyelembe, melyet az

inflációval növeltünk és a műemléket figyelembe véve az értéket még 50 %-al emeltük, az így kapott fajlagos m² ár 580.000 Ft/m² bruttó pótlási költséget jelent. A rossz műszaki állapot miatt fizikai avultságot 40 %-nak, az erkölcsi avultságot 50%-nak, a piaci avultságot 10%-nak becsültük.

Budapest, 2016. február 12.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanyilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné
értékelő

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=040...

TAKARNET v5.2	Felhasználó	BFV3084 (Képes)
---------------	-------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415		Oldal: 1/2
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelési szám: 8000004/59977/2016 2016.02.08		
BUDAPEST II. KER. Beltérület 14486 helyrajzi szám	Szektor: 5	
1027 BUDAPEST II. KER. Frankel Leó út 49. "felülvizsgálat alatt"		
Földrészlet területe változás előtt: 4526 (m2) törölő határozat: 9002/2004		
1. Az ingatlan adatai:		
altrészlet adatai	terület	kat. t. jöv. adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2 k. fill. ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
- Kivett strandfürdő	0	4526 00
2. Műemlék		
3. bejegyző határozat: 179947/1/1998/93.02.16 Régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület		
4. bejegyző határozat: 167958/1/2006/06.06.19 Műemlék		
5. bejegyző határozat: 104909/1/2009/09.05.04 Fokozottan védett barlang		
6. bejegyző határozat: 168914/1/2012/12.09.21 Barlang felszíni védőövezete		
II. RÉSZ		
5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 191469/1/1998/98.09.30 bejegyző határozat, érkezési idő: 165308/1995.VIII.30		
törölő határozat: 191469/1/1998/98.09.30		
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. jogállás: tulajdonos név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Mészáros liget 1.		
7. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 160374/1/1998/96.08.05 bejegyző határozat, érkezési idő: 191469/1/1998/98.09.30		
törölő határozat: 160374/1/1998/96.08.05		
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 165308/1995.VIII.30 jogállás: tulajdonos név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11		
5. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 160374/1/1998/96.08.05 jogcím: jogutódlás 149850/1996.VIII.05 jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST CIVILFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI RT. cím: 1138 BUDAPEST XIII. KER. Népfürdő utca 38		
III. RÉSZ		
Folytatás a következő lapon		

1/2

2016.02.08. 12:07

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/59972/2016

2016.02.08

BUDAPEST II. KER.

Szektor : 5

Belterület 14488 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 167958/1/2006/06.06.19

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 95053/2/2011/11.05.20

1996. évi LIII. tv 50. szakasz (1) és (4). pontja szerint, Kérdésközlő szolgalmi jog.

jogosult:

név: DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

cím : 2509 ESZTERGOM Strázsa-Hegy

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 98375/2/2011/11.06.22

országos védett természeti terület (forrás), Az ingatlan teljes kiterjedésére.

jogosult:

név: KÖZÉP-DUNA -VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG

cím : 1072 BUDAPEST VII. KER. Nagydíófa utca 10-12

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

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

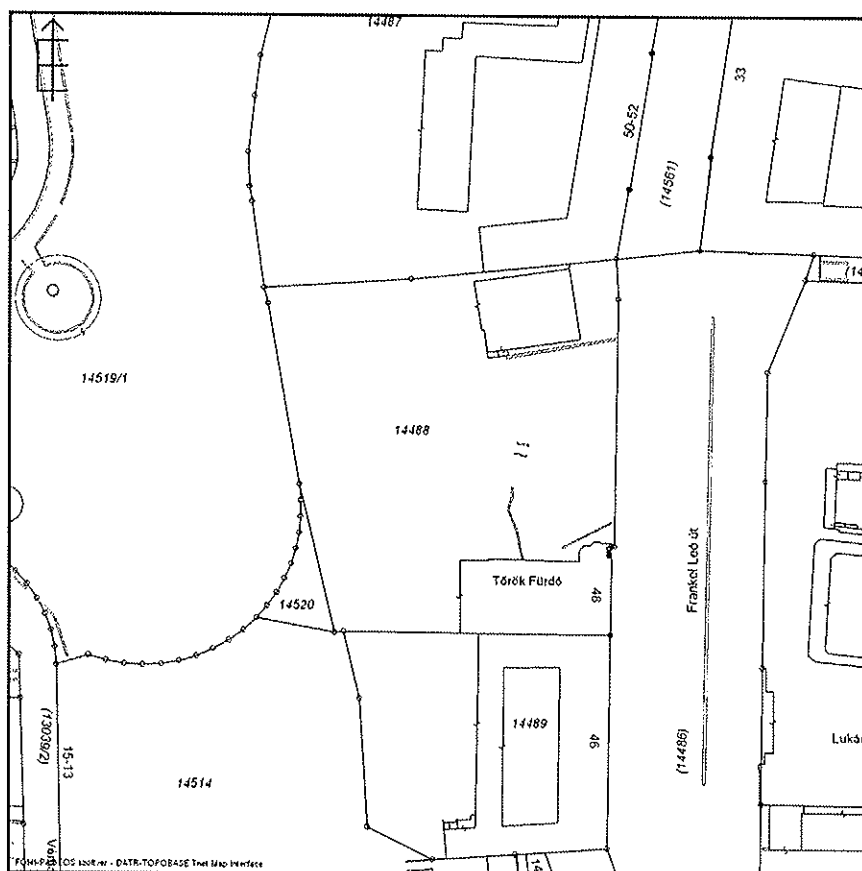
E-hiteles térképmásolat

2016.02.08 12:09:00

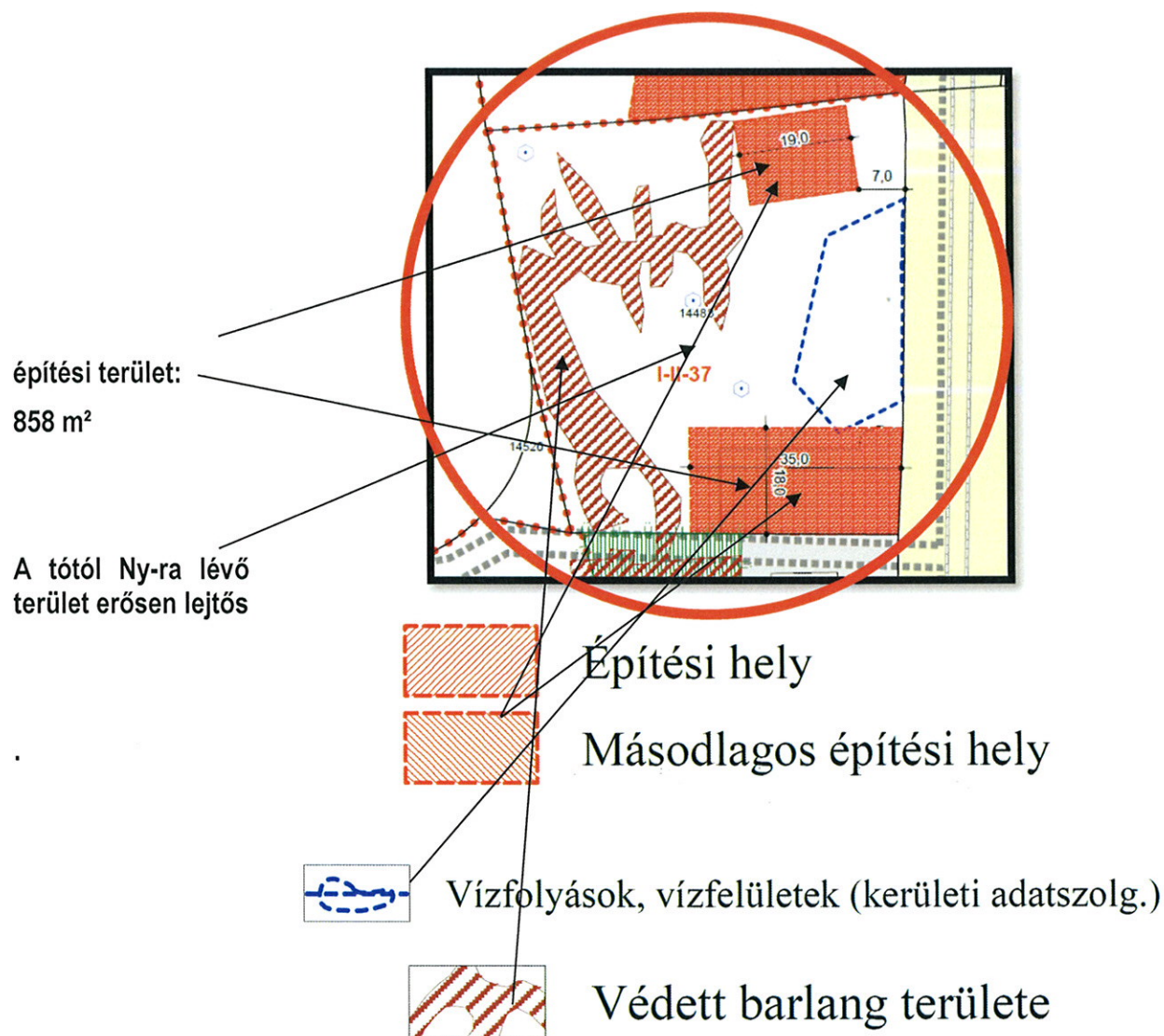
Helyrajzi szám: BUDAPEST II.KER. belterület 14488

Megrendelés szám: 9000/1593/2016

Méretarány: 1 : 1000

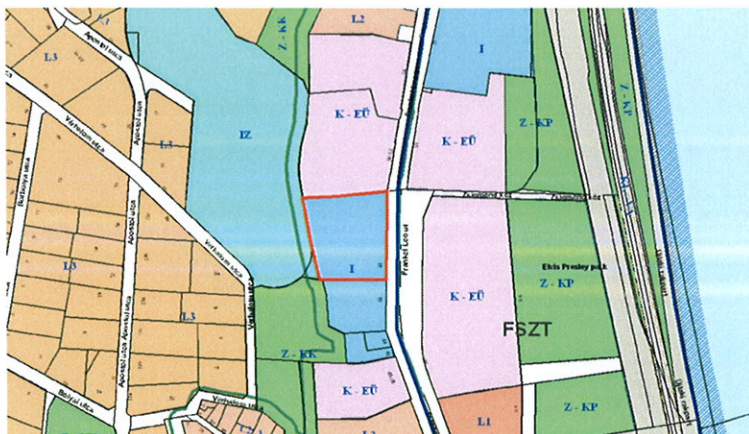


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Beépíthető terület kimutatás

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



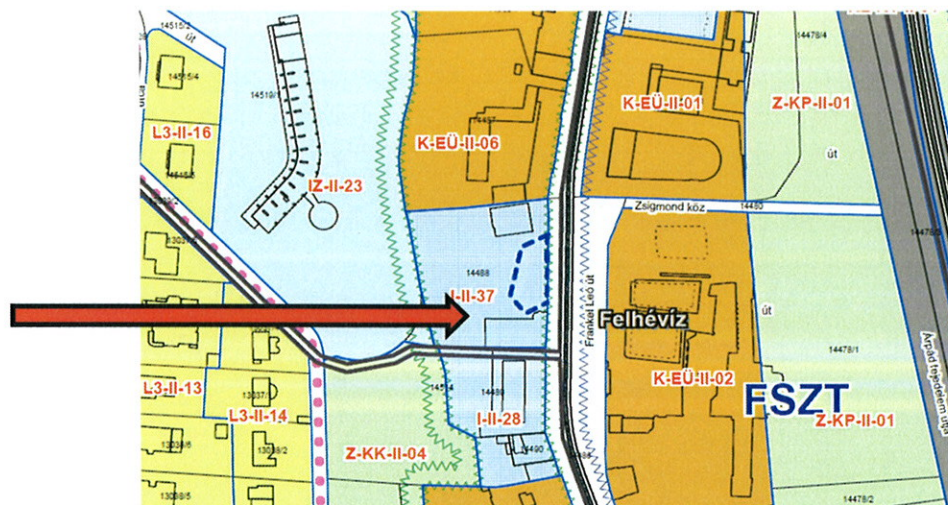
FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



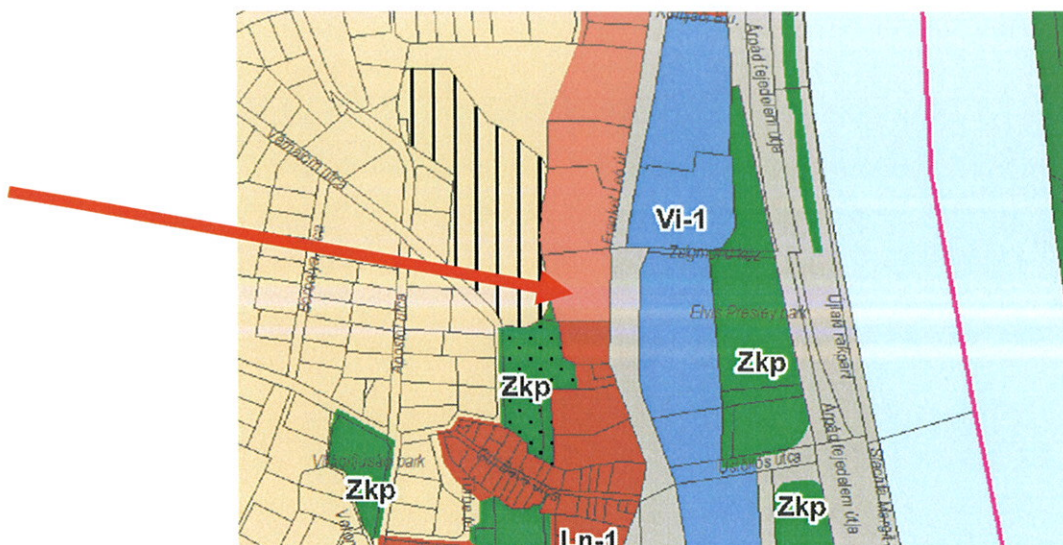
Kerületi övezeti besorolás:



Övezet	SZ	Építési	Építési	Építési	Építési	Építési	Építési	Építési	Építési	Építési
I-II-27	Z	5000	K			80	4,00	0,50	20	K
I-II-28	SZ	K	-	K	-	50	2,5	-	40	20,0
I-II-29	SZ	2000	-	30	40	20	1,00	-	50	2,7
I-II-30	SZ	1000	-	18	-	40	1,20	-	35	9,0
I-II-31	SZ	1500	-	25	40	25	0,40	-	35	6,0
I-II-32	Z	1000	-	-	-	55	1,80	0,50	40	15,0
I-II-33	Z	2500	-	-	-	65	1,00	-	45	19,0
I-II-34	Z	7000	-	-	-	38	1,80	0,50	45	19,0
I-II-35	Z	K	-	-	-	75	4,50	-	20	E
I-II-36	Z	1400	-	-	-	50	3,50	-	35	24,0
I-II-37	Z	K	-	-	-	20	0,50	-	60	12,0
I-II-38	Z	2500	-	50	60	25	2,00	-	60	6,0

- d) A Frankel Leó út mentén lévő beépítés maximális homlokzat magassága 18 m lehet.
- (19)¹ Az I-II-37 jelű építési övezet területén:
- az ingatlanokon – az építési helyen belül – több épület helyezhető el,
 - elhelyezhető építmények:
 - közütemények épületei,
 - szálláshely-szolgáltató épületek,
 - vendéglátás épületei.
- (20)² Az I-II-38 jelű építési övezet területén:
- Szabályozási terven jelölt új építési helyen belüli épületen a legnagyobb homlokzatmagasság 10 m lehet.
 - Lapostetős épületen, épületrészen zöldtető létesítendő.
 - Az építési övezetben lakás nem létesíthető.

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

**A TSZT szerint az övezeti besorolás: Ln-2**

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) területfelhasználási egységbe a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zártudvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zártudvaros lakóterületek sűrűségét, a terv 1,75 - 5,03 közötti értékben határozza meg a megengedett legmagasabb értéket.

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszer	Érték (Ft)	Súly (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító			-
Hozam	196 600 000	50%	98 300 000
Nettó pótlási	239 200 000	50%	119 600 000
Kerekített forgalmi érték:		100%	217 900 000

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

1. Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. II. Frankel Leó u. 48.	Bp. II. Szépvölgyi út	Bp. II. Margit krt.	Bp. II. Országút
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3
Bérleti díj (Ft/hó)		660 000	800 000	1 088 325
Kínálati korrigált díj		561 000	680 000	925 076
Helyiség alapter (m ²)	217	330	167	175
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 700	4 072	5 286
Egyéb	étterem alapterülete 185 m ² terasz 130/4=32	120 férőhelyes étterem+terasz	földszint 120 m ² , szuterén 93*0,50=47	üzeltér 150 m ² + téllésített terasz 50m ² *0,5
Körületen belüli elhelyezkedés	kedvező	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Közlekedés	kedvező	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Méret (m ²)	217	nagyobb	kisebb	kisebb
Parkolási lehetőség	ingatlanon közterületen	közterületen	közterületen	közterületen
Műszaki állapot	felújítandó	karbantartott	felújított	felújított
használati mód	üres	üzemelő	üzemelő	üzemelő
Egyéb	különleges környezeti adottságok	nincs	nincs	nincs
Összes korrekció		0%	-35%	-35%
Korrigált fajlagos bérleti díj	2 594	1 700	2 647	3 436
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	562 949			
Az ingatlan bérleti díja	563 000	Ft/hó	6 756 000	Ft/év

2. Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

	dátum	érték
BUBOR 12 hó	2016.02.08	1,350%
tranzakciós költségek	2016.02.08	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
típus kockázat	üzlethelyiség	1,500%
regionális kockázat	Budapest II. ker.	1,000%
Hozam ráta	2015.02.08	6,850%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	6 756 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,850%	
Tőkésített forgalmi érték:	90 737 518	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	90 700 000	,- Ft

Hozamszámítási módszernél csak az étterem bérbe adhatóságával tudunk számolni, mert a fürdő épület műszaki állapota és alaprajzi kialakítása (nincs szociális blokk) miatt nem hasznosítható.

A jövedelemtermelő felépítmény alapterületét figyelembe véve az étteremhez jelentősen nagyobb telekterület tartozik, tehát a telek alulhasznosított.

A telek teljes alapterülete 4.526 m², az ingatlan övezeti besorolása I-II-37. Az övezeti besorolást figyelembe véve a szintterületi mutató 0,5, mely alapján a 4.526 * 0,5 = 2.263 m² építhető be összesen. Jelenleg az ingatlanon található felépítmények bruttó alapterülete kb. 435 m². Övezeti besorolása alapján az ingatlan jelentős fejlesztésére lenne lehetőség, abban az esetben, ha azt költtségek nem terhelnék (domborzati viszonyok, barlangvédelem és a védett tó). Jelen állapotában az ingatlan területéből csak 858 m² építhető be.

A „hegyoldal” és tórendszere közparknak tekinthető, melynek nincs jövedelemtermelő képessége, de értéke van. A nettó pótlási költség számításánál is a telek értékénél figyelembe vettük ezt a területet, és mint közparkoknál a forgalmi érték 25% -val számoltunk. Telekrész értéke:

$$(4.525 \text{ m}^2 - 858 \text{ m}^2) * 115 584 \text{ Ft/m}^2 * 25\% = 105 961 632 \text{ Ft kerekítve: } 105 960 000,- \text{ Ft}$$

Hozamszámítással meghatározott forgalmi érték: 90 700 000 + 105 961 000 = 196 660 000,- Ft

AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL

1. A telek forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlításba bevont ingatlanok	Bp. II. Frankel Leó u. 48.	Bp. II. Bogár utca 34.	Bp. II. Rozsádomb	Bp. II. Gül Baba utca
Értékmódosító tényezők	Vizsgált ingatlan	1	2	3.
Ajánlati ár (Ft)		229 000 000	165 000 000	120 000 000
Kínálattal korrigált ár(Ft)		206 100 000	148 500 000	108 000 000
Telek terület(m²)	1775	2160	1361	546
Fajlagos nm ár (Ft/nm)		95 417	109 111	197 802
Egyéb	I-II-37 (0,5)	L6	L6-II-07	jogerős építési eng.
Kerületen belüli	kedvező	kedvezőbb	hasonló	hasonló
elhelyezkedés		-5%	0%	0%
Közlekedés	kedvező	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Méret (m2)	1775	nagyobb	kisebb	kisebb
		10%	-5%	-10%
Parkolási lehetőség	ingatlanon és közterületen	hasonló	hasonló	közterületen
		0%	0%	5%
Övezeti besorolás	intézményi	lakóövezet	lakóövezet	lakóövezet
beépíthetőség		-5%	-5%	-5%
fejleszthető	nem	fejleszthető	fejleszthető	fejleszthető
		-5%	-5%	-5%
egyéb		bontandó épülettel		
		-5%		
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos nm ár	115 584	85 875	92 744	168 132
Korrigált ár (Ft)	205 161 600	fajlagos nm ár x telek terület		
A telek összehasonlító módszer szerinti értéke kerekítve (Ft)		205 200 000		

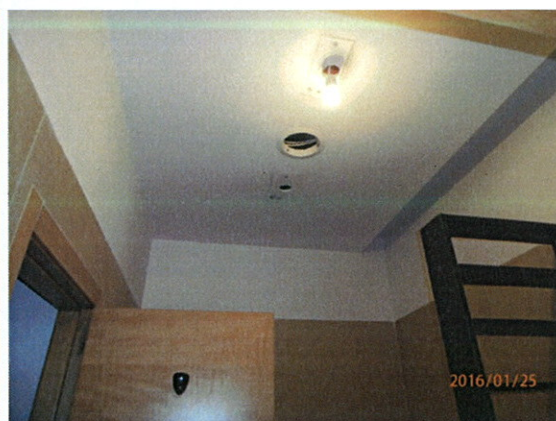
A telek teljes alapterülete 4 526 m². A domborzati viszonyok, barlangvédelem és a védett tó miatt a területből csak 858 m² építhető be, melynek értékét piaci összehasonlító adatok figyelembe vételével állapítottuk meg. A fennmaradó terület értékét (4526-858=3.668 m²), mivel nem piaci hasznosíthatóságú terület, ezért a területre jellemző ingatlanok értékéből származtatjuk az értéket, mely vagyoneértékeltői tapasztalatunk alapján a forgalmi érték 25%.

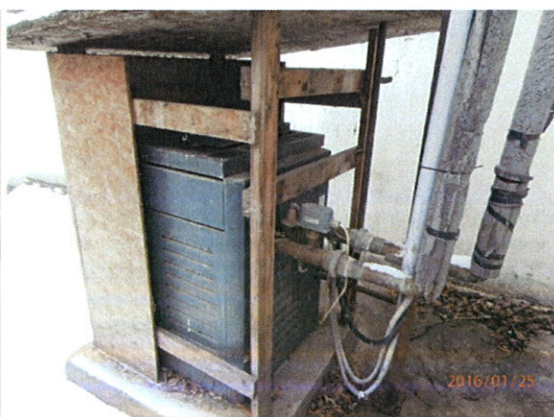
A táblázatban szereplő nettó telek mérete fentiek miatt $858 + 3668/4 = 858 + 917 = 1775 \text{ m}^2$.

2. Az ingatlan értékének meghatározása a nettó pótlási költség módszerrel

Épület	beépített terület	Bruttó pótlási költség		Avultsági szint			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	erkölcsi	piaci	(Ft)
étterem	217	347 500	75 407 500	65%	80%	85%	33 330 115
fürdő	120	580 000	69 600 000	40%	50%	10%	1 392 000
Összesen							34 722 115
Telek értéke összehasonlító módszerrel kerekítve							205 200 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve							239 900 000

Képek







Étterem belső tereinek kialakítása, külső gépészete



Fürdőépület belső tere



Barlang bejárata, megközelíthetősége

NYILATKOZAT

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

Budapest II., Frankel Leó utca 48. szám alatti, 14488 hrsz.-ú,

a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 1/1 tulajdonában lévő, kivett stradfürdő megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a BFVK Zrt. a szakmai előírásoknak valamint kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. február 12.- én érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

235 850 000 Ft + áfa
azaz: kettőszázharmincötmillió-nyolcszázötvenezer
forint + áfa

összegben.

Az értékelés célja az ingatlan bérbeadási szándékához kapcsolódó bérleti díj megállapítása. A forgalmi értéket a döntési kompetencia megállapítása érdekében határoztuk meg, ezért egy értékesítés során nem használható fel. Értékesítési szándék esetén új értékelés, vagy aktualizálás készítése szükséges.

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

Budapest, 2016. február 12.

A blue circular official stamp of Horváth György, an authorized real estate broker (IM 4847). To the left of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

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