

TÁJÉKOZTATÓ

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester


A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. december 19.

..... sz. napirend

Tárgy: Tájékoztató a Mikszáth 4. Kft. által végzett felújításokról

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, döntés nem szükséges.

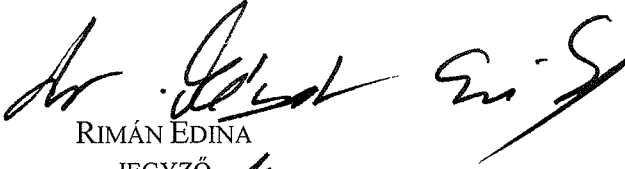

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE, SZIGNÓ): DR. HENCZ ADRIENN 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény

A 2012. július 19-én tartott képviselő-testületi ülésen a „Mikszáth 4 Kft-vel kötött szindikátusi szerződésnek és a cég társasági szerződésének módosítása” tárgyú előterjesztés tárgyalásakor képviselői kérdés volt a Value Kft. által végzett felújítás összege. 2008. május 13-án a Value Kft. és az Önkormányzat szindikátusi szerződést kötött a Mikszáth tér 4. és a Szentkirályi u. 33-35. szám alatti ingatlanok hasznosításával kapcsolatosan. A projekt során kizárólag a Mikszáth tér 4. szám alatti ingatlanban került kialakításra felnőtt háziorvosi rendelő.

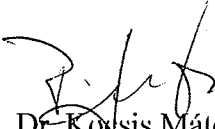
Ezen kérdés megválaszolásaként készült el a 2012. november 22-i képviselő-testületi ülésre a „Tájékoztató a Mikszáth 4 Kft. által végzett felújításokról” című tájékoztató.

Ezen tájékoztató szerint a Value Kft. által kivitelezett beruházás értékéről az értékbecslés folyamatban volt, mely értékbecslés azóta elkészült, és az a tájékoztató mellékletét képezi.

Az értékbecslés alapján a 1084 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4. fszt-mfszt és pince orvosi rendelők-pincei raktár megnevezésű ingatlan forgalmi értéke 149.500.000 Ft, a felújítás (becsült) bruttó költsége pedig 89.216.000 Ft.

Kérem a tájékoztató tudomásul vételét.

Budapest, 2012. december 10.



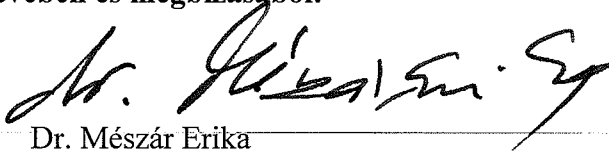
Dr. Kósis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2012 DEC 10.

16-517/12 HENGT

Új Kánaán Bt 1213 Budapest, Szentmiklósi út 245. tel.: 30-370-2521

183 162
 Szám: 183 162
 2012. DEK 03
 Gazdálkodási típus:
 JOZSEF VÁROS POLGÁRMESTERE

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY és 2008 évi felújítás felmérése

a

1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.

(hrsz.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1)

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Központi Iroda

ingatlanok

forgalmi értékéről, felújításáról (2008)

Érkező 2012 DEK 03.	Szám 16-015/17
Működő A	Osztály A
	Helyszín A



BUDAPEST
2012. november hó

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY ÉS FELÚJÍTÁS FELMÉRÉSE

a 1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.

(hrs.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1) ingatlanok

forgalmi értékéről és a beruházás mértékéről.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZEFOGLALÓ

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

2.2. Korlátozó feltételek

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan adatai

3.2. Az ingatlan környezetének leírása

3.3. Az ingatlan leírása

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA ajánlása alapján (EVS 2003.)

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

5.4. Az ingatlan hozam alapú értéke

5.5. Az értékbecslés eredményeinek összefoglalása

5.6. Az ingatlanok felújításának beárázása

5.7. Felújítás költségeinek összefoglalása

MELLÉKLET

Tulajdoni lap másolat

Település térkép

Fotók

Felmérési terv (5 oldal)

Megvalósulási terv (5 oldal)

ÖSSZEFOGLALÓ

A **Mikszáth4 Kft** (1088 Budapest, Mikszáth tér 4.) részére, az **Új Kánaán Bt** (1213 Budapest, Szentmiklósi út 245.) elkészítette a:

1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.
(hrsz.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1)
Orvosi rendelők-pincei raktár megnevezésű
ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanok forgalmi értéke:

149.500.000,- Ft azaz **Száznegyvenkilencmillió - ötszázezer forint**

5, A felújítás (becsült) bruttó költsége összesen: 89.216.000,-

azaz **Nyolcvankilencmillió - kétszáztizenhatezer forint**

Megjegyzések:

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje: 6 hónap.

Az értékelés célja az ingatlan forgalmi (piaci) értékének megállapítása.

Fenti értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak, kiürített, per, teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Ennek megfelelően a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan nyílt piacon történő értékesítéséről és hasznosításáról kell állást foglalnia.

Az értékelés a TEGOVA útmutatásai alapján, a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII. 29.) PM rendelettel módosított, 25/1997.(VIII. 1.) PM rendeletben előírtak figyelembe vételével készült. A forgalmi érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 2, oldalszámozott példányban készült.

Budapest, 2012.11.26.



Csík Imre

építész üzemmérnök

MV-Ép/A-MÉK 01-00782

Csík Imre

MAGASÉPÍTŐ ÜZEMMÉRŐK, VÁLLALKOZÓ

BP. XI., ZSURLÓ U. 24. I. em. 4.

ADÓSZ.: 55004293-2-43



Kiss Árpád

ingatlan értékbecslő

É-817/1992

névjegyzék száma: 03437/2002

2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- Az ingatlan tulajdoni lapok másolatát
- A felmérési terv alaprajzait 5 db (2008)
- A megvalósulási terv alaprajzait 5 db (2008)

Megbízott, az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2012.11.26.-án helyszíni szemlét tartott. A helyszíni szemle során feljegyzéseket készített, az ingatlan állagát fényképfelvételeken rögzítette.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan adatai

Cím	1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince.		
Helye	Belterület		
Helyrajzi száma	36712/0/A/4 és 36712/0/A/1		
Megnevezése	társasházi orvosi rendelők-pincei raktár		
Területe	352 m ² és 127 m ²		
Tulajdoni hányad			
Bejegyzett tulajdonos:	VIII. ker. Önkormányzat	1/1	
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	van / nincs		
A tulajdoni lapon szereplő bejegyzések	van / nincs		
A tulajdoni lapon szereplő terhelések	van / nincs		
Esetleges eltérések	van / nincs		

Megjegyzés:

Az önálló ingatlanokhoz tartoznak a közös tulajdonból - a tulajdoni hányad arányában - az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Az érték-megállapításnál a tulajdoni lapon ill. az alaprajzon szereplő hasznos alapterületeket vettem figyelembe.

Fentiek figyelembevételével az értékbecslés tehermentes ingatlanra történt.

3.3. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

Település neve, típusa:	Budapest - város			
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, főváros egyik belső kerülete Józsefváros. A 8. kerület belvárosi részén, a Kálvin tértől mint egy 200 méterre található a társasházi ház.			
Megközelíthetősége:	Szabályozott, szilárd burkolatú közúton	jó		
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tömegközlekedési eszközök, megállók 3-4 perc alatt elérhetőek, kiváló közlekedési adottságú ingatlan.			
Infrastrukturális ellátottsága	Teljeskörű: bevásárlási lehetőség, óvoda, iskola, posta, orvosi rendelő, gyógyszerár 500 m-en belül			
Gazdasági, piaci környezet	Az ingatlanárak a fővárosi átlag fölött találhatók, tekintettel a belváros területre.			
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Hasonló lakóépületek			
A telek:	térmérték:	m ²	alakja, formája	sík
	határai:	Hasonló ingatlanok, utcák		
	kerítettség, kerítés anyaga	igen / nem		
	nyitottság, beépítettség:			
Fekvése, tájolása, domborzati és lejtésvizonyok:	síkfelületű			
Az ingatlanon jelenleg található növényzet:	Parkosított környezet			
Parkolás módja	Az ingatlan előtti utcaszakaszon			
Ingatlan közműellátottsága:	villany	gáz	víz	csatorna
	egyéb:			

1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince. sz.(hrsz.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1) ingatlan
forgalmi értékbecslése 5

3.3. Felépítmény(-ek) adatai:

Felépítmény típusa	társasház / társasházi ház / családi ház / egyéb:		
Építési ideje	1905	Felújítás ideje és mértéke	teljes / részleges
Beépítési módja	szabadon álló /oldalhatáron álló / utcafronton álló /zárt sorú /egyéb:		
Lakószintek száma	6 szint	pince + fszt.+ mfszt. + 4 em.	
Padlás	van / nincs	aljzata: deszkázott , salakbeton, beton, egyéb:	
Pince	van / nincs	aljzata: deszkázott , salakbeton, beton, egyéb: kerámia	
Alapozás	van / nincs	anyaga:	beton /vasbeton / tégla /terméskő /vegyes /egyéb:
Szigetelés	van / nincs	anyaga	
Függőleges teherhordó szerk.	tégla / beton / fa / vasbeton / panel / egyéb: salakbeton blokk		
Vízszintes teherhordó szerk.	vasgerendás / téglaboltozatos /vasbeton szerkezetű /egyéb:		
Válaszfalak	vert fal /vályog / tégla /vegyes /terméskő /beton /fa /vasbeton /panel /egyéb:		
Tető formája, szerkezete	magas tető		
Tetőfedés	betoncserep / égetett cserep / bitumenes lemez / egyéb: horganyzott lemez		
Vakolat, külső burkolat	klinker tégla		
Felvonó	van / nincs		
Egyéb			

3.4. Értékelendő orvosi rendelők-pincei raktár adatai:

Értékelt ingatlan típusa	lakóház / társasházi orvosi rendelők-pincei raktár / társasházi orvosi rendelők-pincei raktár / egyéb:		
Hasznosítás jelenlegi formája(i):	orvosi rendelők - gyógyszer-tár-pincei raktárak		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	orvosi rendelők - gyógyszer-tár-pincei raktárak		
Komfortfokozata	összkomfortos / komfortos / félkomfortos / komfort nélküli / szükséglakás		
Orvosi rendelők-pincei raktár helyiségei:	Lásd a helységlistában		
Össz. hasznos alapterület	363,6 m ² (fszt. – mfszt.) 122,05 m ² (pince)	Kalkulálható alapterület	363,6 m ² (fszt.-mfszt) 122,05 m ² (pince)
Elhelyezkedés	Az értékelt orvosi rendelők a társasház földszintjén, ezen helyrajzi számhoz tartozó gyógyszer-tár s kisegítő helyiségei a földszinten és a magasföldszint egy részén található (HRSZ 36712/0/A/4). A pincei raktárakat (HRSZ 36712/0/A/1) a gyógyszer-tár hasznosítja. Az ingatlanok bejárata a közös földszinti előtérből közelíthető meg. A földszinti szinteltolás miatt az orvosi rendelők rokkant felvonóval is rendelkeznek. A orvosi rendelők-pincei raktár alaprajzi kialakítása és a helyiségek funkcionális kapcsolata megfelelő. A vizsgált orvosi rendelők- gyógyszer-tár-pincei raktárak újszerű műszaki állapotú.		
Tájolása	É-K-i tájolásúak az orvosi rendelők és a gyógyszer-tár. Benapozottságuk megfelelő.		
Általános ismertetés	Az átlagos alapterületű orvosi rendelők-pincei raktár alaprajzi elrendezése kedvező.		
Nyílászáróinak szerkezete	fa / fém / műanyag / egyéb:	állaga	jó / közepes / gyenge
Helyiségek belső falfelülete	Festett tapétázott, a vizes helyiségekben részleges csempeburkolat		
Padozatburk.	Szobák	Kerámia lap	
	Vizes helyiségek	Kerámia lap	
Orvosi rendelők-pincei raktár közműellátottsága:	villany	gáz	víz
Vezetékes távközl. kapcsolat	van / nincs		
Fűtési mód	központi		
Melegvízellátás	táv / központi / villany- /gáz- /olajbojler /egyé	állaga	jó / közepes / gyenge
Főzési lehetőség	villanytűzhely / gáztűzhely / egyéb:	állaga	jó / közepes / gyenge
Egyéb ép. gépészet.	rokkant felvonó		állaga jó / közepes / gyenge
Igényszint	jó / közepes / gyenge / bontandó		
Fizikai állapot (új építésnél készültségi fok) átl. %	95%		
Egyéb			

Helyiséglista:

36712/0/A/4. hrsz

Földszint

1. sz. rendelő	19,50 m ²
2. sz. rendelő	21,60 m ²
3. sz. rendelő	20,30 m ²
4. sz. rendelő	20,00 m ²
Fektető	24,80 m ²
Teakonyha	9,10 m ²
Takarító szertár	1,50 m ²
Mk WC	4,40 m ²
Női WC	2,00 m ²
Férfi WC	1,60 m ²
Váróterem	51,10 m ²
Öltöző	10,40 m ²
Mosdó	4,20 m ²
Közlekedő	13,80 m ²
Előtér	25,00 m ²
Gyógyszertár	31,80 m ²
Raktár	7,70 m ²
Előtér	2,40 m ²
Közlekedő	10,00 m ²
Összesen	281,20 m²

Magasföldszint

Raktár	18,00 m ²
Mosogató	3,00 m ²
Labor	22,90 m ²
Közlekedő	9,90 m ²
Iroda	7,10 m ²
Öltöző	11,00 m ²
Előtér	1,70 m ²
Konyha	4,10 m ²
WC	1,70 m ²
Előtér	1,40 m ²
Zuhanyzó	1,60 m ²
Összesen	82,40 m²
	363,60 m²

36712/0/A/1. hrsz

1. sz. helyiség	10,20 m ²
2. sz. helyiség	10,20 m ²
3. sz. helyiség	18,60 m ²
4. sz. helyiség	17,70 m ²
Közlekedő	9,60 m ²
Kazánház	21,06 m ²
Fürdőszoba	4,90 m ²
Olajraktár	1,97 m ²
Raktár	8,15 m ²
Raktár	9,48 m ²
Raktár	10,19 m ²
Összesen	122,05 m²

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2003.) megfelelően készült.

Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Ez az egyetlen rendelet, mely valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyanezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Megjegyzés: Az értékelés időpontja azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik.

4.1. A forgalmi érték meghatározásának módszerei

Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

- a) összehasonlító megközelítés
- b) jövedelem vagy hozadéki megközelítés
- c) költség megközelítés

Az alkalmazott módszerek leírása:

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Jövedelem vagy hozadéki megközelítés:

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

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő (ált. 9-15 %).

Költség alapú megközelítés:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a

legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

A szakvéleményben fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes.

A szakvéleményhez csatolandó mellékletek:

1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja és térképmásolat
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához;
3. az ingatlant bemutató fotó.

5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültem.

5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

A vizsgált ingatlan a kerület központi részéhez közel, a Krúdy utca és a Mikszáth tér sarkán, közel a Kálvin térhez található. Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés: az ingatlan forgalomképes, lakott, hosszútávon értéknövekedést tételeztek fel. Az értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határozta meg.

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettem figyelembe. Számításba vettem, hogy az Illetékhivatali adatok korábbi évek eladási árait tartalmazzák, mely értékeket az utóbbi évek ingatlan-árváltozásai befolyásolnak.

A forgalomképességet befolyásoló tényezők mértéke:

Tényezők megnevezése	van	mértéke
engedély nélküli felépítmény, hatása:	nincs	%
bányaszolgalmi jog, hatása:	nincs	%
műemlék, vagy műemlék jellegű, hatása:	nincs	%
zártkert, hatása:	nincs	%
erdő, hatása:	nincs	%
telki szolgalmi jog, hatása:	nincs	%
földmérési jel, hatása:	nincs	%
vill. ber. elhelyezését biztosító szolgálat, hatása:	nincs	%
vezetékjog, hatása:	nincs	%
vízvezetési szolgálat, hatása:	nincs	%
telekalakítási és részleges építési tilalom, hatása:	nincs	%
egyéb építésügyi korlátozás, hatása:	nincs	%
természetvédelmi (jellegű) terület, hatása:	nincs	%
vályog falazat, hatása:	nincs	%
könnyűszerkezetes épület, hatása:	nincs	%
egyéb forgalomképességet csökkentő tényező hatása:	nincs	%
környezetszennyezéssel terhelt az ingatlan, illetve feltételezhető a	nincs	%
környezet-szennyezés, hatása:	nincs	%

5.3. 1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés (orvosi rendelők, gyógyszertár)

Összehasonlítás szempontja	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest 8. ker., Kürdy u.	Budapest 8. ker., Kürdy u.	Budapest 8. ker., Nagykörúton bel.
Környezete:	társasházi	társasházi	társasházi	társasházi
Jelleg, funkció:	orvosi rendelők	üzelhelyiség	üzelhelyiség	üzelhelyiség
Infrastrukturális adottságok	jó infrastrukturális kapcsolatokkal	jó infrastrukturális kapcsolatokkal	jó infrastrukturális kapcsolatokkal	jó infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1905	1906	1906	1907
Műszaki	jó	felújított	közepes	felújított
Megjegyzés:		fszt., téglá, teraszos, utcai bejárattal, bemutatóterem	fszt., téglá, teraszos, utcai bejárattal, étterem	fszt., téglá, utcai bejárattal, étterem
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		89 900 000	70 100 000	275 000 000
telekméret (m ²)				
lakás nettó alapterület (m ²)	363,6	145,0	160,0	440,0
erkély nettó alapterület (m ²)	0,0	40,0	100,0	0,0
lakás redukáló tényező	0,0	0,1	0,1	0,0
redukált terület (m ²)	363,6	149,0	170,0	440,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		603 356	412 353	625 000
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2012. november	2012. november	2012. november
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		80 910 000	63 090 000	247 500 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		543 020	371 118	562 500

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	nagyobb
	0,80	0,80	1,10
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	jobb	gyengébb	jobb
	0,80	1,10	0,80
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

	347 533	326 584	495 000
	347 500	326 600	495 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m ²)	363,6
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	389 700
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	389 700
becsült bruttó érték	141 694 920
becsült bruttó érték	141 700 000

5.3.2. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés (pincei raktár)

Összehasonlítás szempont	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Budapest 8. ker., Bródy S. u.	Budapest 8. ker., Bezerédi u.	Budapest 8. ker., Vaidahunyad u.
Környezete:	társasházi	társasházi	társasházi	társasházi
Jelleg, funkció:	pincei raktár	pincei raktár	pincei raktár	fszt. műhely
Infrastrukturális adottságok	jó infrastrukturális kapcsolatokkal	jó infrastrukturális kapcsolatokkal	jó infrastrukturális kapcsolatokkal	jó infrastrukturális kapcsolatokkal
Építés éve:	1905	1906	1906	1920
Műszaki	jó	egyenlő	közepes	közepes
Megjegyzés:		pnce., téglá, közműv., utcai bejárattal, boltíves	pnce, téglá, közműv., utcai bejárattal, mérők leszerelve	fszt., téglá, közműv., utcai bejárattal,
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
ár (Ft)		4 428 000	4 240 000	6 000 000
telekméret (m ²)				
lakás nettó alapterület (m ²)	122,1	365,0	120,0	112,0
erkély nettó alapterület (m ²)	0,0	0,0	0,0	0,0
lakás redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m ²)	122,1	365,0	120,0	112,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		12 132	35 333	53 571
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
ajánlat/adásvétel időpontja		2012. november	2012. november	2012. november
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		3 985 200	3 816 000	5 400 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		10 918	31 800	48 214

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	rosszabb	rosszabb
	1,00	1,20	1,20
alapterület	nagyobb	hasonló	hasonló
	2,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	jobb
	1,00	1,00	0,80
műszaki állapot	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	2,00	1,10	1,10
komfortfokozat	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	1,50	1,40	1,30

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

65 510	58 766	66 189
65 500	58 800	66 200

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m ²)	122,1
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	63 500
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	63 500
becsült bruttó érték	7 750 175
becsült bruttó érték	7 800 000

A két külön helyrajzi számú ingatlan összegzése: **141.700.000 + 7.800.000 = 149.500.000,- Ft**

1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4 fszt-mfszt, és pince. sz.(hrsz.: 36712/0/A/4 és 36712/0/A/1) ingatlan
falgalmi értékbecslése 15

5.4.1 Hozam alapú értékelés: (gyógyszertár-rendelők)

Összehasonlítás szempont	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest 8. ker., Múzeum u.	Budapest 8. ker., Bródy S. u.	Budapest 8. ker., Kálvin tér
Környezete:	társasházi	társasházi	társasházi	társasházi
Jelleg, funkció:	rendelők	iroda	iroda	iroda
Infrastrukturális adottságok	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal
Építés éve:	1905	1892	1893	1900
Műszaki	jó	újszerű	újszerű	jó
Megjegyzés:		tégla, 4 szoba, 1. em., összkomfortos	tégla, 4 szoba, 1. em., összkomfortos	tégla, 8 szoba, 1. em., összkomfortos
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérelti díj (Ft/hó)		987 140	1 000 000	450 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
lakás nettó alapterület (m ²)	363,6	223,0	230,0	220,0
alapterület (m ²)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m ²)	363,6	223,0	230,0	220,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		4 427	4 348	2 045
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
ajánlat/realizálás időpontja		2012. november	2012. november	2012. november
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérelti díj (Ft/hó)		937 783	950 000	427 500
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m ² /hó)		4 205	4 130	1 943

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	hasonló	hasonló	gyendébb
	1,00	1,00	1,20
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,80	0,80	0,80
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	jobb	jobb	hasonló
	0,80	0,80	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

	2 691	2 643	1 865
	2 700	2 600	1 900

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS	társasházi lakás
redukált alapterület (m ²)	363,6
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	2 400
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	2 400
becsült bérelti díj (Ft/hó)	872 640
becsült bérelti díj ke	873 000

5.4.2 Hozam alapú értékelés: (pincei raktárak)

Összehasonlítás szempont	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Budapest 8. ker., Nagy Templom u.	Budapest 8. ker., Nagykörúton kívül	Budapest 9. ker., Bárd u.
Környezete:	társasházi	társasházi	társasházi	társasházi
Jelleg, funkció:	raktárak	műhely	raktár	műhely
Infrastrukturális adottságok	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal	jó infrastruktúrális kapcsolatokkal
Építés éve:	1905	1900	1901	1902
Műszaki	jó	felújítandó	közepes	közepes
Megjegyzés:		tégla, pincei, összkezmű, udvari	tégla, pincei, összkezmű, udvari	tégla,fszt.-i, összkezmű, udvari
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérelti díj (Ft/hó)		40 000	65 000	80 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0
lakás nettó alapterület (m ²)	122,1	75,0	92,0	80,0
alapterület (m ²)	0,0	0,0	0,0	0,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m ²)	122,1	75,0	92,0	80,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		533	707	1 000
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
ajánlat/realizálás időpontja		2012. november	2012. november	2012. november
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált bérelti díj (Ft/hó)		38 000	61 750	76 000
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m ² /hó)		507	671	950

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

környezeti korrekció	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	1,30	1,30	1,30
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,90	0,90
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	jobb
	1,00	1,00	0,80
műszaki állapot	gyengébb	gyengébb	gyengébb
	1,50	1,30	1,30
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek

	889	1 021	1 156
	900	1 000	1 200

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS	társasházi lakás
redukált alapterület (m ²)	122,1
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	1 033
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	1 000
becsült bérelti díj (Ft/hó)	122 100
becsült bérelti díj ke	122 000

5.4.3 Hozam alapú értékelés összesítése:

Az ingatlan hozam alapú értékét kínálati adatok átlagértéke alapján számolom. Jelen számításnál ezt az értéket vettük figyelembe.

- a számításokban lévő értékek forintban vannak megadva
- a tőkésítési ráta az inflációt nem tartalmazza
- Kihasználtság: 95 %

Funkció 1: orvosi rendelők-gyógyszertár (HRSZ: 36712/0/A/4), 2400 Ft/m²

Funkció 2: pincei raktárak (HRSZ: 36712/0/A/1) 1000 Ft/m²

Hozam alapú értékszámítás

Bevételek			
Alapterület Funkció 1.	orvosi rendelők		364 m ²
Alapterület Funkció 2.	Raktár		122 m ²
Bérelti díj Funkció 1.		$364 \text{ m}^2 \times 2\,400 \text{ Ft/m}^2 \times 12 \text{ hó}$	10 471 680 Ft
Bérelti díj Funkció 2.		$122 \text{ m}^2 \times 1\,000 \text{ Ft/m}^2 \times 12 \text{ hó}$	1 464 600 Ft
Kihasználtság			100 %
Figyelembe vehető bevétel			11 936 280 Ft
Költségek			
A tulajd. fenntartási költségei	Az éves bevételek	3 %-a	358 088 Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	1 %-a	119 363 Ft
Felújítási költség alap	Az éves bevételek	2 %-a	3 400 000 Ft
Egyéb költségek			Ft
Éves üzemi eredmény			8 058 829 Ft
Tőkésítési ráta			6,0 %
Tőkésített érték			134 313 813 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)			Ft
Az ingatlan hozadéki értéke			134 300 000 Ft

5.5. Az értékbecslés eredményeinek összefoglalása

Az ingatlan piaci értékét kétféle módon, a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” és a hozamszámítás alapú „üzleti érték” módszerrel is megbecsültem. A piaci- és hozam alapú érték közel azonos értéket eredményezett.

A 2 módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a piaci érték megállapítása során az alábbi súlyozást javaslom:

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	149 500 000	100	149 500 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték	134 300 000	0	0 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			149 500 000 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve			149 500 000 Ft

Ingatlan típusa:	lakás
KEREKÍTETT FORGALMI ÉRTÉK	149 500 000 Ft

5.6. Az ingatlanok felújításainak beárazása

A megbízó képviselője bemutatta az ingatlanokat, s kérésének megfelelően a 2008-s évben elvégzett felújítási munkálatokat az az évi árszintnek megfelelően beáraztuk.

A költségvetés elkészítéséhez az Építész kamara által kiadott Építőipari költségbecslési segédletet vettük alapul.

A 2008-as árszint érdekében ezen évi segédlettel kalkuláltunk.

5.6.1 Az ingatlanok felújításainak beárazása építészet:

A rendelkezésünkre bocsájtott tervek (felmérési ill. megvalósulási) valamint a bejárás kori felmérés alapján az építészeti munkálatok költségeit tételesen készítettük el, az 5.6 pontban ismertetett segédlet útmutatásai szerint.

- | | | | |
|--|-------|----------|-----------|
| 1. 3.4.1.2. Szerelt válaszfalak készítése, 10vm vtg. fém profil vázszerkezetre, két oldali gipszkarton borítással, ásványgyapot szigeteléssel. | 80m2 | 5.300.- | 424.000.- |
| 2. 5.1.1.2.Cementhabarcs vakolat téglá, beton felületen, 1.5vm vtg. | 340m2 | 2.500.- | 850.000.- |
| 3. 2.8. Monolit vb. Szerkezet (födém, lépcső) készítése 20cm vtg.-ig. | 20m2 | 20.000.- | 400.000.- |
| 4. 1.4.2. Feltöltések homokos kaviccsal. | 15m3 | 5.800.- | 87.000.- |

5.	2.2.1.1. Vasbeton fal építése 20cm vtg. 5m3	48.000.-	240.000.-
6.	3.6.1. Aljzatbeton kavicsbetonból, 6cm vtg.-ig. 30m3	25.000.-	750.000.-
7.	7.5.1.3. Álmennyezet szerelés horganyzott profil vázszerkezettel, 12.5mm vtg. impregnált gipszkarton lemezzel. 190m2	6.000.-	1.140.000.-
8.	8.1.2. Padlóburkolat 30x30cm greslapból, ragasztva. 485m2	8.500.-	4.122.500.-
9.	8.1.3. Falburkolat 20x25cm-es csempe lapokból,ragasztva. 140m2	7.000.-	980.000.-
10.	10.1.1. Homlokzati portálok, tömör fenyő, 285/470NM 2db	1.100.000.-	2.200.000.-
11.	10.1.2. Udvari fix üvegfal, hőszigetelő üvegezéssel. 14m2	70.000.-	980.000.-
12.	10.4.1.1. Beltéri ajtók tömör fenyőfából, 75-110/220 NM 35db	90.000.-	3.150.000.-
13.	13.1.1.2. Falfelület előkészítése műanyag kötésű simító anyaggal. 1.580m2	600.-	948.000.-
14.	13.1.2.3. Műanyag diszperziós falfestés, 2rtg. 1.400m2	600.- átvitel:	<u>840.000.-</u> 17.111.500.-
15.	3.3.3.4. Felületképzés üvegszövet rendszerrel. (Walltex) 180m2	2.500.-	450.000.-
16.	13.1.4.2. Fa nyílászárók alap-, fedő, zománcofestése. 250m2	1.700.-	425.000.-
17.	14.1.2.1. Padlószigetelés 10mm vtg. polisztirol lemezzel. 120m2	2.200.-	264.000.-
18.	14.2.1.2. Pinceszigetelés 2 rtg. Bitumen emulzióval. (oldalfal) 140m2	1.600.-	224.000.-
19.	14.2.1. Talajnedvesség elleni szigetelés kétrétegű bitumenes csupaszlemezzel. (padló) 120m2	1600.-	192.000.-

20. 14.2.3.2. Használati víz elleni szigetelés kent műanyag szigetelő anyaggal, 2rtg.	60m2	2.500.-	150.000.-
21. 15.2.7. Válaszfalak bontása nagyméretű téglából.	80m2	1.600.-	128.000.-
22. 15.5.1. Padlóburkolatok bontása.	485m2	900.-	436.500.-
23. 15.5.2. Falburkolatok bontása.	320m2	1.300.-	416.000.-
24. 15.6. Beton, vasbeton szerkezetek bontása.	10m3	25.000.-	250.000.-
25. 15.7.1. Faszerkezetű ajtók bontása.	120m2	1.200.-	144.000.-
26. 15.5.4. Aljzatbeton bontása 10cm-ig.	485m2	1.900.-	921.500.-
27. 1.4.3.2. Felesleges föld, törmelék elszállítása.	260m3	2.400.-	<u>624.000.-</u>
		átvitel:	21.736.500.-
28. 2.1.2.4. Térburkolat készítés beton járdalapról.	140m2	8.000.-	1.120.000.-
29. 15.4. Vakolatok leverése oldalfalról.	600m2	800.-	480.000.-
30. 3.4.6.5. Egyrétegű impregnált gipsz-karton burkolat, fém tartószerkezetre szerelve.	120m2	6.200.-	744.000.-
31. 12.3.1.2. Hőszigetelő üvegszerkezetek beépítése.	20m2	9.000.-	<u>180.000.-</u>
		összesen:	24.260.500.-

5.6.2 Az ingatlanok felújításainak beárazása épületgépészet:

a, fűtés

Az eltakart vezetékek miatt a tételes felmérés helyett a fajlagos, négyzetméterre vetített, segédlet által javasolt adattal számoltunk.

Mivel a fűtés, mind két érintett ingatlanon ki lett építve, ezért az összterület az alap, tehát

$$485,65 \text{ nm} \times 25.800,- = 12.529.770,-$$

b, víz- csatornázás

Az eltakart vezetékek miatt itt is a fajlagos, négyzetméterre vetített, segédlet által javasolt adattal számoltunk.

Mivel ezen szakipari munkálatok is mind két érintett ingatlanon elvégezték, ezért az összterület az alap, tehát

$$485,65 \text{ nm} \times 13.200,- = 6.410.580,-$$

c, szellőzés

Az eltakart csőrendszer miatt (álmennyezet) a tételes felmérés helyett a fajlagos, négyzetméterre vetített, segédlet által javasolt adattal számoltunk szintén.

Mivel a szellőzés, csak pincében lett építve, ezért a pince összterülete az alap, tehát

$$122,05 \text{ nm} \times 10.000,- = 1.220.500,-$$

d, klíma

Az eltakart vezetékek miatt a tételes felmérés helyett a fajlagos, befűvők számára vetített, segédlet által javasolt adattal számoltunk.

$$5 \text{ db} \times 220.000,- = 1.100.000,-$$

e, szállítólapos felvonó (mozgássérült)

Ez az un. lépcsőlift a Nyírlift kft-től kapott adatok szerint:

$$1 \text{ db} \times 1.520.000,- = 1.520.000,-$$

Épületgépészet összesen:

fűtés	12.529.770,-
víz-csat.	6.410.580,-
szellőzés	1.220.500,-
klíma	1.100.000,-
lépcsőlift	1.520.000,-
össz.:	22.780.850,-

5.6.3 Az ingatlanok felújításainak beárazása épületvillamosság:

Az eltakart vezetékek miatt a tételes felmérés helyett a fajlagos, négyzetméterre vetített, segédlet által javasolt adattal számoltunk.

Mivel a fűtés, mind két érintett ingatlanon ki lett építve, ezért az összterület az alap, tehát

$$485,65 \text{ nm} \times 35.000,- = 16.997.750,-$$

5.7. Felújítás költségeinek összefoglalása

A költségek összesítése

Építési munkák:

Építészeti munkálatok	24.260.500,-
Épületgépészet(víz-csat., fűtés, szellőzés, klíma, rokkant felvonó)	22.780.850,-
Épületvillamosság	16.997.750,-

1, Építési munka nettó költsége összesen: 64.039.100,-

Egyéb költségek:

a, Területmegszerzés költségei	250.000,-
b, Tervezés, művezetés, igazgatási költségek (10%)	6.440.000,-
c, Berendezések	
d, Műszaki ellenőrzés (1%)	644.000,-

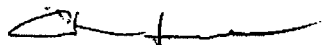
2, Egyéb költségek összesen: 7.334.000,-

3, A felújítás nettó költsége: 71.373.100,-

4, ÁFA 25%: 17.843.275,-

5, A felújítás (becsült) bruttó költsége összesen: 89.216.375,-

Budapest, 2012.11.26.



Csík Imre

építész üzemmérnök
MV-Ép/A-MÉK 01-00782

CSÍK IMRE
MAGASÉPÍTŐ ÜZEMMÉRŐK, VÁLLALKOZÓ
BP. XI., ZSURLÓ U. 24. I. em. 4.
ADÓSZ.: 55004293-2-43

Új Kánaán
Bt
Bt 1213 Budapest
Szentmiklósi út 245.
Adószám: 28264204-2-43



Kiss Árpád

okl. épületgépész
G-T 01-14531

MELLÉKLETEK

1. melléklet:

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36712/0/A/4 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII.KER. Mikszáth Kálmán tér 4. földszint.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés tulajdoni forma	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad
-------------------------------	---------------	---------------------------	---------------

orvosi rendelő önkormányzati	352	0 0	1385/10000
---------------------------------	-----	-----	------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/
170552/2/1999/99.06.25 törölő határozat:

orvosi rendelő önkormányzati	352	0 0	1374/10000
---------------------------------	-----	-----	------------

Bejegyző határozat: 170552/1999/1998.02.25

orvosi rendelő önkormányzati	352	0 0	1385/10000
---------------------------------	-----	-----	------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/
170552/1999/1998.02.25 törölő határozat:

2. bejegyző határozat: 224224/1994/1994.10.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 224224/1994/1994.10.28

Fogászati rendelő.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 224224/1994/1994.10.28

jogcím: 1991.XXXIII tv. 212784/1993/1993.11.01

jogcím: Eredeti felvétel 224224/1994/1994.10.28

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 170552/1999/1998.02.25

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36712/0/A/1 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII.KER. Mikszáth Kálmán tér 4. pinceszint.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés tulajdoni forma	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad
raktár önkormányzati	127	0 0	499/10000
Bejegyző határozat: 999992/1999/ 170552/2/1999/99.06.25			törliő határozat:
raktár önkormányzati	127	0 0	496/10000
Bejegyző határozat: 170552/1999/1998.02.25			
raktár önkormányzati	127	0 0	499/10000
Bejegyző határozat: 999992/1999/ 170552/1999/1998.02.25			törliő határozat:

2. bejegyző határozat: 224224/1994/1994.10.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pitó okiratban meghatározott helyiségek.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 224224/1994/1994.10.28

jogcím: 1991.XXXIII tv. 212784/1993/1993.11.01

jogcím: Eredeti felvétel 224224/1994/1994.10.28

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

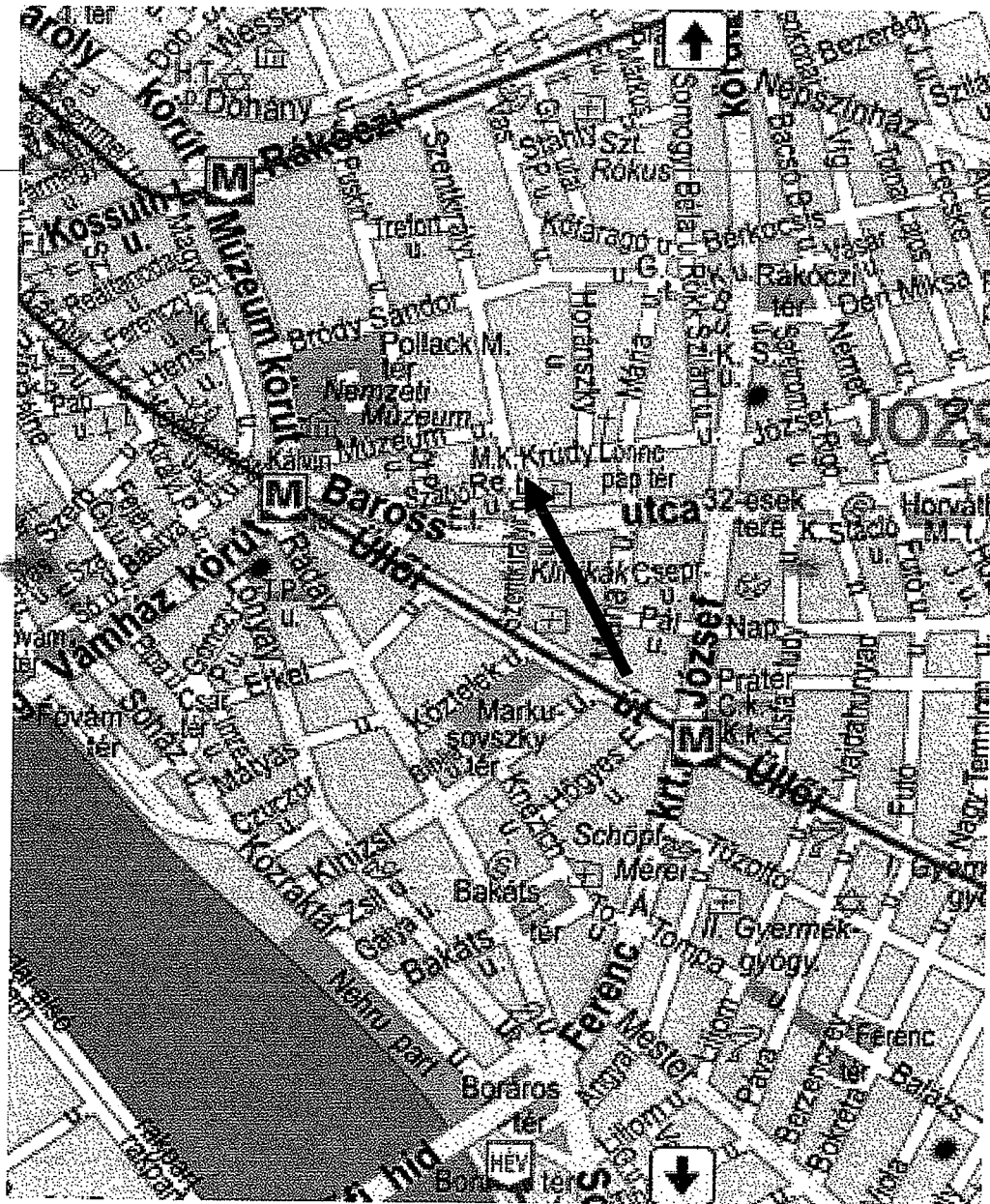
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 170552/1999/1998.02.25

EGYÉB a tulajdoni hányad az alapító okirat módosítása folytán csökkent.

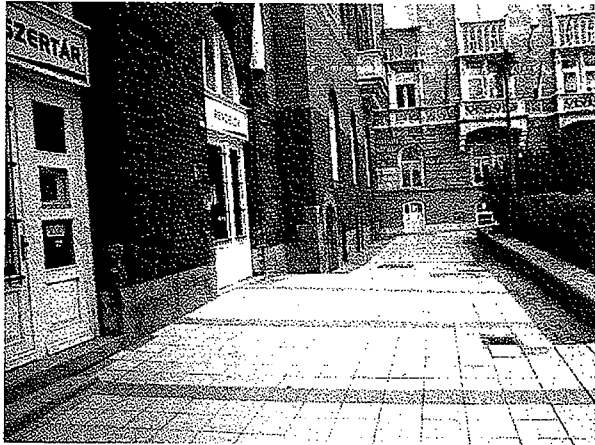
2. melléklet

Település térkép

1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4.



3. melléklet



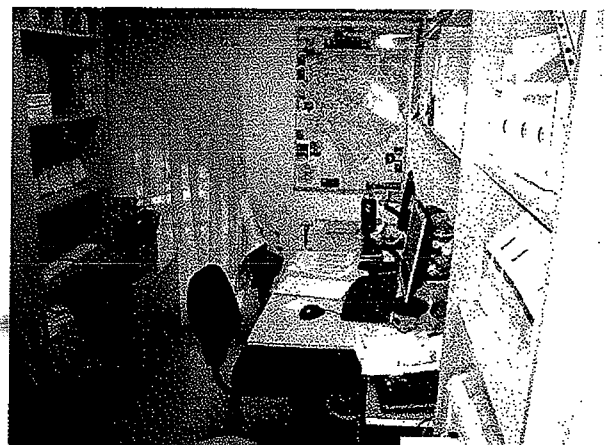
Az ingatlan bejárata



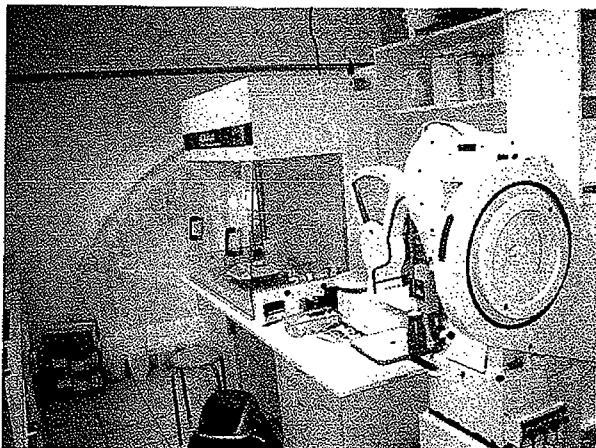
Homlokzat



gyógyszertári raktár mfszt.



gyógyszertári iroda mfszt.



gyógyszertári labor mfszt.



gyógyszertári WC. mfszt.



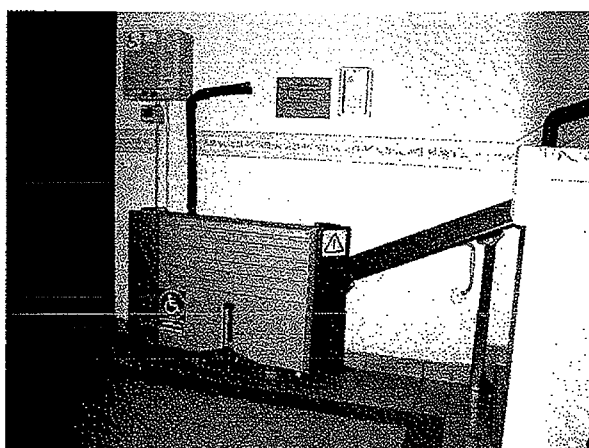
gyógyszertári lépcső mfszt- fszt.



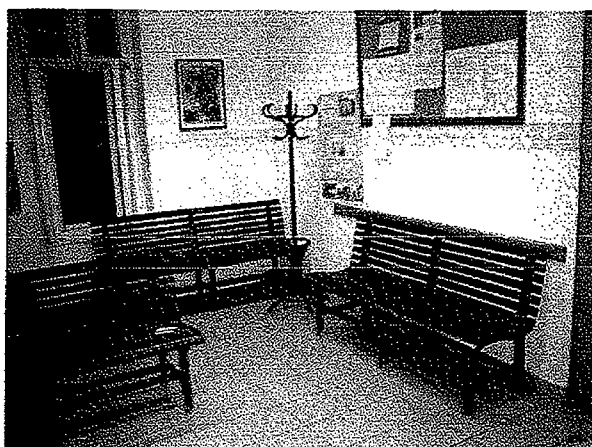
gyógyszertár fszt.



előtér fszt.



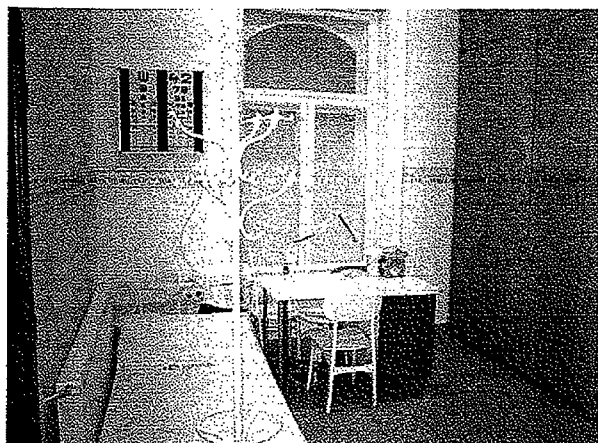
rokkant lift fszt.



váróterem fszt.



orvosi rendelőfszt.



fektető fszt.



teakonyha fszt.



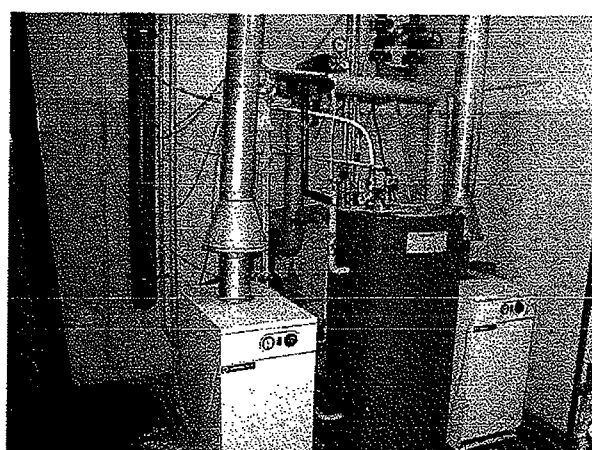
lépcső a pincébe.



raktár pince



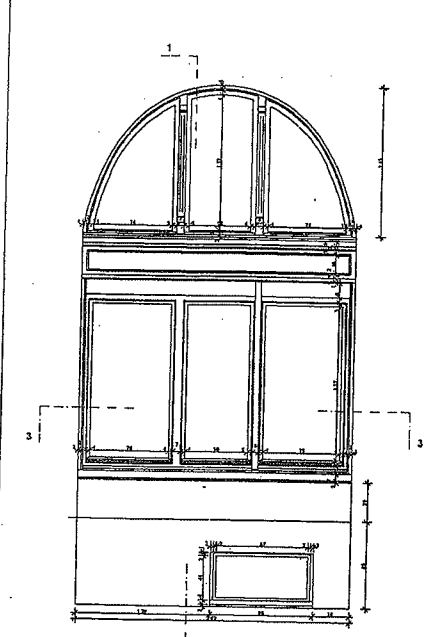
mosdópince



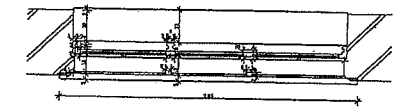
kazánház pince



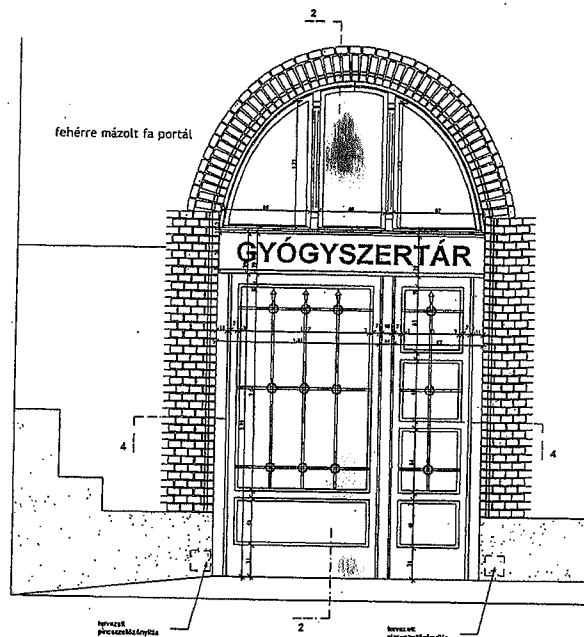
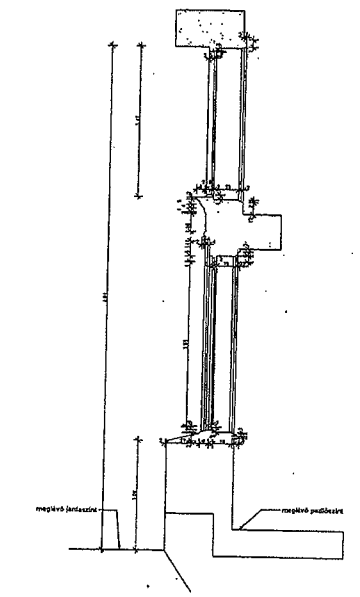
J-melléklet



3-3 metszet M 1:50



1-1 metszet M 1:50



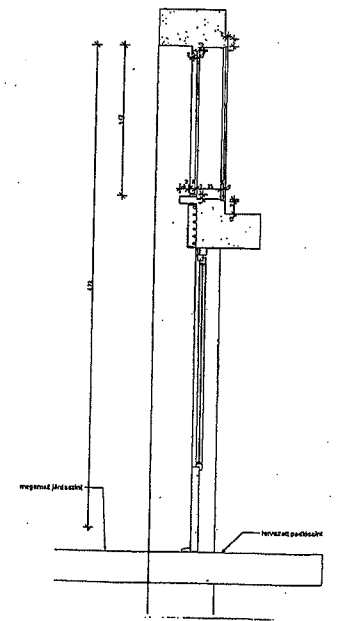
fehérre mázolt fa portál

GYÓGYSZERTÁR

4-4 metszet M 1:50

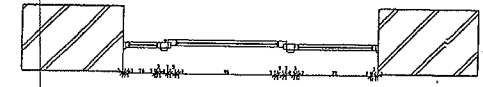


2-2 metszet M 1:50

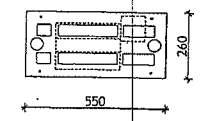
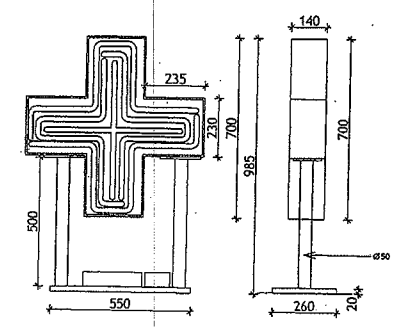


RENDELŐK

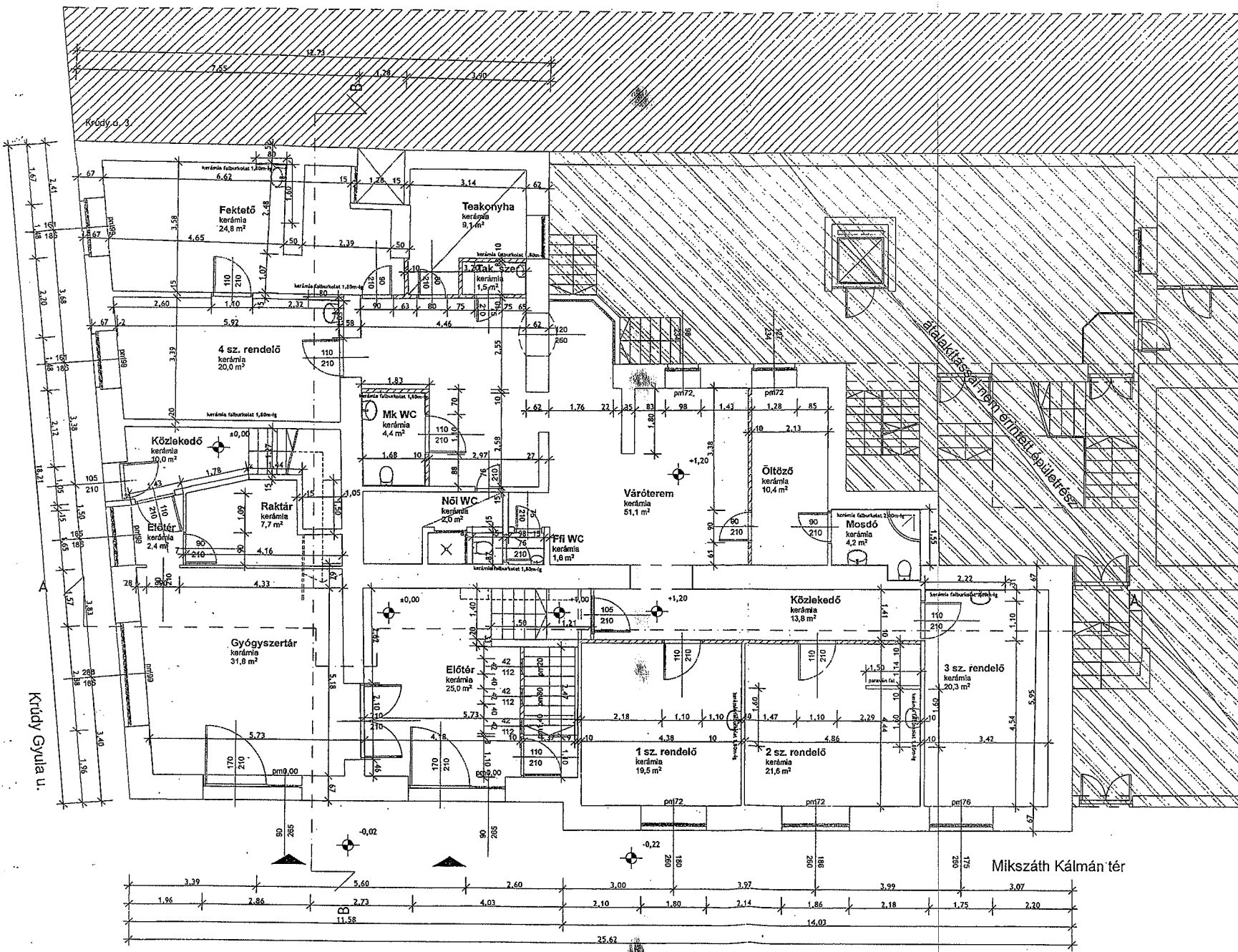
5-5 metszet M 1:50



roklámfelírat terv M 1:25



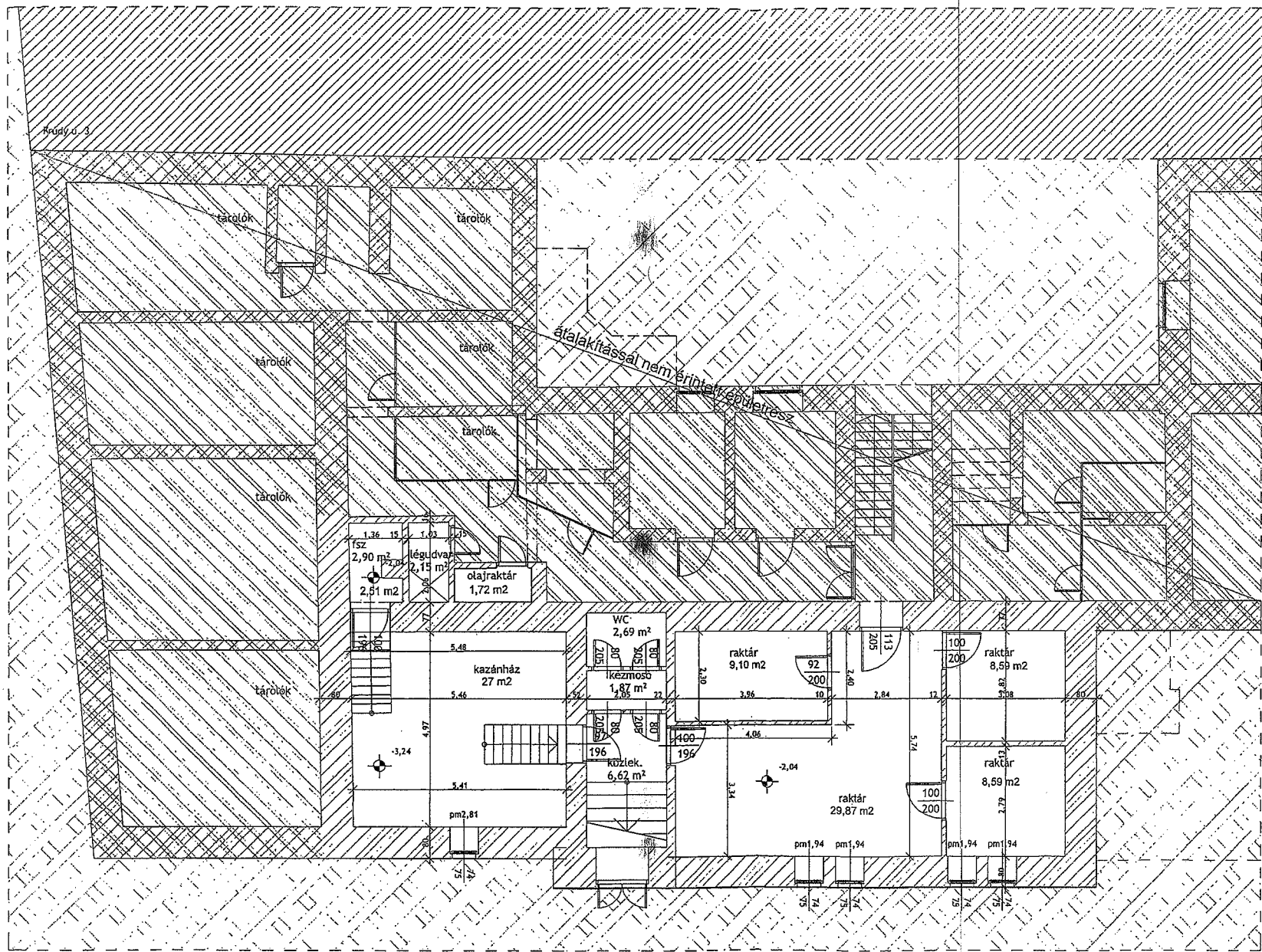
Helyiség portál és cégér kialakításának terve	
Tervtípus:	Megvalósulási terv
Helyszín:	Budapest VIII. Mikszáth Kálmán tér 4.
Megbízó:	Dr. Vámosi Béla, Dr. Szeverényi Márk MIKSZÁTH 4. EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÓ ÉS INGYENESHASZNOSÍTÓ KFT. 1083 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4.
Tervező: Kolossa József DLA Építész, E1 01-0905/12 1083 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 4. Prágai út 22. Adószám: 12231035-2-02 Bankszámla: 103000020944049-01000009	
Kolossa József DLA építész, E1 01-4446/12	
Tervlap:	É-04 részletek
m 1/50, 1/25	
Budapest 2009. január	



megjegyzés	
	meglévő falazat
	új falazat
Háziiorvosi rendelő és gyógyszerár kialakítása	
Tervtípus:	Megvalósulási terv
Helyszín:	Budapest VIII. Mikszáth Kálmán tér 4.
Megbízó:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Bp., 1082, Baross u. 63-67.
Tervező: Kolossa József Építész, ÉT 01-4446/12 Szabó Lea építész, Bőr István építész, Szabó Dávid építész, Hovorka Norbert építész	
Tervlap:	É-02 FÖLDSZINTI ALAPRAJZ m 1/100
Budapest, 2009. január	

Háziorvosi rendelő és gyógyszer.
Eredeti állapot - felújítási terv.

Művelet terv



megjegyzés	
Háziorvosi rendelő és gyógyszer kialakítása	
Tervtípus:	Felmérési terv
Helyszín:	Budapest VIII. Mikszáth Kálmán tér 4.
Megbízó:	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Bp., 1082, Baross u. 63-67.
Józsefvárosi Önkormányzat és Városfejlesztési Zártkörűen működő Rt. Városhivatala, Páncs utca 22. Budapest, Árpád u. 22. Adószám: 12293005-3-42 Érintkezési szám: 1410040-6634049-0710109 Gyorsítási ÉT-012005/12	
Kolossa József építész, ÉT 01-4446/12 Szabó Lea építész Bör István építész Szabó Dávid építész Hovorka Norbert építész	
Tervlap:	M-01 MEGLÉVŐ PINCESZINTI ALAPRAJZ m 1/100
Budapest, 2008. május	

