

Az értékelés azonosítója: F17Ú219

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest VI., Csengery utca 69. szám alatti, 28729 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő,
kivett udvar és kórház megnevezésű ingatlanról.

2018. január 12.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 58 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
2.2 Gazdasági környezet.....	6
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	6
3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
3.2 A földterület jellemzői.....	6
3.3 A felépítmény jellemzői	10
3.4 SWOT analízis.....	12
4. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	12
5. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	15
5.1 Piaci összehasonlító módszer	15
5.2 Nettópótlási költség számítás	18
6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	20
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	20
7.1 Felhasználás.....	20
7.2 Jogi körülmények.....	20
7.3 Kompetencia.....	21
7.4 Megbízástól való függés	21
7.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	21
7.6 Felhasznált adatok.....	21
7.7 Felelősség kizárása	21
7.8 Rejtett hibák.....	21
7.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	21
7.10 Érvényesség	22
MELLÉKLETEK	23
Tulajdoni lap	24

Térképmásolat	28
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	29
Alaprajzok	31
Alapterületi kimutatások.....	40
Képek.....	46

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: **Budapest VI., Csengery utca 69. szám alatti, 28729 hrsz.-ú**, Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és kórház 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. január 12.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2017. november 14.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, nettó pótlási költségszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett udvar és kórház
Az ingatlan fizikai megjelenése:	volt egészségügyi létesítmény
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VI., Csengery utca 69.
Az ingatlan helyrajzi száma:	28729
Telek területe:	Teljes: 544 m ² Értékelt: 544 m ²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 2740 m ² Értékelt (redukált): 2408 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	617 200 000Ft + áfa azaz: Hatszáztizenhétmillió-kettőszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 2408 m ² redukált alapterületre vetítve):	256 300 Ft/m ² + áfa azaz: Kettőszázötvenhatezer-háromszáz forint/m ² + 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 használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

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

A többemeletes ingatlan Terézvárosban, a VI. kerület központjához, a Nyugati pályaudvarhoz közel helyezkedik el. Régebben a Péterfy Sándor Utcai Kórház és Rendelőintézet Elfekvő Részleg volt az épületben, egészségügyi utógondozóként üzemelt. Az épület jelenleg üresen áll, azonban hasznosítható állapotban van. Alkalmas lenne szállodának, hostelnek vagy lakóépületnek egyaránt. A kerületi szabályozási terv szerint nem megengedett a teljes épület irodaként történő hasznosítása.

Az ingatlan tisztázatlan tulajdon viszonyai miatt peres eljárás folyik. A tulajdoni lapon tulajdonosként Budapest Főváros Önkormányzata szerepel 1/1 tulajdoni hányaddal, azonban a perindítás ténye is fel van rajta tüntetve.

Budapest, 2018. január 12.



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015



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



Fekesházy Attila
Ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot.

Beszereztük:

- Térképmásolatot,
- alaprajzokat.

Helyszíni szemle:

2017. november 14-én 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 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



Az értékelt ingatlan *Budapest VI. kerületében* található. Az V., a VII., a XIII. valamint az XIV. kerületek határolják. *Terézváros* 2,38 km² kiterjedésű, 86%-a beépített, állandó lakosainak száma 40.000 fő. A Bajcsy-Zsilinszky út, a Váci út, a Lehel út, a Dózsa György út valamint a Király utca és a Városligeti fasor határolja a kerületet. Nyüzsgő, központi részei a Nyugati pályaudvar, az Oktogon, a Deák Ferenc tér és a Hősök tere.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a Nyugati pályaudvartól nagyjából 500 méter távolságra, a Podmaniczky utcából nyíló, Csengery utca elején található. Az utca egyirányú az Andrásy út felé, bazalt kockakövel burkolt, mindkét oldalán járdával kiépített. A Podmaniczky utcáról nyíló többi utcához hasonlóan, ez a telek is zártorúan beépített. A környezetében lévő épületekben jellemzően tárasházi lakások találhatóak. Az ingatlantól sugárirányban kb. 500 távolságban elérhetőek exkluzív üzletek, éttermek és szórakozóhelyek.

Megközelíthetősége tömegközlekedéssel — autóbusszal, 73-as, 76-os trolivalval, 4-6-os villamossal, 1-es metróval — kiváló, valamint gépkocsival a Podmaniczky utca felől érhető el. Parkolni az ingatlan előtt és a környező utcákban a munkanapokon díjköteles.

2.2 Gazdasági környezet

Terézváros karakterében a lakó, intézményi és gazdasági súlypontok keveredése jellemző. A környék sűrűn lakott, a Podmaniczky utcáról nyíló mellékutcákon sokféle üzletet találunk, de ezek inkább az ott lakók kiszolgálására szolgálnak. Ingatlanpiaci forgalma jelentős, a kisméretű (~30 m² körüli) bérbeadó lakások kínálata széles. A terület sokszínűsége a befektetők kedvét is felkeltik, ezért jelentős ingatlanpiaci potenciál jellemzi.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI., Csengery utca 69.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI., Csengery utca 69.
Helyrajzi száma:	28729
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Megnevezése:	kivett udvar és kórház Műemléki környezet
Funkció a valóságban:	volt egészségügyi létesítmény
Telek alapterülete:	Teljes: 544 m ² , Értékelt: 544 m²
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes (nettó): 2740 m ² , Értékelt (redukált): 2408 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog 2 m ² területre, VMB-168/2012; jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Perindítás tulajdonjog megállapítása iránt indított, felperes: Magyar Állam, alperes: Budapest Fővárosi Önkormányzata; 22.P.24.738/2015/2/1.; jogosult: Fővárosi Törvényszék.

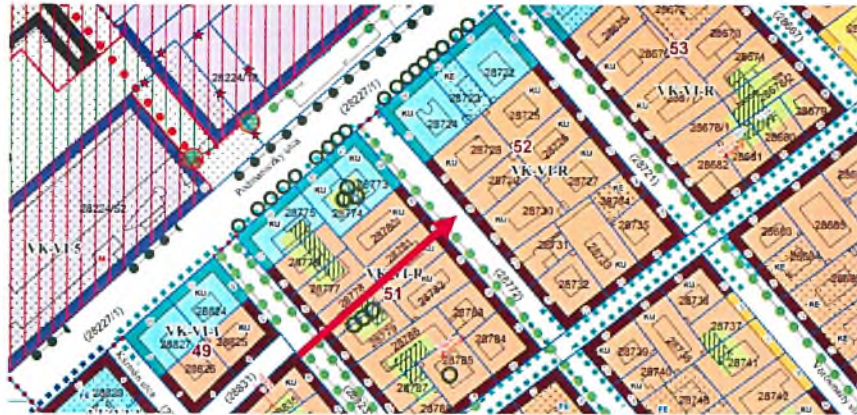
3.2 A földterület jellemzői

Telek szöveges leírása:

A telek szabályos téglalap alakú, sík, zárt sorúan beépített. Az „U” alakú épület egy kis téglalap alakú belső udvart ölel körül, mely a földszint fölötti zöldtető. Az udvar növényzete jelenleg elhanyagolt, borostyánnal befuttatott. A szomszédos 67. szám alatti épület felé magas téglalap építésű tűzfal határolja, melyre futónövényt telepítettek. A telek összközműves. Látszik a terület övezeti térképén, hogy a szomszédos telkeken lévő épületek, építmények 'kerületi utcafépí védelem' alatt állnak, azonban az értékelt épület nem.

Övezeti besorolása:	FSZKT: VK TSZT: Vt-V	KSZT: VK-VI-R KÉSZ: nem készült el
----------------------------	-------------------------	---

KSZT tervlap



UHM - Legnagyobb utcai homlokzatmagasság

15,0 m	25,0 m
17,0 m	27,0 m
19,0 m	30,0 m
21,0 m	Megtartandó eredeti párkánymagasság
23,0 m	Együtt kezelendő épületegyüttes, máitól elérő egyedi magasságát tervpályázat alapján kell meghatározni

HM: Az utcai homlokzat magasságát az FÁ (egy homlokzat magassága) érték adja, melynek számításánál a homlokzat sík és a tetőlák metszesevonalára a tetők kanyarba fordított 45°-os sík az ÉLP magasságáig tart

KSZT szabályozás terv leírás (részlet)

VK-VI jelű
VÁROSKÖZPONTI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

22.5

- (1) A VK-VI jelű zártosurú beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 3. számú táblázat általános vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

3. számú táblázat 85		az építési telkek							az épület			
az építési övezet jele	Beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
		területe	szélessége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		terepszint alatti beépítési mértéke		zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
				m ²	m	%	m ² / m ²	%	%			
VK-VI-1	Z	700	18	Á 80	80	Á 5,5	5,5	Á 90	10	10	21	25
				F+1e 100	OK	OK	6,0	MG ₁ 100	MG ₁ 0	0		
VK-VI-2	Z	700	18	Á 80	80	4,5	4,5	Á 90	10	10	16	21
				F+1e 100	OK	OK	6,0	MG ₁ 100	MG ₁ 0	0		
VK-VI-3	Z	700	18	Á 80	80	4,0	4,0	Á 90	10	10	16	21
				F+1e 100	OK	OK	6,0	MG ₁ 100	MG ₁ 0	0		
VK-VI-4	Z	2000*	18	Á 80	80	Á 4,5	4,5	Á 90	10	10	19	30
				OK 100	OK	OK	5,0	MG ₂ 100	MG ₂ 10	10		
VK-VI-5	Z	2000*	18	Á 80	80	Á 5,5	5,5	Á 90	10	10	-	30
				OK 100	OK	OK	5,5	MG ₂ 100	MG ₂ 10	10		
VK-VI-6	Z	2000	50	100	100	3,5	3,5	100	0	0	-	-
VK-VI-R	Z	800	18	Á 80	80	Á 5,5	5,5	Á 90	10	10	16	25
				F+1e 100	OK	OK	6,0	MG ₁ 100	MG ₁ 0	0		

Alkalmazhatóság

Á	általános esetben
F+1e	földszinti és első emeleti beépítés mértéke az övezetben meghatározott feltételek esetén
MG ₁	mélygarázs létesítése érdekében, kizárólag akkor, ha a telek mérete kisebb 1000 m ² -nél.
MG ₂	kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, (telekmérettől függetlenül)
MG ₃	mélygarázs létesítése érdekében ha a telek mérete kisebb 1000 m ² -nél, vagy ha garázs tetőkerti zöldfelületének termőréteg vastagsága nagyobb 1,5 méternél.
OK	kizárólag az önkormányzatokkal kötött megállapodás alapján alkalmazható enedményes érték
*	Magánút kialakítása esetén az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekszélesség a telekalakításnál figyelmen kívül hagyható.

- (2) Az 3. számú táblázat „ÖK” jelzésű engedményes értékei kizárólagos:
- terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása céljából, és
 - Településrendezési Szerződésben meghatározottak szerint, továbbá
 - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazhatók.
- (3) Az VK-VI jelű építési övezetek területén:
- lakóépület – a VK-VI-5 és VK-VI-6 övezet kivételével –,
 - szálláshely-szolgáltató épület,
 - közintézmény épület,
 - irodaház,
 - az (5) bekezdésben meghatározott bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 - sportépítmény,
 - parkolóház – a 38. számú tömb, az Andrassy út menti telkek, valamint a VK-VI-6 övezet kivételével –,
 - mélygarázs – a VK-VI-6 övezet kivételével –,
- helyezhető el.
- (4) A fő rendeltetésű épületben önálló rendeltetési egységként a (3) bekezdésben felsorolt funkciókörökön kívül:
- vendéglátó,

BUDAPEST XI. KERÜLET TERÜLVÉDELMI ÉS ÉPÍTÉSI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYTÁR – T-23 –

- szolgáltató,
 - kereskedelmi – a (5) bekezdésben meghatározottak figyelembevételével –,
 - kulturális, művelődési,
 - oktatási,
 - egészségügyi,
 - egyházi,
 - szociális,
 - irodai,
 - nem zavaró hatású kézműipari és kisipari, továbbá
 - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú rendeltetési egység is létesíthető.
- (5) A kereskedelmi célú bruttó szintterület:
- legfeljebb 20.000 m² lehet a VK-VI-4 övezet területén;
 - legfeljebb 5.000 m² lehet:
 - az Andrassy út,
 - Bajcsy-Zsilinszky út,
 - a Podmaniczky utca,
 - a Teréz körút menti telteken;
 - a legfeljebb 3.000 m² lehet a VK-VI-5 és a VK-VI-6 övezet területén;
 - legfeljebb 4.000 m² lehet az egyéb telteken;
 - a Hunyadi téri vásárcsarnokon belül a létesíthető kereskedelmi célú szintterület legnagyobb mértéke nem esik korlátozás alá;
 - VK-VI-3 építési övezetben önálló kereskedelmi rendeltetésű épület egyáltalán nem, ilyen rendeltetési egység pedig csak a második emelet szintje alatt létesíthető;
 - VK-VI-8 építési övezetben önálló kereskedelmi rendeltetésű épület kizárólag a Podmaniczky utca menti telteken és legfeljebb 10.000 m² bruttó szintterülettel létesíthető;
- (6) Nem létesíthető:
- önálló ipari épület és rendeltetési egység,
 - önálló raktározási épület és rendeltetési egység,
 - önálló nagykereskedelmi épület és rendeltetési egység,
 - am a fő rendeltetésnek megfelelő épületet, önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
 - üzemanyagtöltő állomás önállóan, vagy – a KL-KT övezet mentén elhelyezhető parkolóház kivételével – más rendeltetésű épületben,
 - a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, a terepszint alatt létesíthető önálló járműtároló kivételével.
- Illetve a meglévő épület rendeltetése nem változtatható meg az a)-f) pontokban felsorolt funkciók céljára.
- (7) Az épületek közterület felőli funkcionális kialakítása során:
- a földszint közterület felőli teljes szakaszán közönségforgalmi funkciókat (üzlet, iroda, egyéb portál) kell kialakítani, az épület bejáratát és az üzemeltetéséhez szükséges helyiséget kivételével,
 - parkolószint – a bejárat és manipulációs tér kivételével – a közterület felől csak más rendeltetési egységgel takarítva létesíthető, kivéve a Szabályozási terven külön megengedett parkolóház esetében.
- (8) A saroktelkek akkor is beépíthető legálább 12 m-es épületmélységgel az utcai telkhatár mentén, ha egyébként ezzel a telek beépítési mértéke meghaladná az övezetben megengedettet, de nem haladhatja meg a BVKSZ-ben meghatározott keretövezeti határértéket.
- (9) A VK-VI-1 övezet területén:
- az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget, továbbá a BVKSZ szerinti engedményes szintterület mutató értékét:
 - ha a telket a 14,5 szerinti elvált-, vagy Irányadó zöldfolt nem érinti, és
 - ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetése e célra változik meg, és
 - ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legálább 20%-a, amely legálább 70 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazható;

- b) ha a terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása zöldfelület megnyitásával és létrejöttével jár.
- (10) A VK-VI-2 övezet területén a kialakult előkert zöldfelülete nem csökkenthető.
- (11) A VK-VI-3 övezet területén a második emeleti szintől felfelé csak lakófunkció létesíthető, kivéve az önálló közintézményi-, oktatási-, kulturális-, valamint szálláshely-szolgáltató épületet, továbbá parkolóházat.
- (12) A VK-VI-1, a VK-VI-2, a VK-VI-3 övezetek területén:
- a) a beépítés mértéke a földszinten és az I. emeleti szinten elérheti a *B. számú táblázatban* rögzített 100%-ot:
- aa) amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerüli kialakításra,
 ab) de az e feletti emeletok szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg az általános határértéket, valamint
 ac) a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületrészek körbeveszik, vagy
 ad) a szomszédos telek azonos építményszintje is egyidejűleg beépítésre kerül vagy már beépített, vagy
 ae) ehhez a be nem épült szomszédos ingatlan tulajdonosa hozzájárulását adta.
- b) A terepszint alatti beépítés mértéke meghaladhatja a *B. számú táblázatban* rögzített általános értéket:
- ba) kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
 bb) ha a telekméret kisebb 1000 m²-nél,
 függetlenül a földszint megengedett beépítési mértékétől.
- c) Az Andrássy út menti előkertes ingatlanok:
- ca) zöldfelülete nem csökkenthető,
 cb) az előkertben többszintes növénytelepítés szükséges,
 cc) tömör kerítés az ingatlanokon belül, vagy azok nem közterület felőli határain sem létesíthető.
- (13) A VK-VI-4, a VK-VI-5 övezetek területén:
- a) a földszint, illetve az I. és II. emeleti szint beépítettsége 100% lehet a (2) bekezdés szerinti Településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel,
 b) parkolóház létesítése esetén valamennyi szint beépítettsége 100% lehet,
 c) a terepszint alatti beépítettség 100% lehet:
- ca) kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, és
 cb) amelynek feltétele, az övezetben előírt zöldfelületi minimumnak megfelelő területű tetőkert kialakítása és fenntartása;
- d) önálló mélygarázs elhelyezése esetén:
- da) a beépítettség a pinceszinteken 100 % lehet;
 db) a zárófödémén tetőkertet kell kialakítani, legalább 1,0 m-es talajtakarással, földfeltöltéssel, melynek átlagos kiemelkedése a csatlakozó terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m lehet;
 dc) a területének közhasználat céljára átadott részét a beépítés és a homlokzatkialakítás szempontjából közterületnek kell tekinteni;
 dd) a tömbbelsőben önálló helyrajzi számú telken is elhelyezhető;
 de) közterületi kapcsolata több teleknévánnyal is kialakítható.
- (14) A VK-VI-R övezet területén:
- a) az első emeleti szint felett csak lakófunkció létesíthető, kivéve
- aa) a kulturális, oktatási, művelődési, szórakoztatási és szálláshely-szolgáltatási rendeltetési egységeket, valamint az utcai homlokzattal nem rendelkező parkolószintet,
 ab) a Bajcsy-Zsilinszky út, az Andrássy út, a Podmaniczky utca, a Nagymező utca, a Dessawffy utca, a Hajós utca és a Király utca menti telkek épületeit, ahol az aa) pontban felsoroltakon kívül közintézményi, valamint kereskedelmi és irodai funkció is létesíthető az épület egy részében, vagy egészében.
 ac) ha az első emeleti szint felett létrejövő irodai funkció összesített szintterülete nem haladja meg az épület szintterületének 25%-át.
 d) az utcára néző és utcai kapcsolattal rendelkező földszinti rendeltetési egységként csak vendéglátási-,

- kulturális, művelődési-, illetőleg kereskedelmi rendeltetési egység, közforgalmú Iroda, nem zavaró hatású kézműipari műhely létesíthető:
- ba) a Nagymező utcának a Mozsár utca és a Király utca közötti szakaszán,
bb) a Hajós utca teljes szakaszán,
bc) a Jókai tér és a Liszt Ferenc tér mentén.
- c) a beépítés mértéke a földszinten és az I. emeleti szinten elérheti a 8. számú táblázatban rögzített 100%-ot:
- ca) amennyiben ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, és
cb) ha az a feletti emeleték szintenkénti bruttó alapterülete és a telkek területének aránya – a legkisebb udvarméret betartásával – nem haladja meg az általános határértéket, valamint
cc) ha a közterületi telkekhatár kivételével
1. a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik, vagy
2. a szomszédos telkek azonos építményszintje is egyidejűleg beépítésre kerül vagy került, vagy
3. ehhez a be nem épült szomszédos ingatlan tulajdonosa hozzájárulását adta.
- d) az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget – kivéve, ha a 14.5 szerinti *elvárt zöldfelület* vagy *várható zöldfelület* bármelyike érinti – továbbá a BVKSZ szerinti engedélymentes szintterületi mutató értéket:
- da) ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetése e célra változik meg, és
db) ha a közterülethez legalább 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozó és a földszinti terület legalább 20%-át kitevő területrészt közhasználat céljára történő átadása, megnyitása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján létrehozható.
- e) a megengedett szintterületi mutató értéke – BVKSZ szerinti engedélymentes értékig – az alábbi mértékkel növelhető:
- ea) legfeljebb 0,5-tel:
1. új kulturális rendeltetésű épület létesítése, vagy meglévő épület szintterületének legalább felét érintő kulturális célú rendeltetésváltozása esetén,
2. az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott teljes udvarterület vagy közhasználat céljára átadott tetőkert kialakítása esetén,
3. a pincésinti közönségforgalmú – kulturális, kereskedelmi, vendéglátási – rendeltetési egység kialakítása esetén;
- eb) a kötelező zöldfelületet meghaladó, minden 100 m² alápincézettlen zöldfelület kialakítása esetén 0,1-gyel.

Beépítettség:	75,5 %
Telek alakja:	szabályos téglalap alakú
Domborzat:	sík
Kert, növényzet:	elhanyagolt növényzetű belső udvar
Kerítés:	nincs, a telket az épületek határolják
Közművek:	összközműves

3.3 A felépítmény jellemzői

		állapot
Építési éve:	1895	
Alapterület:	nettó 2 740 m ²	
Szintszám:	pince + földszint + I.- VII. emelet	
Parkolás:	közterületen 18:00 óráig díjköteles	
Alapozás:	sáv alap	elváltozás nem látható
Teherhordó szerkezet:	falazott szerkezet nagyméretű téglából	elváltozás nem látható
Tetőszerkezet:	magastető, lemez héjalással	felújítása szükséges
Lépcsőház, lépcsők:	lépcsőház, kétkarú lépcsőszerkezet	megfelelő

Lift:	(összesen 2 db) teher és személylift	jelenleg használaton kívül, de üzembe helyezhető
Nyílászárók:	műanyag nyílászárók hőszigetelő üvegezéssel, illetve ahol nem került cserére: faszerkezetű kapcsolt gerébtokos	részben cserélendő
Padozatok:	PVC és kerámia, illetve mettlachi	részleges, csere szükséges
Felületképzés:	csempeburkolatok, illetve festés, tapétázás	felújítandó
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	központi gázkazán	vélhetően megfelelő, jelenleg üzemben kívül
Világítás:	armatúra, neon, egyedi világítás	jelenleg az áram kikapcsolva
Meleg víz:	központi kazánról	vélhetően megfelelő
Beosztás:	eredetileg használatnak megfelelő (kórház volt)	jelenleg kihasználatlan, hosszú folyosók
Jelenlegi hasznosítás:	jelenleg üres, átalakítással hostelként is hasznosítható lenne	
Egyéb (az épület szöveges bemutatása):	<p>Az önálló épület historizáló stílusú. Homlokzatképzése szimmetrikus, párkánymagassága 22,56 cm. A földszinten két boltíves kapubejárat, egyben a mentőáthajtó is volt. Akadálymentesített az utcáról ülőlifftel ellátott lépcső vezet az épület bejáratához a földszintre. Az épület részben alapincézett, itt régebbi csőtörés nyomai láthatóak. A földszint egy része ablaktalan, itt voltak régen a vizsgálóhelyiségek és a kápolna. A folyosóra csak helyenként szűrődik be természetes fény üvegfödém kialakítása miatt. Ez a szint nagyobb, mint a többi emelet alapterülete, mert a földszint födémje zöldtetőként kialakított. Erre a belső udvarra az első emeletről juthatunk ki. A második, harmadik, negyedik és ötödik emelet függőfolyosója a belső udvarra és a szomszédos tűzfalra néz. A folyosók fémkorlással vannak ellátva. Hét szint került beépítésre, ebből a hatodik és a (gépészetnek helyet adó) hetedik szint tetőtér. A hatodik emeleten volt az egykori konyha, innen látták el a létesítmény étkeztetését.</p> <p>Az intézmény egykor kórházi utógondozóként üzemelt, azonban mára műszaki állapota leromlott és üresen áll. Az emeleteken található mosdók emberi rongálás következtében cserére szorulnak. Az egykori kórtermek többségében mosdók, mellettük fürdőszobák és WC-k kerültek kialakításra. Az esetlegesen eltérő hasznosítás szempontjából nem kedvezőek a hosszú, kihasználatlan folyosók.</p>	

A beépített nettó alapterület, az épület esetében, azok műszaki színvonalának és funkciójának figyelembe vételével egyneműsítettük, redukáltuk. Az így kapott redukált alapterületet vesszük alapul a piaci összehasonlító elvű értékelés során. A költség alapú érték meghatározás alkalmával pedig az épület nettó alapterületeivel számolunk.

A vizsgált ingatlan alapterületét redukálva vettük figyelembe a számítási táblázatokban. Az értékbecslői gyakorlatnak megfelelően a pince alapterületét 50%-ban határoztuk meg. A belső udvar a földszinten 100%-ig be van építve, a földszint zöldtetővel ellátott, ezért helyiségei ablaktalanok. Emiatt a földszinti alapterületet csak 80%-al vettük figyelembe. Az udvar az első emeletről megközelíthető. Az I.-V. emeleteket 100%-kal, a VI. emeleti tetőtérrel 75%-kal, valamint a padlásteret és a VII. emeletet is 30%-kal redukáltuk.

Épület alapterülete	Alapterület (m2)	Redukált terület (m2)
pince	260,58	130,29
földszint	410,88	328,70
I. emelet	337,20	343,98
II. emelet	343,98	343,98
III. emelet	343,98	343,98
IV. emelet	343,98	343,98
V. emelet	343,98	343,98
VI. emelet	322,21	219,09
VII. emelet	32,83	9,85
Épület szintjei összesen, kerekítve:	2740 m2	2408 m2

3.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • megközelíthetősége (közlekedés) • elhelyezkedése • önálló ingatlan 	<ul style="list-style-type: none"> • közepes műszaki állapot • jelenleg a közművek kikapcsolásra kerültek • a hosszú folyosók kihasználatlanok • parkoló hiánya
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • hostelként, kollégiumként, magánklinikaként, utókezelőként hasznosítható 	<ul style="list-style-type: none"> • esetleges átminősítésére nincs lehetőség

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.

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői 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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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-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 értékelhetőek.

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 költségszámítás

A nettópótlási költségszámítás 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 a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratemtésének 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 javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
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-, és a nettó pótlási költségszámítás 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 értékelt 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 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.

Vizsgáltuk az ingatlan fejlesztési lehetőségét, megállapítottuk, hogy a kerületi övezeti előírások paraméterei alapján további ráépítés, bővítés nem valósítható meg, ezért a vizsgált ingatlan esetében a telek méretének nincs értékmódosító hatása.

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

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	VI. ker. Csengery u. 69.	VI. ker. Benczúr u. 47.	VII. Szövetség utca 37.	IX. ker. Üllői út 32.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017 november	2017 november	2017 november
Adat forrása		www.piramisingatlan.hu/P13319	www.inqatlan.com/24102783	www.inqatlan.com/24459528
Ingatlan típusa	volt utógondozó kórház	irodaház	volt oktatási intézmény	inkubátorházként hasznosított bérház
Nettó kínálati ár (Ft)		1 719 300 000 Ft	761 843 000 Ft	1 560 550 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: -10%	1 547 370 000 Ft	685 658 700 Ft	1 404 495 000 Ft
Épület redukált alapterülete (m ²)	2408 m ²	4831 m ²	2159 m ²	4400 m ²
Telek területe (m ²)	544 m ²	1390 m ²	720 m ²	800 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		320 300 Ft	317 582 Ft	319 203 Ft
Szöveges leírás		1910-ben épült ingatlan, alagsor+fszt.+5 emelet található benne, lifttel ellátva. A pincszinten teremgarázs kialakított, 42 gk. részére. Szecessziós stílusú, jelenleg irodaháznak átépített ingatlan. Az épületben fan coil rendszer működik.	1900-as években épült, 2000-ben oktatási intézménynek átalakították. Utcafrontja emeletráépítés miatt hat emeletes, többi része öt emeletes. Pincéjében teremgarázs kialakított. Két lépcsőháza és lifte is van.	Iparművészeti Múzeummal szemben, a Heinrich Udvarban található volt lakóépület 1893-ban épült. Pince+fszt.+4 emelet kialakítású. Üzembe helyezhető lift található az épületben, a belső udvar felé függőfolyosók nyílnak. Karbantartott épület, összességében közepes állapotú.

Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	belvárosi	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrektció mértéke		-5%	0%	-5%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrektció mértéke		0%	0%	-5%
Nettó alapterület (m ²)	2408 m ²	nagyobb	hasonló	nagyobb
Korrektció mértéke		17%	0%	14%
Műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrektció mértéke		-15%	-15%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	kedvezőbb (épületben teremgarázs)	kedvezőbb (épületben teremgarázs)	kedvezőbb (belső udvarban)
Korrektció mértéke		-10%	-10%	-5%
Funkció	volt kórház	iroda	oktatási	inkubátorház, iroda
Korrektció mértéke		-5%	0%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrektció mértéke		0%	0%	0%
Korrektció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-18%	-25%	-16%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	256 321	262 646	238 186	268 131
Korrigált ár (Ft)	617 221 122	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve (Ft)	617 200 000 Ft			

5.2 Nettópótlási költségszámítás

Nem piaci módszer, csak ellenőrzésre használtuk fel. A telek értékét az összehasonlító módszerrel határoztuk meg a **5.1 pontban** leírtak szerint. Az eredmény azt mutatja, hogy a beépítetlen telek fajlagos négyzetméter ára magasabb, mint a jelenleg beépített ingatlan piaci összehasonlító módszer eredményeként kapott érték.

A telek forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, szinterületi mutató alapján				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	VI. ker. Csengery u. 69.	VII. ker. Marek József u. 12.	VII. ker. Külső-Erzsébetváros	VII. ker. Garay u. 36.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2017 november	2017 november	2017 november
Adat forrása		www.ingatlan.com/22256185	www.ingatlan.com/23885674	www.ingatlan.com/23385783
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Kínálati nettó ár (Ft)		210 000 000 Ft	103 937 008 Ft	249 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálati korrekció mértéke: - 10%	189 000 000 Ft	93 543 307 Ft	224 100 000 Ft
Telek alapterület (m ²)	544 m²	745 m²	369 m²	740 m²
Fajlagos ár (Ft/m²)		253 691 Ft	253 505 Ft	302 838 Ft
Övezeti besorolás	VK-VI-R	L1-VII/4	lakóövezeti	L1-VII/4
Szintter. mutató m ² /m ²)	5,50	4,00	5,00	4,00
Beépíthető alapterület (m ²)	2992	2980	1845	2960
Szöveges leírás		Összközműves lakóövezeti telek bontandó épülettel eladó. Jelenleg raktározási célt szolgál. Tul. lap szerint: kivett lakóház, udvar, gazdaság épület.	Kiviteli tervekkel és építési engedéllyel rendelkező beépítetlen telek eladó. Fsz.t.+4 em.+tetőtér beépítésről készültek a tervek, belső kétszintes lakásokkal. Keleti pu. közelségében, jó közlekedéssel.	Szabályos téglalap alakú, sík, lakóövezeti telek a Keleti pu. közelében eladó. Bontandó épület található rajta. Összközműves, utcafronti szélessége: 15,5 m.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	belvárosi	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		10%	10%	10%
Közlekedés	jó	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	téglalap, sík, zártssoru	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Méret (m²)	544 m²	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		4%	-4%	4%
Közmű-ellátottság	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%

Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción mértéke		0%	0%	0%
Bontandó épületek	beépítetlen területként értékeljük	van	nincs	van
Korrekción mértéke		5%	0%	5%
Övezeti besorolás	VK-VI-R	L1-VII/4	lakóövezeti	L1-VII/4
Korrekción mértéke		5%	5%	5%
Egyéb	nincs	nincs	kiviteli tervekkel, építési engedéllyel rendelkezik	nincs
Korrekción mértéke		0%	-3%	0%
Korrekción a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		29%	13%	29%
Korrigált fajlagos m ² ár (Ft)	334 794 Ft	327 262 Ft	286 461 Ft	390 661 Ft
Korrigált fajlagos szinterületi mutató ár (Ft)	78 924 Ft	81 815 Ft	57 292 Ft	97 665 Ft
Korrigált ár (Ft)	236 141 352	fajlagos szinterületi mutató ár * szinterület * telek alapterület		
A telek forgalmi értéke kerekítve (Ft)	236 100 000 Ft			

Épület/épületrész	Beépített nettó terület	Pótlási költség		Avultsági szint (%)			Nettó pótlási költség
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	fizikai	funkcionális	gazdasági-, környezeti	(Ft)
pince	260,58	187 980	48 983 828	65%	75%	100%	23 879 616
földszint	410,88	250 640	102 982 963	65%	75%	100%	50 204 195
I. emelet	337,20	313 300	105 644 760	65%	75%	100%	51 501 821
II. emelet	343,98	313 300	107 768 934	65%	75%	100%	52 537 355
III. emelet	343,98	313 300	107 768 934	65%	75%	100%	52 537 355
IV. emelet	343,98	313 300	107 768 934	65%	75%	100%	52 537 355
V. emelet	343,98	313 300	107 768 934	65%	75%	100%	52 537 355
VI. emelet	322,21	234 975	75 711 295	80%	90%	100%	54 512 132
VII. emelet	32,83	93 990	3 085 692	80%	90%	100%	2 221 698
Összesen:	2 739,62		767 484 274				392 468 883
A telek értéke összehasonlító módszer alapján:							236 100 000
Az ingatlan értéke a nettó pótlási módszerrel, kerekítve:							628 600 000

6. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük Budapest VI., Csengery utca 69. szám alatti, 28729 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, kivett udvar és kórház megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a nettó pótlási költségszámítás módszereket alkalmazva.

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	617 200 000 Ft	100%	617 200 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	-	0%	-
Nettó pótlási költségszámítás	628 600 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	617 200 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A nettó pótlási költségszámítás módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Az ellenőrzés nagyságrendileg megerősítette a piaci összehasonlító módszer eredményét (eltérés kevesebb, mint 5%). Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: 617 200 000Ft + áfa
azaz: Hatszáztizenhétmillió-kettőszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 2408 m² redukált alapterületre vetítve): 256 300 Ft/m² + áfa
 azaz: Kettőszázötvenhatezer-háromszáz forint/m² + 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 vagyonértékelés 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

7.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra 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 vagyonértékelő 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 vagyonértékelés 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, 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 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 vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2018. január 12.



Biró Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 07128/2015



Reményi Krisztina
építészmérnök
szakközgazdász
igazságügyi ingatlan-értékbecslői 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák-tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383293/2017

2017.11.20

Szektor : 52

BUDAPEST VI. KER.

Belterület 28729 helyrajzi szám

1067 BUDAPEST VI. KER. Csengery utca 69.

I. RÉSZ

Foldrészlet területe változás előtt: 544 (m²) törlő határozat: 5113/1/2003/03.10.16

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m² k.Eill ter. kat.jöv ha m² k.Eill

terület	kat.t.jöv.	alrészlet	ter.	kat.jöv.
min.o	ha m ²	k.Eill	ha m ²	k.Eill
0	544	0.00		

Kivett udvar és kőrház

2. bejegyző határozat: 77727/1/2009/08.03.06
Műemléki környezet
a 7/2005. NFM számú rendelet és a 600/2453/2006 ikt.számú megkeresése alapján történt.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 71871/1/2012/12.04.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 156272/2/1996/1996.12.09. törlő határozat: 71871/1/2012/12.04.03

jogcím: 1990. évi LXV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 117769/1/2013/13.11.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 71871/1/2012/12.04.03 törlő határozat: 117769/1/2013/13.11.05

jogcím: vagyonátadás
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -
2011. évi CLIV. Tv. alapján 2. §-a alapján.

3. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 71871/1/2012/12.04.03 törlő határozat: 117769/1/2013/13.11.05

jogcím:
jogállás: vagyonkezelő
név: GYÓGYSZERÉSZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET
cím: 1125 BUDAPEST XII. KER. Diós árok 3.
72/2011. (XII.27) Kormányrendelet 1. §-a alapján.

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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bozaryák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383293/2017

2017.11.20

BUDAPEST VI. KER.

Szektor : 50

Belterület 28729 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. hányszor: 1/1 törölő határozat: 50590/3/2013/13.03.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 50590/2/2013/13.03.05

törölő határozat: 50590/3/2013/13.03.05

jogcím: -

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

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

a 2012. évi XXXVIII. tv. 15/B § a) pontja alapján, a tulajdoni lap III/3. sorszám alatt

feljegyzett bírósági jogorvoslat kimenetelétől függő hatállyal.

6. tulajdoni hányszor: 1/1 törölő határozat: 124179/1/2013/13.11.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 117769/1/2013/13.11.05

törölő határozat: 124179/1/2013/13.11.27

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 156272/2/1996/1996.12.06-i ranghelyen

utalás: II /4-5.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

A II/3 sorszámú bejegyzés rangsorában.

6. tulajdoni hányszor: 1/1 törölő határozat: 125197/4/2016/13.11.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 124179/1/2013/13.11.27

törölő határozat: 125197/4/2016/13.11.27

jogcím: jogutódlás a 2011. évi CLIV T/25 (1) alapján

utalás: II /7.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

5. hányszor: 1/1 törölő határozat: 99013/1/2015/15.07.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 124179/1/2013/13.11.27

törölő határozat: 99013/1/2015/15.07.21

jogcím: - A 2013. évi XXXVIII. tv. 135 (1) bekezdése alapján

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

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

6. hányszor: 1/1 törölő határozat: 125197/4/2016/13.11.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 99013/1/2015/15.07.21

törölő határozat: 125197/4/2016/13.11.27

jogcím: - A 2013. évi XXXVIII. Tv. 135 (1) bekezdése alapján

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: ÁLLAMI EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÓ KÖZPONT

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

névváltozás, 124179/1/2013/13.11.27 rangsorában.

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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bozaryáktér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383293/2017

2017.11.20

BUDAPEST VI. KER.

Szektor : 52

Beltérület 28729 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125197/4/2016/13.11.27

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 156272/2/1996/1996.12.06.

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

III RÉSZ

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 85287/1/2012/12.05.22

törölő határozat: 94720/1/2012/12.06.22

Fellebbezés

a 71871/1/2012. számú határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL VAGYONÉRTÉKELÉSI FŐOSZTÁLY

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 105769/1/2012/12.04.03

törölő határozat: 105769/3/2012/12.04.03

Bírószáki felülvizsgálati kérelem

a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala 30701/3/2012. számú határozata ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 105769/1/2012/12.04.03

törölő határozat: 117769/1/2013/13.11.05

Bírószáki jogorvoslati kérelem

Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala 30701/3/2012. számú határozata ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 131986/2/2012/12.11.16

Vezeték jog

2 m2 területre, VNB-188/2012

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 39093/1/2014/13.12.21

törölő határozat: 47286/1/2014/14.02.13

Fellebbezés

A 124179/1/2013. számú határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

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

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 XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Beattyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/383293/2017

2017.11.20

BUDAPEST VI.KER.

Szektor : 52

Belterület 28729 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 61317/1/2014/14.03.28

törölő határozat: 125197/4/2016/13.11.27

Bírósági jogorvoslati kérelem

A Budapest Főváros Kormányhivatalának Foldhivatala 30165/2/2014 számú határozata ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 54469/2/2016/15.10.19

törölő határozat: 80864/3/2016/16.05.18

Bírósági felülvizsgálati kérelem

Kfv. II. 37660/2015/7. számú végzés alapján.

jogosult:

név: KÚRIA

cím : 1055 BUDAPEST V.KER. Markó utca 16.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 78611/1/2016/15.11.22

Perindítás

tulajdonjog megállapítása iránt indított, felperes: Magyar Állam, alperes: Budapest Főváros Önkormányzata, 22.P.24.738/2015/2/I.

jogosult:

név: FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Markó utca 27.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 125197/3/2016/15.06.11

törölő határozat: 44842/1/2017/16.05.18

Elutasítás

a 125197/2016 ügyirat számú eljárás felfüggesztése iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: ÁLLAMI EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÓ KÖZPONT

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 125197/4/2016/13.11.27

törölő határozat: 44842/1/2017/16.05.18

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

utalás: II /11.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 125197/4/2016/13.11.27

törölő határozat: 44842/1/2017/16.05.18

Elutasítás

Tulajdonosi jog gyakorló szervezet bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

utalás: II /11., III/10.

jogosult:

név: ÁLLAMI EGÉSZSÉGÜGYI ELLÁTÓ KÖZPONT

cím : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós árok 3

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Köormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat

2017.11.20 07:31:12

Helyrajzi szám: BUDAPEST VI.KER. belterület 28729

Megrendelés szám: 9000/8769/2017

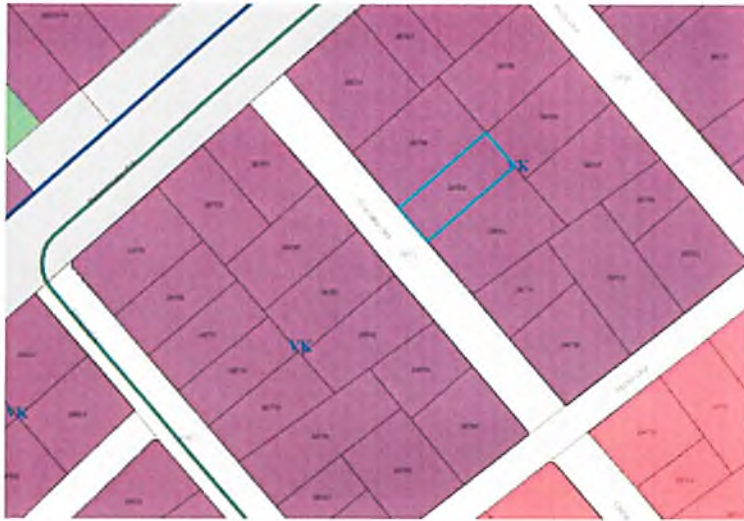
Méretarány: 1 : 1000



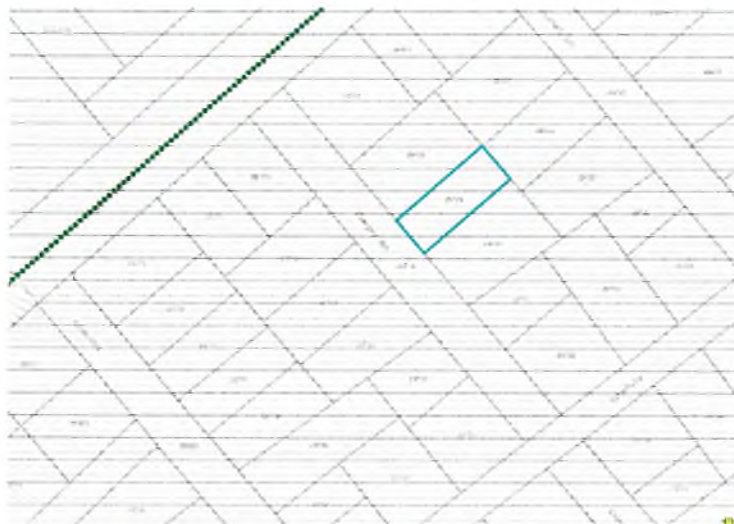
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:



FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)

A TSZT szerint az övezeti besorolás:**Vegyes területek:**

A **településközponti területek** közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és városszerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest).

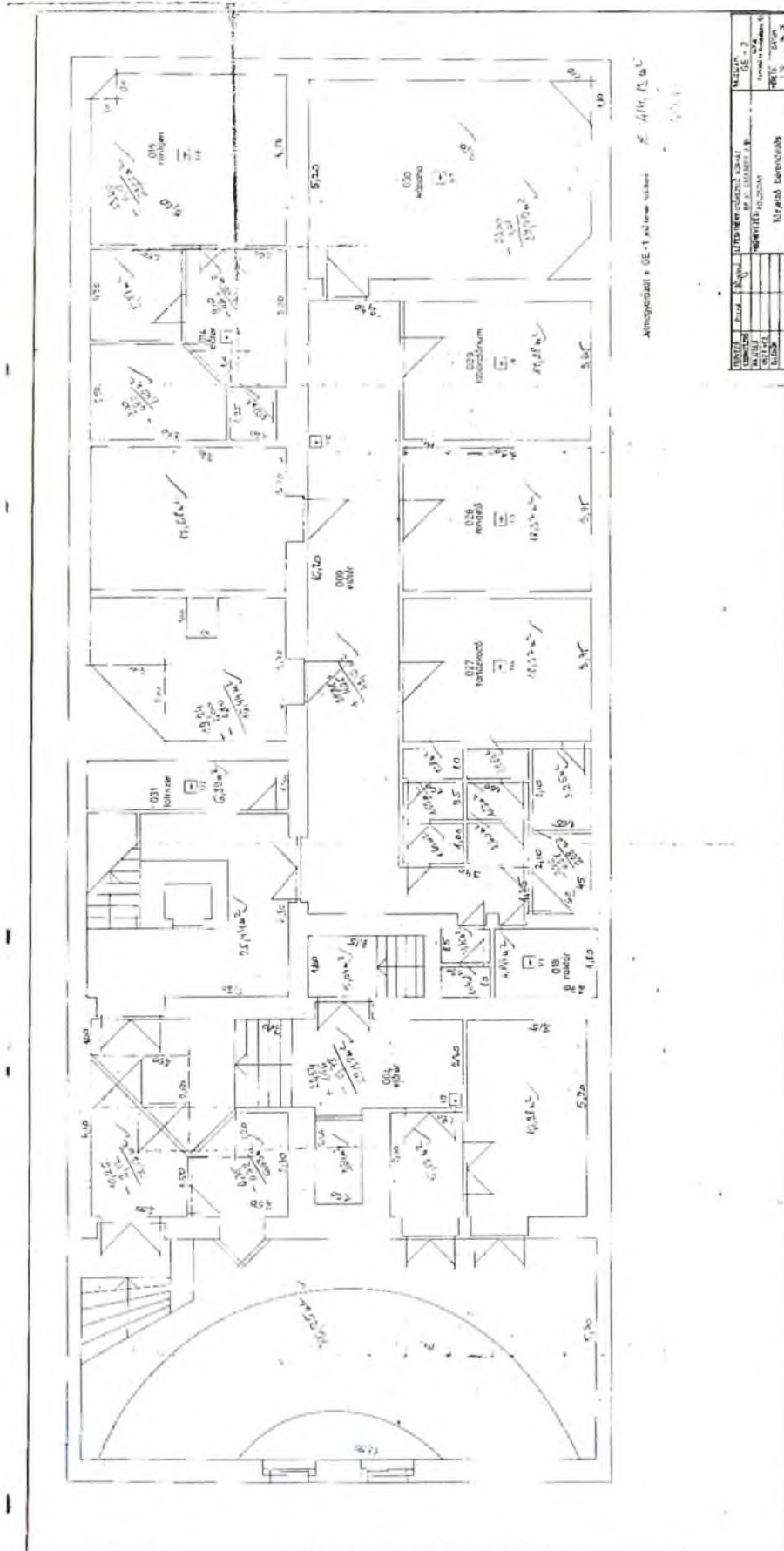
Az **intézményi területek** esetében városszerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívebben beépített területein.

Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

26. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 ³³ -7,0 ³⁴	2,0 – 5,0*	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 ³⁵ -7,0 ³⁶	2,0 – 5,0	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 ³⁷	0,75 – 4,0	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 ³⁸	2,0 – 4,0	1,0 – 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 – 4,25 ³⁹	0,5 – 3,0	0,25 - 1,25	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	0,5 – 1,5	0,25 - 0,5	

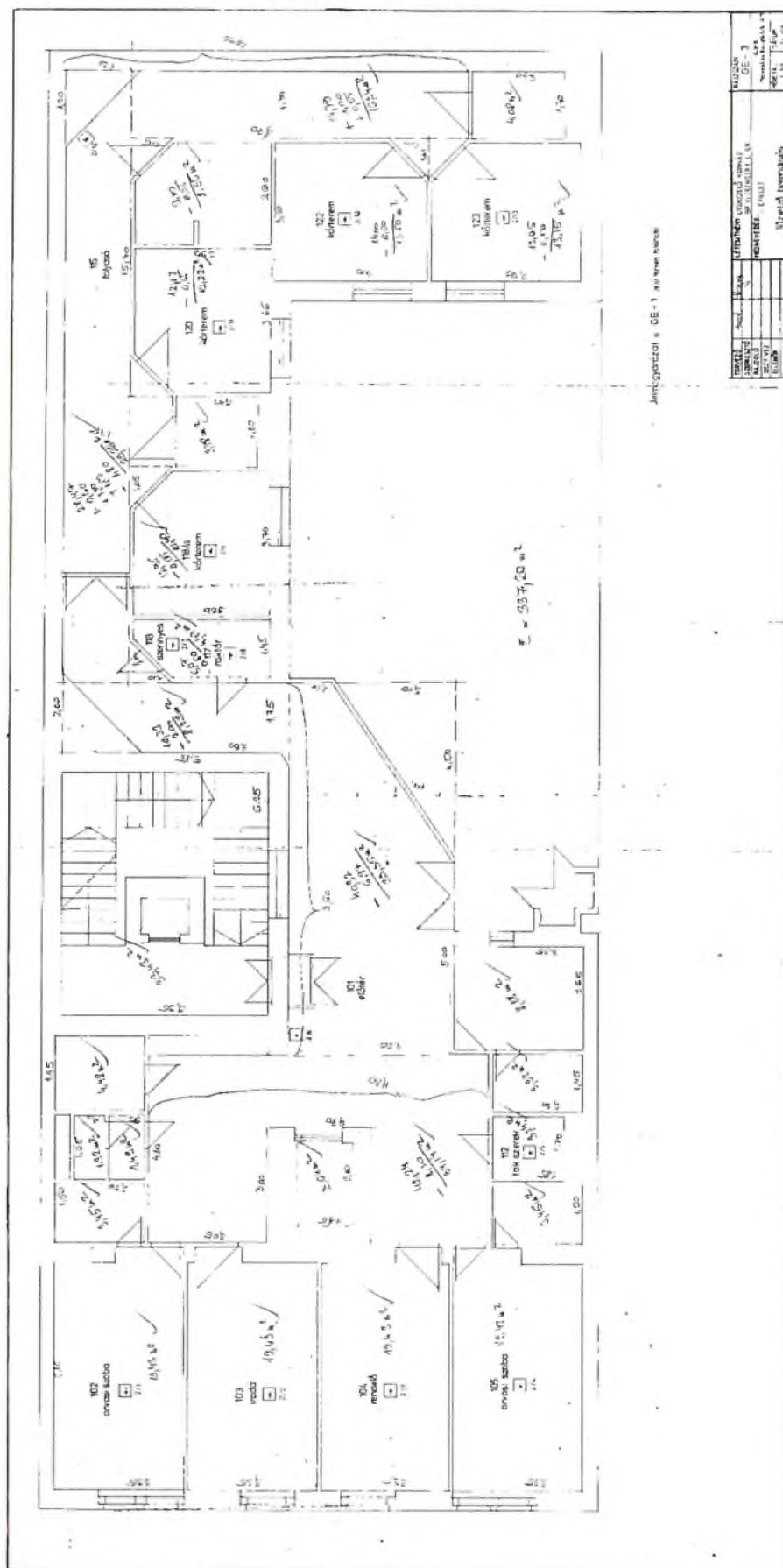
*a budai vár térségében 2,0

Földszint alaprajza



TERVÉZŐ	TERVÉZŐI ÉRTÉKELŐ	TERVÉZŐI ÉRTÉKELŐ	TERVÉZŐI ÉRTÉKELŐ
TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ
TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ
TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ
TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ
TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ	TERVÉZŐ

I.emeleti alaprajza

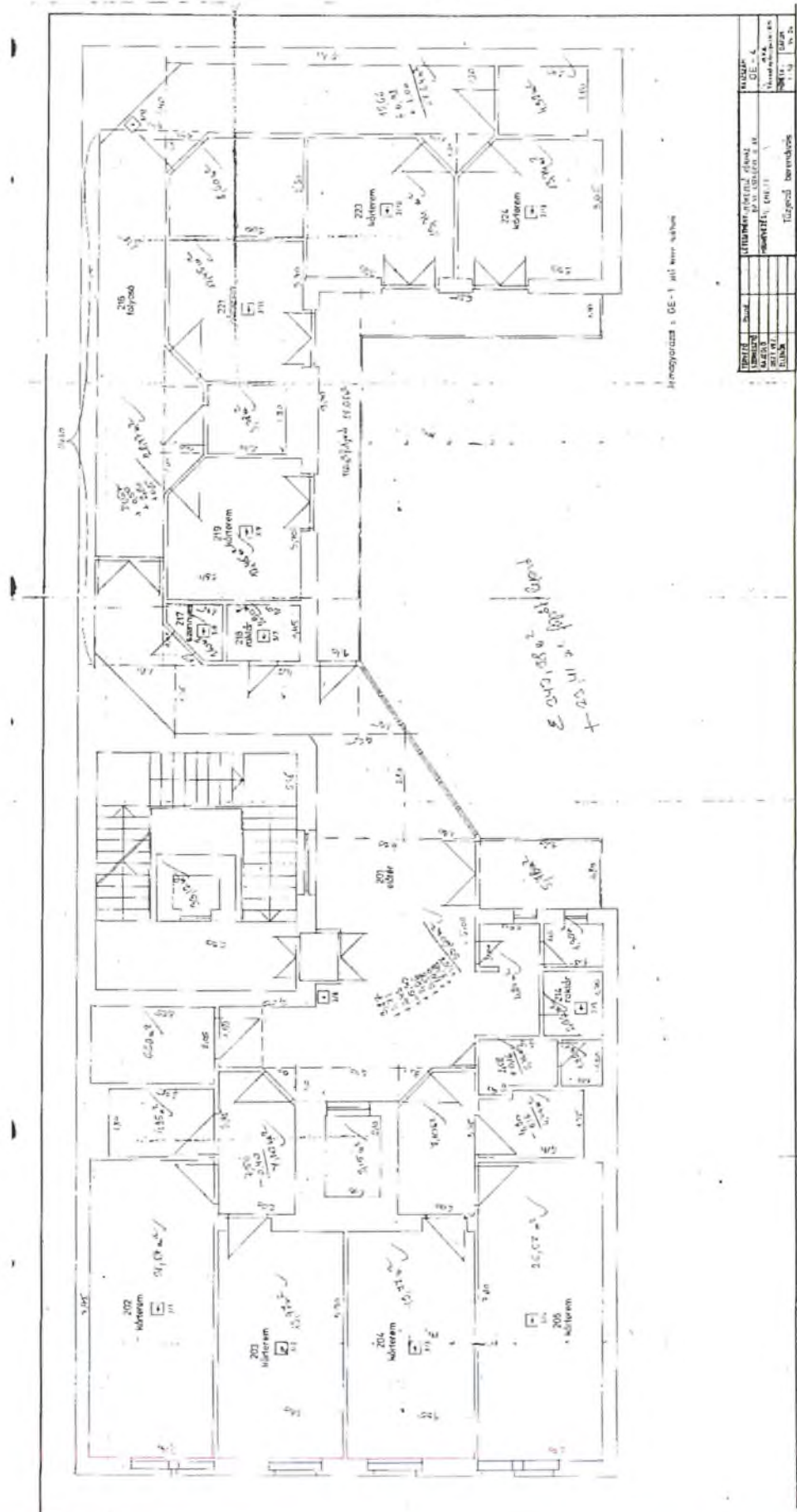


TERVEZŐ	Jancsicskóczy & GE-1	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	TERVEZŐ	Jancsicskóczy & GE-1
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület
MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület	MEGRENDELŐ	1140 Budaörsi út 127. Csengery utca 69. Budapest XI. kerület

Jancsicskóczy & GE-1 2011

S = 537,20 m²

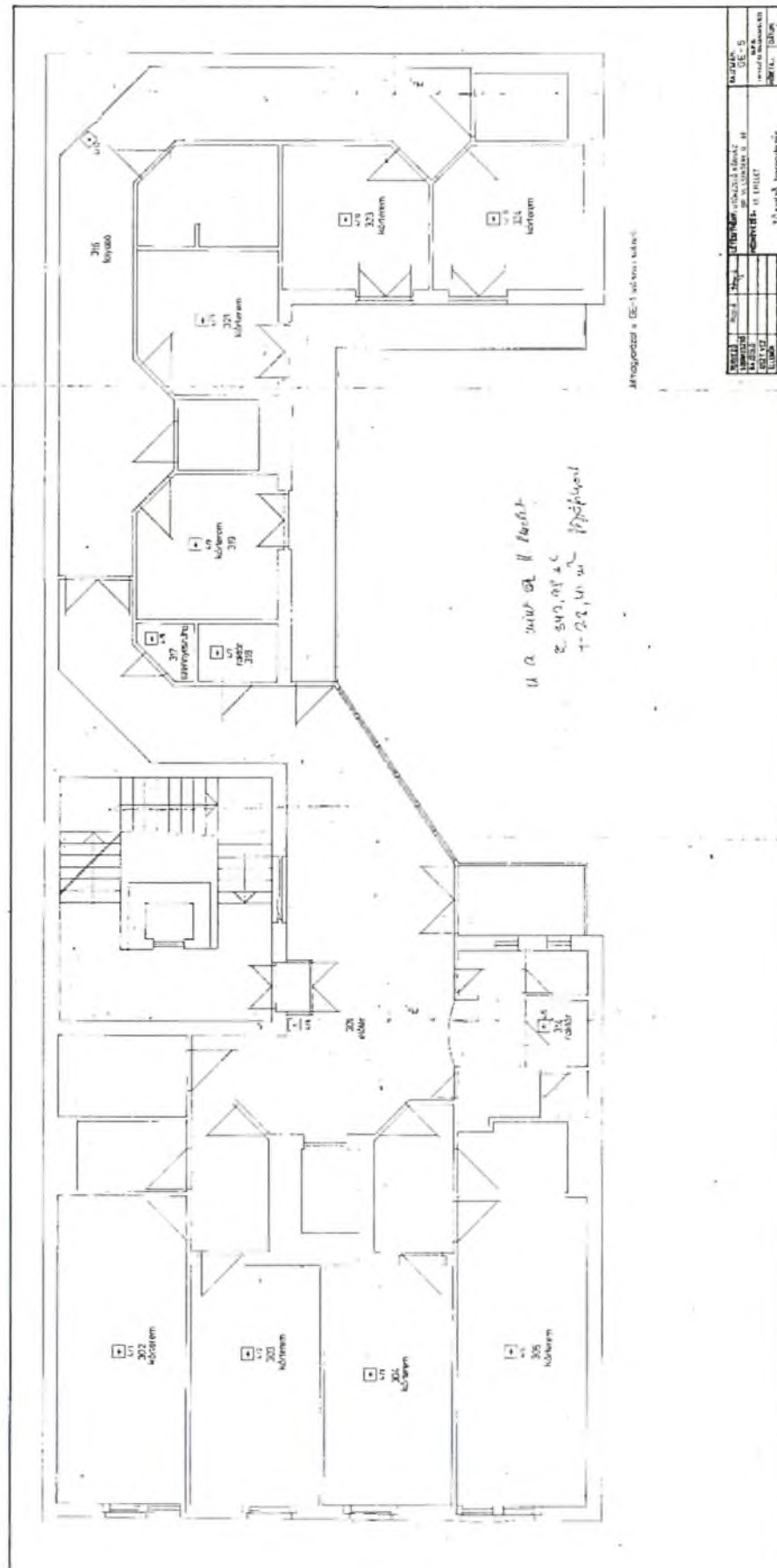
II. emelet alaprajza



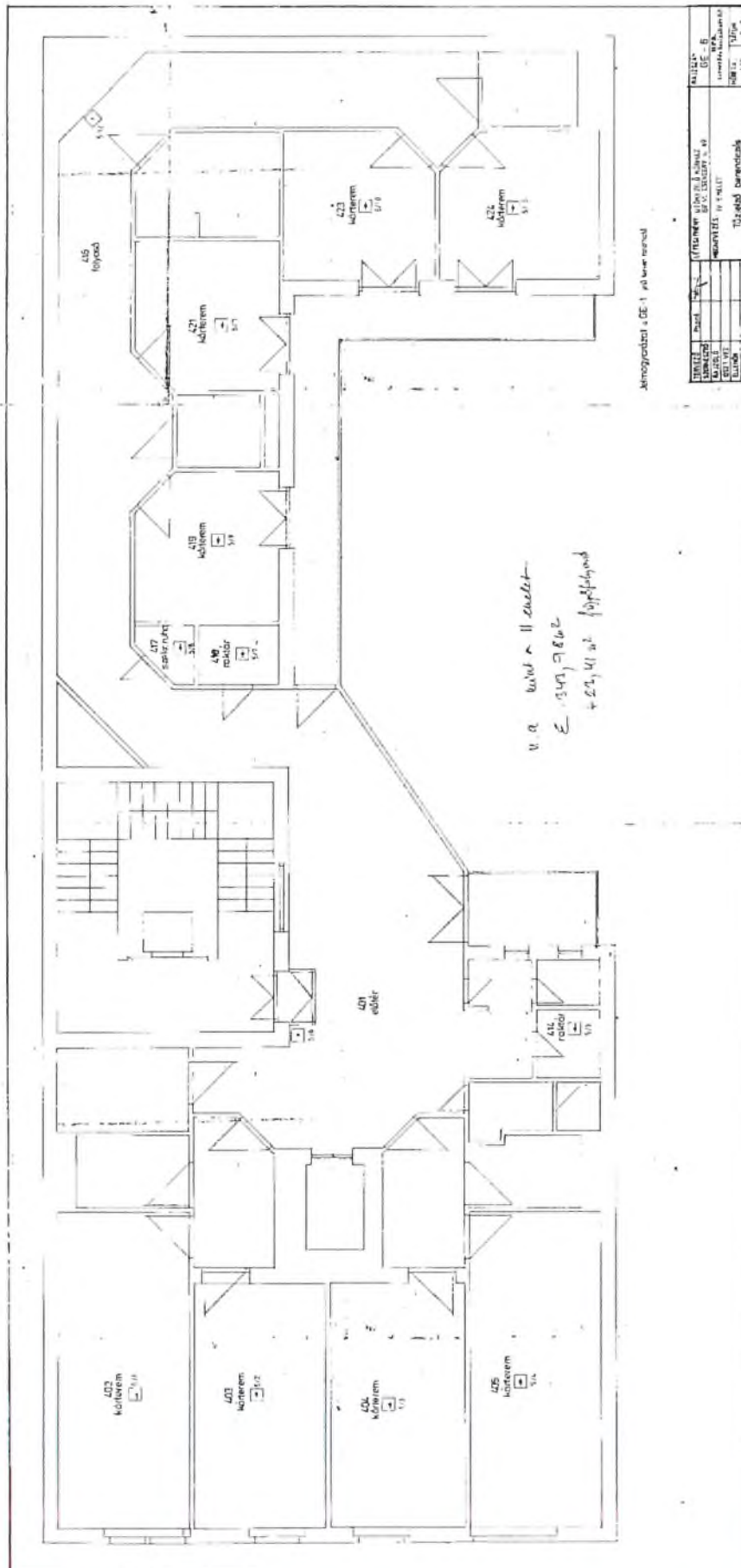
Ábrarajzozás: OE-1 út terve alapján

Állapot	Állapot	Állapot	Állapot	Állapot
Állapot	Állapot	Állapot	Állapot	Állapot
Állapot	Állapot	Állapot	Állapot	Állapot
Állapot	Állapot	Állapot	Állapot	Állapot
Állapot	Állapot	Állapot	Állapot	Állapot

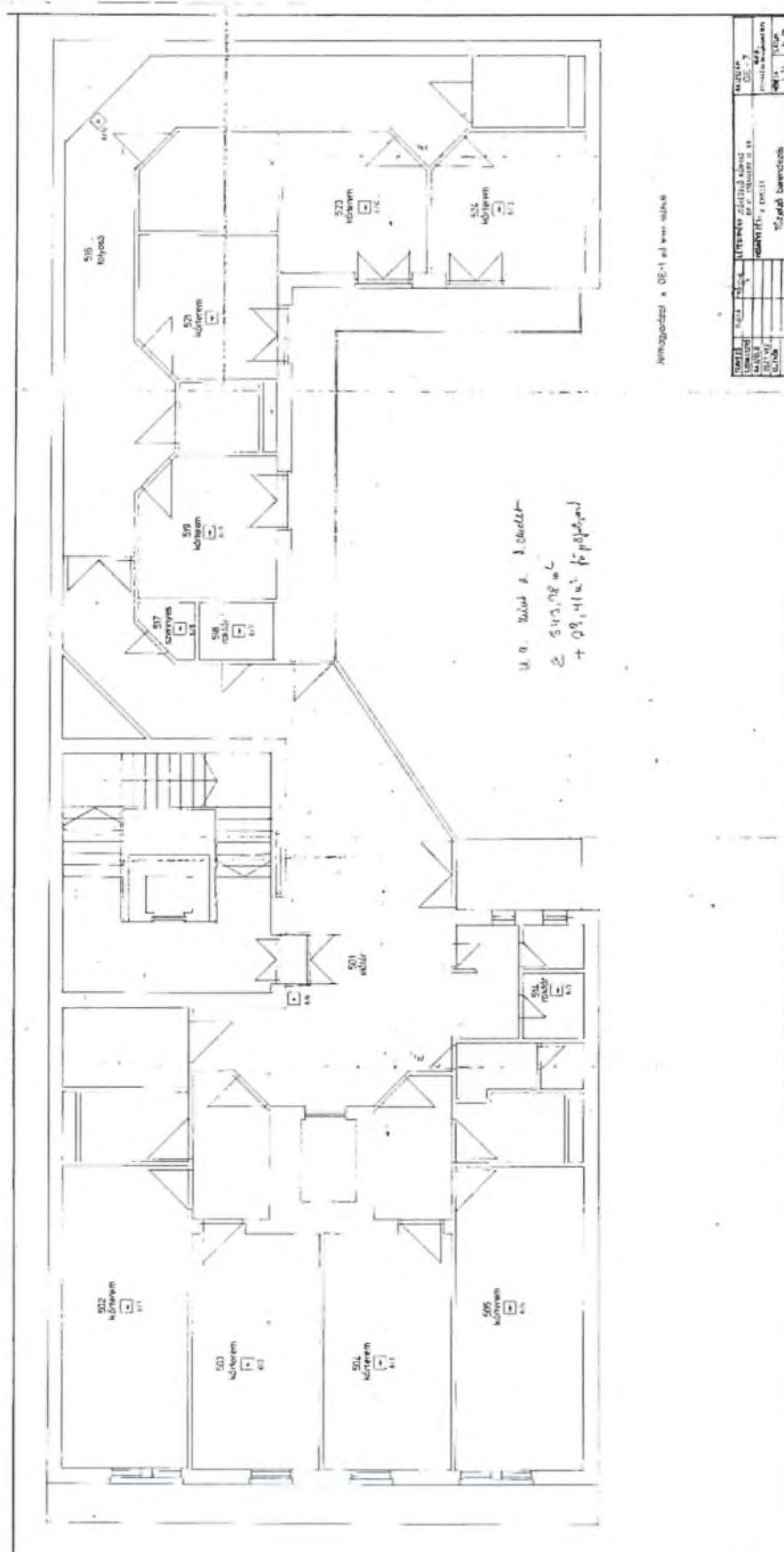
III.emelet alaprajza



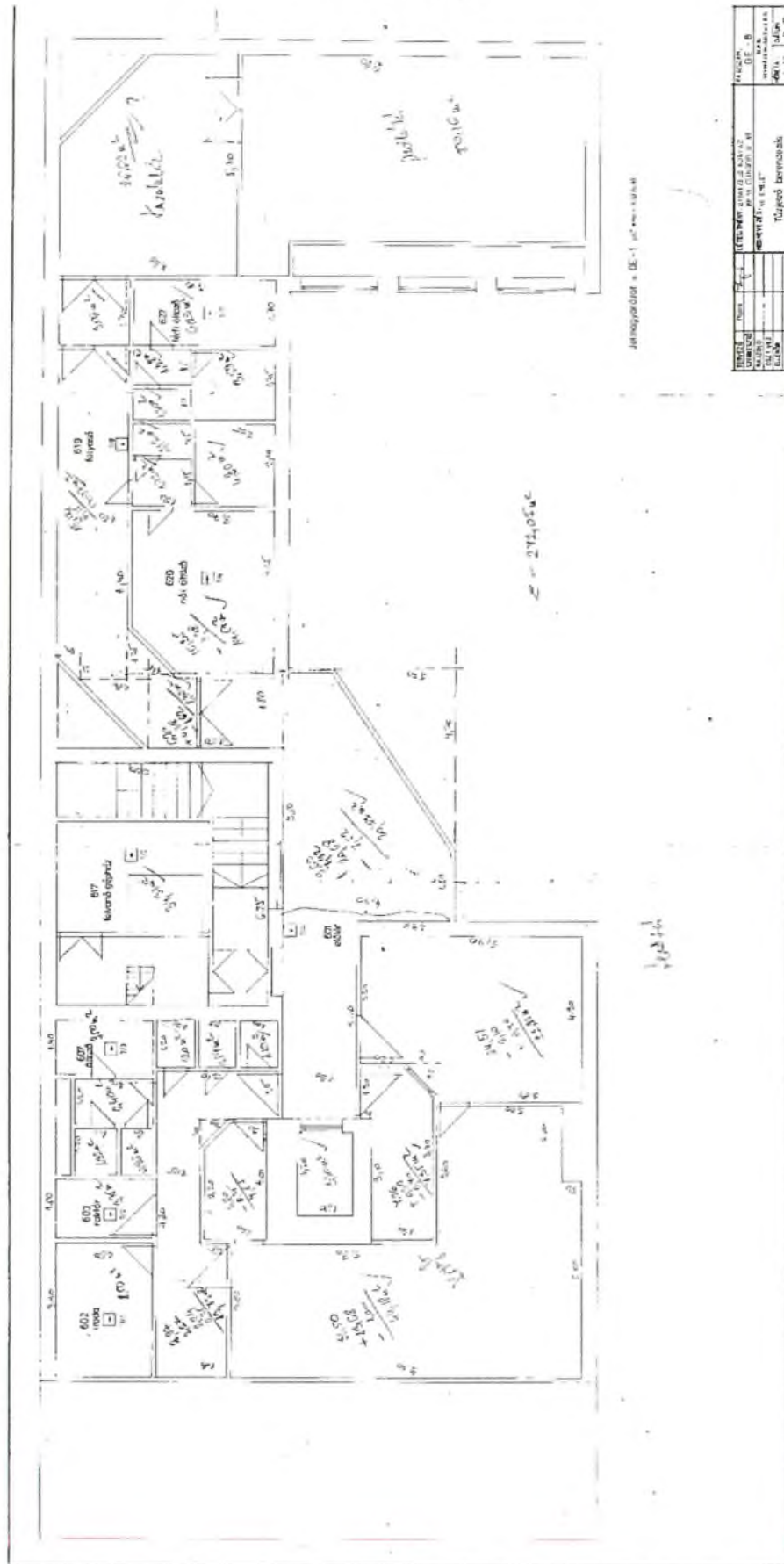
IV.emelet alaprajza



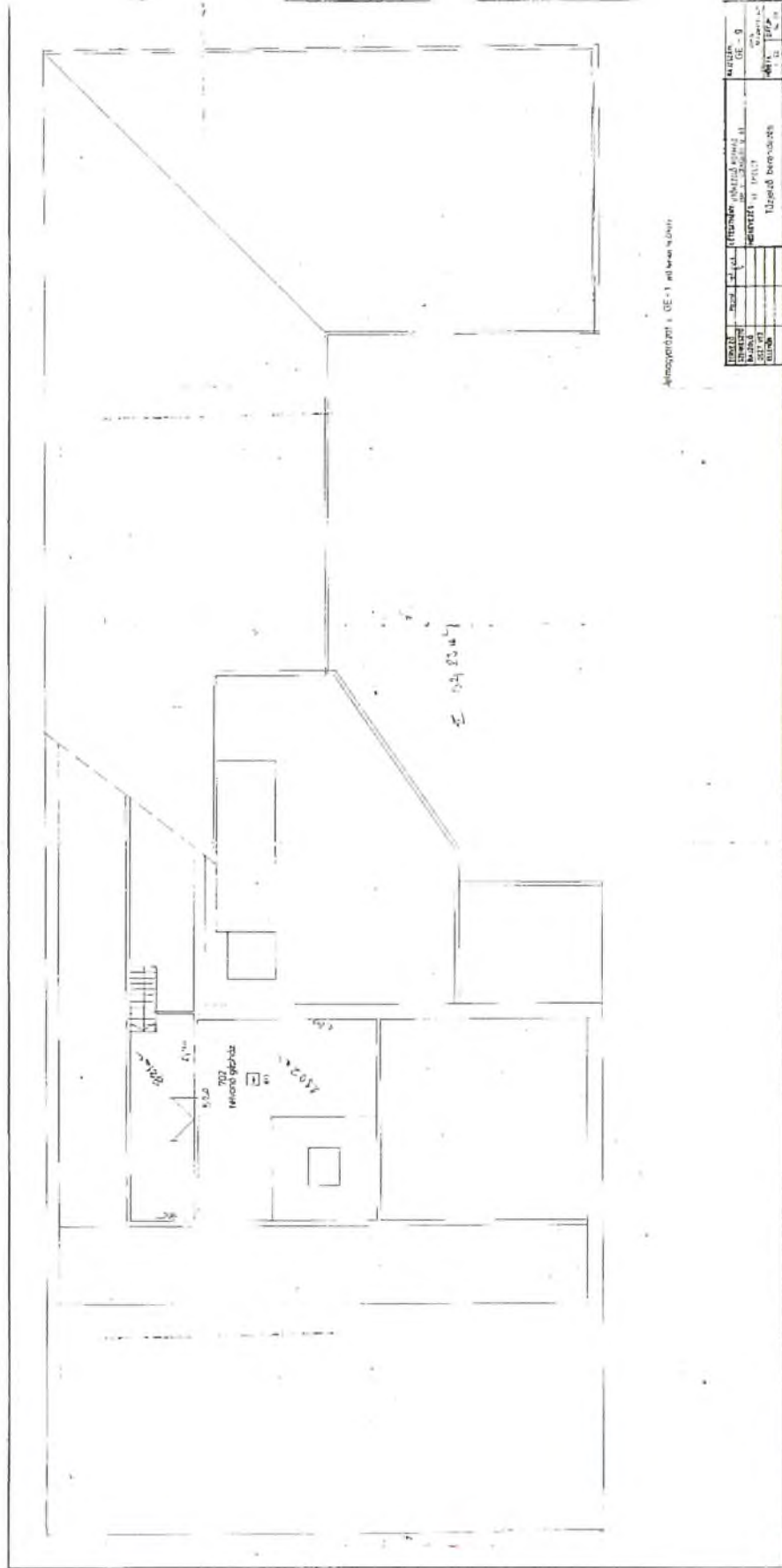
V.emelet alaprajza



VI.emelet alaprajza



VII.emelet alaprajza



Alapterületi kimutatások

Alapterület-kimutatás				
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m2)	%	Redukált terület (m2)
raktár	pince	11,20	50%	5,60
karbantartó műhely	pince	20,80	50%	10,40
előtér, WC, zuhany	pince	6,30	50%	3,15
folyosó	pince	11,70	50%	5,85
raktár	pince	3,50	50%	1,75
raktárak	pince	17,75	50%	8,88
raktár	pince	8,34	50%	4,17
folyosó	pince	16,16	50%	8,08
lift	pince	2,94	50%	1,47
raktár	pince	6,48	50%	3,24
elektromos kapcsoló	pince	10,00	50%	5,00
folyosó	pince	38,67	50%	19,34
raktár	pince	7,99	50%	4,00
raktár	pince	7,50	50%	3,75
előtér+raktár	pince	20,70	50%	10,35
raktár	pince	10,50	50%	5,25
raktár	pince	10,20	50%	5,10
raktár	pince	8,10	50%	4,05
raktár	pince	36,50	50%	18,25
lépcsőház pihenő	pince	5,25	50%	2,63
Teljes alapterület:		260,6 m2		130,29 m2

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m2)	%	Redukált terület (m2)
előtér	földszint	7,13	80%	5,70
előtér	földszint	23,32	80%	18,66
porta	földszint	6,03	80%	4,82
lift	földszint	2,64	80%	2,11
átjáró	földszint	5,13	80%	4,10
raktár	földszint	16,38	80%	13,10
lépcsőház pihenő	földszint	25,44	80%	20,35
lépcsőház pihenő	földszint	5,04	80%	4,03
előtér+WC	földszint	2,14	80%	1,71
raktár	földszint	4,86	80%	3,89
előtér+WC	földszint	4,40	80%	3,52
előtér+WC	földszint	4,40	80%	3,52
raktár	földszint	2,98	80%	2,38

tartózkodó	földszint	18,37	80%	14,70
rendelő	földszint	18,37	80%	14,70
laboratórium	földszint	17,88	80%	14,30
kápolna	földszint	37,79	80%	30,23
folyosó	földszint	43,13	80%	34,50
takarítószer raktár	földszint	6,89	80%	5,51
rendelő	földszint	16,44	80%	13,15
rendelő	földszint	17,68	80%	14,14
előtér	földszint	8,50	80%	6,80
röntgen	földszint	23,22	80%	18,58
öltöző	földszint	8,40	80%	6,72
öltöző	földszint	5,87	80%	4,70
raktár	földszint	1,50	80%	1,20
fedett behajtó	földszint	76,95	80%	61,56
Teljes alapterület:		410,9 m2		328,704 m2

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m2)	%	Redukált terület (m2)
orvosi szoba	I. emelet	19,43	100%	19,43
orvosi szoba	I. emelet	19,43	100%	19,43
orvosi szoba	I. emelet	19,43	100%	19,43
orvosi szoba	I. emelet	19,43	100%	19,43
kórterem	I. emelet	12,40	100%	12,40
kórterem	I. emelet	12,22	100%	12,22
kórterem	I. emelet	13,50	100%	13,50
kórterem	I. emelet	13,15	100%	13,15
zuhanyzó	I. emelet	3,45	100%	3,45
orvosi szoba	I. emelet	8,88	100%	8,88
zuhanyzó	I. emelet	3,45	100%	3,45
zuhanyzó	I. emelet	3,33	100%	3,33
zuhanyzó	I. emelet	3,78	100%	3,78
fürdőszoba	I. emelet	8,55	100%	8,55
zuhanyzó	I. emelet	4,08	100%	4,08
teakonyha	I. emelet	4,48	100%	4,48
közlekedő	I. emelet	75,72	100%	75,72
közlekedő	I. emelet	16,34	100%	16,34
közlekedő	I. emelet	29,26	100%	29,26
takarítószer tároló	I. emelet	3,14	100%	3,14
lépcsőház	I. emelet	33,43	100%	33,43
lift	I. emelet	3,04	100%	3,04
előtér+WC	I. emelet	2,81	100%	2,81

szennyves	I. emelet	4,47	100%	4,47
Teljes alapterület:		337,2 m2		337,2 m2

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m2)	%	Redukált terület (m2)
kórterem	II. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	II. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	II. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	II. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	II. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	II. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	II. emelet	13,74	100%	13,74
kórterem	II. emelet	13,74	100%	13,74
zuhanyzó	II. emelet	4,95	100%	4,95
zuhanyzó	II. emelet	4,74	100%	4,74
zuhanyzó	II. emelet	3,78	100%	3,78
zuhanyzó	II. emelet	4,32	100%	4,32
fürdőszoba	II. emelet	8,60	100%	8,60
teakonyha	II. emelet	6,66	100%	6,66
közlekedő	II. emelet	67,80	100%	67,80
közlekedő	II. emelet	28,47	100%	28,47
közlekedő	II. emelet	17,64	100%	17,64
lépcsőház	II. emelet	33,12	100%	33,12
lift	II. emelet	3,15	100%	3,15
előtér+WC	II. emelet	4,06	100%	4,06
raktár	II. emelet	2,63	100%	2,63
öltöző	II. emelet	1,70	100%	1,70
közlekedő	II. emelet	4,80	100%	4,80
raktár	II. emelet	1,60	100%	1,60
szennyves	II. emelet	2,90	100%	2,90
Teljes alapterület:		344 m2		343,98 m2

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m2)	%	Redukált terület (m2)
kórterem	III. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	III. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	III. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	III. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	III. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	III. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	III. emelet	13,74	100%	13,74
kórterem	III. emelet	13,74	100%	13,74

zuhanyzó	III. emelet	4,95	100%	4,95
zuhanyzó	III. emelet	4,74	100%	4,74
zuhanyzó	III. emelet	3,78	100%	3,78
zuhanyzó	III. emelet	4,32	100%	4,32
fürdőszoba	III. emelet	8,60	100%	8,60
teakonyha	III. emelet	6,66	100%	6,66
közlekedő	III. emelet	67,80	100%	67,80
közlekedő	III. emelet	28,47	100%	28,47
közlekedő	III. emelet	17,64	100%	17,64
lépcsőház	III. emelet	33,12	100%	33,12
lift	III. emelet	3,15	100%	3,15
előtér+WC	III. emelet	4,06	100%	4,06
raktár	III. emelet	2,63	100%	2,63
öltöző	III. emelet	1,70	100%	1,70
közlekedő	III. emelet	4,80	100%	4,80
raktár	III. emelet	1,60	100%	1,60
szennyes	III. emelet	2,90	100%	2,90
Teljes alapterület:		344 m²		343,98 m²

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m ²)	%	Redukált terület (m ²)
kórterem	IV. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	IV. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	IV. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	IV. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	IV. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	IV. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	IV. emelet	13,74	100%	13,74
kórterem	IV. emelet	13,74	100%	13,74
zuhanyzó	IV. emelet	4,95	100%	4,95
zuhanyzó	IV. emelet	4,74	100%	4,74
zuhanyzó	IV. emelet	3,78	100%	3,78
zuhanyzó	IV. emelet	4,32	100%	4,32
fürdőszoba	IV. emelet	8,60	100%	8,60
teakonyha	IV. emelet	6,66	100%	6,66
közlekedő	IV. emelet	67,80	100%	67,80
közlekedő	IV. emelet	28,47	100%	28,47
közlekedő	IV. emelet	17,64	100%	17,64
lépcsőház	IV. emelet	33,12	100%	33,12
lift	IV. emelet	3,15	100%	3,15
előtér+WC	IV. emelet	4,06	100%	4,06

raktár	IV. emelet	2,63	100%	2,63
öltöző	IV. emelet	1,70	100%	1,70
közlekedő	IV. emelet	4,80	100%	4,80
raktár	IV. emelet	1,60	100%	1,60
szennyes	IV. emelet	2,90	100%	2,90
Teljes alapterület:		344 m²		343,98 m²

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m ²)	%	Redukált terület (m ²)
kórterem	V. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	V. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	V. emelet	19,77	100%	19,77
kórterem	V. emelet	25,57	100%	25,57
kórterem	V. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	V. emelet	12,45	100%	12,45
kórterem	V. emelet	13,74	100%	13,74
kórterem	V. emelet	13,74	100%	13,74
zuhanyzó	V. emelet	4,95	100%	4,95
zuhanyzó	V. emelet	4,74	100%	4,74
zuhanyzó	V. emelet	3,78	100%	3,78
zuhanyzó	V. emelet	4,32	100%	4,32
fürdőszoba	V. emelet	8,60	100%	8,60
teakonyha	V. emelet	6,66	100%	6,66
közlekedő	V. emelet	67,80	100%	67,80
közlekedő	V. emelet	28,47	100%	28,47
közlekedő	V. emelet	17,64	100%	17,64
lépcsőház	V. emelet	33,12	100%	33,12
lift	V. emelet	3,15	100%	3,15
előtér+WC	V. emelet	4,06	100%	4,06
raktár	V. emelet	2,63	100%	2,63
öltöző	V. emelet	1,70	100%	1,70
közlekedő	V. emelet	4,80	100%	4,80
raktár	V. emelet	1,60	100%	1,60
szennyes	V. emelet	2,90	100%	2,90
Teljes alapterület:		344 m²		343,98 m²

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m ²)	%	Redukált terület (m ²)
iroda	VI. emelet	8,50	75%	6,38
raktár	VI. emelet	3,75	75%	2,81
előtér+WC	VI. emelet	4,68	75%	3,51
öltöző	VI. emelet	3,50	75%	2,63

közlekedő	VI. emelet	13,73	75%	10,30
raktár 3 db	VI. emelet	3,54	75%	2,66
mosogató	VI. emelet	4,55	75%	3,41
konyha	VI. emelet	44,18	75%	33,14
raktár	VI. emelet	7,35	75%	5,51
étterem	VI. emelet	22,81	75%	17,11
lift	VI. emelet	3,30	75%	2,48
előtér	VI. emelet	30,77	75%	23,08
folyosó	VI. emelet	23,67	75%	17,75
női öltöző	VI. emelet	14,57	75%	10,93
előtér+WC	VI. emelet	2,84	75%	2,13
zuhanyzó	VI. emelet	4,30	75%	3,23
öltöző	VI. emelet	6,29	75%	4,72
előtér+WC	VI. emelet	2,48	75%	1,86
zuhanyzó	VI. emelet	3,59	75%	2,69
közlekedő	VI. emelet	3,06	75%	2,30
kazánház	VI. emelet	26,22	75%	19,67
lépcsőház	VI. emelet	34,37	75%	25,78
padlástér	VI. emelet	50,16	30%	15,05
Teljes alapterület:		322,2 m²		219,0855 m²

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m ²)	%	Redukált terület (m ²)
felvonó gépház	VII. emelet	23,92	30%	7,18
közlekedő	VII. emelet	8,91	30%	2,67
Teljes alapterület:		32,83 m²		9,849 m²

Épület alapterülete	Alapterület (m ²)	Redukált terület (m ²)
pince	260,58	130,29
földszint	410,88	328,70
I. emelet	337,20	343,98
II. emelet	343,98	343,98
III. emelet	343,98	343,98
IV. emelet	343,98	343,98
V. emelet	343,98	343,98
VI. emelet	322,21	219,09
VII. emelet	32,83	9,85
Épület szintjei összesen, kerekítve:	2740 m²	2408 m²

Képek

Az ingatlan homlokzata és környezete



Csengery utca és az utcafronti homlokzat



Egykori mentőáthajtó



Bejárati ajtó és akadálymentesített előlépcső lépcsőlifttel ellátva

Az ingatlan pinceszinti kialakítása



Földszinti folyosó és a pincelejáró



Pinceszinti helyiségek



Szellőzőrendszer és vízvezeték



Vizes helyiségek



Pincszinti helyiségek és a villanyóra



Gépészet



Szellőztető rendszer



Tűzcsap és pinceszinti helyiségek

Az ingatlan földszinti kialakítása



Információs tábla és a lift



Földszinti portásfülke és a folyosó



Földszinti (vizsgáló) helyiségek



Földszinti (vizsgáló) helyiségek



Földszinti kápolna és közlekedő

Az ingatlan I. emeleti kialakítása



Közlekedő, recepció és emeleti kórterem



Emeleti kórterem és vizes helyiség



Emeleti kórterem vizes helyisége és raktárhelyiség



Szennyesledobó, kórterem, vizeshelyiség

Az ingatlan II. emeleti kialakítása



Közlekedő és kórtermek



Vizes helyiségek, fürdető és WC



Kórtermek



Kijárat a függőfolyosóra és a tűzfal



Függőfolyosó és kijárat a függőfolyosóra

A V. emelet kialakítása



Közlekedő és kórterem



Kórterem



Közlekedő és kijárat a függőfolyosóra



Kórterem és a függőfolyosó

A VI. emelet kialakítása (konyha)



Ételátadó pult és a konyha kiszolgáló helyiségei



Konyha kiszolgáló helyisége és a mosogató



Raktár és a személyzeti zuhanyzó



Személyzeti WC, mosdó és a lift



Zuhanyzó és egyéb helyiségek

A VII. emelet kialakítása (gépészet)



Kilátás a tetőtérből és a melegvíz tároló



Gépészeti berendezések



Gépészeti berendezések