

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**



Ikt.sz.: *117*.....-*257*/2012.

Kt. szám: *116*.....-*18*/2012.

Az ülés időpontja: 2012. július 11.

ELŐTERJESZTÉS

**a Budapest, XV. kerület, Széchenyi tér 4/b. szám alatti ingatlan
megvásárlásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2012. április 25-i ülésén 306/2012. (IV. 25.) ök. számú határozatával felhatalmazott arra, hogy a Magyar Állam tulajdonában lévő, Budapest, XV. kerület, Széchenyi tér 4/b. szám alatti, 87690 helyrajzi számú, 857 m² alapterületű irodaépület megvásárlása érdekében folytassak tárgyalásokat a tulajdonos Honvédelmi Minisztériummal.

Az egyeztetésre 2012. június 20-án került sor, melynek eredményeképpen a Honvédelmi Minisztérium tájékoztatott arról, hogy az ingatlant 44 millió forint vételárért, két részletben történő fizetéssel értékesíthetik az Önkormányzat részére, amennyiben erről vételi ajánlatot kapnak.

Az emlékeztető kézhezvételét követően tájékoztattam a Honvédelmi Minisztériumot, hogy a vételi ajánlat megtételéhez a Képviselő-testület döntése szükséges.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 25. § (6) bekezdése alapján az értékesítésre vonatkozó döntés megalapozásához független szakértővel el kell végeztetni az érintett vagyonelem forgalmi értébecslését (vagyonértékelését). Az értékesítésre vonatkozó döntés a szakvéleményben rögzített érvényességi időn belül hozható meg.

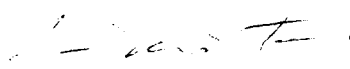
A Korm. rendelet alapján értékesíti a HM a kérdéses ingatlant és készítettett ingatlan értébecslést, melynek a szakvéleményben rögzített érvényességi ideje a keltétől számított 360 nap.

Az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) ök. r. 8. § (2) bekezdése szerint bármely idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon adásvétele esetén forgalmi értébecslés figyelembevételével kell meghatározni, ugyanezen § (3) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon elidegenítésénél, hasznosításánál, vagy új vagyontárgy vételénél az ár kialakításakor a piaci viszonyokat és az értébecslést is figyelembe kell venni.

Jelen esetben szükségtelen az Önkormányzatnak is értébecslést készíteni, mert a Honvédelmi Minisztérium a Korm. rendelet szerint elkészített értébecslésben meghatározott értékhez kötve van, tehát egy általunk elkészített értébecslés csupán az ingatlan megvételével összefüggő gazdasági megfontolás alapjául szolgálhatna /ezzel kapcsolatban megjegyzendő, hogy 2007 októberében az UNICENT Kft. által készített értébecslés az ingatlan forgalmi értékét 44 millió forintban - pont annyiban, mint a HM - állapította meg/, alku tárgyát nem tudná képezni.

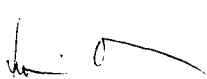
Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok elfogadására.

Budapest, 2012. július 2.


László Tamás
polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Emlékeztető
2. sz. melléklet: Tájékoztató
3. sz. melléklet: Értékelési Szakvélemény

(1.) Témafelelős: Jegyzői Titkárság 

(2.) Egyeztetésre megküldve:

(3.) Bizottságok:

PJ

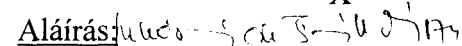
SZCST

KKES

TVÉK

X

X

(4.) Jegyzői láttaozás: 2012. július hó. 05. nap Aláírás: 

(5.) Meghívandók:

(6.) Az előterjesztést kapják:

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. vételi ajánlatot tesz a Honvédelmi Minisztériumnak a Budapest, XV. kerület, Széchenyi tér 4/b. szám alatti, 87690 helyrajzi számú ingatlanra, a szakvéleményben megjelölt 44 millió forint vételárért, két egyenlő, 2012. és 2013. évben esedékes részletben történő fizetés mellett.

Határidő: 2012. július 11.

Felelős: polgármester

2. a vételár 2012. évben esedékes, 22.000.000,- Ft összegű részletét a 2012. évi költségvetésben a felhalmozási tartalékok között elkülönített - az ERFA HUSK /1101 pályázat előfinanszírozására - előirányzat terhére biztosítja.

Határidő: 2012. évi költségvetés VI. számú módosítása

Felelős: polgármester

3. felkéri a polgármestert, hogy a vételár 2013. évben esedékes, 22.000.000,- Ft összegű részletét tervezze be a 2013. évi eredeti költségvetésbe.

Határidő: 2013. évi költségvetés összeállítása

Felelős: polgármester

4. felkéri a polgármestert a vételi ajánlat tulajdonos részére történő megküldésére.

Határidő: 2012. július 16.

Felelős: polgármester

5. felkéri a polgármestert a vételi ajánlat elfogadása esetén az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: *2012. július 16.*

Felelős: *polgármester*

Az 1-3. határozat elfogadásához minősített, a 4. és 5. határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Jogszályi hivatkozás: *254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 25. § (6) bekezdés*

Az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) ök. rendelet 8. §

h *C*

25. Előterjesztés a Budapest, XV. ker. Széchenyi tér 4/b irodaépület megvásárlásáról
(Ikt.sz. 117-120/2012. sz. anyag)
Előterjesztő, előadó: Vizér Klára alpolgármester

306/2012. (IV. 25.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Magyar Állam tulajdonában lévő, Bp. XV., Széchenyi tér 4/b. szám alatti, 87690 hrsz-ú, 857 m² területű irodaépület megvásárlása érdekében folytasson tárgyalásokat.

Felelős : polgármester

Határidő : 30 nap (tárgyalásra)

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, egyhangú)

E M L É K E Z T E T Ő

lakás- és ingatlanügyben folytatott tárgyalásról

A megbeszélés helye: HM-I. Budapest, Balaton u. 7-11., a HM Hadfelszerelési és Vagyonfelügyeleti Főosztály (HM HVF) főosztályvezető 595. sz. irodája.

A megbeszélés időpontja: 2012. június 20.

A megbeszélésen részt vett:

a HM oldaláról

- Dr. Steigler József ezredes HM HVF főosztályvezető,
- dr. Ecsedi László őrnagy HM HVF vagyonfelügyeleti osztályvezető-helyettes,
- Titzné dr. Bálint Ágnes alezredes HM HVF VFO kiemelt főtiszt,
- Kuti László HM Elektronikai, Logisztikai és Vagyonkezelő Zrt. munkatársa,
- Gyimóthy Balázs HM EI Zrt. munkatársa,

az Önkormányzat oldaláról

- László Tamás a Budapest XV. Ker-i Önkormányzat polgármestere,
- Dr. Trinn Miklós a Budapest XV. Ker-i Önkormányzat jogtanácsosa.

A megbeszélés előzményei a következők voltak. A Budapest, XV. Ker. Széchenyi tér 4/b. szám alatti állami tulajdonú HM vagyonkezelésű ingatlan tulajdonjogának megszerzését kezdeményezte a Budapest XV. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat). Az önkormányzati szándék vásárlással történő tulajdonszerzésre irányult, ezzel kapcsolatban került sor egyeztetésre.

Az egyeztetésen a felek megállapították, hogy az ingatlan forgalmi értéke kb. 44 MFt. A HM oldaláról jelezték, hogy az ingatlan- az állami vagyona vonatkozó szabályok alapján – forgalmi értéken kerülhet értékesítésre. Az Önkormányzat kedvezményként elfogadta azt, hogy az állami vagyona vonatkozó szabályok szerint az önkormányzatok részére versenyeztetés mellőzésével is eszközölhető az értékesítés, így ez esetükben is alkalmazható eljárás. További kedvezményt kérve – amennyiben azzal Miniszter Úr egyetért – a HM oldaláról lehetőséget látnak a részletfizetésre is. E tekintetben a HM oldaláról javasolt 2 részletben történő vételárfizetést az Önkormányzat elfogadta.

Az egyeztetésen a felek rögzítették, hogy az ott elhangzottaknak megfelelő javaslat kerül előterjesztésre Miniszter Úr döntésére.

Budapest, 2012. június 24 -n

Dr. Steigler József ezredes
főosztályvezető

Trinn Miklós

Feladó: Trinn Miklós
Küldve: 2012. június 25. 14:35
Címzett: 'Titzne.Balint.Agnes@hm.gov.hu'
Másolatot kap: Juhászné Dr. Baráth Márta; László Tamás; László Tamás
Tárgy: XV. ker., Széchenyi tér 4/b.
Fontosság: Sürgős

Nyomon követés:

Címzett	Olvasás
'Titzne.Balint.Agnes@hm.gov.hu'	
Juhászné Dr. Baráth Márta	Már olvasott: 2012.06.25. 16:38
László Tamás	
László Tamás	

Tisztelt Alezredes Asszony!

Alulírott dr. Trinn Miklós, László Tamás Polgármester Úr megbízásából a következőkről tájékoztatom:

Köszönettel kézhez kaptuk a 2012. június 20-án tartott egyeztető megbeszélésről készült emlékeztetőt, illetve Ezredes Úr levelét.

Az abban foglaltakat tudomásul vesszük, illetőleg egyetértünk vele.

Ezúton is szeretnénk megerősíteni, hogy ez egyeztetésen elhangzott feltételekkel az Önkormányzatnak szándékában áll továbbra is az ingatlan megvásárlása, ennek jóváhagyásához azonban képviselő-testületi döntés szükséges.

Polgármester Úr 2012. július 12-re rendkívüli képviselő-testületi ülést hívott össze, melyen előterjesztésre kerül az ingatlan megvásárlása.

A Képviselő-testület döntéséről, és reményeink szerint a konkrét vételi ajánlatról az ülést követő leghamarabb tájékoztatni fogjuk Önöket.

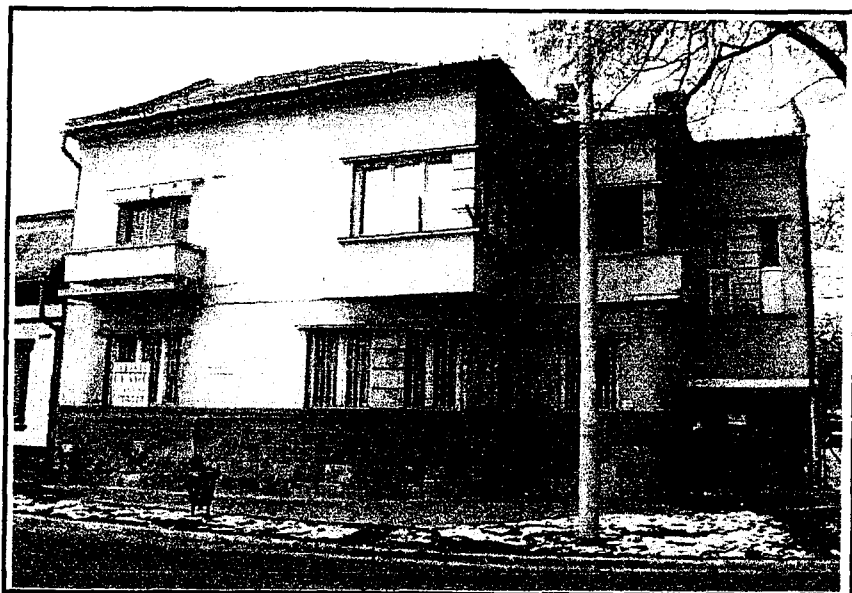
Tisztelettel:

dr. Trinn Miklós
jogtanácsos

Budapest Főváros XV. Kerület Polgármesteri Hivatal
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.
Tel.: 06 1 305-3224
Fax.: 06 1 307-4008
e-mail: trinn.miklos@bpxv.hu

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

az 1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4.b.
(hrsz 87690) sz. alatti irodaházról



Szemle időpontja:

2012. február 14.

TÖRZSLAP

a vizsgált ingatlanról összefoglalás

Az ingatlan banki nyilvántartási száma:	23028
Az OTP JB Zrt. ügyazonosító-jele:	2012/ 800 / 0005356+1
Ügyfél neve:	HM EI Zrt.

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):	kivett irodaház
Ingatlan altípusa:	kivett irodaház
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	irodaház

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4.b.
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db
HRSZ (ok):	87690

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:	belterület	
Telek(rész) / termőföld nagysága:	857	m2
Termőföld alrészletek száma:	0	db
Telepítmények száma:	0	db
Erdőrezletek száma:	0	db
Felépítmény(ek) építési időpontja:	1 910	
LAKÁS / TÁRSASHÁZI ALRÉSZLET		
összterülete	0	m2
gépkocsi beálló	0	m2
tároló	0	m2
ÉPÜLET / FELÉPÍTMÉNY(EK)		
felépítmények száma	2	db
összes bruttó szintterület	595	m2
összes nettó szintterület	517	m2
pince	42	m2
földszint	356	m2
emelet(ek)	119	m2
tetőtér	0	m2
Melléképület:	0	m2
Lakószobák száma (műszaki):	0	db
Lakószobák száma (korrigált):	0	db

4. ÉPÍTKEZÉS ADATAI (új építés, bővítés, korszerűsítés, stb. esetében)

Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének megállapítása
Bekerülési költség:	-
Házilagos kivitelezés költsége:	-
Építkezés készütsége:	-

5. ÉRTÉKEKELÉS

LAKÓÉPÜLET / FELÉPÍTMÉNY(EK) / TERMŐFÖLD	AKTUALIS
Forgalmi értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	44 000 000 Ft

6. Az értékelt egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

A 2012.02.02-én kelt nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat szerint a kivett irodaház megnevezésű ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadban, kezelő a Honvédelmi Minisztérium. Terhelések nincsenek. A földhivatali térképmásolaton az irodaépület feltüntetésre került. Az ingatlan címét a térképmásolat alapján tüntettük fel (a tulajdoni lapon a cím Széchenyi tér 4.) A telek É-i szélén levő, a térképmásolaton nem szereplő, kis alapterületű, számottevő értéket nem képviselő melléképületet (melyre építési/használatbavételi vagy fennmaradási engedélyt sem kaptunk) az értékelés során nem vettük figyelembe. A megállapított értékek igény-, per és tehermentes, kiürített állapotra vonatkoznak. az ÁFA-t nem tartalmazzák és feltételezik a folyamatos karbantartást, őrzést.

A vizsgált ingatlan a főváros XV. kerületében, Rákospalota térségének központi részén, jó elhelyezkedésű és infrastrukturális ellátottságú területen található. Az 1900-as évek elején eredetileg lakóház céljára épült, pince+fszt+emelet szintszámú, hagyományos épületszerkezetű, magastetős épület udvari részéhez az 1980-as években egy könnyűszerkezetes, FORFA típusú toldalék épületet építettek, és a teljes ingatlant irodaház céljára használták. Az ingatlan az irodaházak területi elhelyezkedés szerinti kategorizálása szerint C Zónás (Nem-központi Piac); műszaki kialakítása alapján "C" kategóriás irodaháznak felel meg (régi építésű, a telken belüli parkolás megoldatlan.) Jelenleg az épület üres, nem hasznosított, az épületgépészeti rendszerek nem üzemelnek. Az épület külső homlokzata, tetőzete, belső burkolatai, nyílászárói, épületgépészeti rendszerei felújításra szorulnak, továbbá a könnyűszerkezetes FORFA épületrész funkcionális avulása is jelentős. Hátránya az ingatlanoknak, hogy a telken belüli parkolás nem oldható meg, és közterületen is csak kissé távolabb lehet megállni.

Értékelés dátuma:	2012.02.14
Értékelést készítette:	Ellenőrizte:
Markhot Péter	Balsay András

7. Az értékelt ingatlan

Típusának forgalma:	gyenge
Értékkálósága hosszútávon:	stagnál
Környezete:	fejődik

Ügyazonosító jel:

2012/ 800 / 0005356+1

HM El Zrt.

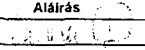
Ingatlan banki nyilvántartási száma:

23028

Ügyfél neve:

HM El Zrt.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNYNEM TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA
(Hitelnyújtáshoz)

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja	Aláírás
Helyszíni szemle	1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4. b.	2012.02.14	
Ellenőrzés			
Időközi felülvizsgálat			
1.			
2.			
3.			
Soron kívüli újraértékelés			
1.			
2.			
3.			

Értékelést készítette:

Markhot Péter

Ellenőrizte:

Balsay András

Melléletek:**Ügyfél adatszolgáltatása**

földhivatali térképmásolat

tulajdoni lap

alaprajzok

Megbízott szerezte betérképrészletek az ingatlan elhelyezkedésével
szabályozási terv (kivonat)

fotók

összehasonlító adatok (háttéranyagban)

Tartalomjegyzék:

CÍMLAP

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY (törzslap)

1 AZONOSÍTÓ LAP

Kömfyezel, telek és telek közmű adatai

Felépítmény(ek) adatai

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb magállapításai

2. ÉRTÉKELŐ LAP

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Hozamszámításon alapuló értékelés gazdasági számításai

Költség alapú értékelés

AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

MELLÉKLETEK

Dátum:

2012.02.14

Ügyszámjel:	2012/ 800 / 0005356+1	HM EI Zrt.
Ingtalan banki nyilvántartási száma:		23028
Ügyfél neve:		HM EI Zrt.

1. AZONOSÍTÓ LAP

(Az összes, termőföldnek nem minősülő ingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:
A szemlén részt vettek:

2012. február 14.
Gyimóthy Balázs, Markhot Péter

Az ingatlan általános adatai és adottságai:

Ingtalan címe: 1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4.b. HRSZ.: 87690

Tulajdoni lap kelt: 2012.02.02
Megjegyzés:

A 2012.02.02-én kelt nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat szerint a kivett irodaház megnevezésű ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadban, kezelő a Honvédelmi Minisztérium. Terhelések nincsenek. A földhivatali térképmásolaton az irodaépület felülnetére került. Az ingatlan címét a térképmásolat alapján tüntettük fel (a tulajdoni lapon a cím Széchenyi tér 4.) A telek É-i szélén levő, a térképmásolaton nem szereplő, kis alapterületű, számottevő értéket nem képviselő melléképület (melyre építési/használatbavételi vagy fennmaradási engedélyt sem kaptunk) az értékelés során nem vettük figyelembe. A megállapított értékek igény-, per és tehermentes, kiürített állapotra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák és feltételezik a folyamatos karbantartást, őrzést.

Sorsz.	Tulajdonos	Hrsz	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések	Egyéb megjegyzés
1.	Magyar Állam, kezelő a Honvédelmi Minisztérium	87690	1/1	tulajdonjog kezelői jog	nincsenek	

1. hasznélvezeti jog, 2. használati jog, 3. elő és visszatérítési jog, 4. jelzálogjog, 5. vételi jog, 6. szolgalmi jog, 7. per alatt áll, 8. végrehajtási jog, 9. egyéb jogok

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett hasznélvező:

Széljegyek tartalma:

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan megnevezése:

Használat, hasznosítás jelenlegi formája, intenzitása:

Az ingatlan fenntartásának általános költségei:

Üzemeltető:

a tulajdonos

nincs
nincs
belferület
kivett irodaház
irodaház
n.a.
más

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Környezet

Településen belüli elhelyezkedése	a főváros XV. kerületében, Rákospalota térségében
Megközelíthetősége	a belváros felől leggyorsabban a Váci út - Árpád út - Bácska u. - Fő u. útvonalon
Tömegközlekedéssel elérhetősége	104, 231 jelzésű autóbuszok
Infrastrukturális ellátottság a környezetben	víz, villany, csatorna, gáz
Parkolási lehetőség	utcán, közterületen
Határoló utca(k) burkolata	aszfaltozott
Környező ingatlanok jellege	lakó- és irodaépületek, kereskedelmi ingatlanok, telephelyek, közhivatalok, templom, közpark
Környezetszennyezettség a környezetben	nem ismert

Telek

Telek területe	857 m ²
Tulajdoni lapon bejegyzett eszmei hányad	1/1
Értékelt telekterület:	857 m ²
Övezeti besorolása	VK/XV/2 városközponti övezet
a kerület hivatalos honlapján elérhető 11/2008. (V.15.) ök.sz. rendelettel elfogadott városrendezési és építési szab. szerint	övezeti előírások: telekméret min./max. 800/ 5000 m ² , beépíthetőség max. 40 %, szintterületi mutató max. 1,6 m ² /m ² , zöldfelület min. 35%, építménymagasság 6,0 - 10,5 m között. A szabályozási terv szerint a főépület helyi védelemre javasolt (HV jelű).
Formája	szabálytalan sokszög
Beeépítettsége	zártosorú, utcavonalon és oldalhatáron álló
Telek tájolása	DNy-i
Panoráma, kilátás	nem jellemző
Lejtéviszonyok	sík
Kerítés anyaga	az utcavonalon nincs kerítés, az oldalkertben tömör léglá, a hátsó kertben dróthálós
A telken található növényzet	fűvesített, lombos fákkal
A telek általános megjelölése	rendezett
Környezetszennyezettség a telken	nem ismert

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra

elektromos ellátás	közműhálózatról biztosított
vízellátás	közműhálózatról biztosított
szennyvízkezelés	közcsontra hálózatra kötve
gázellátás	közműhálózatról biztosított
telken belüli csapadékvíz elvezetés	megoldott
tűzvíz	nincs
kiépített öntöző hálózat	nincs
telefon	van
egyéb	nincs
A telken található egyéb építmények	nincs

A telek szempontjából, az ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények	A vizsgált telek a főváros XV. kerületében, Rákospalota térségének központi részén, jó elhelyezkedésű és infrastrukturális ellátottságú területen található.
--	--

Ügyazonosító jel:	2012/ 800 / 0005356+1	HM El Zrt.
Ingatlan banki nyilvántartási száma:		23028
Ügyfél neve:		HM El Zrt.

Felépítmény(ek) adatai

	Az ingatlanon található felépítmények megnevezése	Nettó terület (m2)
1/a.	iroda épület	287
1/b.	irodai toldalak épület	230
2.	udvari melléképület (az értékelés során nem vettük számításba)	0
	Összesen:	517

Az épület alapterületi adatait az ügyfél által átadott alaprajzok alapján rögzítettük.

1/a. iroda épület

Az épület funkció szerinti leírása:

Funkció szerinti megnevezés:

Területen belüli elhelyezkedés:

Rendeltetéstől eltérő használat:

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsülhető)

Az épületben a funkcióknak megfelelő helyiségek találhatóak.

iroda épület

utcavonalon és oldalhatáron álló (nyaktaggal csatlakozik az udvari toldalak épülethez)

nincs

1910

Szintek száma	Alapterület nagysága (m2)
pincés szint	42
földszint	126
emelet	119
Összesen:	287

A pincés szint területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m2)	Belmagasság (fm)	Padlóburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
előtér	1	4,80	2,00	sim. beton	festett	
kazánház	1	24,40	2,00	sim. beton	festett	
kazánház	1	13,20	2,00	sim. beton	festett	a rajzon nincs megnevezés
Összesen:		42,40			nettó összes terület kerekítve:	42

A földszint területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m2)	Belmagasság (fm)	Padlóburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
előtér	1	5,36	2,80	kerámia	festett	
WC	1	2,60	2,80	kerámia	csempé+festett	
étel melegítő	1	9,30	2,80	kerámia	csempé+festett	
közlekedő	1	9,80	2,80	pvc	festett	
tároló (a rajzon nincs megnevezés)	1	1,68	4,00	kerámia	festett	
lépcsőház	1	13,26	3,20	kerámia	festett	
ügyfélváró	1	29,71	3,20	gumi	festett	
iroda	1	13,86	3,20	parketta	festett	
tárgyaló	1	40,00	3,20	parketta	festett	
Összesen:		125,57			nettó összes terület kerekítve:	126

Az emelet területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m2)	Belmagasság (fm)	Padlóburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
gondnoki szoba	1	20,50	3,20	szőnyegpadló	festett	
előtér	1	1,31	3,60	kerámia	festett	a rajzon nincs megnevezés
mosdó-WC	1	3,25	3,60	kerámia	csempé+festett	a rajzon nincs megnevezés
közlekedő	1	4,83	3,00	kerámia	csempé+festett	a rajzon nincs megnevezés
vizesblokk	1	5,19	3,00	kerámia	csempé+festett	a rajzon nincs megnevezés
iroda	1	13,36	3,00	parketta	festett	
előtér	1	7,20	3,00	parketta	festett	
iroda	1	14,28	3,00	parketta	festett	
iroda	1	16,80	3,00	parketta	festett	
tárgyaló	1	28,00	3,00	parketta	festett	
fedelt terasz (50%-al)	1	4,62		mellachi	festett	a teljes terület 9,24 m2
Összesen:		119,34			nettó összes terület kerekítve:	119

Használatba vételt követően elvégzett beruházások:

Legutóbbi felújítások időpontjai:

A felújítás tárgyának megnevezése:

Az épület műemlékvédelem alá tartozik:

-
-
-
-
nem (helyi védelemre javasolt)

Ügyazonosító jel:	2012/ 800 / 0005366+1	HM EI Zrt.
Ingalan banki nyilvántartási száma:		23028
Ügyfél neve:		HM EI Zrt.

1/a. iroda épület szerkezeti leírása

Szerkezet	Anyaga, típusa	Készültség %	Minősége, állapota, károsodásra utaló jel*
Alapozás	beton sávalap	100	M
Függőleges tartószerkezet, falazatok	tégla	100	M
Vízszintes tartószerkezet - födémek	vasbeton	100	M
Lépcsőszerkezetek	vasbeton	100	M
Válaszfalalak	tégla, gipszkarton	100	M
Tető kialakítása	összetett magastető	100	M
Tető szerkezete	ácsolat fa fedélszék	100	M
Héjalás/tetőszigetelés anyaga	rombusz pala	100	F
Csapadékvíz-elleni szigetelés	n.a.		
Hőszigetelés jellege	n.a.		
Akustikai szigetelés jellege	n.a.		
Talajnedvesség elleni szigetelés	n.a.		
Homlokzat	köporos vakolat, természetes lábazattal	100	F
Homlokzati nyílászárók	egyesített szárnyú fa ablakok	100	F
Üvegezés	kétrétegű	100	F
Belső nyílászárók	fa szerkezetűek	100	F
Padlóburkolatok	kerámia, pvc, szőnyegpadló, parketta	100	F
Falburkolatok	vakolat, festett, ill. csempézett	100	F
Beépített berendezések	gázkazán, mosdók, WC-k, vill. bojlerok	100	F

A szerkezet állapotát elégséges az alábbi betűkkel jelölni.

M= megfelelő
K= kiváló
J= jó

F= felújítandó
B= bontandó

1/a. iroda épület közművel

Elektromos ellátás	közműhálózatról biztosított, a mérő a földszinti nyaktagban van elhelyezve
Ipari áram	nincs
Vízellátás	közműhálózatról biztosított NA 80-as bekötéssel, a mérő a pincei lépcsőlejáróval szemközti falon van elhelyezve
Melegvíz ellátás	elektromos átfolyos rendszerű bojlerok
Fűtés	FEG C40 típusú gázkazánról, a hőleadók Dunalerm típusú lapradiátorok
Szennyvízelvezetés	egyesített rendszerű közcsontra hálózatba kötve NA 200-as AC csővel
Gázellátás	közműhálózatról, a mérő a pinceszinten van elhelyezve
Villámvédelem	nincs
Egyéb ellátottság	nincs
Felvonó az épületben	nincs
Épület körüli járda	van
Épület körüli vízelvezetés	megoldott

1/a. iroda épület állapotára vonatkozó összefoglalás

Az 1900-as évek elején eredetileg lakóház céljára épült, pince+fszt+emelet szintszámú, hagyományos épületszerkezetű, magastetős épületet korábban irodai célokra használták, jelenleg üres, nem hasznosított, az épületgépeszeti rendszerek nem üzemelnek. Az épület külső homlokzata, tetőzete, belső burkolatai, nyílászárói, épületgépeszeti rendszerei felújításra szorulnak. Nyaktaggal egybeépült a mellette elhelyezkedő könnyűszerkezetes udvari FORFA épülettel.

Ügyazonosító jel:	2012/ 800 / 0005356+1	HM El Zrt.
Ingatlan banki nyilvántartási száma:		23028
Ügyfél neve:		HM El Zrt.

1/b. irodai toldalék épület

Az épület funkció szerinti leírása:

Funkció szerinti megnevezés:

Területen belüli elhelyezkedés:

Rendeltetéstől eltérő használat:

Építésének időpontja (pontos időpont hiányában becsülhető)

Az épületben a funkcióknak megfelelő helyiségek találhatóak

irodai toldalék épület

szabadon álló (nyaktaggal csatlakozik az utcai főépülethez)

nincs

1980

Szintek száma	Alapterület nagysága (m2)
földszint	230
Összesen:	230

A földszint területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m2)	Belmagasság (fm)	Padióburkolat	Falburkolat	Megjegyzés
nyaktag	1	22,40	2,80	pvc	csemp+festett	főépület földszinti raizán található
folyosó	1	45,21	2,80	pvc	csemp+festett	
férfi WC	1	11,04	2,80	kerámia	csemp+festett	
női WC	1	11,04	2,80	kerámia	csemp+festett	
iroda	1	27,12	2,80	szőnyegpadló	csemp+festett	
labor	1	16,56	2,80	szőnyegpadló	csemp+festett	
iroda	1	17,04	2,80	pvc	csemp+festett	
iroda	1	12,82	2,80	szőnyegpadló	csemp+festett	
iroda	1	15,74	2,80	szőnyegpadló	csemp+festett	
iroda	1	17,04	2,80	pvc	csemp+festett	
iroda	1	17,04	2,80	pvc	csemp+festett	
iroda	1	17,04	2,80	pvc	csemp+festett	
Összesen:		230,09		nettó összes terület kerekítve:		230

Használatba vételt követően elvégzett beruházások:

Legutóbbi felújítások időpontjai:

A felújítás tárgyának megnevezése:

Az épület műemlékvédelem alá tartozik:

-
-
-
nem

1/b. irodai toldalék épület szerkezeti leírása

Szerkezet	Anyaga, típusa	Készültség %	Minőség, állapota, károsodásra utaló jel*
Alapozás	beton sávalap	100	M
Függőleges tartószerkezet, falazatok	hőszigetelt fa szendvicspanel	100	M
Vízszintes tartószerkezet - földemék	fa	100	M
Lépcsőszerkezetek	nincs	100	M
Válaszfalalak	fa szerkezetűek	100	M
Tető kialakítása	nyeregteretű	100	M
Tető szerkezete	fa szerkezetű	100	M
Héjalás/tetőszigetelés anyaga	hullámpala	100	F
Csapadékvíz-elleni szigetelés	n.a.		
Hőszigetelés jellege	n.a.		
Akustikai szigetelés jellege	n.a.		
Talajnedvesség elleni szigetelés	n.a.		
Homlokzat	festett szendvicspanel	100	F
Homlokzati nyílászárók	egyesített szárnyú fa ablakok	100	F
Üvegezés	kétrétegű	100	F
Belső nyílászárók	fa szerkezetűek	100	F
Padióburkolatok	kerámia_pvc_szőnyegpadló	100	F
Falburkolatok	festett ill. csempézett	100	F
Bépipelt berendezések	gázkazán, mosdók, WC-k, vill. bojler	100	F

A szerkezet állapotát elégséges az alábbi betűkkel jelölni:

M= megfelelő
K= kiváló
J= jó

F= felújítandó
B= bontandó

1/b. irodai toldalék épület közművel

Elektromos ellátás	közműhálózatról biztosított, a mérő a földszinti nyaktagban van elhelyezve
Ipari áram	nincs
Vízellátás	közműhálózatról biztosított NA 80-as bokótéssel, a mérő a pincei lépcsőlejáróval szemközt talon van elhelyezve
Melegvíz ellátás	elektromos átfolyos rendszerű bojler
Fűtés	FEG C40 tip. gázkazánról, a hőleadók Dunafen tip. acél lapradiátorok
Szennyvízelvezetés	egyesített rendszerű közcsatorna hálózatba kötve NA 200-as AC csővel
Gázellátás	közműhálózatról, a mérő a főépületrész pincészinjén van elhelyezve
Villámvédelem	nincs
Egyéb ellátottság	nincs
Felvonó az épületben	nincs
Épület körüli járda	van
Épület körüli vízvezetés	megoldott

1/b. Irodai toldalék épület állapotára vonatkozó összefoglalás

Az 1980-as években épült, nyeregteretű, könnyűszerkezetes, FORFA tip. toldalék épület jelenleg nem hasznosított, az épületgépesztési rendszerek nem üzemelnek. Az épület műszakilag és funkcionálisan elavult, a külső homlokzata, tetőzete, belső burkolatai, nyílászárói, épületgépesztési rendszerei felújításra szorulnak. Nyaktaggal egybeépült a mellette elhelyezkedő utcai főépülettel.

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

A vizsgált ingatlan a főváros XV. kerületében, Rákospalota térségének központi részén, jó elhelyezkedésű és infrastruktúrási ellátottságú területen található. Az 1900-as évek elején eredetileg lakóház céljára épült, pince+fszt+emelet szintszámú, hagyományos épületszerkezetű, magastetős épület udvari részéhez az 1980-as években egy könnyűszerkezetes, FORFA tip. toldalék épületet építettek, és a teljes ingatlant irodaház céljára használták. Az ingatlan az irodaházak területi elhelyezkedés szerinti kategorizálása szerint C Zónás (Nem-központi Piac); műszaki kialakítása alapján "C" kategóriás irodaháznak felel meg (régi építésű, a telken belüli parkolás megoldatlan.) Jelenleg az épület üres, nem hasznosított, az épületgépesztési rendszerek nem üzemelnek. Az épület külső homlokzata, tetőzete, belső burkolatai, nyílászárói, épületgépesztési rendszerei felújításra szorulnak, továbbá a könnyűszerkezetes FORFA épületrész funkcionális avulása is jelentős. Hátránya az ingatlan, hogy a telken belüli parkolás nem oldható meg, és közterületen is csak kissé távolabb lehet megállni.

Dátum: 2012.02.14

Értékelő aláírás:

Ügyazonosító jel:	2012/ 800 / 0005356+1
Ügyfél neve:	HM El Zrt.

2. ÉRTÉKELŐ LAP

1. Piaci ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése (nagyság, állapot, elhelyezkedés stb.)
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megnevezés	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok			
		1	2	3	4
Cím:	Budapest XV. Széchenyi tér 4.b.	Bp. XV. Szentmihályi út ingatlan.com 2012.02.14	Bp. XVI. Koronafűrt u. ingatlan.com 2012.02.14.	Bp. XV. Kemény I. u. ingatlan.com 2012.02.07.	Bp. XV. M3-hoz közel ingatlan.com 2012.01.06.
Info forrása, kelte:					
Funkció:	irodaház	B kat.irodaház I. emelete	iroda, raktár	családi házban iroda, lakás	családi házban iroda
Műszaki állapot:	felújítandó	újszerű	felújítandó	felújított	újszerű
Közművesítettség:	teljes	teljes	teljes	teljes	teljes
Telek terület (m2):	857	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nettó terület (m2):	517	171	600	198	350
Kínálati ár / Vételár (Ft)		30 000 000	69 000 000	40 000 000	63 000 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		175 439	115 000	202 020	180 000
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%	-15%
Fajlagos alapár (Ft/m2)		149 123	97 750	171 717	153 000
Korrekciók					
elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%
műszaki állapot		-30%	0%	-30%	-30%
nagyság		-5%	0%	-5%	0%
telek nagyság		0%	0%	0%	-10%
egyéb		0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-35%	0%	-35%	-40%
Korrigált fajlagos ár Ft/m2):		96 930	97 750	111 616	103 030
Súlyozás átlagszámításhoz:		0,25	0,25	0,25	0,25

Korrigált egységárak súlyozott átlaga (Ft/m2):	102 332
--	---------

	Nettó terület m2	Egyneműsítési szorzó	Egyneműsített terület m2
1/a. iroda épület			
pincszint	42	50%	21
földszint	126	100%	126
emelet	119	100%	119
Egyneműsített összalapterület (m2)	287		266
Korrekciók		funkció 0% avulás 0% méret 0% ÖSSZESEN 0%	
Módosított fajlagos alapérték :			102 332

Forgalmi érték (Ft):	iroda épület	27 220 198
-----------------------------	--------------	-------------------

	Nettó terület m2	Egyneműsítési szorzó	Egyneműsített terület m2
1/b. irodai toldalék épület			
földszint	230	100%	230
Egyneműsített összalapterület (m2)	230		230
Korrekciók		funkció 0% avulás -30% (könnyűszerkezetes) méret 0% ÖSSZESEN -30%	
Módosított fajlagos alapérték :			71 632

Forgalmi érték (Ft):	irodai toldalék épület	16 475 383
-----------------------------	------------------------	-------------------

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	517 m2	43 695 581	44 000 000
--	--------	------------	-------------------

Ügyazonosító jel: 2012/ 800 / 0005356+1
 Ügyfél neve: HM EI Zrt.

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS GAZDASÁGI SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeték le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyam felállításáa használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyam jelenértékének meghatározása.

Megnevezés	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok		
		1	2	3
Cím:	Budapest XV. Széchenyi tér 4.b.	Bp. XV. Rákospalota	Bp. XV. Szentmihályi út	Bp. IV. Baross u.
Info forrása, kelte:		ingatlan.com 2012.02.13	ingatlan.com 2012.02.14	ingatlan.com 2012.02.08.
Funkció:	irodaház	C kat. iroda	A kat. iroda	B kat. iroda
Műszaki állapot:	felújítandó	jó	jó	jó
Közművesítettség:	teljes	teljes	teljes	teljes
Bérelhető terület (m2):	517	510	72	1 700
Bérelti díj (euro/m2/hó):		6,8	7,0	6,5
Fajlagos kínálási ár (Ft/m2):		1 890	1 954	1 815
Kínálási ár:		-15%	-15%	-15%
Fajlagos alapár (Ft/m2):		1 607	1 661	1 543
Korrekciók				
elhelyezkedés		0%	0%	0%
funkció, kategória		0%	-15%	-10%
műszaki állapot		-20%	-20%	-20%
egyéb		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-35%	-30%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 285	1 080	1 080
Súlyozás átlagszámításhoz:		0,333	0,333	0,333
Korrigált egységárak súlyozott átlaga (Ft/m2):				1 147

1 euró= 279,21 Ft (MNB árfolyamok 2011 évi átlaga)

A bérbeadásra felkínált ingatlanoknál a hirdelésekben a bérelti díjat az aktuális napi euro/Ft árfolyamon vették figyelembe, számításainkban az árfolyam ingadozások kiküszöbölése érdekében az MNB 2011 évi átlagárfolyamával számoltunk.

1/a. iroda épület

Piaci adatok alapján	Fajlagos érték Ft/m2, hó vagy %	Havi összeg Ft	Éves összeg Ft
Éves költségek			-12
Fenntartási költségek (adó, tulajdonos által fizetett rezsi)	2%	6 103	-73 234
Menedzselési, bére adási költségek (ha vannak)	1%	3 051	-36 617
Befektetési (bővítés, felújítás) jellegű kiadások	2%	6 103	-73 234
Egyéb költségek (begyűjtési veszteség)	1%	3 051	-36 617
Költségek összesen:			-219 702
Éves bevételek			12
Meglévő szerződések szerint számolva		0	0
Piaci adatok szerint számolva	266 m2	1 147	305 141
Kihasználtság (évi %)	20%	61 028	732 339
Bevételek összesen:			2 929 358

Éves egyenleg: 2 709 656

Tőkésítési kamatláb (d) / megtérülési ráta: **10,00%**

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK (Ft): **27 096 557**

1/b. irodai toldalék épület

Piaci adatok alapján	Fajlagos érték Ft/m2, hó vagy %	Havi összeg Ft	Éves összeg Ft	Korrekciók	iroda:
Éves költségek			-12		
Fenntartási költségek (adó, tulajdonos által fizetett rezsi)	2%	3 694	-44 326	funkció	0%
Menedzselési, bére adási költségek (ha vannak)	1%	1 847	-22 163	avulás	-30%
Befektetési (bővítés, felújítás) jellegű kiadások	2%	3 694	-44 326	mérés	0%
Egyéb költségek (begyűjtési veszteség)	1%	1 847	-22 163	ÖSSZESEN	-30%
Költségek összesen:			-132 977		
Éves bevételek			12		
Meglévő szerződések szerint számolva		0	0		
Piaci adatok szerint számolva	230 m2	803	184 691	fajlagos érték	803 Ft/m2
Kihasználtság (évi %)	20%	36 938	443 258		
Bevételek összesen:			1 773 032		
Éves egyenleg: 1 640 055					

Tőkésítési kamatláb (d) / megtérülési ráta: **10,00%**

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK (Ft): **16 400 548**

MEGÁLLAPÍTOTT HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK: 43 000 000 Ft

Ügyazonosító jel: 2012/ 800 / 0005356+1
 Ügyfél neve: HM El Zrt.

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELES

(Fé) = telekérték Té + építményérték (É)

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmények pótlási költségéből (műemlékeknel újrarendelési) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez hozzá kell adni a hozzá tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmények pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások Avulások számítása:
 - a) fizikai elhasználódásából származó
 - b) funkcionális avulásból származó
 - c) stratégiai döntésből következő feleslegessé válásból származó
 - d) környezeti hatásból származó
 - e) az ingatlanon belül az épületek egymás viszonyított helyzetéből adódó
4. A felépítmények pótlási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

$$Té = Ta \cdot A \cdot (1 + \text{összes } m)$$

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

Telek / telekrész területe (m2):	857
----------------------------------	------------

Megnevezés	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok		
		1	2	3
Cím:	Budapest XV. Széchenyi tér 4.b.	Bp. XV. Pestújhely	Bp. XV. Sin u.	Bp. XV. Kazinczy u.
Info forrása, kelte:		ingatlan.com 2012.02.12.	ingatlan.com 2012.02.11.	ingatlan.com 2012.01.10.
Funkció:	VK/XV/2 övezet 40 % bh., 1,6 sz.m.	lakóövezet 25 % bh.	lakóövezet 25 % bh.	L4/XV/3 lakóöv. 35 % bh.
Közművesítettség:	teljes	teljes	teljes	teljes
Telek terület (m2):	857	720	953	771
Kínálati ár (Ft)		21 800 000	35 000 000	24 900 000
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²):		30 278	36 726	32 296
Kínálati ár miatt:		-15%	-15%	-15%
Fajlagos alapár (Ft/m ²)		25 736	31 217	27 451
Korrekciók				
elhelyezkedés		0%	0%	0%
telek méret		0%	0%	0%
közművesítettség		0%	0%	0%
funkció, beépíthetőség		20%	20%	15%
egyéb		0%	0%	0%
Összes korrekció:		20%	20%	15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m2):		30 883	37 461	31 569
Súlyozás átlagszámításhoz:		0,333	0,333	0,333
Korrigált egységárak súlyozott átlaga (Ft/m2):				33 271

igény-, per- és tehermentesen

Telek értéke kerekítve	29 000 000
------------------------	-------------------

Épületek, építmények

$$É = E \cdot A \cdot (1 - f) \cdot (1 - \theta) \cdot (1 - k) \cdot (1 - p)$$

E = a felépítmény pótlási vagy újrakepítési költsége
 A = szintterület

	A = m2	Fajlagos költség Ft/m2	E = Ft	f = fizikai avultság / belejeződéesség	θ = funkcionális avultság	k = környezeti avultság (max 20 %)	p = piaci helyzet miatt mód. t.	Számított érték Ft
1/a. iroda épület								
pincszint	42	120 000	5 040 000	40%	20%	10%	20%	1 741 824
földszint	126	180 000	22 680 000	40%	20%	10%	20%	7 838 208
emelet	119	180 000	21 420 000	40%	20%	10%	20%	7 402 752
Összesen:	287							16 982 784
1/b. irodai toldalék épület								
földszint	230	130 000	29 900 000	40%	40%	10%	20%	7 750 080
Összesen:	230							7 750 080
Osszesen:								24 732 864

Ügyazonosító jel: 2012/ 800 / 0005356+1
 Ügyfél neve: HM El Zrt.

Közművek és egyéb infrastruktúra

Megnevezés	Méretek m2: m3 db folyóméter	Új Fajl. Érték Ft/m-m2	Teljes Új Érték Ft	Fizikai Avulás %	Funkcionális Környezeti Avulás %	Piaci helyzet miatti módosító tényező %	Számított Érték Eft
Kerítés	100	5 000	500 000	20%	10%	20%	288 000
Vizellátás	10	35 000	350 000	20%	10%	20%	201 600
Szennyvízkezelés	10	50 000	500 000	20%	10%	20%	288 000
Gázellátás	10	50 000	500 000	20%	10%	20%	288 000
Elektromos energiaellátás	10	45 000	450 000	20%	10%	20%	259 200
Közművek és egyéb infrastruktúra összesen							1 324 800

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE összesen (épületek + telek + közművek) 55 057 664 **55 000 000 Ft**

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az ingatlan értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító és a hozamelvű módszer alapján kapott értékek állagát vettük figyelembe, tekintettel arra, hogy hasonló ingatlanok esetén a legjellemzőbb értéket a piaci összehasonlítás adja, de hozamtermelő ingatlan is egyben, és a két érték nem tér el lényegesen egymástól. A költségmódszert ellenőrzésként használtuk. A szakvélemény csak banki hitelfedezet vizsgálatokhoz használható fel. A megállapított értékek a jelenlegi funkció figyelembevételével, folyamatos karbantartás és őrzés mellett, igény-, per- és tehermentes állapotban érvényesek, a berendezések-felszerelések értékét és az ÁFA-t nem tartalmazzák.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft):	44 000 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft):	43 000 000 Ft
KÖLTSÉG ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft):	55 000 000 Ft
Az ingatlan megállapított forgalmi értéke kerekítve (Ft)	44 000 000 Ft

5. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hb = Fé - Ké ahol Hb = az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)
 Fé = az ingatlan forgalmi értéke (Ft)
 Ké = a felmért kockázatok pénzbeni kifejezett értéke (Ft)

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

Az adott településen /település részen/kerületen belül az az értékelt ingatlan típusának forgalma: gyenge
 az értékelt ingatlan típusa kereslete: alacsony
 az ingatlan értékállósága hosszútávon: stagnál
 az ingatlan környezete: fejlődik
 Az ingatlanpiacot vizsgálva megállapítható, hogy a gazdasági válság miatt az elmúlt 3 évben az ingatlan környezetében emelkedő hozamráták mellett az irodaházakban elérhető bérleti díjak és a kihasználtság jelentősen csökkent, hasonló ingatlanok esetében úgy eladás, mint bérbeadás tekintetében jelenleg túlkínálat és alacsony kereslet tapasztalható, ezért az ingatlanokra jellemzően stagnáló/csökkenő árakat és hosszabb értékesítési időt feltételezhetünk, és a kockázatok az átlagosnál magasabbnak ítéljük.

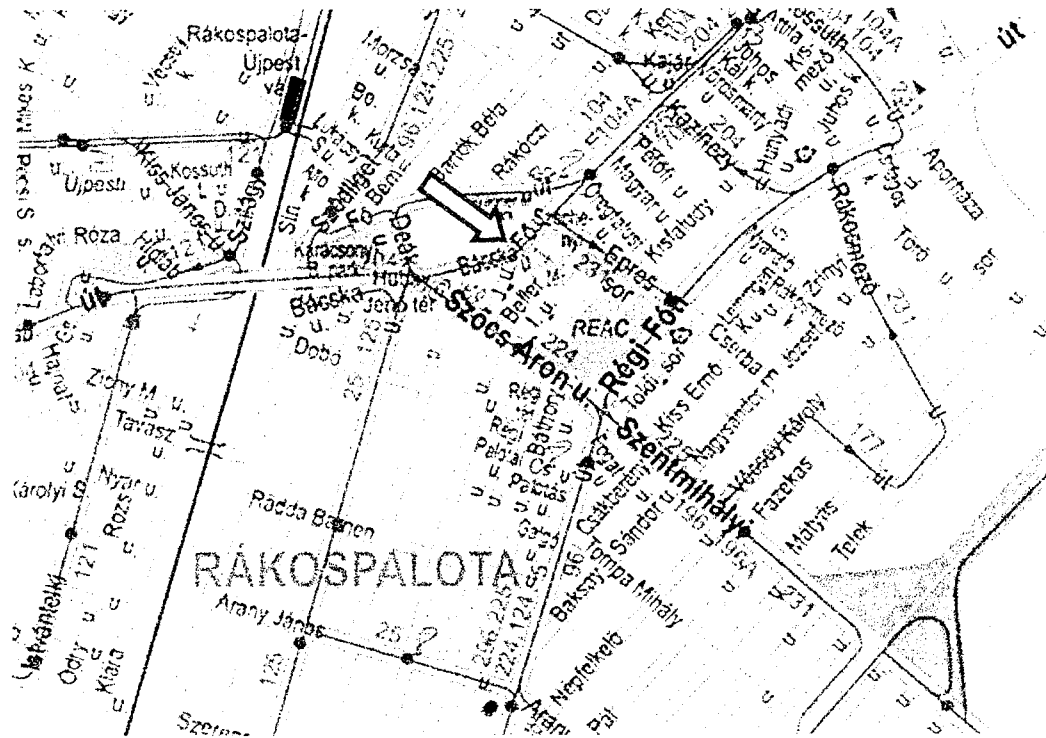
A meghatározott értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, és ÁFA-t nem tartalmaznak.		AKTUÁLIS
Forgalmi érték: Ft		44 000 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90 nap	
	90 - 180 nap	
	180 - 360 nap	
	360 - nap	X

Dátum: 2012. február 14.

MELLÉKLETEK

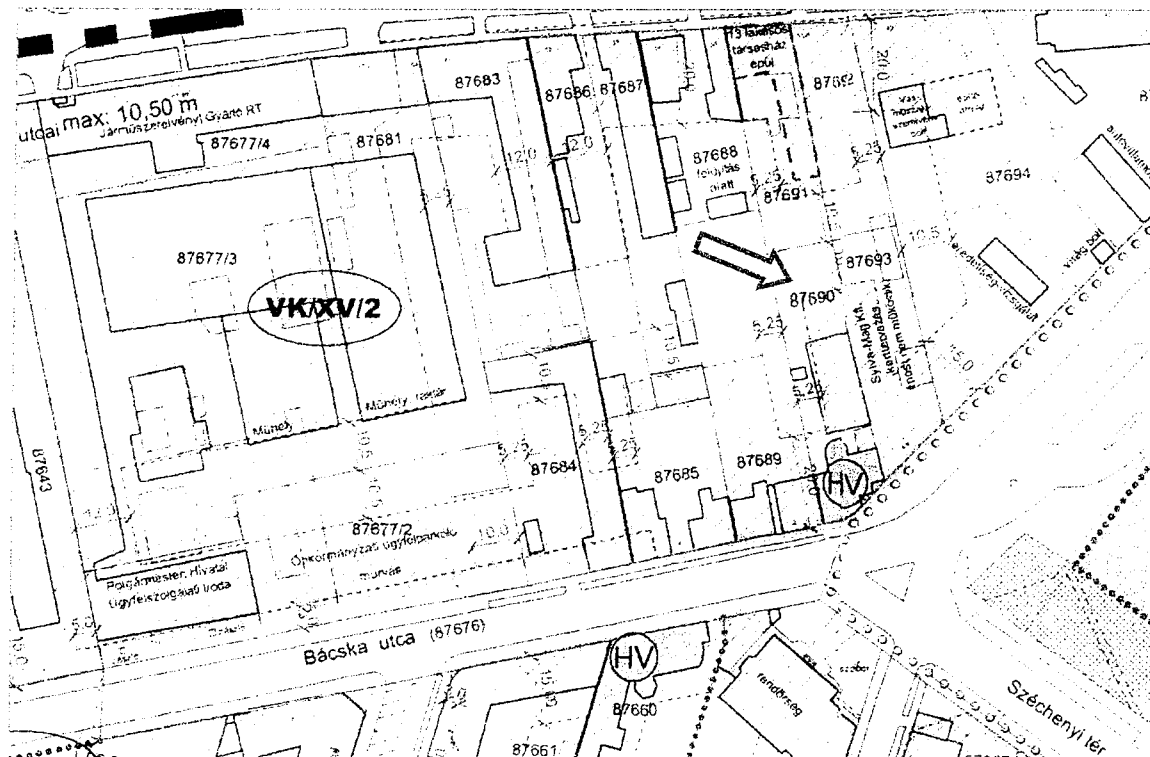
- térképrészletek az ingatlan elhelyezkedésével
- szabályozási terv (kivonat)
- földhivatali térképmásolat
- tulajdoni lap
- alaprajzok
- fotók

Budapest XV., Széchenyi tér 4b. hrsz 87690



Budapest XV., Széchenyi tér 4b. hrsz 87690

helyi építési szabályzat kivonat



VK / XV

Városrészközponti övezetek

29. §

- (1) A városrészközponti övezetben építési telket alakítani, azon építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.
- (2) KSZT az 4. sz. táblázatban megadott határértékek alapján határozza meg a szabályozási paramétereiket.

4. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb		legkisebb	Legnagyobb építménymagassága (m)	
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	zöldfelülete (%)			
VK /XV/2	Z	800	5000	40 (50)	1,6 (2,0)	35	6,0	10,5

() saroktelek esetén

- (3) Az egyes tömbök, utcaszakaszok, építési telkek beépítési módját KSZT határozza meg a 18-20. §-okban foglaltak alapján. Oldalhatáron álló beépítési mód nem alkalmazható.

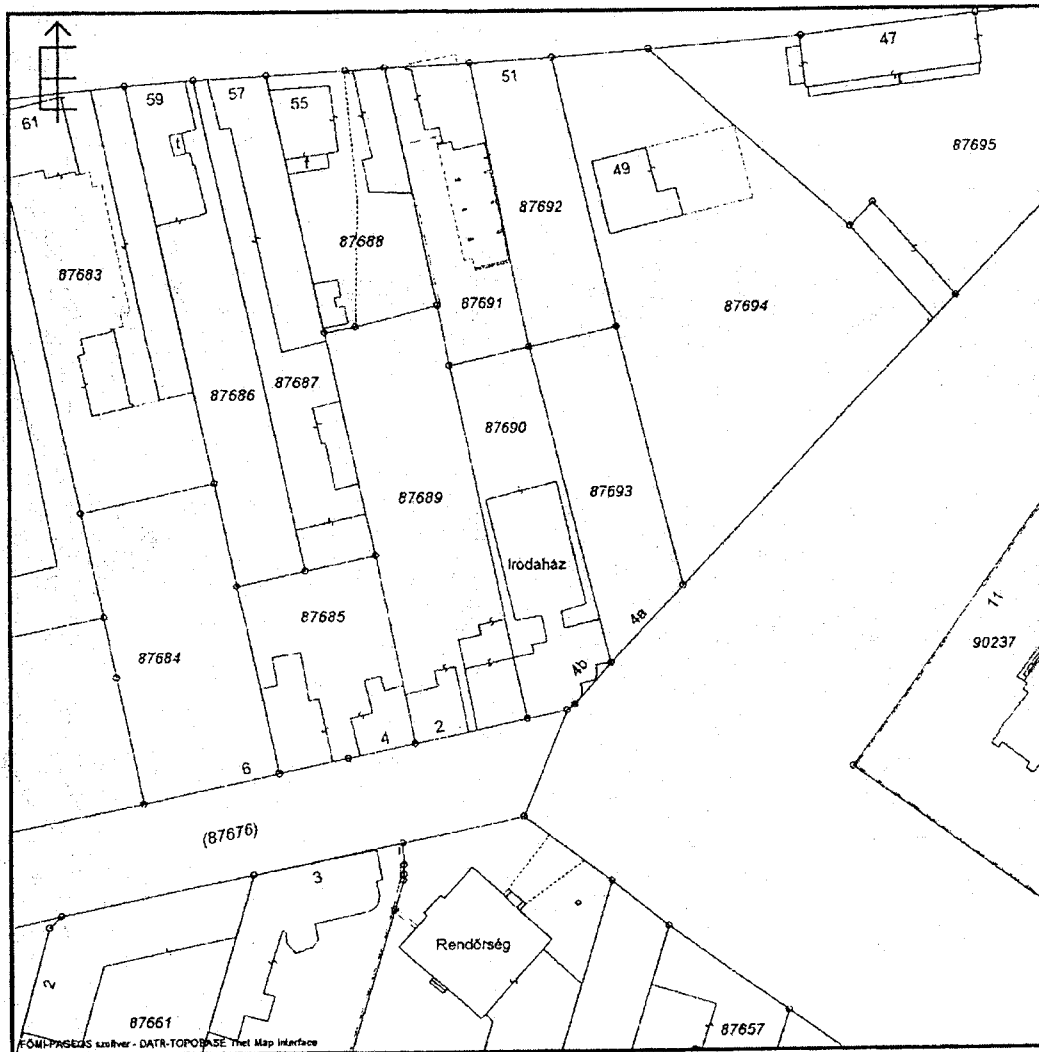
(HV= helyi védelemre javasolt épület)

Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XV.KER. belterület 87690
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 9000/556/2012



2012.02.02 11:39:40

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. számú Közzételi Földhivatal
Budapest, XIV. Bonyhádi tér 5. 1590 Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 800000459316/2012
2012.02.02

BUDAPEST XV. KER.
Beltérület 87690 helyrajzi szám

Szektor : 15

1152 BUDAPEST XV. KER. Széchenyi tér 4.

I. RÉSZ

Földrészlet területe váltózáru előtt: 857 (m2) törlesztő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k. fill.	művelési ág/kivett megnevezés/	min.o

- Kivett iródaház

II. RÉSZ

857

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 646/1952/1952.07.16

jogcím: Államosítás 4/1952. tvr.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/1 törlesztő határozat: 371737/1/2004/04.08.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 1584/1956

törlesztő határozat: 371737/1/2004/04.08.16

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: MAGYAR NEMHADSZEREG S. ELHE. IGAZGATÓSÁG

cím: 1095 BUDAPEST IX. KER. Soroksári út 152

3. hányad: 0/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 371737/1/2005/04.08.16

jogcím: -

utalás: II /2.

jogállás: kezelő

név: HONVÉDELMI MINISZTERIUM

cím: 1055 BUDAPEST V. KER. Saláton utca

Eredeti bejegyzés: 1584/1956

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

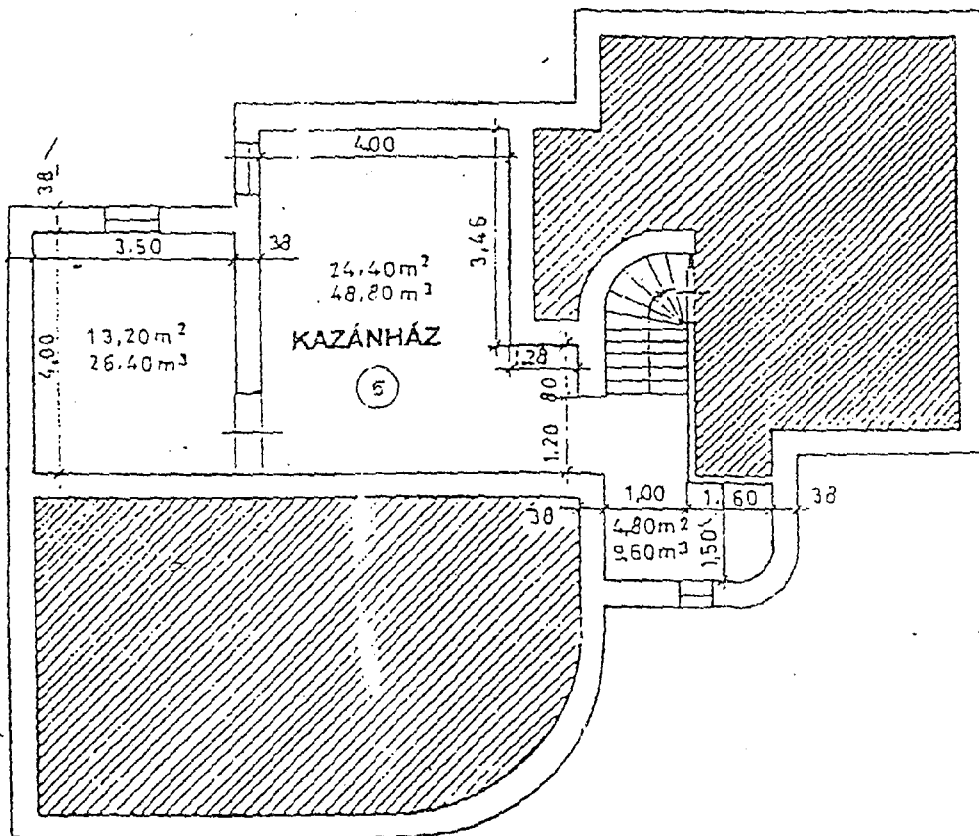
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

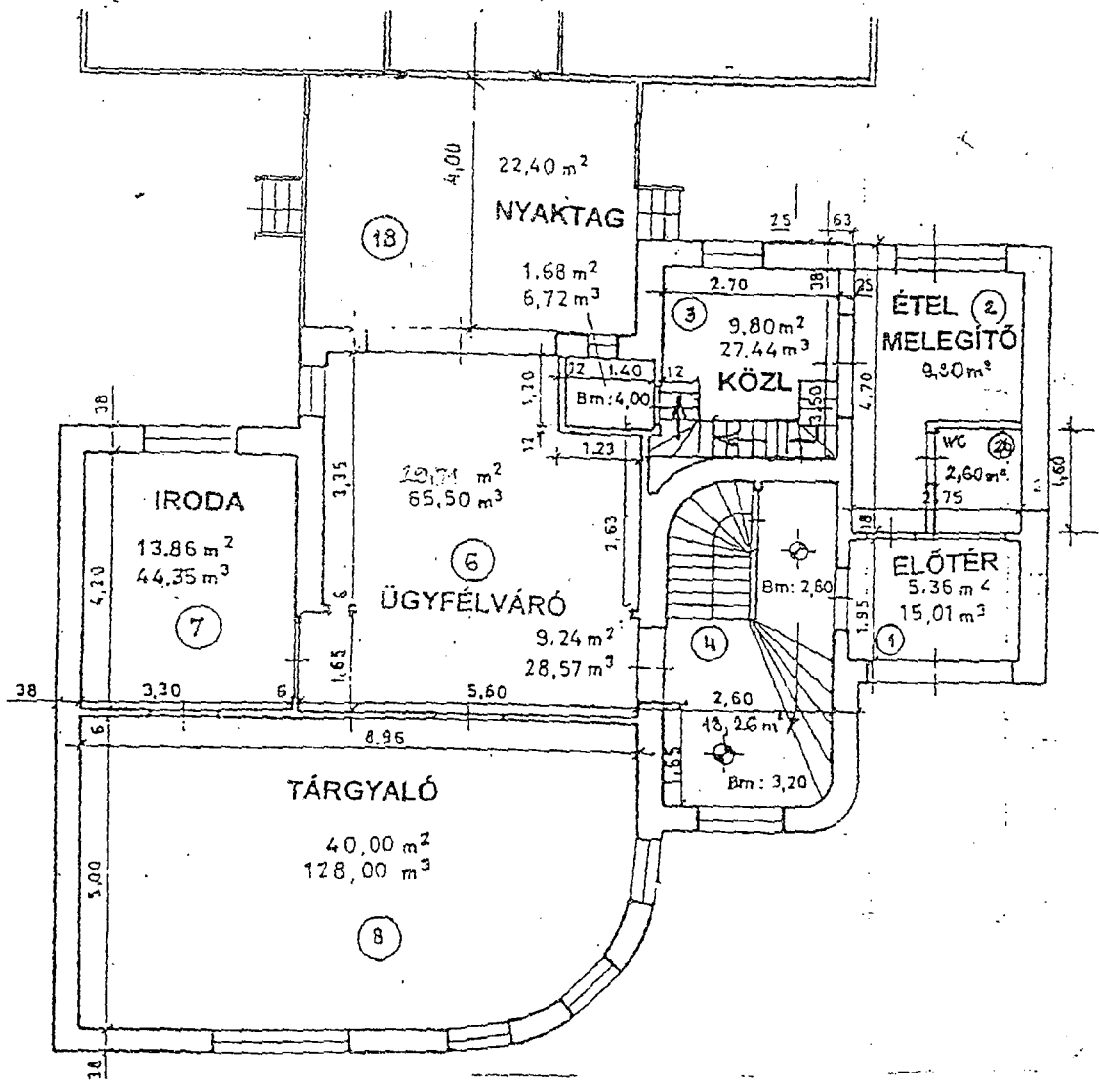


PINCE

I R O D A H Á Z		M 1: 100
Cím:	1150 BUDAPEST, Széchenyi tér 4/b.	Hrsz: 876t
Megrendelő:	HM INGATLANKEZELÉSI HIVATAL 1095 Budapest, Soroksári út 52	

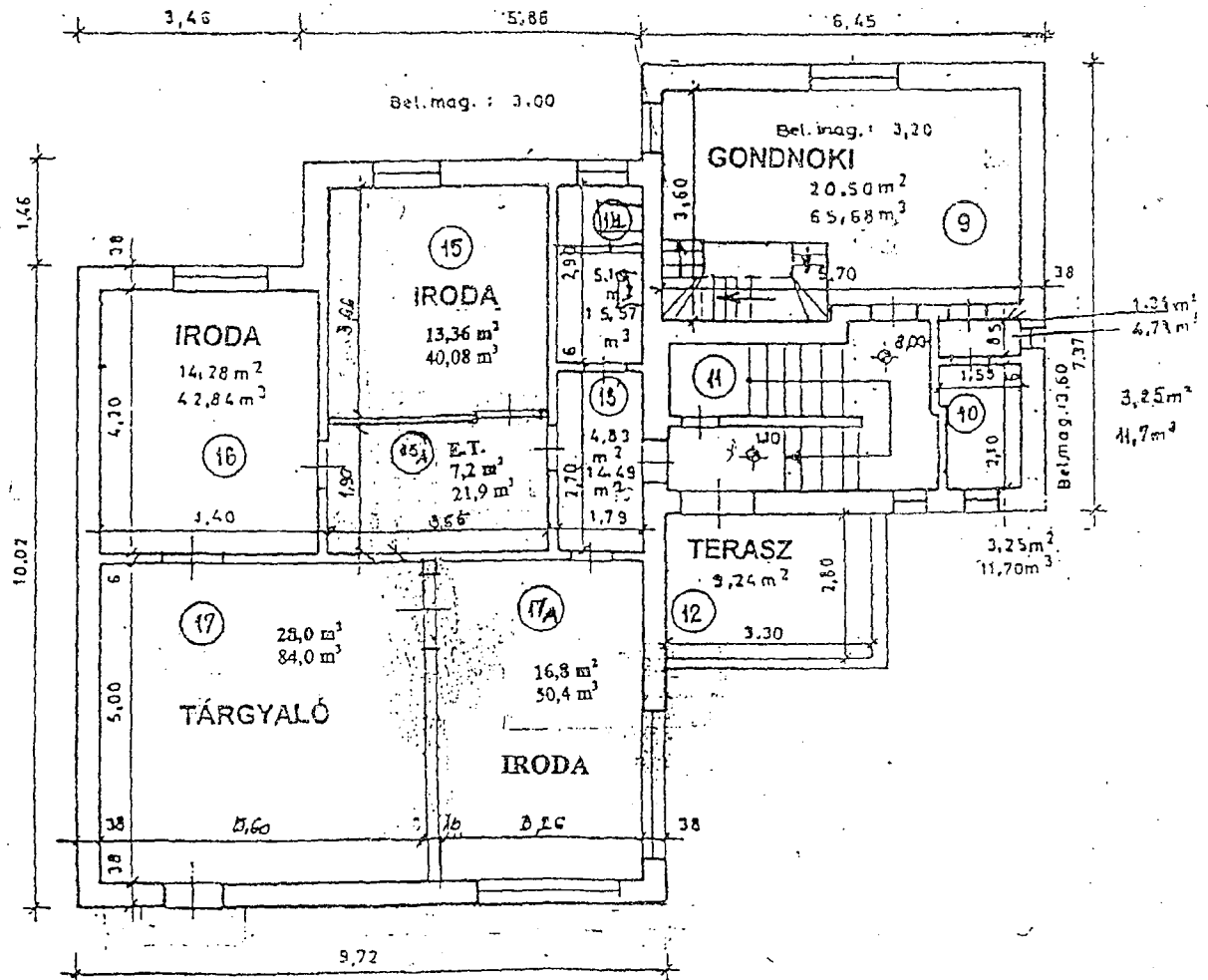
FORFA ÉPÜLET

CSATLAKOZÁS



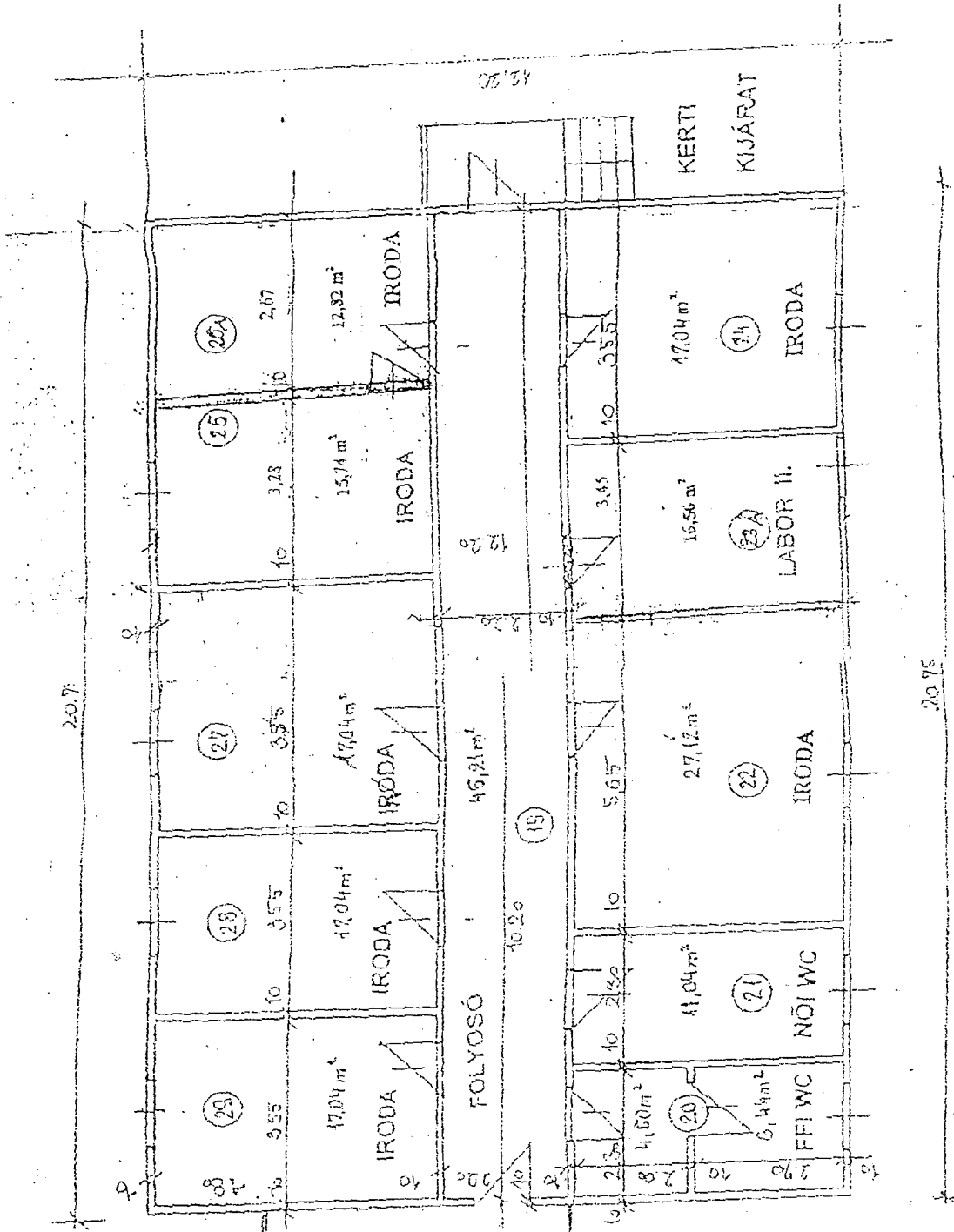
FÖLDSZINT

I R O D A H Á Z		M 1 : 100
Círe :	1150 BUDAPEST, Széchenyi lőr 4/b.	Hrsz: 8789
Megrendelő :	MM INGATLANKEZELÉSI HIVATAL 1085 Budapest, Soroksári út 152.	
2005. december	FŐÉPÜLET, FSZ. ALAPRAJZ	É - 2



EMELET

I R O D A H Á Z		M 1 : 100
Cím:	1150 BUDAPEST, Széchenyi tér 4/b.	Hrsz: 876
Magyarosítás:	HM INGATLANKEZELESI HIVATAL 1085 Budapest, Soroksári út 162.	

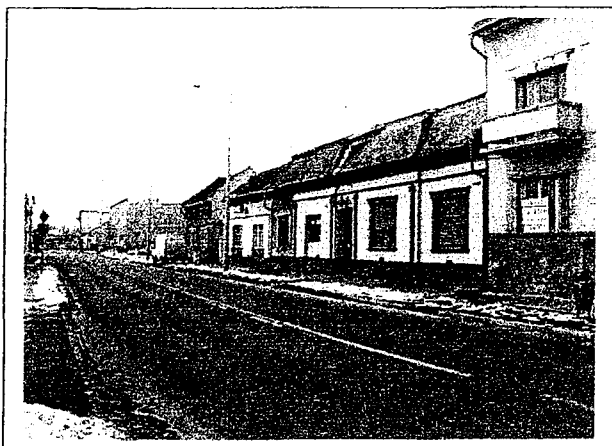


NYARTAG

BEJÁRAT A

FŐPÜLETBŐL

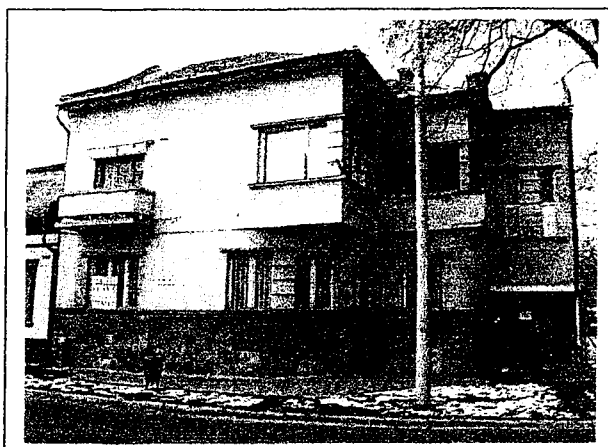
UDVARI FORGA ÉPÜLET



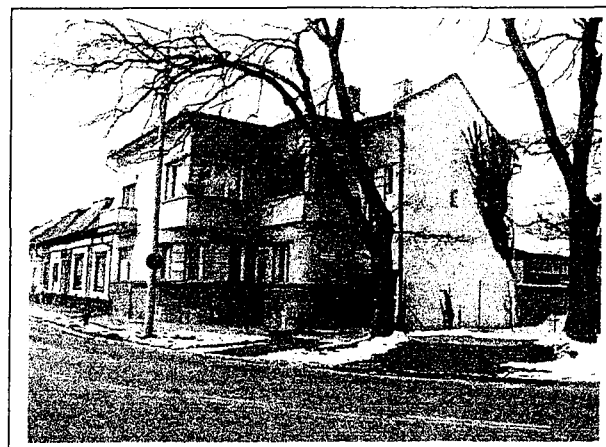
Bácska utcai utcakép



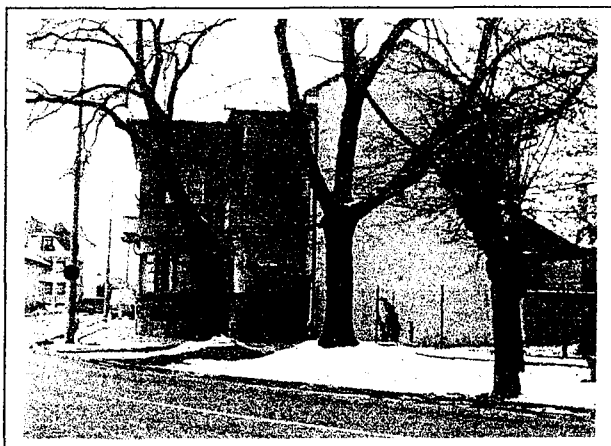
Széchenyi tér felőli utcakép



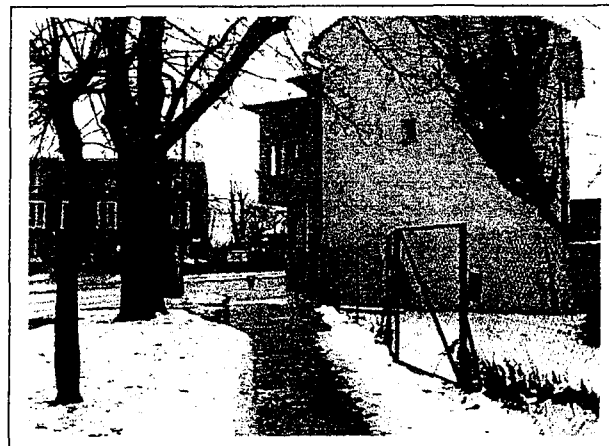
irodaépület D-i utcai homlokzata



irodaépület D-i és K-i utcai homlokzata



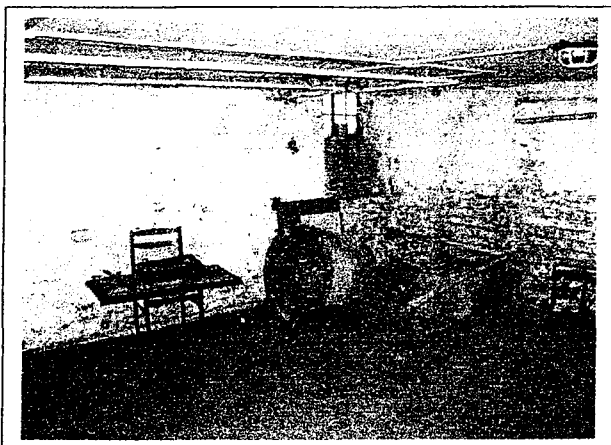
irodaépület K-i homlokzata



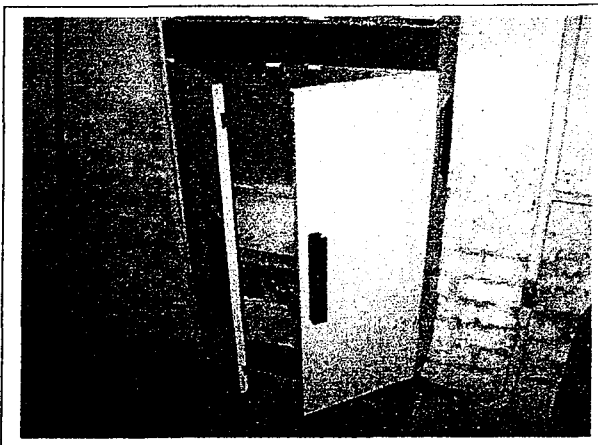
irodaépület K-i homlokzata

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.

Ügyfél neve: HM EI Zrt. Ügyszám: 2012/ 800/ 0005356+1	Cím: 1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4.b. Helyszínelés dátuma: 2012.02.14.
--	--



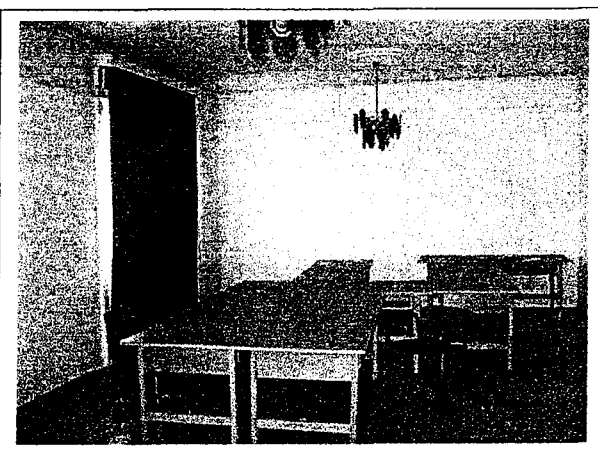
irodaépület pincei kazánház



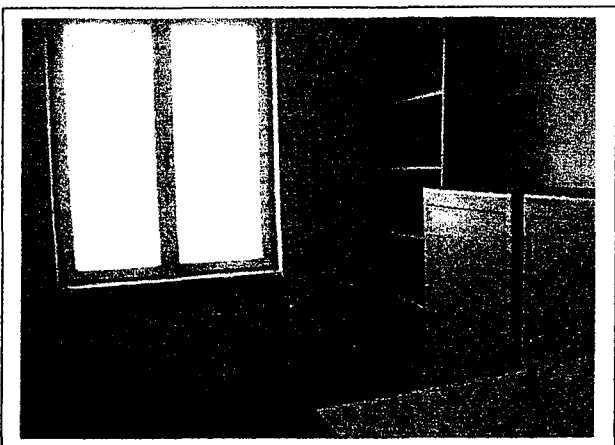
irodaépület pincei kazánház



irodaépület lépcsőház



irodaépület földszinti tárgyaló



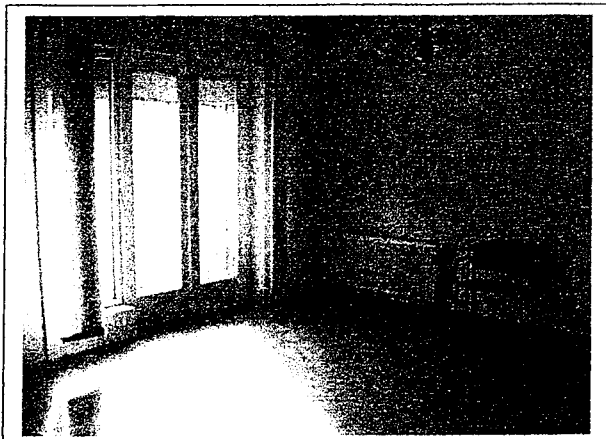
irodaépület földszinti iroda



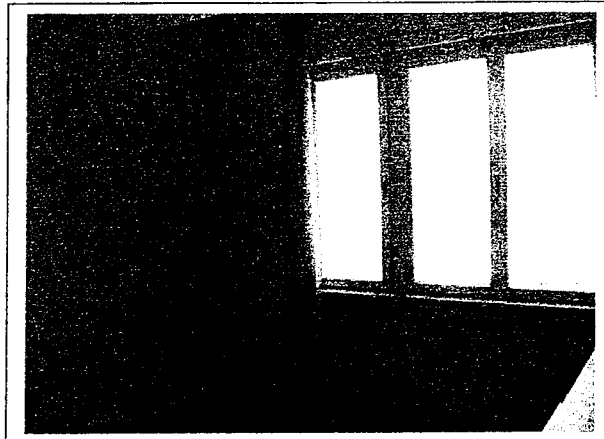
irodaépület földszinti konyha

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.

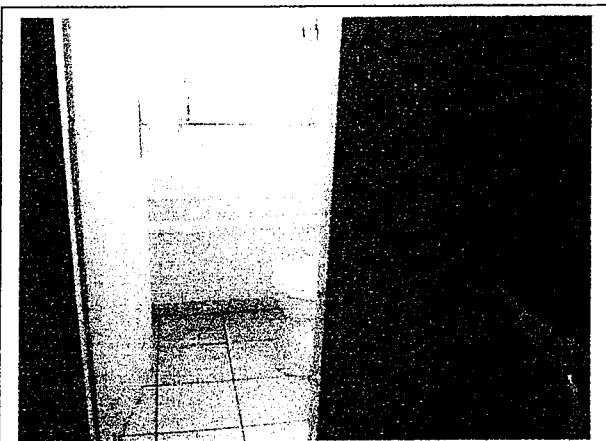
<p>Ügyfél neve: HM EI Zrt. Ügyszám: 2012/ 800/ 0005356+1</p>	<p>Cím: 1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4.b. Helyszínelés dátuma: 2012.02.14.</p>
---	---



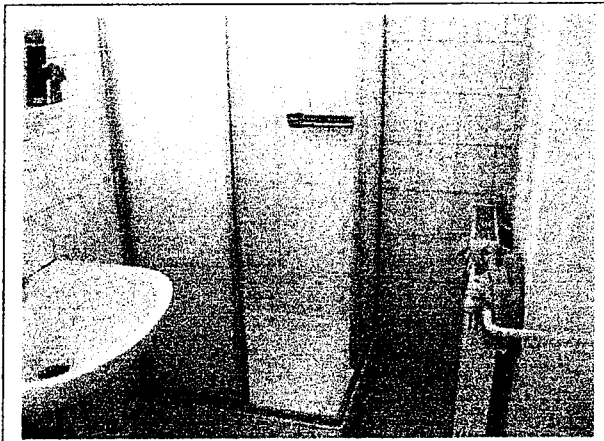
irodaépület emeleti iroda



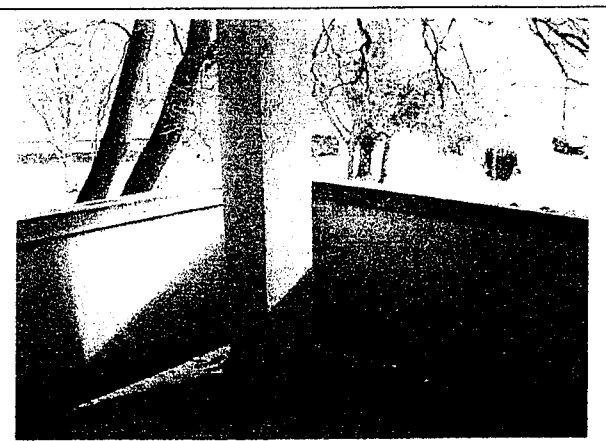
irodaépület emeleti iroda



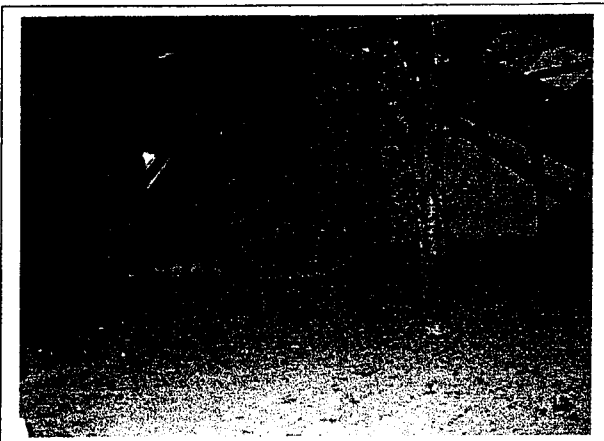
irodaépület emeleti mosdó-WC



irodaépület emeleti zuhanyozó



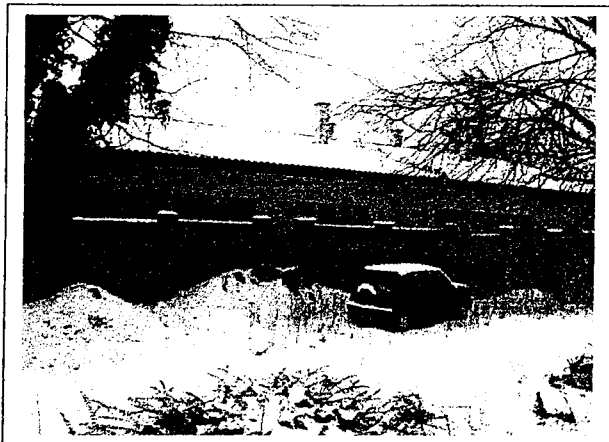
irodaépület emeleti terasz



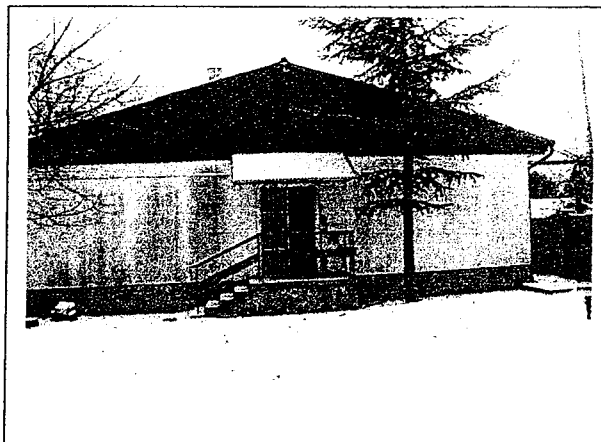
irodaépület tetőtér

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.

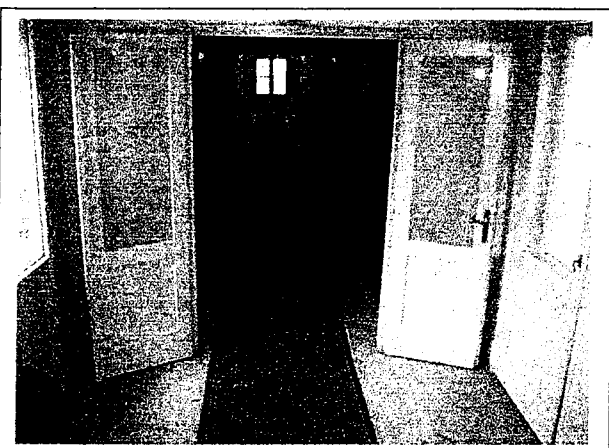
Ügyfél neve: HM EI Zrt. Ügyszám: 2012/ 800/ 0005356+1	Cím: 1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4.b. Helyszínelés dátuma: 2012.02.14.
--	--



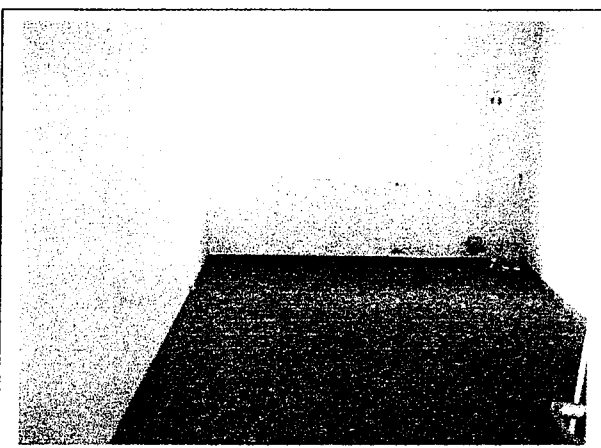
udvari toldalék épület



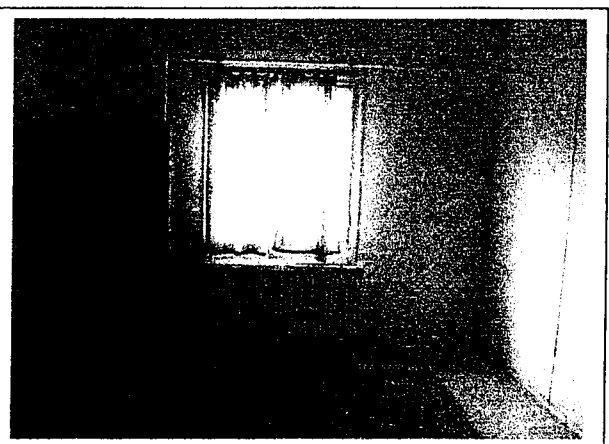
udvari toldalék épület



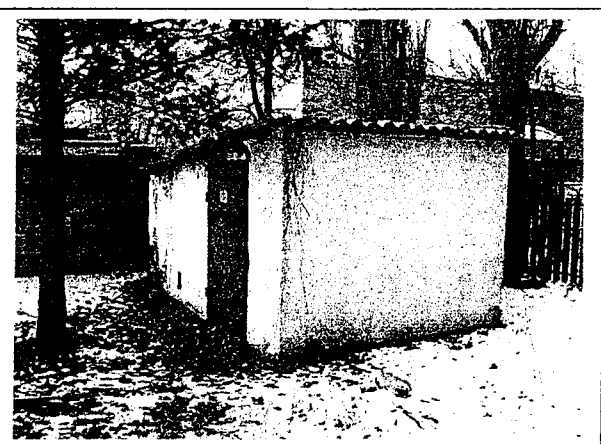
udvari toldalék épület - közlekedő



udvari toldalék épület - iroda



udvari toldalék épület - iroda



melléképület

OTP JELZÁLOGBANK Zrt.

<p>Ügyfél neve: HM EI Zrt. Ügyszám: 2012/ 800/ 0005356+1</p>	<p>Cím: 1152 Budapest XV., Széchenyi tér 4.b. Helyszínelés dátuma: 2012.02.14.</p>
---	---