

MAGYAR TELEKOM NYRT.

**Budapest, XI. ker. Karinthy Frigyes út
21. szám alatti (hrsz.: 4197/2)**

**beépített ingatlan "kastély"
értékelése**

2008. december 15.

JELENTŐSEBB ADATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS VÉGKÖVETKEZTETÉS

Az értékelt vagyontárgy	Irodaház Cím: Budapest XI. kerület, Karinthy Frigyes út 21., Budafoki út 95., hrsz.: 4197/2
Az értékelt vagyontárgy tulajdonosa	Magyar Telekom Távközlési Rt.
Értékelt tulajdonjog	Tiszta tulajdon, tulajdoni hányad: 3057/28490, "a./ kastélyépület"
Értékelés időpontja	2008. december 15.
Az értékelés célja	Értékesítés előkészítése
Értékelési szempont	Stratégiai tervezések
Értékelt vagyonelemek	Földterület, épületek, építmények
Földterület	2.986 m ²
Épületek	1.222 m ²
Építmények	Közműcsatlakozások, kerítések, térburkolatok, parkolók, járdák

BESZÁMOLÓ JELENTÉS

LEÍRÓ INFORMÁCIÓK

A környezet irodapiaci körképe

A dél-budai irodapiac

A budapesti irodapiacon a hagyományos részpiacok mellett a fejlesztők egyre nagyobb figyelmet szentelnek az alternatív alpiacoknak. Az újonnan felfedezett területek kiváló adottságokkal és potenciállal rendelkeznek, a piac még nem hozott határozott, kedvező ítéletet.

Az előretörő részpiacokat tekintve a Hungária körút–Könyves Kálmán körút–Üllői út által határolt városrész és az M1-es, illetve M7-es autópálya menti agglomerációs terület mellett egyre nagyobb szerephez jut a dél-budapesti térség. Az említett régió egyik érdekes részpiaca a dél-budai régió, amely az elmúlt időszakban intenzív fejlesztési hullámot tapasztalhatott.

A Jones Lang LaSalle piackutatási adatai alapján a dél-budai alpiacra 2007-ben az irodabérbeadások összvolumene megközelítette a 41.700 négyzetmétert, a térségben 2007-ben 36.000 négyzetméter irodaterületet adtak át, és 2009 végéig a tervek szerint további több százezer négyzetméter irodaterület kerülhet a piacra.

2008 első negyedében a teljes budapesti piacra vonatkozó üresedési ráta mérsékelten, 11,98%-ra csökkent az előző év azonos időszakához viszonyítva, de a budai részpiac üresedési rátája kismértékben, 10,72%-ra javult.

A dél-budai részpiac voltaképp a XI. kerületben a Lágymányosi híd budai hídfője köré csoportosuló irodatömböket és azok tágabb környezetét jelenti. A Budapesten belüli elhelyezkedés meglehetősen előnyös pozíciót biztosít a térségnek. A XI. kerület a város nyugati kapujaként funkcionál, és kiváló autópálya-kapcsolatokkal rendelkezik. A kiépülő irodanegyed nagy forgalmú bekötőutak mentén helyezkedik el, amelyeken jelentős az átmenő

forgalom. A M6-os autópálya újabb szakaszainak megépülése tovább javíthatja a terület potenciálját.

A térség ugyanakkor a tömegközlekedési csomópontok és kapcsolatok hiányától szenved. A kötöttpályás közlekedési eszközök elérhetősége igencsak korlátozott, a legközelebbi villamoskapcsolat az Infopark északi oldalán, a Petőfi híd budai hídfőjénél érhető el. Az *Infopark* építésének kezdetekor állítólag a fejlesztő IVG ígéretet kapott az 1-es villamos pályájának meghosszabbítására, csak hogy a fejlesztés máig nem valósult meg. A metróvonal hiánya ugyancsak hátrányos helyzetbe hozza a térséget, de a tervek szerint a kerületen áthaladó 4-es metró nagy lökést adhat a terület fejlődésének.

A térség a Lágymányosi híd 1990-es megépítése után kapott erőre, majd a dél-budai régió máig leginkább meghatározó projektje, az Infopark adott hatalmas lendületet a fejlődésnek. Az Infopark Közép- és Kelet-Európa első technológiai és innovációs parkja, mely informatikai és telekommunikációs cégeket tömörít. A projekt koncepcióját az iparági együttműködés elősegítésével tovább erősíti a Budapesti Műszaki Egyetem épületeinek szomszédsága.

Az Infopark fázisainak megvalósulásával egyidejűleg a projekt közvetlen környezete is elindult a fejlődés útján. A Budafoki út mentén az irodatömb tovább terjeszkedett, és gombamód kezdenek szaporodni az épületek a Szerémi út–Hengermalom út irányában. A terület arculata az elmúlt években látványos változáson ment keresztül, és a lendület a jelek szerint tartós. A térségben épülő irodaházak közös jellemzője a magas műszaki színvonal, és a kedvező ár-érték arány, ami hozzájárul az épületek viszonylag gyors feltöltéséhez. A dél-budai régió zászlóshajó projektjeként az Infopark markáns arculatot ad a térségnek, és meghatározza a bérlői kör alapját.

Az előnyös adottságok láttán sem mehetünk el azonban a tény mellett, hogy az irodatömb környezete még viszonylag rendezetlen. A környék nem nevezhető éppen prémiumnak, így az itt épülő „A” kategóriás irodaházak bérbeadási lehetőségei némileg csorbulnak.

Az irodafejlesztések mellett a térség érdekes színfoltja lehet a Kopaszi-gáton épülő *Öböl-projekt*. Ez újabb példa a multifunkciós fejlesztések térnyerésére: a portugál Mota-Engil érdekeltségébe tartozó fejlesztő cég a lakás, hotel, szabadidős és sportlétesítmények mellett

valósítja meg irodafejlesztését, amelynek keretében a beruházó tervei szerint 80 ezer négyzetméterrel bővül majd a részpiac irodakínálata.

A dél-budai irodatömb egy meglévő egészséges kereslet nyomán épült ki. Fejleszthető – elsősorban volt ipariingatlan- – területek jócskán rendelkezésre állnak a környéken, a jelenlegi tendenciákat tekintve tehát a dél-budai régióban még van tere a fejlődésnek. Tagadhatatlan azonban, hogy a terület irodái iránti keresletet még mindig meghatározza az új részpiacok iránti bizalmatlanság, és az itt épülő irodák bérbeadási potenciálja korántsem „A” kategóriás. A bérlői oldal még csak ízelgeti a dél-budai régió lehetőségeit, és a piac kedvező ítélete még nem borítékolható. Nem kérdés, hogy a fejletlen tömegközlekedés mindenképpen megoldásra vár, a 4-es metró és a villamoskapcsolat kiépüléséig a térség aligha számíthat ugrásszerű fejlődésre. Ezen túlmenően pedig a prémium irodaház fogalmához mindenképpen hozzátartozik az elsőrangú környék, mind esztétikai értelemben, mind a rendelkezésre álló szolgáltatásokat tekintve. El kell ismerni, hogy ebben a tekintetben is van még hova fejlődni.

Forrás: REsource IngatlanInfo

Az értékelt vagyontárgy

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, megközelíthetősége

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan a főváros XI. kerületében található. Nyugati irányból megközelítve a fővárost a XI. kerületbe érkezünk. Bizonyos értelemben tehát ez a kerület a város széle, ám adottságai alapján mégis központi szereplője a fővárosnak.

A XI. kerülethez nyugatról és délről három országos – európai főút csatlakozik. Ez egyrészt meghatározza a közlekedési feltételeket, másrészt közvetlen kapcsolatot jelent az agglomerációval. A speciális elhelyezkedéshez hozzátartozik még az is, hogy a kerület másik határa a Duna. A jelenleg érvényben lévő városfejlesztési koncepció szerint az elkövetkezendő másfél évtized városfejlesztésének gerincét a Duna vonala képezi. A cél az, hogy a folyóparti területek értékének megőrzése mellett az indokolt helyeken a területhasználat is megújulhasson. A tervezet a fővárost 5 zónára osztja: belvárosi, Duna menti, ipari, a déli előváros úgynevezett logisztikai zónájára és az északi részre (Újpest, Óbuda).

Ennek a fejlesztésnek a részét jelentette Dunától – Dunáig meghosszabbított új körúti szakasz kiépítése, mely a Könyves Kálmán körút Dunáig történő kivezetésével és a Lágymányosi híd átadásával befejeződött. Ezzel szinte egyidejűleg elkészült a Szerémi út is, amely nemcsak a közlekedést javította, hanem a városképet is azzal, hogy keresztül szelte, feltárta a főváros egykori legnagyobb, egybefüggő iparvidékét.

A kerületből egyre jobban kiszorul az ipari tevékenység. A városiasodás mértéke talán a Váci út kezdeti átváltozásához hasonlítható.

Az Andor utca, és folytatása az Eger út, a budai oldal egyik fontos közlekedési útvonala Dél-Buda felé és az M1, M7 autópályák felé teremt kapcsolatot, míg a Szerémi út felől a 6-os főútra, továbbá az M0 körgyűrű felé.

Az elmúlt évek ingatlanfejlesztési szempontból meghatározók voltak a kerületben. A régi telephelyek felújítása, funkcióváltása jelenleg is folyamatban van. A 4-es metró építése a

vonalaához közeli elhelyezkedésű ingatlanokra értéknövelő hatással van. Az Etele tér környéki nagyobb ingatlanokra a kereslet megélnéknült, ami várhatóan a jövőben is folytatódni fog.

A kiterjedt ipari övezetek iroda- és lakáscélú hasznosítása csak az elmúlt pár évben indult meg a kerületben, ám annál gyorsabb felfutásúnak mutatkozott. Az első irodafejlesztések a Lágymányosi híd környékén kezdődtek el, de mostanra már a centrumtól messzebb eső részeken is jellemzőek a hasonló projektek. A Lágymányosi híd, budai hídfőjének északi oldalán valósult meg az ún. Infopark. Területén több irodaház készült el az évek során, bérlőinek többsége telekommunikációval és informatikával foglalkozó cég. A híd déli oldalán helyezkedik el több másik irodaház mellett, a T-Mobile Park.

Összességében elmondható, hogy a Lágymányosi híd budai oldalának közvetlen környezetében az elmúlt tíz évben nagy változások történtek. Az alulhasznosított, barnamezős területeken, egymás után kezdődtek el a fejlesztések és hatásukra kialakult a dél budai irodafolyosó.

A tárgyi villaépület a Karinthy Frigyes út és a Budafoki út sarkán található. Közvetlen környezetében vegyesen több emelet magas irodaházak és társasházak helyezkednek el. Az épületek műszaki tartalma és állapota átlagos, vegyesen 50-100 éves épületek alkotják.

Maga az osztatlan közös tulajdont alkotó tömb, amelynek része az értékelt ingatlan 1908 és 1912 között épült, eredetileg dohánygyár volt. Az épületegyüttes egyike a kevés fennmaradt, városba beépült ipari területünknek, amely fővárosi védettség alá esik. Mára az ingatlankomplexum mind műszaki állapotában, mind tartalmában, valamint funkcionálisan is avultnak tekinthető. A vizsgált "kastély épület" mindezeket a mutatókat illetően jobb helyzetben van, 1993-ban végzett felújításnak köszönhetően műszaki tartalma és állapota jónak tekinthető.

Az ingatlan megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel is egyszerű. A Karinthy Frigyes és a Budafoki úton közlekedik a 6-os villamos és a 3-as, a 86-os és a 906-os autóbussz járatok, amelyek megállója az ingatlan közelében található. Parkolásra a környező mellékutcákban (erősen korlátozott számban) és az ingatlan udvarában nyílik lehetőség (40 szabadtéri beálló). A XI. kerület meghatározó tömegközlekedési és részben kereskedelmi csomópontja a Móricz Zsigmond körtér néhány száz méterre található.

Az épületegyütteshez tartozó földrészlet

Az ingatlan egy osztatlan közös tulajdon része, amelyből az értékelt ingatlant érintő telek terület (kizárólagos használat) a rendelkezésünkre álló adásvételi szerződés szerint 2.986 m².

A 3057/28490 tulajdoni hányad még tartalmaz egy az adásvételi szerződésben b./ Főépület II. "Colonia" emeletként jelölt ingatlanrészt is, amely nem része a tárgyi értékbecslésnek.

Hrsz.	Tulajdoni* hányad	Telek terület	Ingatlan megnevezése
4197/2	3057/28490	2 986	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, irodaház és üzemépület

A szóban forgó 2.986 m² nagyságú telekrész a Budafoki és a Karinthy út sarkán helyezkedik el, felszíne sík, szabálytalan "L" formájú. A telekrészt déli oldaláról egy szomszédos - szintén az osztatlan közös tulajdon részeként – irodaépület határolja, a többi oldalról kerítéssel lekerített az ingatlan. A Budafoki út irányából a bejárat motoros mozgató sorompóval lezárt. A telekrész döntő hányada Viacolor térbetonnal burkolt, illetve a be nem épített részek parkosítottak. A telekrészen 40 felszíni parkolóhelyet alakítottak ki.

Az ingatlan tulajdonosa a 2009.01.09-i keltezésű tulajdoni lap szerint a Westel Rádiótelefon Kft., amely a valóságban a Magyar Telekom Távközlési Rt. (névváltozás) (a./"kastély", b./ Főépület II. emelet "Colonia").

Övezeti besorolása: I-XI/Z: Intenzív, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményterület

Az övezetre vonatkozó építési előírások az alábbiak:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató
					legkisebb	legnagyobb			megengedett legnagyobb mértéke
I-XI/Z	2000 m ²	35 m	V	60% 75%*	13,0 m	28,0 m	30% (35%) 20%*	80%	4,0 (3,0) 4,5

*saroktelek esetén (zárt sorú beépítésnél); () szabadonálló beépítésnél

Érvényben lévő szabályozási terv nincs a területre. Építés, átalakítás esetén szabályozási terv készítése kötelező.

Tekintettel arra, hogy a "kastély épület" és a befoglaló épület fővárosi védettséget élvez a telek beépíthetőségére vonatkozó előírások kevésbé relevánsak, legalábbis a telek fejlesztési potenciálját tekintve. A meglévő épületek bontását és új ingatlan fejlesztését, vagy a meglévő épület érdemi átalakítását várhatóan nem engedélyeznék.

Az ingatlanhoz tartozó épület

Funkcionális jellemzők:

A vizsgált "kastély" épület eredeti funkciója szerint kastély ingatlan 1908 és 1912 között épült az akkori dohánygyár részeként. 1993-ban teljes körűen felújították az ingatlant, amelynek keretében irodává alakították át.

A romantikus stílusjegyeket viselő épület szabadon álló, pince, földszint és 2 emelet magas.

Az egyes funkciók az alábbiak szerint oszlanak meg az egyes szintek között:

Funkciók	Pince	Fsz.	1. emelet	2. emelet	Összesen
Iroda	89,4	271,2	288,8	68,4	717,9
Teakonyha			16,4		16,4
Raktár	87,6	11,5			99,2
Szociális	9,1	5,0	5,0	4,7	23,9
Közlekedő	76,2	84,3	63,3	36,8	260,6
Étterem	89,4				89,4
Terasz				15,1	15,1
Összesen	351,9	372,1	373,5	125,1	1 222,5

A DCF számítás során a bérbeadható irodaterülethez adtuk hozzá a teakonyha, a szociális helyiségek 100%-át, a közlekedők 60%-át és a terasz területének 50%-át, amelynek eredményéül alakult ki a 876 m² bérbeadható irodaterület. A bérbeadható raktárterülethez a hozzá tartozó közlekedők 60%-át adtuk hozzá és alakult ki a 145 m² bérbeadható raktárterület.

Az épületbe liftet nem építettek, háromkarú, reprezentatív, festett mennyezetű, függesztett kőlépcsőn közelíthetők meg az egyes szintek. Az irodahelyiségek egy tágas, az épület középső részén lévő előtérből nyílnak. Többségében szeparáltan megközelíthetők, illetve egybe is nyithatók egymással a zömében 25 és 35 m² nagyságú irodák.

A pince belmagassága megközelítőleg 2,4 m, az emeleti irodák belmagassága ugyanakkor meghaladja a 3 métert.

Az épület részletes terület kimutatását (helyiséglistát) a mellékletbe becsatoltuk.

Műszaki jellemzők:

Alapozás, vázszerkezet:	Vélelmezhetően beton vagy kisméretű tégl sávalap, a teherhordó falak kisméretű téglából készültek;
Födémszerkezet:	Acélgerendák közötti téglabetétes;
Tetőszerkezet:	Lapostető, bitumenes lemezszigeteléssel fedett;
Homlokzatok:	Homokszínű burkolótéglával tagolt, kőporozott homlokzatok, kő lábazat és párkányok;
Belső válaszfalak:	Kisméretű téglafalak és gipszkarton falak vegyesen;
Homlokzati nyílászárók:	Fa tokos, nagy és osztott üvegfelületű, dupla üvegezésű pallótokos ablakok;
Beltéri ajtók:	Egy és duplaszárnyú, teli, tömörfa ajtók;

- Padlóburkolatok:** Az irodák csaphornyos parkettával és padlószőnyeggel, a vizes helyiségek, a közlekedők mázas kerámialapokkal, az étterem egy része PVC-vel, egy része kőlapokkal burkolt;
- Csempeburkolatok:** A mosdókban 1,4 m-ig csempézettek a falak, az étterem és a pincei helyiségek egy részének oldalfalai 1,2-2 m magasságig fával burkoltak;
- Fűtés:** Jelenleg történik a távfűtésről saját gázüzemű kazánra való átállás. A hőleadó felületek acél bordás radiátorok, amelyeket fa burkolattal vettek körül;
- Hűtés:** Az épület teljes területe split klímákkal hűtött. A kültéri egységeket a tetőn helyezték el;
- Szellőzés:** A pincében a mesterséges szellőztető rendszer kiépített, jelenleg nem használják. Az emeleti szintek természetes szellőzésűek.
- Gyengeáramú rendszerek:** Számítógépes hálózat, telefonhálózat teljes körűen kiépített, az épületbe kártyás beléptető rendszert használva juthatunk be.

Építmények

Valamennyi közműkapcsolat rendelkezésre áll. A víz és csatorna használatáért közös költséget fizet a tulajdonos, az elektromos áram és a gázfűtésre történő átállást követően a gázfogyasztás is saját mérőórával történik. A telken belül 40 szabadtéri parkolóhelyet alakítottak ki.