

Az értékelés azonosítója: B/18/A/40

AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



a 1026 Budapest, Margit krt. 99. földszint alatti,
13134/0/A/9 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1
tulajdonában lévő, **orvosi rendelő** megnevezésű ingatlanról.

2018. március 13.



ELŐZMÉNYEK:

A BFKV Zrt.Ingatlan értékelési irodája **2017. június 06.**-i fordulónappal Ingatlanvagyon értékelést készített a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest II., Margit krt. 99. szám alatti, 13134/0A/9 hrsz.-ú orvosi rendelő megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására.

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

FELADATMEGHATÁROZÁS:

Feladatunkat képezte a **2017. június 06.-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt olyan lényeges változás, mely az ingatlan értékét befolyásolná. Az ingatlan használatában változás történt, mivel az előző értékeléskor az ingatlan orvosi rendelőként működött, jelenleg üresen áll.
3. Az előző értékelésünkben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com.) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítás tartalmazza az ingatlan forgalmi értékének meghatározását új összehasonlító adatokkal.

Az új aktuális értékeket piaci összehasonlító adatok módszerével számítottuk ki.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

ÖSSZEGEZÉS

A fenti elemzések alapján, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező a Budapest II., Margit krt. 99. szám alatti 13134/0/A/9 hrsz.-ú orvosi rendelő forgalmi értékét 44 700 000 Ft + áfa értékben határoztuk meg.

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

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest II., Margit krt. 99. szám alatti 13134/0/A/9 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő orvosi rendelő megnevezésű ingatlan aktualizáló értékelése.

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

MEGBÍZÁS

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018. március 8.
Az értékelés felhasználható:	a kiadástól számított 6 hónapig
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle ideje:	2018.03.07.

AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	orvosi rendelő
Az ingatlan fizikai megjelenése:	jelenleg használaton kívül áll
Az ingatlan címe:	Budapest II., Margit krt. 99. földszint
Az ingatlan helyrajzi száma:	13134/0/A/9
Épület/helyiség alapterülete:	111 m ² Értékelt összesen: 111 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

AZ ÉRTÉKELÉS MEGÁLLAPÍTÁSAI, EREDMÉNYE:

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: **44 700 000 Ft + áfa**
azaz: Negyvennégy millió-hétszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke: **402 783 Ft.+ áfa**
azaz: Négyszázkilencezer-kilenc forint + áfa

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

Az aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. A **2017. június 06.-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon értékeléssel együtt érvényes.

Feladatunkat képezte a **2017. június 06.-án** készített értékelésünk óta eltelt időszak alatt - az ingatlan állapotában, az ingatlan piaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban - bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

Az aktualizálással kapcsolatos megjegyzéseink:


Az aktualizálás során megvizsgáltuk a jelenlegi kínálati árakat, melyeket összevetettük a 2017. június 06.-án készült értékbecslésben foglaltakkal. A jelenlegi kínálati adatok alapján megállapítottuk, hogy az adott területen az eladásra kínált ingatlanok kínálati árai emelkedést mutatnak, ezért az ingatlan értéke emelkedett. Tekintettel a vizsgált ingatlan épületen belüli elhelyezkedésére, alaprajzi elrendezésére és orvosi rendelő funkciójára, az értékelés során felhasznált összehasonlító adatok is hasonló, iroda vagy orvosi rendelő funkcióra alkalmas lakás ingatlanok.

Az értékelés során vizsgáltuk az ingatlan kerületen és épületen belüli elhelyezkedését, műszaki állapotát, megközelíthetőségét és használhatóságát.

Az előző értékelés óta az ingatlan műszaki állapotában lényeges változás nem történt.

Budapest, 2018. március 13.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

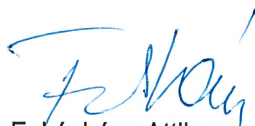


Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:0750/1992

2.



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
Névjegyzékszám: IM 9629/2011



Fekésházy Attila
ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Alaprajz

Számítások

Fényképek

Tulajdoni lap (2018.03.07.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/115854/2018

2018.03.07

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13134/0/A/9 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Margit körút 99. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszei hányad	tulajdoni forma
orvosi rendelő	111	0 0	196/1000	állami
Bejegyző határozat: 172942/1/1995/1995.09.15				

1. bejegyző határozat: 172942/1/1995/95.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 139295/3/2012/12.04.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 172942/1/1995/95.09.15

törölő határozat: 139295/3/2012/12.04.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 101411/1994.IV.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 34203/1/2013/12.04.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 139295/3/2012/12.04.20

törölő határozat: 34203/1/2013/12.04.20

jogcím: a 2011.évi CLIV-es törvény alapján

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

a 2012.évi XXXVIII. törvény 13.§ (1) bek.a) pontja alapján a tulajdonosi joggyakorló a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet.

* tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 67142/1/2013/12.04.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 106081/1/2012/12.04.20

törölő határozat: 67142/1/2013/12.04.20

jogcím: a 2011.évi CLIV-es törvény alapján

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

a 2012.évi XXXVIII. törvény 13.§ (1) bek.a) pontja alapján a tulajdonosi joggyakorló a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet, eredeti rangsorába visszajegyezve.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/115854/2018

2018.03.07

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13134/0/A/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 135208/1/2013/13.08.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 67142/1/2013/12.04.20

törölő határozat: 135208/1/2013/13.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 101411/1994. IV.26

jogcím: eredeti felvétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

az eredeti bejegyző határozat száma:172942/1/1995/95.09.15.

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 44557/1/2015/14.11.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 135208/1/2013/13.07.09

törölő határozat: 44557/1/2015/14.11.19

jogcím: a 2011. évi CLIV-es törvény alapján

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2011. évi CLIV. törvény 2. § (1) bekezdése jogcímén.

4. hányad: 0/0
bejegyző határozat, érkezési idő: 135208/1/2013/13.07.09

törölő határozat: 44557/1/2015/14.11.19

jogcím:

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím: 1125 BUDAPEST XII. KER. Diós árok 3.

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 172942/1/1995/95.09.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 101411/1994. IV.26

jogcím: eredeti felvétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

eredeti állapot helyreállítása.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 106081/2/2012/12.04.20

törölő határozat: 139295/1/2012/12.07.06

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/115854/2018

2018.03.07

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13134/0/A/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 106081/2/2012/12.04.20

törölő határozat: 139295/1/2012/12.07.06

Kérelem elutasítása

vagyonkezelői jog bejegyzése iránt.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 132119/1/2012/12.06.21

törölő határozat: 139295/1/2012/12.07.06

Fellebbezés

a 106081/2/2012 számú határozat ellen.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 171863/1/2012/12.09.28

törölő határozat: 34203/1/2013/12.04.20

Fellebbezés

a 139295/3/2012 számú határozattal szemben.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 50357/1/2013/13.02.07

törölő határozat: 67142/1/2013/12.04.20

Fellebbezés

a 34203/1/2013 számú határozat ellen.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 50566/1/2013/13.02.07

törölő határozat: 67142/1/2013/12.04.20

Fellebbezés

a 34203/1/2013 számú határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 67142/1/2013/12.04.20

törölő határozat: 115270/1/2013/13.07.09

Kérelem elutasítása

tulajdonjog és vagyonkezelői jog bejegyzése iránt.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/115854/2018

2018.03.07

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13134/0/A/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 90621/1/2013/13.05.08

törölő határozat: 90621/2/2013/13.05.08

Kérelem elutasítása

tulajdonjog és tulajdonosi joggyakorló bejegyzése iránt.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 115270/1/2013/13.07.09

törölő határozat: 67142/2/2013/12.04.20

Kérelem elutasítása

tulajdonjog és vagyonkezelői jog bejegyzése iránt.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

Nem hiteles tulajdoni lap

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 130177/1/2013/13.08.16

törölő határozat: 135208/1/2013/13.08.30

Fellebbezés

A 115270/1/2013. számú határozattal szemben.

utalás: II /4.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 163872/1/2013/13.10.15

törölő határozat: 44557/1/2015/14.11.19

Bírószági felülvizsgálati kérelem

31162/1/2013. számú másodfokú határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 44557/1/2015/13.07.09

törölő határozat: 44557/2/2015/13.07.09

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és tulajdonosi joggyakorló bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3.

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

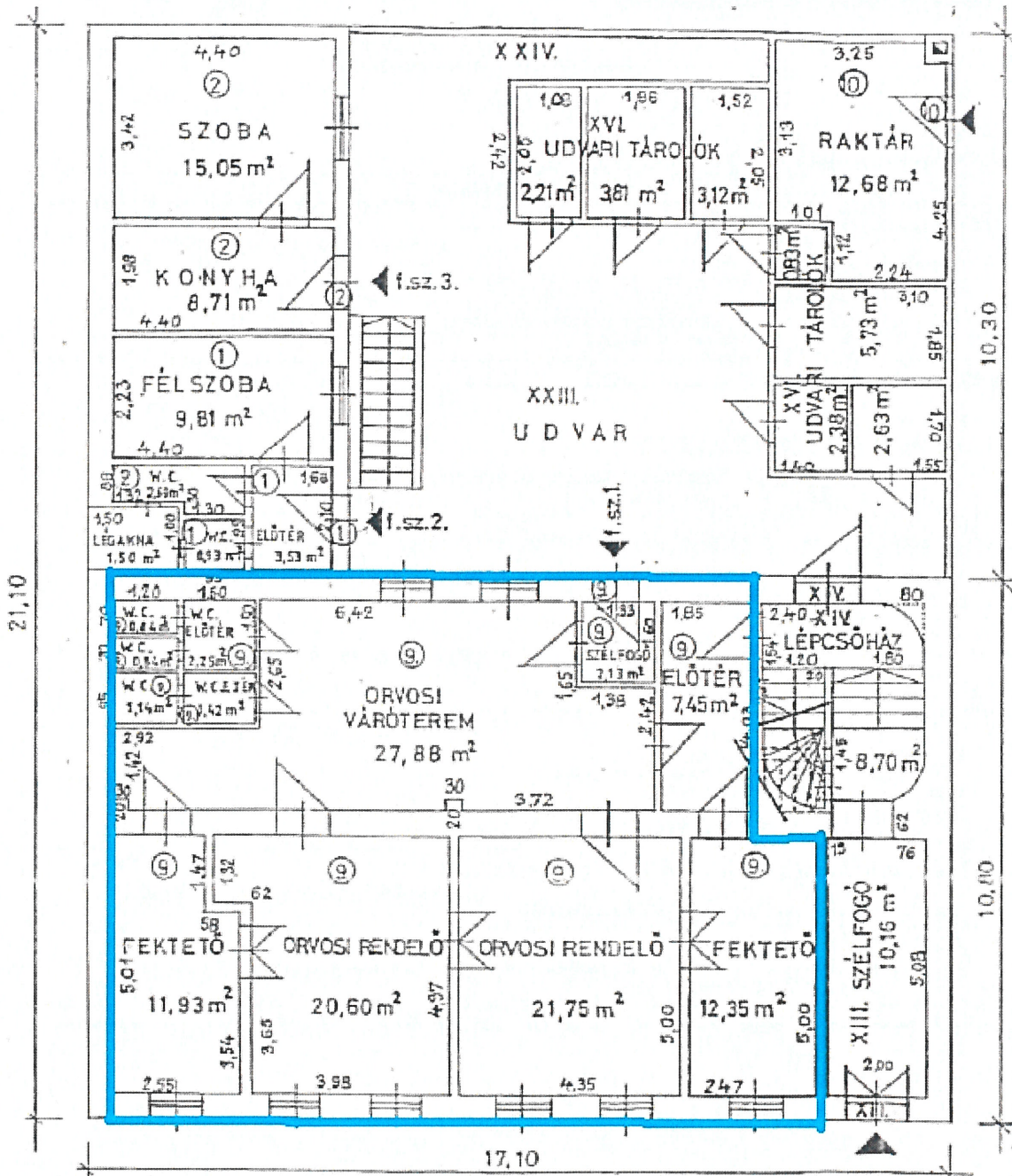
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



Számítások

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1026 Budapest, Margit krt. 99.	XII. Kriszínváros	II. Felhévíz	II. Országút
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018.03.	2018.03.	2018.03.
Adat forrása		www.ingatlan.com/24454053	www.ingatlan.com/25988426	www.ingatlan.com/25752632
Ingatlan típusa	orvosi rendelő	lakás	lakás	lakás
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		38 900 000 Ft	54 000 000 Ft	55 900 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	35 010 000 Ft	48 600 000 Ft	50 310 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	111 m ²	82 m ²	94 m ²	106 m ²
Telek terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		426 951 Ft	517 021 Ft	474 623 Ft
Szöveges leírás		Irodának, rendelőnek alkalmas földszinti, felújítandó, héra fűtéses lakás.	Lukács fürdő közelében közepes műszaki állapotú műsz-t-i orvosi rendelőnek alkalmas lakás.	Első emeleti irodának alkalmas jó műszaki állapotú lakás, liftes társasházban.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Közlekedés	kiváló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Redukált alapterület (m ²)	111 m ²	kisebb	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		-10%	-5%	0%
Műszaki állapot	közepes	közepes	jó	jó
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	orvosi rendelő	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	emelet
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Komfort fokozat	összkomfort	komfortos	összkomfort	összkomfort
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		10%	5%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	511 535	469 646	542 872	522 085
Korrigált bruttó ár (Ft)	56 780 333	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke kerekítve (Ft)	44 700 000 Ft			

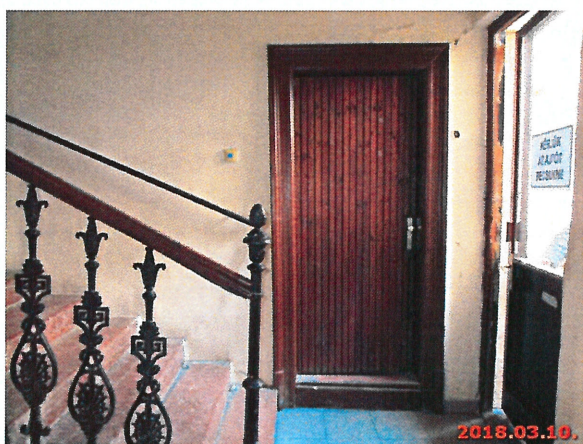
Fényképek



utcai homlokzat



kapualj



lépcsőház felőli bejárat



udvar felőli bejárat



közlekedő, váró helyiség



rendelő



rendelő



rendelő



rendelő



mosdó, WC



villanybojler



gáz cirkó kazán

