

Az értékelés azonosítója: K/18/Ú/35

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



*Budapest I., Fő utca 11-13. fszt. 3. szám alatti, 14408/0A/3 hrsz.-ú,
a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő,
üzlethelyiség megnevezésű ingatlanról.*

2018. március 14.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 34 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----|
| ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ | 4 |
| 1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja | 6 |
| 1.2 Az értékeléshez felhasznált információk | 6 |
| 2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE | 6 |
| 2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség..... | 6 |
| 2.2 Gazdasági környezet | 6 |
| 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE | 6 |
| 3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok..... | 6 |
| 3.2. A földterület jellemzői..... | 7 |
| 3.2. Az értékelt épületrész jellemzői | 7 |
| 3.3 SWOT analízis..... | 8 |
| 4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)..... | 8 |
| 5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK..... | 12 |
| 5.1 Piaci összehasonlító módszer | 12 |
| 5.2 Hozam alapú módszer megfordítása | 12 |
| 6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA..... | 13 |
| 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK..... | 13 |
| 7.1 Felhasználás..... | 13 |
| 7.2 Jogi körülmények | 13 |
| 7.3 Kompetencia..... | 14 |
| 7.4 Megbízástól való függés | 14 |
| 7.5 Szakmai szabályozások, szlenderdek | 14 |
| 7.6 Felhasznált adatok..... | 14 |
| 7.7 Felelősség kizárása | 14 |
| 7.8 Rejtett hibák..... | 14 |
| 7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás..... | 15 |
| 7.10 Érvényesség | 15 |
| MELLÉKLETEK | 16 |
| Tulajdoni lap | 17 |
| Alapító okirat | 18 |
| Műszaki leírás | 25 |
| Alaprajz | 27 |
| Számítások | 28 |
| Képek..... | 31 |
| Térkép..... | 34 |

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest I., Fő utca 11-13. fszt. 3. szám alatti, 14408/0/A/3 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan** értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

| | |
|-----------------------------|---|
| Megbízó: | Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya |
| Az értékelő neve: | BFVK Zrt. |
| Az értékelés kiadás dátuma: | 2018. március 14. |
| Az értékelés célja: | az ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2018. március 13. |
| Alkalmazott módszerek: | piaci összehasonlító módszer, hozamszámítási módszer |

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

| | |
|---|---|
| Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: | üzlethelyiség |
| Az ingatlan fizikai megjelenése: | üres üzlethelyiség |
| Az ingatlan nyilvántartási címe: | Budapest I., Fő utca 11. fszt. 3. |
| Az ingatlan helyrajzi száma: | 14408/0/A/3 |
| Épület/helyiség alapterülete: | Teljes: 140 m ² Értékelt: 140 m² |
| Tulajdonos; tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat; 1/1 |
| Értékelt ingatlanrész: | teljes albetét |

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

54 900 000 Ft + áfa
azaz: ötvennégy millió- kilencszázezer forint + áfa

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve:

(A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)

307 000 Ft/hó + áfa
azaz: háromszázhétezer forint/hó + áfa

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

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

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének és piaci bérleti díjának meghatározása.

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az ingatlan évek óta nem hasznosított, állapota erősen felújítandó.

Budapest, 2018. március 14.

 Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Tilkné Zám Eszter
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 04349/2004



Réményi Krisztina
építészmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. megbízta társaságunkat a tárgyi ingatlan forgalmi értékének piaci bérleti díjának meghatározásával.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk**Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:**

Alapító okiratot, műszaki leírást, alaprajzot és az ingatlanra vonatkozó szabályozást.

Beszereztük:

Tulajdoni lapot.

Helyszíni szemle:

2018. március 13-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE**2.1 Közvetlen környezet, megközelíthetőség**

A tárgyi ingatlan Budapest I. kerület Viziváros részben a Clark Ádám tér közelében helyezkedik el.

A Fő utca a kerület egyik főútja, erős forgalmat bonyolít le. A vizsgált ingatlan hagyományos technológiával épült, környezetében szintén hasonló, önálló és zártosított beépítésű épületek találhatóak.

Az ingatlan megközelítése személygépkocsival, busz és villamos járatokkal is kiváló, parkolási lehetőség az ingatlan melletti mellékutcában korlátozottan lehetséges.

2.2 Gazdasági környezet

Az ingatlantól a lakosság alapvető ellátását szolgáló üzletek, oktatási és egészségügyi és kulturális intézmények 300-500 m-en belül elérhetőek. Az ingatlan közvetlen közelében lakó és intézményi épületek találhatóak. Az épület előtt húzódó Fő utca nagy közúti forgalma jelentős zaj és környezetszennyezési hatással van az ingatlanra.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok**

| | |
|---|--|
| Ingatlan természetbeni címe: | 1011 Budapest, Fő utca 11-13. fszt. 3. |
| Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: | 1011 Budapest, Fő utca 11-13. fszt. 3. |
| Helyrajzi száma: | 14408/0/A/3 |
| Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad: | Fővárosi Önkormányzat 1/1 |
| Vagyonkezelő: | - |
| Megnevezése: | üzlethelyiség |
| Funkció a valóságban: | jelenleg üres üzlethelyiség |
| Épület/helyiség alapterülete: | Teljes: 140 m ² Értékelt: 140 m ² |
| Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy: | Széljegy: Elővásárlási jog bejegyzése iránti kérelem, Magyar Állam A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz. |

3.2. A földterület jellemzői**Telek szöveges leírása:**

Közel téglalap alakú telek, sík felszínű, kerített, zártsorú beépítéssel. Vk övezeti besorolású.

3.2 Az értékelt épületrész jellemzői

| | | állapot | |
|--|---|---------------------------|-----------|
| Építési éve: | 1900-as évek eleje | | |
| Alapterület: | 140 m ² | | |
| Szintszám: | fszt. | | |
| Parkolás: | közterületen | | |
| Alapozás: | sávalap | korának állapotú | megfelelő |
| Teherhordó szerkezet: | tégla falazat | mállik | |
| Tetőszerkezet: | fa szerkezetű magastető, cserép fedéssel | korának állapotú | megfelelő |
| Lépcsőház, lépcsők: | beton | jó | |
| Lift: | nincs | - | |
| Nyílászárók: | fa belső és külső nyílászárók | felújítást igényel | |
| Padozatok: | linóleum és kerámia | felújítandó | |
| Felületképzés: | festett és csempézett falak a vizeshelyiségekben | felújítandó | |
| Energia osztály: | n.a. | | |
| Fűtési rendszer: | saját gázkazán (jelenleg használaton kívüli) | nem ismert | |
| Világítás: | függesztett lámpatestek | felújítandó | |
| Meleg víz: | gázkazán | felújítandó | |
| Beosztás: | nagyobb üzlettérből nyíló kiszolgáló helyiségek | funkciójának megfelelő | |
| Jelenlegi hasznosítás: | jelenleg üresen áll | | |
| Belmagassága: | 5,00 méter | | |
| Egyéb (az épület szöveges bemutatása): | <p>Az ingatlan a Fő utca – Jégverem utca – Bem rakpart – Pala utca által határolt tömbben található, hagyományos építési móddal készült épület. A tömbben három épület található, melyből a két szélső műemlék épület, a harmadik középső épület utcai földszinti részén található az értékelt üzlethelyiség. A helyiség két utcai bejárattal továbbá 3 db kirakattal rendelkezik, melyek külső ráccsal védettek. A bejárati ajtók dupla kétszárnyú fa szerkezetű üvegezett ajtók, az ablakok felső félköríves, dupla kétszárnyú fa szerkezetű ablakok.</p> <p>Az ingatlan két elkülönített részből áll, a nagy olvasótermi részből, melyből boltív alatt juthatunk át a kisebb olvasóterem részbe, továbbá a leválasztott irodai és szociális blokk részből.</p> <p>A helyiségben a mennyezet és az oldalfalak festettek, a padozat linóleumborítású.</p> <p>A hátsó olvasótermi részből nyílik a közösségi mosdó és wc, valamint egy tároló.</p> <p>A leválasztott iroda rész egyik felén volt kialakítva régebben a „konyha sarok”, a másik oldalon a személyzeti mosdó, wc, valamint a kazánhelyiség.</p> | | |

Az ingatlan világítását neon armatúrák biztosítják, fűtését saját kazán biztosította. Jelenleg a gáz és víz közművek kikapcsolásra kerültek, a villany működik.

A felette lévő lakás felújításakor 2013-ban a helyiség beázott, a mennyezet beszakadt, az üzlethelyiség így jelenleg erősen felújítandó állapotban van.

Az üzlethelyiség további negatívuma, hogy a Fő utca minimális gyalogos forgalommal rendelkezik, továbbá az ingatlan előtt egyáltalán nem lehet parkolni, csak a környező utcákban, de ott is korlátozott számban.

A környékben nem került kialakításra parkolóház, a legközelebbi a Lánchíd pesti hídfőjénél található Gresham Palota alatti mélygarázs.

A mellékletek között a „Számítások” rész első része tartalmazza a részletes alapterületi kimutatást.

3.3 SWOT analízis

| erősségek | gyengeségek |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • forgalmas főút mellett helyezkedik el • vegyes funkcióra hasznosítható • nagy kirakati portál | <ul style="list-style-type: none"> • az üzlethelyiség műszaki állapota • gyenge vagy közepes gyalogos forgalom |
| lehetőségek | veszélyek |
| <ul style="list-style-type: none"> • akár műhely, akár raktár vagy kereskedelmi funkcióra is átalakítható egység | <ul style="list-style-type: none"> • erősen rongálódott, vizesedett falak |

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

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

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

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

Alternatív hasznosítási érték

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

Kényszereladási érték

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

Nem piaci érték

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

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tényteljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

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

Használati érték

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

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelési módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb(ek)et.

MÓDSZEREK:

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

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

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

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

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

Nettópótlási költség számítás

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

A módszer fő lépései:

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 meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlán újraterelemzésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

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

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

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

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközökhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paramétere a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők a jogi jelleg, a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, az épületen belüli elhelyezkedés, a parkolási lehetőség, a funkció, a telekrész mérete és alaprajzi kialakítása. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, a korrekció mértéke a -20% és -35% között mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest jóval rosszabb műszaki állapotú.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos bérleti díj számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan bérleti díját jelenti.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *bérleti díját*.

5.2 Hozam alapú módszer megfordítása

Az értékelés során az értékelt ingatlan bérleti díját határozzuk meg piaci összehasonlító módszerrel. Majd az így kapott piaci értékből a jövedelemtermelő képesség vizsgálatának alkalmazásával meghatározzuk a bérleti díjnak azt a mértékét, mely a meghatározott piaci értékhez vezet. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határozható meg:

- A bérbe adható területet az épületrészek nettó területe mérete alapján vettük figyelembe.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására során a vizsgált ingatlan szegmensére jellemző, ismert, publikált adatokat vettük figyelembe.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a hozam alapú megközelítés megfordításának részletes számítását.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest I. kerület, Fő utca 11-13. fszt. 3. szám alatti, 14408/0A/3 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító módszert és a hozam elvű módszert alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlítással kapott értéket fogadtuk el, mivel az ingatlan jelenlegi gyenge műszaki állapota miatt a bérbeadásra nem alkalmas, ezért a hozam alapú módszerrel történt becslést csak ellenőrzésre használtuk. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

| | |
|---|--|
| Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: | 54 900 000 Ft + áfa |
| | azaz: ötvennégy millió- kilencszázezer forint + áfa |
| <hr/> | |
| Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: | 307 000 Ft/hó + áfa |
| (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!) | azaz: háromszázhétezer forint/hó + áfa |

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

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

7.1 Felhasználás

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

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

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

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott

információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

7.3 Kompetencia

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

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

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

7.4 Megbízástól való függés

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

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

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

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

7.6 Felhasznált adatok

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

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

7.7 Felelősség kizárása

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

7.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

7.9 *Értékelői függetlenség, objektivitás*

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


7.10 *Érvényesség*

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.


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

Budapest, 2018. március 14.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Tilkné Zám Eszter
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 04349/2004

2.


Reményi Krisztina
építészmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila

Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004719569/2018

2018.03.08

BUDAPEST I. KER.

Boltterület 14408/0/A/3 helyrajzi szám

1011 BUDAPEST I. KER. Fő utca 11-13. Eoldkint. Ajtó: I

Szóljegy: 38854/ 2018.01.16

Elővásárlási jog bejegyzés iránti kérelem, MAGYAR ÁLLAM -

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| nagyság | terület m ² | szobák száma szánc/És | csatornák száma | terület hányad | tulajdoni forma |
|---------|---------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|---------|---------------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|

| | | | | | |
|-----------------|-----|-----|--|-----------|---------------|
| Érlelt helyiség | 140 | 0 0 | | 351/10000 | önkormányzati |
|-----------------|-----|-----|--|-----------|---------------|

Bejegyzés határozat: 500001/434/1997/97.09.01

1. bejegyzés határozat: 500001/434/1997/97.09.01

Városi ház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melléktelekiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 103628/1/2008/08.04.14

bejegyzés határozat, érkezési idő: 121473/1998.05.10/

törlé határozat: 103628/1/2008/08.04.14

jog cím: eredeti felvételi

jog állás: tulajdonos

név: I. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1011 BUDAPEST I. KER. Erzsébet körút 61/A.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 103628/1/2008/08.04.14

jog cím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (2) bek.

jog állás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alapító okirat



Budapest Főváros Önkormányzata



103066341591

Ikt. szám: FPH079 /569 - 34 /2015

Okirat száma: 01/2015-490760

Alapító okirat

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár alapító okiratát a következők szerint adom ki:

**1. A költségvetési szerv
megnevezése, székhelye, telephelye**

- 1.1. A költségvetési szerv
1.1.1. megnevezése: Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár
- 1.2. A költségvetési szerv idegen nyelvű megnevezése
1.2.1. angol nyelven: Metropolitan Ervin Szabó Library, Budapest
1.2.2. német nyelven: Stadtbibliothek Ervin Szabó, Budapest
1.2.3. francia nyelven: Bibliothèque Municipale Ervin Szabó de Budapest
1.2.4. orosz nyelven: Gorodszkaja biblioteka im. Ervina Szabó, Budapest
- 1.3. A költségvetési szerv
1.3.1. székhelye: 1088 Budapest VIII., Szabó Ervin tér 1.
1.3.2. telephelyei:

| | telephely megnevezése | telephely címe |
|---|--|--|
| 1 | Központi Könyvtár Gazdasági-Műszaki Igazgatóság | 1088 Budapest VIII. Ötpacsirta u. 4. |
| 2 | Szolgáltatóház | 1087 Budapest VIII. Szörény u. 3. |
| 3 | Oktatóközpont | 1093 Budapest IX. Közraktár u. 34. |
| 4 | I/1. Márai Sándor Könyvtár | 1016 Budapest I. Krisztina krt. 87-91. |
| 5 | II/1. Hűvösvölgyi úti Könyvtár | 1021 Budapest II. Hűvösvölgyi út 85. |

| | | |
|----|---|--|
| 30 | XIII/8. Dagály utcai Könyvtár | 1138 Budapest XIII Dagály u. 9/a |
| 31 | XIV/1. Kassák Könyvtár | 1145 Budapest XIV. Uzsoki u. 57. |
| 32 | XIV/2. Bosnyák utcai Könyvtár | 1145 Budapest XIV. Bosnyák u. 1/a |
| 33 | XIV/4. Rákosfalvi Könyvtár | 1144 Budapest XIV. Rákosfalva park 1-3. |
| 34 | XV/1. Eötvös utcai Könyvtár | 1153 Budapest XV. Eötvös u. 8. |
| 35 | XV/3. Zsókavár utcai Könyvtár | 1157 Budapest XV. Zsókavár u. 28. |
| 36 | XV/4. Szűcs István utcai Könyvtár | 1158 Budapest XV. Szűcs István u. 45. |
| 37 | XVI/1. Rákosi úti Könyvtár | 1161 Budapest XVI. Rákosi út 119. |
| 38 | XVI/2. Veres Péter úti Könyvtár | 1163 Budapest XVI. Veres Péter út 53. |
| 39 | XVII/2. Rákoscsabai Könyvtár | 1171 Budapest XVII. Péceli út 230. |
| 40 | XVII/4. Rákoskeresztúri Könyvtár | 1173 Budapest XVII. Pesti út 167. |
| 41 | XVIII/1. Nagykőrösi úti Könyvtár | 1188 Budapest XVIII. Nagykőrösi út 56. |
| 42 | XVIII/2. Csontváry K. T. utcai Könyvtár | 1181 Budapest XVIII. Csontváry K. T. u.32. |
| 43 | XVIII/3. Thököly úti Könyvtár | 1183 Budapest XVIII. Thököly út 5. |
| 44 | XIX/1. Üllői úti Könyvtár | 1191 Budapest XIX. Üllői út 255. |
| 45 | XX/2. Bíró Mihály utcai Könyvtár | 1203 Budapest XX. Bíró Mihály u.7. |
| 46 | XX/4. Pacsirta utcai Könyvtár | 1204 Budapest XX. Pacsirta u. 157/b. |
| 47 | XXI/1. II. Rákóczi Ferenc úti Könyvtár | 1211 Budapest XXI. Rákóczi Ferenc út 106.-108. |
| 48 | XXI/3. Szent István úti Könyvtár | 1213 Budapest XXI. Szent István út 232. |
| 49 | XXI/5. Vénusz utcai Könyvtár | 1214 Budapest XXI. Vénusz u. 2. |
| 50 | XXII/1. Nagytétényi Könyvtár | 1225 Budapest XXII. Nagytétényi u. 283. |
| 51 | XXII/3. Budafoki Könyvtár | 1221 Budapest XXII. Kossuth Lajos u. 30. |
| 52 | XXIII/1. Grassalkovich úti Könyvtár | 1238 Budapest XXIII. Grassalkovich út 128. |
| 53 | | 1014 Budapest I. Országház u. 13. |

| | | |
|----|--|---|
| 54 | | 1011 Budapest I. Fő u. 11-13. |
| 55 | | 1044 Budapest IV. Reviczky u. 38. |
| 56 | | 1047 Budapest IV. Tinódi u. 1. |
| 57 | | 1043 Budapest IV. Munkásotthon u. 33-39. |
| 58 | | 1038 Budapest III. Ezüsthely u. 16. |
| 59 | | 1085 Budapest VIII. Röck Szilárd u. 3. |
| 60 | | 1085 Budapest VIII. Mária u.3/a. |
| 61 | | 1089 Budapest VIII. Kálvária tér 13. |
| 62 | | 1122 Budapest XII., Városmajor u. 42. |
| 63 | | 1138 Budapest XIII. Tomori köz 7. |
| 64 | | 1134 Budapest XIII. Lehel u. 7/a. |
| 65 | | 1136 Budapest XIII. Tátra u. 48. |
| 66 | | 1214 Budapest XXI. Rakéta u. 24. |
| 67 | | 1143 Budapest XIV. Ilka u. 36. |
| 68 | | 1148 Budapest XIV. Róna u. 1-3. |
| 69 | | 1158 Budapest XV. Bezsilla Nándor u. 34. |
| 70 | | 1153 Budapest XV. Bocskay u. 73/b. |
| 71 | | 1156 Budapest XV. Kontyfa u. 10. |
| 72 | | 1153 Budapest XV. Arany J. u. 29. |
| 73 | | 1192 Budapest XIX. Koós K. tér 15. |
| 74 | | 1195 Budapest XIX. Kossuth L.u.8. |
| 75 | | 1203 Budapest XX. Szent Imre herceg u. 5. |
| 76 | | 1203 Budapest XX. Zrínyi u. 44. |
| 77 | | 1113 Budapest XI. Harcos tér 2. |

| | | |
|----|---|---|
| 6 | II/4. Török utcai Könyvtár | 1023 Budapest II. Török u. 7-9. |
| 7 | III/2. Csillaghegyi Könyvtár | 1039 Budapest III. Bajáki E. u. 7. |
| 8 | III/5. Békásmegyeri Könyvtár | 1039 Budapest III. Füst Milán u. 26. |
| 9 | III/7. Krúdy Gyula Könyvtár | 1033 Budapest III. Fő tér 5. |
| 10 | IV/1. Király utcai Könyvtár | 1042 Budapest IV. Király u. 5. |
| 11 | IV/3. Babits Mihály Könyvtár | 1048 Budapest IV. Lóverseny tér 5. |
| 12 | V/2. Belvárosi Könyvtár | 1054 Budapest V. Vadász u. 42. |
| 13 | VI/1. Andrássy úti Könyvtár | 1062 Budapest VI. Andrássy út 52. |
| 14 | VI/2. Terézvárosi Gyerekkönyvtár | 1061 Budapest VI. Liszt Ferenc tér 6. |
| 15 | VII/2. Deák Ferenc Könyvtár | 1074 Budapest VII. Rottenbiller u. 10. |
| 16 | VII/3. Kertész utcai Könyvtár | 1073 Budapest VII. Erzsébet krt. 26. |
| 17 | VIII/2. Kálvária téri Könyvtár | 1089 Budapest VIII. Kálvária tér 12. |
| 18 | IX/1. Börzsöny utcai Könyvtár | 1098 Budapest IX. Börzsöny u. 13. |
| 19 | IX/2. Boráros téri Könyvtár | 1093 Budapest IX. Boráros tér 2. |
| 20 | IX/3. Mester utcai Könyvtár | 1095 Budapest IX. Mester u. 53. |
| 21 | X/3. Újhegyi Könyvtár | 1108 Budapest X. Újhegyi sétány 16. |
| 22 | X/4. Kőbányai Könyvtár | 1105 Budapest X. Szent László tér 7-14. |
| 23 | XI/3. Mórícz Zsigmond Könyvtár | 1118 Budapest XI. Nagyszében tér 1. |
| 24 | XI/5. Kelenföldi Könyvtár | 1119 Budapest XI. Etele út 55. |
| 25 | XI/6. Karinthy Frigyes Könyvtár | 1117 Budapest XI. Karinthy Frigyes út 11. |
| 26 | XII/1. Ugoesa utcai Könyvtár | 1126 Budapest XII. Ugoesa u. 10. |
| 27 | XIII/2. Radnóti Miklós Könyvtár | 1133 Budapest XIII. Pannónia u. 88-90. |
| 28 | XIII/4. Lehel utcai Könyvtár | 1134 Budapest XIII. Lehel u. 31. |
| 29 | XIII/6. Angyalföldi Kertvárosi Könyvtár | 1131 Budapest XIII. Mosoly u. 40/a. |

2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

- 2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 1903. január 20.
- 2.2. A költségvetési szerv alapítására, átalakítására, megszüntetésére jogosult szerv
- 2.2.1. megnevezése: Budapest Főváros Önkormányzata
- 2.2.2. székhelye: 1052 Budapest, V., Városház u. 9-11.

3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

- 3.1. A költségvetési szerv irányító szervének
- 3.1.1. megnevezése: Budapest Főváros Közgyűlése
- 3.1.2. székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.

4. A költségvetési szerv tevékenysége

- 4.1. A költségvetési szerv közfeladata: Nyilvános könyvtári ellátás

A Budapesti Művelődési Központ intézmény tevékenységében Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 7. pontjában meghatározott feladatok gazdasági pénzügyi, műszaki ellátása.

- 4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

| | szakágazat száma | szakágazat megnevezése |
|---|------------------|----------------------------------|
| 1 | 910100 | Könyvtári, levéltári tevékenység |

- 4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége:

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján, az 1903. évben Budapest Székesfőváros Törvényhatósági Közgyűlése által létesített (alapított) 89/1903. sz. KGH. Fővárosi Könyvtár (alapításkori név) Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár (jelenlegi név) költségvetési szerv a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 68. §. (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint látja el feladatát.

A Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár Budapest meghatározó, közszolgáltatást ellátó kulturális alapintézménye. Feladatait, mint települési könyvtár látja el a főváros huszonhárom kerületében. Nyilvános közkönyvtári feladata mellett szakkönyvtárként is működik, és meghatározó szerepet tölt be az országos könyvtári rendszerben. A lakosság széles körének, életkortól és társadalmi helyzetétől függetlenül, időbeli és térbeli korlátozás nélkül egyenlő hozzáférést biztosít gyűjteményeihez és szolgáltatásaihoz. Lehetőséget kínál mindenki számára az olvasáshoz, a művelődéshez, az élethosszig tartó tanuláshoz, a kikapcsolódáshoz. Biztosítja a szellemi javakhoz, a kulturális örökséghez a nemzeti értékekhez való szabad hozzáférést hagyományos és virtuális módon. A könyvtár a társadalomtudomány, ezen belül a szociológia országos szakkönyvtára.

- 4.3.1. A költségvetési szerv közfeladatának ellátása keretében használja a feladatellátását szolgáló alábbi vagyonelemeket:

Az 1.3.2. pontban felsorolt telephelyként szolgáló, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező, korlátozottan forgalomképes ingatlanok.

A Fővárosi Önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló mindenkor érvényes önkormányzati rendeletben szabályozott módon és feltételekkel rendelkezhet a költségvetési szerv feladatellátására szolgáló vagyonról.

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

| | kormányzati funkciószám | kormányzati funkció megnevezése |
|---|-------------------------|--|
| 1 | 082042 | Könyvtári állomány gyarapítása, nyilvántartása |
| 2 | 082043 | Könyvtári állomány feltárása, megőrzése, védelme |
| 3 | 082044 | Könyvtári szolgáltatások |
| 4 | 083020 | Könyvkiadás |
| 5 | 083030 | Egyéb kiadói tevékenység |

4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe: Budapest

4.6. A költségvetési szerv vállalkozási tevékenységének felső határa: a módosított kiadási előirányzatok 10%-a.

5. A költségvetési szerv szervezete és működése

5.1. A költségvetési szerv vezetőjét (főigazgatóját) magasabb vezetői beosztására Budapest Főváros Közgyűlése nyilvános pályázat útján határozott időre bízza meg. A költségvetési szerv vezetője magasabb vezetői beosztásra történő megbízása mellett határozatlan idejű közalkalmazotti kinevezéssel rendelkezik a költségvetési szervnél. Foglalkoztatási jogviszonyára a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény szabályait kell alkalmazni.

5.2. A költségvetési szervnél alkalmazásban álló személyek jogviszonya:

| | foglalkoztatási jogviszony | jogviszonyt szabályozó jogszabály |
|---|----------------------------|---|
| 1 | közalkalmazotti | a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény |
| 2 | megbízási jogviszony | a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. |
| | munkaviszony | a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény |

5.3. A költségvetési szerv szervezeti felépítése és működése: A költségvetési szerv szervezeti felépítését és működésének rendjét, a vezetők közötti feladatmegosztást, a belső és külső kapcsolatokra vonatkozó rendelkezéseket a Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

6. Záró rendelkezés

Jelen alapító okiratot 2015. július 1. napjától kell alkalmazni, ezzel egyidejűleg a költségvetési szerv 2014. március 21. napján kelt, FPH079/137-5/2014 okiratszámú, 327/2014. (II. 26.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott alapító okiratot visszavonom.

Kelt: Budapest, 2015. június 17

P.H.

Főpolgármester megbízásából:




Sáradi Kálmánné dr.
főjegyző


Szalay-Bobrovniczky Alexandra
főpolgármester-helyettes



Fővárosi Közgyűlés által elfogadott szöveggel megegyező



7/7

Műszaki leírás

MŰSZAKI LEÍRÁS

I. Fő u. 11-13. sz. alatti Vízivárosi olvasóterem felújítási munkáiról

Az utoljára 1996-ban átalakított és felújított tagkönyvtár (a későbbiekben olvasóterem) állapota a 2008. évi bezárás óta erősen leromlott, ez nemcsak a folyamatos karbantartás, takarítás hiánya miatt alakult így, hanem az épület előregedett strangjainak rendszeres meghibásodása (csőrepedés, dugulás), és az ebből fakadó leázások, vakolatomlások, falfelület salétromosodások miatt. A Társasház az érintett vezetékcszakaszokat a meghibásodás magasságáig kicserélte, de a megnyugtató megoldás a strangok mennyezetig (födémig) terjedő cseréje lenne. A felújítás során nemcsak az esedékes szak- és szerelőipari munkákat (vízesblokk felújítás, festés-mázolás, burkolatcsere), kellene elvégezni, hanem a komoly volumenű vakolatrekonstrukciót és a nyílászárók cseréjét is.

A költségbecslés tárgyát képező belső felújítási munkák munkanemként az alábbiak.

I. VÁLTOZAT

1. Kőműves munkák

- válaszfalak bontása, új gipszkarton válaszfalak építése;
- horonyvakolás elektromos és gépészeti felújításhoz kapcsolódóan;
- feltáskásodott belső vakolatrészek leverése, újravakolása KEIM lélegző vakolattal;
- fűcsosztó körbeburkolása gipszkarton fallal.

2. Burkoló munkák

- valamennyi padlóburkolat bontása;
- valamennyi csempeburkolat bontása;
- minden vizes helyiségben 180 cm magas csempeburkolat készítése, hálós, ragasztott kivitelben, 20 x 20 cm mattfehér ZALAKERÁMIA lapból;
- minden helyiségben, valamint a szélfogóban új kerámia padlóburkolat készítése GRES lapból, diagonális elrendezésben, ragasztott kivitelben, 7 cm-es lábazzal (ahol nincs csatlakozó csempeburkolat), padloponos felületkiegészítéssel.

3. Asztalos szerkezetek

- valamennyi nyílászáró cseréje
- új, körben mélyen üvegezett szélfogó készítése 2,50 m magasságig;
- fa nyílászárók mázolás előtti és utáni illesztése, faanyagpótlás nélküli javítása, a szükséges zár-, illetve pántcserékkel;
- valamennyi szerelvény cseréje mm. acél vagy cloxált felületkezelésű kilincsekre és címkékre;
- küszöbök borítása U-alakban meghajtott rozsdamentes acél lemezzel, sziloplasztba ragasztva;

4. Felületképzések

- gipszkarton szerelt álmennyezet készítése a teljes felületen;
- az oldalfalak festése TIKKURILA festékkel, a későbbiek során meghatározandó színben, TASSOGLASS üvegszövet tapéta (négyzetátlós mintájú) felrakása után;
- fa nyílászárók 3 rétegű TIKKURILA mázolása, a későbbiek során meghatározandó színben;

- rácsok mázolása a későbbiekben meghatározandó színnel.

5. Villanszerelési munkák

- az elektromos hálózat teljes felújítása, régi csövek, vezetékek bontása, új vezetékrendszer kiépítése, főelosztó felújítása;
- kábelcsatornában, vagy szabadon szerelt vezetékek falba süllyesztése, becsővezése (a csatlakozó horonyvakolási munkákkal);
- valamennyi elektromos szerelvény bontása, új Kontavill Nexus típusú szerelvények felszerelése;
- valamennyi lámpatest bontása, új lámpatestek felszerelése (fénycsöves lámpatestek, elektronikus előtéttel, parabola tükrörrel, fényforrásokkal, 2 db 1*18 W fénycsöves konyhai lámpatest);
- 50 l-es új villanybojler felszerelése, bekötése;
- 2 db új kézsárító felszerelés, bekötése;
- teakonyhának 24 órás dugalj kiépítése;
- riasztórendszer felülvizsgálata;
- tűz- és érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálat és jegyzőkönyv elkészítése.

6. Épületgépészeti munkák

- régi nyomó- és lefolyóvezetékek bontása;
- új nyomó- és lefolyóvezeték kiépítése, strangok cseréje az emeleti födémig;
- valamennyi vizes berendezési tárgy (mosdó, WC csésze, ülőke, WC tartály) és csaptelep bontása;
- villanybojler vízdali bekötése, minikonyha bekötése
- új ALFÖLDI típusú vizes berendezési tárgyak felszerelése, műanyag (erősített kivitelű) WC ülőkével, GEBERIT WC tartállyal, MOFÉM típusú egykaros, kerámiabetétes csapteleppel;
- fűtési rendszer rekonstrukciója, új kondenzációs kazán felszerelése, szabványos kémény kiépítése, új fűtési hálózat kiépítése, radiátorok felszerelése, bekötése, beüzemelése.

KÖLTSÉGSZÁMÍTÁS

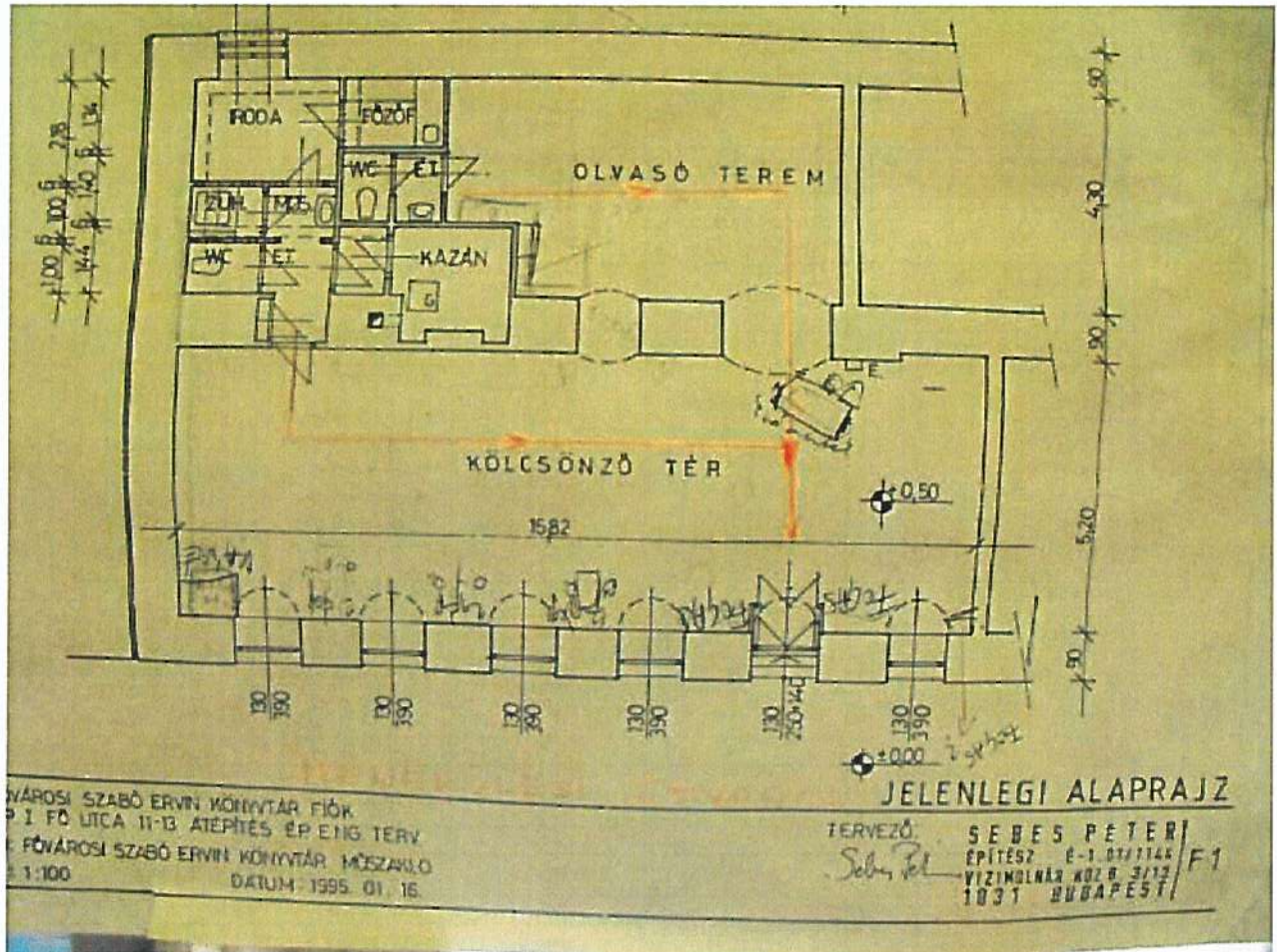
Alapterület: 140 m²

Fajlagos ár: 105.000 Ft+ÁFA/m²

| | |
|---|----------------------|
| Becsült felújítási költség: 140*105.000 = | 14.700.000 Ft |
| Komplett épületgépészeti tervdokumentáció és költségvetés kiírás (víz, csatorna terv, fűtésterv, gázterv, gáz engedélyeztetés) | 250.000 Ft |
| <u>Árazott és árazatlan szak-, és szerelőipari kv. kiírás</u> | <u>50.000 Ft</u> |
| Mindösszesen (nettó): | 15.000.000 Ft |

2015. június

Alaprajz



Számítások

| A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|---|---|--|---|---|
| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
| Ingatlan címe | Budapest, I. ker. Fő utca 11-13. fszt. 3. | Bp., I. ker. Döbrentei utca 16. | Bp., Fő utca | Bp., I. ker. Váralja |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kinálói adat | kinálói adat | kinálói adat |
| Adat dátuma | | 2018. március | 2018. március | 2018. március |
| Adat forrása | | www.ingatlan.com/21850347 | www.ingatlan.com/24526588 | www.ingatlan.com/29764020 |
| Ingatlan típusa | üres üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| Adásvételi / kínálói ár (Ft) | | 96 000 000 Ft | 49 900 000 Ft | 68 000 000 Ft |
| Kínálat miatt korrigált ár (Ft) | kinálói korrekció mértéke: -10% | 86 400 000 Ft | 44 910 000 Ft | 61 200 000 Ft |
| Épület/helyiség redukált alapterülete (m ²) | 140 m ² | 125 m ² | 100 m ² | 108 m ² |
| Fajlagos ár (Ft/m ²) | | 691 200 Ft | 449 100 Ft | 566 667 Ft |
| Szöveges leírás | Üres, felújítandó állapotban lévő, utcai bejáratos, nagy kirakatportállal rendelkező üzlethelyiség. | 1900-as években épült polgári házban lévő, nem utcai bejárattal bíró üzlet, beépített gépekkel, kétszintes | sarki üzlethelyiség felső szintje, galériája, igényesen felújított, összközműves, jelenleg orvosi rendelő | régebbi építésű társasház földszinti üzlethelyisége, galériás (60%-os reduktóval vetjük figyelembe) 86 + 36 m ² , felújított |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Jogi jelleg | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon | önálló tulajdon |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Kerületen belüli elhelyezkedés | belbuda | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Alaprajzi elrendezés, szintek száma | földszinti | kétszintes | galérián lévő | galériás |
| Korrekció mértéke | | 5% | 15% | 5% |
| Redukált alapterület (m ²) | 140 m ² | hasonló | kisebb | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | -5% | -5% |
| Műszaki állapot | felújítandó | felújított | felújított | felújított |
| Korrekció mértéke | | -30% | -30% | -30% |
| Kirakati portál nagysága | nagy méretű | hasonló | nincsen | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 0% | 5% | 0% |
| Használat, funkció | inézmenyi | speciális | hasonló | hasonló |
| Korrekció mértéke | | 5% | 0% | 0% |
| Felszereltség, beépített gépek | üres állapotban | jól felszerelt | felszerelt | felszerelt |
| Korrekció mértéke | | -20% | -5% | -5% |
| Közterületi kapcsolat | van | nem utcai bejárattal | van | van |
| Korrekció mértéke | | 5% | 0% | 0% |
| Infrastruktúra (közmű-ellátottság) | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| Korrekció mértéke | | 0% | 0% | 0% |
| Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva | | -35% | -20% | -35% |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | 392 298 | 449 280 | 359 280 | 368 333 |
| Korrigált ár (Ft) | 54 921 689 | fajlagos nm ár x helyiség alapterület | | |
| Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft) | 54 900 000 Ft | | | |

| Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel | | | | |
|---|--|---|--|---|
| Megnevezés | | 1. | 2. | 3. |
| Ingatlan címe | Budapest, I. ker. Fő utca 11-13. fszt. 3. | Budapest, I. kerület Attila út | Budapest, II. kerület Bem rakpart | Budapest, II. Csalogány utca |
| Adat jellege | Vizsgált ingatlan | kínálati adat | kínálati adat | kínálati adat |
| Adat dátuma | | 2018. március | 2018. március | 2018. március |
| Adat forrása | | www.ingatlan.com/22364966 | www.ingatlan.com/25019493 | retail.hu |
| Ingatlan típusa | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség | üzlethelyiség |
| Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó) | | 300 000 Ft | 350 000 Ft | 298 970 Ft |
| Korrigált bérleti díj | kínálati korrekció mértéke: -10% | 270 000 Ft | 315 000 Ft | 269 073 Ft |
| Épület/helyiség redukált alapterület (m ²) | 140 m ² | 100 m ² | 86 m ² | 70 m ² |
| Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) | | 2 700 Ft | 3 663 Ft | 3 844 Ft |
| Szöveges leírás | Üres, felújítandó állapotban lévő, utcai bejárats, nagy kirakatportállal rendelkező üzlethelyiség. | Földszint (90 m ²) + galéria (20 m ²) kialakítású, felújított, jó műszaki állapotú utcai bejárattal üzlethelyiség. A galéria területe 50%-ban került figyelembevételre. | Szuterén szinten elhelyezkedő utcai bejárattal, jó műszaki állapotú üzlethelyiség. | Fő utca és Csalogány utca sarkán jelenleg szerkezetkész földszinti, utcai bejárattal üzlethelyiség, felújított állapotban bérbeadó. |
| Értékmódosító tényezők | | | | |
| Kerületen belüli elhelyezkedés | Váralja | hasonló | kedvezőbb | hasonló |
| Korrekció | | 0% | -5% | 0% |
| Kirakati portál nagysága | | kisebb | kisebb | kisebb |
| Korrekció | | 5% | 5% | 5% |
| Redukált alapterület (m ²) | 140 m ² | kisebb | kisebb | kisebb |
| Korrekció | | -13% | -18% | -23% |
| Műszaki állapot | felújítandó | felújított | jó | felújított |
| Korrekció | | -20% | -15% | -20% |
| Parkolási lehetőség | közterületen | kedvezőbb | kedvezőbb | kedvezőbb |
| Korrekció | | -5% | -5% | -5% |
| Alaprajzi elrendezés, szintek száma | földszintes | kedvezőtlenebb | kedvezőtlenebb | hasonló |
| Korrekció | | 5% | 5% | 0% |
| Infrastruktúra (közmű-ellátottság) | öszközműves | hasonló | hasonló | hasonló |
| Korrekció | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció | | -28% | -33% | -43% |
| Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) | 2 196 | 1 944 | 2 454 | 2 191 |
| Korrigált bérleti díj (Ft/hó) | 307 491 | | | |
| Az ingatlan bérleti díja | 307 000 | Ft/hó | 3 684 000 | Ft/év |

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

| A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével | | |
|---|-------------------|-----------|
| évi teljes bevétel | 3 684 000 | , - Ft/év |
| veszteség (kiadási, behajtási) | 10,00% | |
| tőkésítési ráta: | 7,000% | |
| Tőkésített forgalmi érték: | 47 365 714 | , - Ft |
| Kerekített forgalmi érték: | 47 400 000 | , - Ft |

Végső forgalmi érték meghatározása

| Értékelési módszerek | Érték (Ft) | Súlyozás (%) | Súlyozott érték (Ft) |
|--|-------------------|---------------------|-----------------------------|
| Piaci összehasonlító elvű | 54 900 000 Ft | 100% | 54 900 000 Ft |
| Hozam alapú megközelítés | 47 400 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Nettó pótlási költség számítás | nem készült | 0% | |
| Végső forgalmi érték kerekítve: | | 100% | 54 900 000 Ft |

Képek



Utcakép



Az épület homlokzata



Az üzlethelyiség utcafronti homlokzata



Bejárata



Kölcsönző tér



Elektromos szekrény



Beszakadt mennyezet



Málló falak



Mosdó és wc



Gázóra



Kiszolgáló helyiség





Kazán helyiség



Gázkazán



Mosdó és wc

Térkép

