



Az értékelés azonosítója: F17U128

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



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

2017.06.06.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 26 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. Kiindulási alapadatok	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE	5
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok	5
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
3.2 A felépítmény(ek) jellemzői	6
3.3 SWOT analízis	7
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)	8
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	9
5.1 Piaci összehasonlító módszer	9
5.2 Hozam alapú módszer	10
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	12
7.1 Felhasználás	12
7.2 Jogi körülmények	12
7.3 Kompetencia	12
7.4 Megbízástól való függés	12
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	12
7.6 Felhasznált adatok	13
7.7 Felelősség kizárása	13
7.8 Rejtett hibák	13
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	13
7.10 Érvényesség	13
MELLÉKLETEK	14
Tulajdoni lap (2017.05.25.)	15
Alaprajzok	19
Alapterületi kimutatások	20
Számítások	21
Képek	24
NYILATKOZAT	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a 1026 Budapest, Margit körút 99. földszint alatti, 13134/0/A/9 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, orvosi rendelő megnevezésű ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	Budapest Főváros Önkormányzata Vagyongazdálkodási Főosztály
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának dátuma:	2017.06.06.
Az értékelés célja:	piaci forgalmi érték meghatározása az ingatlan helyzetének rendezése érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017.05.30.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	orvosi rendelő
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása:	orvosi rendelő
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1026 Budapest, Margit körút 99. földszint
Az ingatlan helyrajzi száma:	13134/0/A/9
Helyiség alapterülete:	Teljes: 111 m ² Értékelt: 111 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Értékelt ingatlanrész:	1/1

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	39 300 000 Ft + áfa azaz: <i>Harminckilencmillió-háromszázezer forint + áfa</i>
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve (az alapterületre vetítve):	354 054 Ft/m² + áfa azaz <i>Háromszázötvennégyezer-ötvennégy forint/m² + áfa</i>

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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

A szakértői vélemény a II. kerületi Önkormányzat által biztosított egészségügyi alapellátást, illetve járóbeteg szakellátást szolgáló, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok tulajdoni- valamint használati viszonyainak rendezéséhez szükséges.

Értékelt ingatlan Budapesten, a II. kerület Krisztinaváros településrészén a budai oldal nagyforgalmú közlekedési csomópontjában a Széll Kálmán térrel szemben, a Margit körúton található.

Értékelt ingatlan zártosrú, városias beépítésű lakóépület földszintjén helyezkedik el. Az ingatlant orvosi rendelő céljára használja a II. Önkormányzat.

Az értékelést, az ingatlan jellegére tekintettel (társasházi albetét) piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszerekkel végeztük el.

2017.06.06.

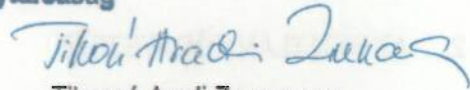
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Fekésházy Attila

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

2.



Tikosné Aradi Zsuzsanna

ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzékszám:0750/1992

Értékelt ingatlan Budapesten, a II. kerület Krisztinaváros településrészén, a kerület nagyforgalmú közlekedési csomópontjában, a Margit körúton, a Széll Kálmán térrel szemben helyezkedik el.

Tömegközlekedési kapcsolatot metró, több autóbusz és villamos járat biztosít.

Infrastrukturális ellátottsága kiváló, az egészségügyi, szociális, kereskedelmi létesítmények a közelben elérhetők.

Az épület, melyben értékelt ingatlan található hagyományos téglá szerkezetű földszint + két emelet kialakítású magastetős építmény. Megépítése óta teljeskörű felújításban nem részesült, átlagosan karbantartott műszaki állapotú.

Az orvosi rendelő az épület földszintjén helyezkedik el. Bejárata a társasház belső udvarából nyílik, a váró helyiség ablakai az udvarra, rendelők, terápiás helyiségek ablakai a Margit körútra néznek.

Gazdasági környezet

Értékelt ingatlan a közelmúltban megújult Széll Kálmán térrel szemben helyezkedik el. A tér a budai oldal meghatározó közlekedési csomópontja, jelentős gyalogos forgalommal. Parkolni, gépkocsival megállni a Margit körúton nem lehet, a környező utcákban is nehézkes.

A közelben bevásárlóközpont, piac található, mely kiskereskedelmi üzletekkel, éttermekkel, szolgáltató létesítményekkel, mozival biztosítja mind a kerületi lakosok, mind az átutazók ellátását. Emiatt a Margit körúti, valamint a környező mellékutcák kis utcai üzleteinek forgalma jelentősen visszaesett. Ezen okok miatt értékelt ingatlan elsősorban orvosi rendelő, ill. nem nagy ügyfélforgalmú iroda céljára lehet alkalmas.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1026 Budapest, Margit körút 99. földszint
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1026 Budapest, Margit körút 99. földszint
Helyrajzi száma:	13134/0/A/9
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	orvosi rendelő
Funkció a valóságban:	orvosi rendelő
Helyiség alapterülete:	111 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	-

3.2 A felépítmény(ek) jellemzői

		állapot
Építési éve:	1900-as években	
Szintszám:	pince + földszint + két emelet	
Parkolás:	közterületen	
Alapozás:	sávalap	megfelelő
Teherhordó szerkezet:	tégla	megfelelő
Tetőszerkezet:	nyeregtető, cserép héjalással	megfelelő
Lépcsőház, lépcsők:	műkö lépcső, kovácsoltvas korlát	karbantartott, jó
Lift:	nincs	

Alapterület	111 m ²	
Nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos szerkezetek	korszerűtlen
Padozatok:	parketta, kerámia, pvc	avult, felújítandó
Felületképzés:	festett, vizes helyiségek oldalfala részlegesen csempézett	átlagos
Energia osztály:	-	
Fűtési rendszer:	FÉG típusú gáz cirkó, radiátor hőleadókkal	átlagos
Világítás:	halogén és normál fényforrásokkal	átlagos
Meleg víz:	villanybojlerrel biztosított	átlagos
Beosztás:	alaprajzi kialakítás a funkciónak megfelelő	átlagos
Jelenlegi hasznosítás:	orvosi rendelő	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	Értékelt ingatlan zártosrú, városias beépítésű pince, földszint + két emelet kialakítású hagyományos téglá szerkezetű lakóépületben helyezkedik el. Az épület megépítése óta teljeskörű felújításban nem részesült, átlagosan karbantartott, korának megfelelő, közepes műszaki állapotú. Értékelt ingatlan az épület földszintjén helyezkedik el. Bejárata a belső udvarról nyílik, ablakai az utcára, ill. az udvarra néznek. Az ingatlan orvosi rendelő céljára kialakított. A helyiségcsoport két orvosi rendelőt, csoport terápiai szobát, kiegészítő és szociális helyiségeket foglal magába. Az egyes helyiségek a váróteremből nyílnak, de a rendelők össze is nyithatók. Közlekedők, mellékhelyiségek kerámia lapokkal burkoltak, vizes helyiségek oldalfala csempézett. Rendelők parkettával, illetve pvc-vel burkoltak, falak festettek. Az ingatlan fűtése FÉG típusú gáz cirkó kazánal megoldott, a hőleadók radiátorok. Melegvíz ellátás villanybojlerrel biztosított. Összességében nagyforgalmú főútvonalon elhelyezkedő, közepes, felújítandó műszaki állapotú az értékelt ingatlan.	

A részletes alapterületi kimutatás a mellékletek között található.

3.3 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> településközponti elhelyezkedés 	<ul style="list-style-type: none"> környezeti ártalmak: zajos, nagyfokú levegőszennyezettség
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> iroda, orvosi rendelő céljára alkalmas 	<ul style="list-style-type: none"> ingatlanpiaci helyzet esetleges változása

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.

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

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása 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 (tiszta 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlore 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.

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

5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszereket 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 eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékeit ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem

áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 paraméterei 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 az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-30\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest kedvezőtlenebb adottságú. Ezek a tényezők az ingatlan értékét csökkentik, ezért negatív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első táblázata tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 111 m² területű albetét tekintetében 39 700 000 Ft forgalmi értéket jelent.

5.2 Hozam alapú módszer

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet az alapterület mérete alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a felépítmények mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, az épületen belüli elhelyezkedés, a közterületi kapcsolat alapján kedvezőtlenebb. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a $\pm 30\%$ -os sávon belül mozog.

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 elvart megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítéses módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: 2017.06.06.-án 2,9%
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 111 m² tekintetében 258 000 Ft/hó,
- a *hozamráta* 7,40 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 111 m² tekintetében 38 900 000 Ft.

A mellékletek között a Számítások rész második táblázata tartalmazza a részletes számítást.

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a 1026 Budapest, Margit körút 99. földszint alatti, 13134/0/A/9 hrsz.-ú, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, orvosi rendelő megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci és hozamszámítás módszerrel kapott értékeket súlyozottan vettük figyelembe, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i>, kerekítve:	39 300 000 Ft + áfa azaz: Harminckilencmillió-háromszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i>, kerekítve (az alapterületre vetítve):	354 054 Ft/m² + áfa azaz Háromszázötvennégyezer-ötvennégy forint + 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 vagyonerőtelelés 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 az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelte vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelte vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok

megfelelőek és értékesíthetőek 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 alapul. 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 vagyonerőtelelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

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

7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonerőtelelés 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

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért 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, készültségre 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 becslött értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

7.10 Érvényesség

Az értékelés a kiadás napjától számított hat hónapig használható fel.

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

Budapest, 2017.06.06.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.

Fekesházy Attila

Ingatlannyilvántartási-, és értékelési Irodavezető

Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:750/1992

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2017.05.25.)

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 50. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató

Rögzítésszám: 0400004/20256/2017

2017.05.25

BUDAPEST XI. KER.

Beltérület 13134/0/A/9 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST XI. KER. Margit körút 99. földszint "Földhivatal alatti"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni hányad
orvosi rendelő	111	0	0	196/1000

Bejegyzés határidő: 172942/1/1995/1995.09.15

1 bejegyzés határidő: 172942/1/1995/95.09.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 örök határidő: 139295/3/2012/12.04.20
bejegyzés határidő: érvényes idő: 172942/1/1995/95.09.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 102413/1994.IV.26

jogcím eredeti felvétele

jogállás: tulajdonos

név: MÁTYÁS ÖRSZENTGYÖRGY

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 örök határidő: 34203/1/2013/12.04.20
bejegyzés határidő: érvényes idő: 139295/3/2012/12.04.20

jogcím: a 2011. évi CLIV-es törvény alapján

utalás: XI /L.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTYÁS ÖRSZENTGYÖRGY

cím: - - -

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

3. tulajdoni hányad: 1/1 örök határidő: 67142/1/2013/12.04.20
bejegyzés határidő: érvényes idő: 106091/1/2012/12.04.20

jogcím: a 2011. évi CLIV-es törvény alapján

utalás: XI /2.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTYÁS ÖRSZENTGYÖRGY

cím: - - -

a 2012. évi XXXVIII. törvény 13.5 (1) bek. a) pontja alapján a tulajdonosi joggyakorló a Gyógyászati és Egészségügyi Minőség- és Szervezetenfejlesztési Intézet, eredeti rangsorába

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Cím: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 80000094/2017/06/2017
2017.05.25

BUDAPEST XI. KER.
Kulterület: 13134/0/A/9 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HIRESZ

1. tulajdoni hányad: 1/3 törzsi határozat: 135208/1/2013/12.09.20
bejegyző határozat, ékezetes ID: 67142/1/2013/12.06.20
törzsi határozat: 135208/1/2013/12.09.20
jegyző: 1991. évi XXXII. tv. 1. § 20141/1994. IV.26
jegyző eredeti felvétel
utalás: XI /3
jogállás: tulajdonos
név: FÜVÖSCSI ÖKONOMIAI
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11
az eredeti bejegyző határozat adata: 172942/1/1995/95.09.13.

2. tulajdoni hányad: 1/3 törzsi határozat: 44557/1/2015/14.11.19
bejegyző határozat, ékezetes ID: 135206/1/2013/12.07.09
törzsi határozat: 44557/1/2015/14.11.19
jegyző: a 2011. évi CLIV-es törvény alapján
jogállás: tulajdonos
név: MARGYAR ÁLLAM
cím: - - -
2011. évi CLIV. törvény 2. § (1) bekezdése jogán.

3. hányad: 0/0
bejegyző határozat, ékezetes ID: 135208/1/2013/12.07.09
törzsi határozat: 44557/1/2015/14.11.19
jegyző:
utalás: XI /5.
jogállás: tulajdonos; jogokat gyakorló szervezet
név: CROCVSZERESZTERI ÉS KÖZSÉGTUDÓSI ÉS KÖZSÉGTUDÓSI ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI IZMUTAT
cím: 1125 BUDAPEST XII. KER. Dózs utca 3.

7. tulajdoni hányad: 1/3
bejegyző határozat, ékezetes ID: 67142/1/1995/95.09.15
jegyző: 1991. évi XXXII. tv. 1. § 20141/1994. IV.26
jegyző eredeti felvétel
utalás: XI /5.
jogállás: tulajdonos
név: FÜVÖSCSI ÖKONOMIAI
cím: 1050 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11
eredeti állapota helyreállítására.

HIRESZ

8. bejegyző határozat, ékezetes ID: 10608/2/2012/12.04.20
törzsi határozat: 139295/1/2012/12.07.06
Tulajdonjogok iránti kereslem elutasítása
jegyző:
név: MARGYAR ÁLLAM
cím: - - -

Folytatás a következő lapra

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 Fővárosi Kormányhivatal XII. Közföld Hivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1019 Budapest, Pf. 415

Cím: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelési
Magyarulátás szám:8000004/249266/2017
2017.05.25

BUDAPEST XII. KER.
Beltérület 13134/0/A/9 helyrajzi szám

Felülvizsgálati és ellenőrzési
HIVATAL

bejegyző határozat, érhetségi idő: 136031/2/2012/12.04.20

korlátozó határozat: 119253/2/2012/12.07.06

Kérelm elutasítása
személyesalkalmi jog bejegyzése iránt.

Jogosult:

név: GYÖGYÉSZSZAKTI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVIZTNYELÉSI INTÉZET
cím : 1125 BUDAPEST XII. KER. Diós Árok 3.

bejegyző határozat, érhetségi idő: 132119/1/2012/12.06.21

korlátozó határozat: 119253/2/2012/12.07.06

Fellebbezés
a 106001/2/2012 számú határozat ellen.

Jogosult:

név: GYÖGYÉSZSZAKTI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVIZTNYELÉSI INTÉZET
cím : 1125 BUDAPEST XII. KER. Diós Árok 3.

bejegyző határozat, érhetségi idő: 171861/1/2012/12.04.20

korlátozó határozat: 34203/1/2013/12.04.20

Fellebbezés
a 139293/2/2012 számú határozattal szemben.

Jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL
cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

bejegyző határozat, érhetségi idő: 50130/1/2013/12.02.07

korlátozó határozat: 67142/1/2013/12.04.20

Fellebbezés
a 34203/1/2013 számú határozat ellen.

Jogosult:

név: GYÖGYÉSZSZAKTI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVIZTNYELÉSI INTÉZET
cím : 1125 BUDAPEST XII. KER. Diós Árok 3.

bejegyző határozat, érhetségi idő: 30346/1/2013/12.03.07

korlátozó határozat: 67142/1/2013/12.04.20

Fellebbezés
a 14203/1/2013 számú határozat ellen.

Jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL
cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11.

bejegyző határozat, érhetségi idő: 67142/1/2013/12.04.20

korlátozó határozat: 115270/1/2013/12.07.09

Kérelm elutasítása
személyesalkalmi jog bejegyzése iránt.

Jogosult:

név: GYÖGYÉSZSZAKTI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVIZTNYELÉSI INTÉZET
cím : 1125 BUDAPEST XII. KER. Diós Árok 3.

Felülvizsgálati és ellenőrzési
HIVATAL

Nem hiteles tulajdoni lap

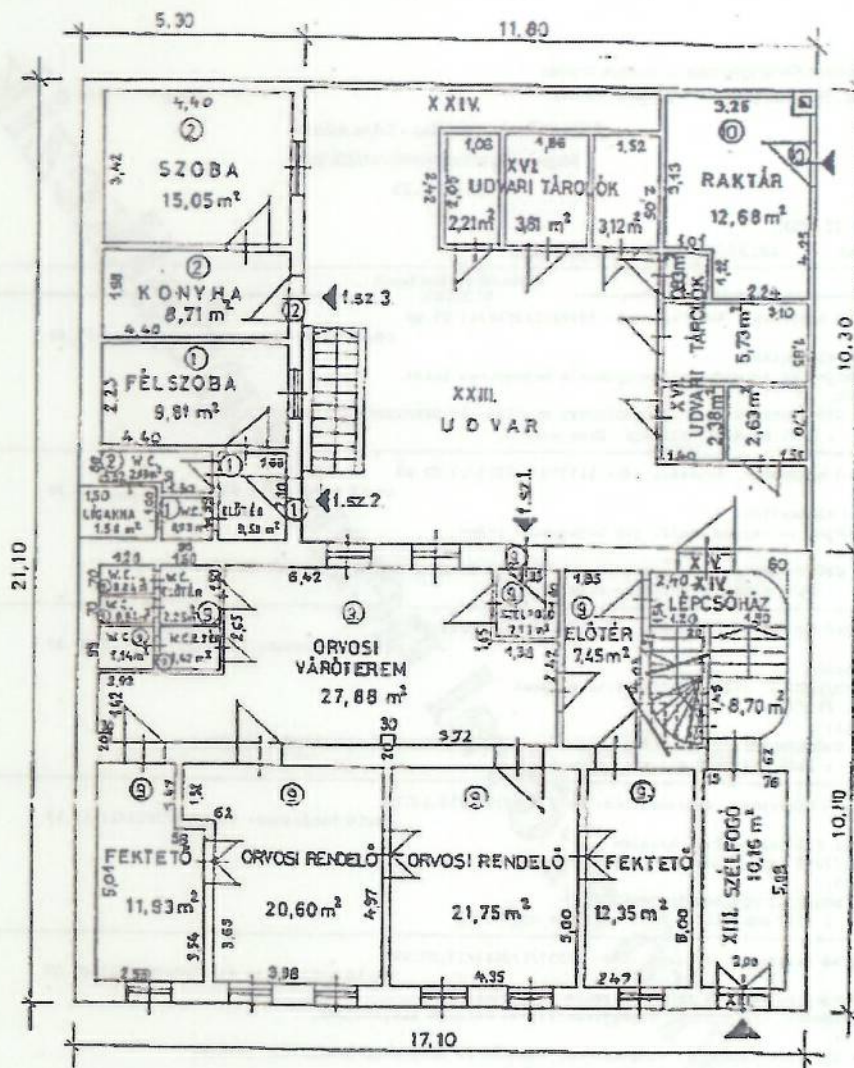
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Közföld Hivatala Budapest, XI., Budafok utca 59 1519 Budapest Pf. 415</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes mértékű Megnevezés szám:8000004/1-9265/2017 2017.08.25</p> <p>BUDAPEST XI.KER. Helyrajzi terület: 13134/0/A/9 helyrajzi szám</p> <p>Felvezetés nélküli terület ELREKÉZ</p> <p>9. bejegyzés határozat, árkeselési idő: 90621/1/2013/13.05.08 terület határozat: 90621/2/2013/13.05.08</p> <p>Kérelm elutasítása tulajdonjog és tulajdonosi joggyakorló bejegyzése iránt. jogosult: név: GYÖGYÁSEKÉZÉSI ÉS SZERZÉSÉKÉZÉSI KÖZHASZNÚ EGYESÜLET cím : 1125 BUDAPEST XIX.KER. Diós Árok 3.</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>9. bejegyzés határozat, árkeselési idő: 115270/1/2013/13.07.09 terület határozat: 67142/2/2013/13.04.20</p> <p>Kérelm elutasítása tulajdonjog és vagyonszerzési jog bejegyzése iránt jogosult: név: GYÖGYÁSEKÉZÉSI ÉS SZERZÉSÉKÉZÉSI KÖZHASZNÚ EGYESÜLET cím : 1125 BUDAPEST XIX.KER. Diós Árok 3.</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>10. bejegyzés határozat, árkeselési idő: 130177/1/2013/13.07.09 terület határozat: 135208/1/2013/13.08.30</p> <p>Fellebbezés A 115270/1/2013. számú határozattal szemben. utalás: 13 / 4. jogosult: név: GYÖGYÁSEKÉZÉSI ÉS SZERZÉSÉKÉZÉSI KÖZHASZNÚ EGYESÜLET cím : 1125 BUDAPEST XIX.KER. Diós Árok 3.</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>11. bejegyzés határozat, árkeselési idő: 161740/1/2013/13.10.13 terület határozat: 44557/1/2015/14.11.19</p> <p>Bírósági felülvizsgálata kérelm iránti bírósági felülvizsgálata határozat ellen. jogosult: név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÉNYE cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>12. bejegyzés határozat, árkeselési idő: 44557/1/2015/13.07.09 terület határozat: 44557/2/2015/13.07.09</p> <p>Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelm elutasítása és tulajdonosi joggyakorló bejegyzése iránti kérelm elutasítása. jogosult: név: GYÖGYÁSEKÉZÉSI ÉS SZERZÉSÉKÉZÉSI KÖZHASZNÚ EGYESÜLET cím : 1125 BUDAPEST XIX.KER. Diós Árok 3.</p> <p>TULAJDONI LAP VÉGÉN</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



MARGIT KÖRÜT

9. sz. albetéti: Földszint: 1.
 Orvosi rendelők
 Hasznos alapterület: 110,58 m²

Alapterületi kimutatás

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Redukált terület
Előtér	földszint	7,45	kerámialap	közepes	100%	7,45
Váróterem	földszint	30,01	kerámialap	közepes	100%	30,01
Orvosi rendelő	földszint	21,75	parketta	közepes	100%	21,75
Fektető	földszint	12,35	kerámialap	közepes	100%	12,35
Orvosi rendelő	földszint	20,60	PVC	közepes	100%	20,60
Fektető	földszint	11,93	parketta	közepes	100%	11,93
WC	földszint	1,14	kerámialap	közepes	100%	1,14
WC	földszint	1,42	kerámialap	közepes	100%	1,42
Előtér	földszint	2,25	kerámialap	közepes	100%	2,25
WC	földszint	0,84	kerámialap	közepes	100%	0,84
WC	földszint	0,84	kerámialap	közepes	100%	0,84
Teljes alapterület:		111 m²	Redukált nettó alapterület:			111 m²

Számítások

1. SZÁMÚ TÁBLÁZAT

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1026 Budapest, Margit krt. 99.	II. Margit krt.	II. Széll Kálmán tér	II. Relek utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2017.05.	2017.05.	2017.05.
Adat forrása		www.ingatlan.com/6690086	www.ingatlan.com/22287507	www.ingatlan.com/23087468
Ingatlan típusa	társasházi albellet	társasházi albellet	társasházi albellet	társasházi albellet
Adásvételi / kínálási ár (Ft)		55 000 000 Ft	59 000 000 Ft	59 900 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	49 500 000 Ft	53 100 000 Ft	53 910 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	111 m ²	116 m ²	135 m ²	136 m ²
Telek terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		426 724 Ft	393 333 Ft	396 397 Ft
Szöveges leírás		Mechwart liget közelében I. emeleti 4 szobás erkélyes, irodának kialakított, berendezett, felújított cirkó fűtéses lakás.	Első emeleti 4 szoba hallos, 3 erkélyes jó állapotú irodának kialakított összkomfortos lakás.	II. emeleti 4+2 félszobás összkomfortos irodának kialakított összkomfortos lakás.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg		önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke				
Körülöten belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Közlekedés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke				
Redukált alapterület (m ²)	111 m ²	hasonló	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		0%	10%	10%
Műszaki állapot	közepes	felújított	felújított	jó
Korrekció mértéke		-10%	-10%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	intézményi	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Telek méret	0 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	földszint	emelet	emelet	emelet
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-20%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	357 319	341 379	354 000	376 577
Korrigált ár (Ft)	39 662 391	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	39 700 000 Ft			

2. SZÁMÚ TÁBLÁZAT
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1026 Budapest, Margit krt. 99.	II. Széll Kálmán téri	II. Káplár utca	II. Relek utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	realizált adat	realizált adat	kinálati adat
Adat dátuma		2017.05.	2017.05.	év + hónap
Adat forrása		www.ingatlan.com/23285903	www.ingatlan.com/22290791	www.ingatlan.com/23328578
Ingatlan típusa	létszási albelet	létszási albelet	létszási albelet	létszási albelet
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		350 000 Ft	370 860 Ft	260 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: -10%	315 000 Ft	333 774 Ft	234 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	111 m ²	122 m ²	101 m ²	94 m ²
Telek terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		2 582 Ft	3 305 Ft	2 489 Ft
Szöveges leírás	0	II. emeleti lakás, orvosi rendelő céljára kialakított. Felújított, jó műszaki állapotú.	I. emeleti 3 szobás irodai célokra is alkalmas lakás. Felújított, jó műszaki állapotú.	II. emeleti 2+1 felszobás irodai célokra is alkalmas lakás.
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció		0%	0%	0%
Körülten belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közeledés	lömegközeledés	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	111 m ²	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekció		5%	-5%	-10%
Műszaki állapot	közepes	felújított	felújított	jó
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	intézményi	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		0%	-5%	-5%
Telek méret	0 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	földszint	emelet	emelet	emelet
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		-5%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 321	2 453	2 644	1 867
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	257 655			
Az ingatlan bérleti díja	258 000	Ft/hó	3 096 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2017.06.06	2,900%
tranzakciós költségek	2017.06.06	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		0,500%
tipus kockázat	iroda, rendelő	2,500%
regionális kockázat	Budapest, II.	1,000%
Hozam ráta	2017.06.06	7,400%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

évi teljes bevétel	3 096 000	,,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	7,00%	
tőkésítési ráta:	7,400%	
Tőkésített forgalmi érték:	38 909 189	,,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	38 900 000	,,- Ft

AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	39 700 000 Ft	50%	19 850 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	38 900 000 Ft	50%	19 450 000 Ft
Nettó pótlási költség számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	39 300 000 Ft

Képek

Az ingatlan homlokzata és környezete



Az ingatlan belső tereinek kialakítása





NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a

1026 Budapest, Margit körút 99. földszint, 13134/0/A/9 hrsz.-ú,

a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1/1 tulajdoni hányadát képező, orvosi rendelő megnevezésű ingatlan vonatkozásában Tikosné Aradi Zsuzsanna ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecsiés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékkel a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális piaci forgalmi értéket tartalmazza 2017.06.06.-án érvényes árszinten:

- forgalmi érték, kerekítve:

39 300 000 Ft + áfa

azaz: Harminckilencmillió-háromszázezer forint + áfa,

- fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az alapterületre vetítve):

354 054 Ft/m² + áfa,

azaz Háromszázötvennégyezer-ötvennégy forint/m² + áfa.

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

Budapest, 2017.06.06.

Horváth György
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő

