

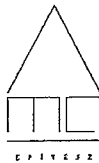
Erre vonatkozóan a Képviselő-testület 2012. július 19-én a 250/2012. (VII. 19.) határozatában arról döntött, hogy a Corvin Zrt., a „Corvin Sétány Program” megvalósítása keretében a 136 tömbhöz tartozó 36196, 36197, 36198, 36191, 36189, 36186 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó fejlesztési céljai – bionikai kutató központ és egy egészségügyi központ – illeszkednek az Önkormányzat hosszú távú fejlesztési céljaihoz azzal, hogy az a Corvin Sétány Program szerződéses rendszerében foglalt kötelezettségeket nem érinti, az abból eredő szerződéses kötelezettségek változatlanul fennállnak, illetve a jelenleg hatályos szabályozási terv kereteinek megfelel.

Dr. Kocsis Máté polgármester 2014. augusztus 27-én Javaslatoz terjesztett elő Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete számára, döntések meghozatalára, a HVT I rehabilitációs terület vagyongazdálkodási feladataival kapcsolatban.

Az előterjesztés a HVT1 terület város-rehabilitációjának megvalósításához kapcsolódó két fontos önkormányzati döntés előkészítő anyagát tartalmazza:

- a Corvin Sétány Program lezárása és elszámolása
- és a Corvin Sétány Kft.-vel kapcsolatos tulajdonosi döntések

Az előterjesztés célja a Corvin Sétány Program lezárása és elszámolása a mellékelt dokumentumok alapján. az előterjesztés jelen szakvélemény mellékletét képezi.



V. Szakértői feladat

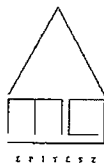
Kérelmező a szakértői vizsgálat tárgyát és annak helyét az alábbiakban jelölte meg:

Az alábbiakban megjelölt ingatlanok értékének meghatározása, értékbecslésének elkészítése:

1083 Budapest, Tomé utca 16.		
Helyrajzi szám	Lakás címe	Tulajdonos
36259/0/A/1	Fsz. 1.	Önkormányzat
36259/0/A/4	Fsz. 4.	Önkormányzat
36259/0/A/5	Fsz. 5.	Önkormányzat
36259/0/A/7	Fsz. 7.	Önkormányzat
36259/0/A/10	1.em. 1.	Önkormányzat
36259/0/A/11	1. em. 2.	Önkormányzat
36259/0/A/12	1. em. 3.	Önkormányzat
36259/0/A/13	1. em. 4.	Önkormányzat
36259/0/A/18	1. em. 9.	Önkormányzat
36259/0/A/19	1. em. 10.	Önkormányzat
36259/0/A/20	2. em. 1.	Önkormányzat
36259/0/A/23	2. em. 4.	Önkormányzat
36259/0/A/24	2. em. 5.	Önkormányzat
36259/0/A/26	2. em. 7.	Önkormányzat
36259/0/A/27	2. em. 8.	Önkormányzat
36259/0/A/28	2. em. 9.	Önkormányzat
36259/0/A/29	2. em. 10B	Önkormányzat
36259/0/A/30	2. em. 10A	Önkormányzat
36259/0/A/31	Üzlethelyiség	Önkormányzat
36259/0/A/32	Raktár	Önkormányzat

A közjegyző a 11064/Ü/894/2014/6. sz. végzésében a szakértő feladatául rendelte, hogy az alábbi vizsgálatokat végezze el, és az alábbi szakkérdésekben nyilvánítson véleményt:

1. A fenti lista szerinti albérletek értéke egyedi vizsgálattal kerüljön meghatározásra, és a korábbi szakvéleményt az egyedi vizsgálat eredménye alapján korigálja a szakértő.



VI. Helyszíni szemle

A szakvélemény kialakítása előtt a helyszín bejárására 2014 novemberében került sor. A helyszíni szemlén tárgyi ingatlanok alapos megtekintésére, felmérésére, fényképes rögzítésére került sor.

A helyszíni szemlén megjelentek:

Szakértő részéről: Dr. Márkúsz Gábor ig. ügyi szakértő
Vékony Gábor

VII. Szakvélemény kialakítása, kérdések megválaszolása

A helyszín bejárása után az alábbiakban ismertetem szakvéleményemet:

A.) Munkamódszer

A szakértői kérdések megválaszolása a helyszíni szemlén kialakult meggyőződés, a rendelkezésemre bocsátott dokumentumok áttanulmányozása, továbbá szakmai szükségesség okán történik.

Az ingatlanok értékeléséhez szükséges alapadatok megállapításához felmérést végeztünk, mely alapján alaprajzi vázlatot, fényképfelvételeket készítettünk a lakásokról, valamint elvégeztük az állapotfelmérésüket.

A közjegyzői kirendelésben foglalt listán szereplő ingatlanok között vannak olyan lakások, melyek üresek, lakatlanok, le vannak lakatolva. Ezekbe való bejutást a Kisfalu Kft. biztosította.

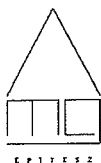
Amennyiben az alapterületi adatok eltérőek voltak a tulajdoni lapon, valamint a helyszíni felmérés alapján, akkor a felmérési adatot vettük az értékelés alapjául.

B.) A beépített ingatlanok értékelése

B.1.) A piaci érték és a forgalmi érték definiálása

A piaci érték: A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.



“Reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban, és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.” (Shannon P.)

A forgalmi érték: Szabad piaci adásvétel keretében elérhető árat jelenti, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adás-vételek alapján.

A forgalmi értékben megjelenik a tárgyi épület állapota, használhatósága, jövedelme a még várható gazdaságos élettartalma és egy hozzá hasonló új épület felépítési költsége is. Ezt az értéket a kereslet-kínálat az ingatlanpiaci, a pénzpiaci viszonyok, valamint a spekulációs célú vállalkozások is befolyásolják.

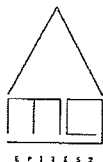
Az ingatlanforgalmi értékadatok alapján olyan ingatlanok forgalmi értéke is megbecsülhető, amelyek nem kerülnek eladásra.

Az értékelés egy konkrét elemzés, mely teljes körű dokumentációt ad a vagyontárgyokról, s melyben meghatározzák az értékelés célját, tárgyát, határnapját. Az értékelés egy adott időpontra szól, de figyelembe veszi a múlt (pl. avultság) és a jövő (pl. realizálható haszon) eseményeit.

B.2.) Ingatlanértékelés korlátozó feltételek

Az előző pontokban ismertetett ingatlan értékelésének elkészítéséhez az alábbi alapelveket és korlátozó feltételeket kell figyelembe venni:

- Jelen ingatlanok értékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Szakértőnek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem: tervezi ilyen érdekeltség megszerzését.
- A megbízásomnak megfelelően a vizsgálat tárgyát jelenleg a tiszta tulajdon forgalomképes tulajdonjoga képezi a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- A rendelkezésemre bocsátott adatokon túlmenően egyéb jogi természetű vizsgálatokat nem folytattam. Az ingatlanok forgalomképességének korlátozásáról nincs tudomásom, vagyis a piaci érték meghatározásához elkészített, és a továbbiakban kiindulási alapként felhasználandó műszaki-forgalmi értékbecslés nem veszi figyelembe azon korlátozásokat, hogy az ingatlanon teher, megszorítás, szolgalmi jog, vagy egyéb olyan teherterhelés van, amely a szóban forgó ingatlan értékére kihatna, illetve nem veszi figyelembe azt, hogy az ingatlannal kapcsolatban esetleg peres eljárás van folyamatban.
- Az ingatlanokat jelenlegi rendeltetését figyelembe véve értékeltem.
- A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolta.



- Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló, és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.
- Az ingatlanok méreteit a kézhez kapott dokumentumok, valamint felmérés alapján vettem számításba.
- A tervezett, vagy létező fejlesztéseket a meglévő Rendezési Tervvel, a BVKSZ-szel, ÖTEK-kal és az egyéb jogi előírásokkal összhangban lévőnek tekintettem.
- Nem végeztem feltáró jellegű talajtani, vagy a közműszolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatokat, de a szemrevételezéssel megállapítható esetleges kedvezőtlen környezeti hatásokat a piaci érték meghatározásánál figyelembe vettem.
- Nem végeztem arra vonatkozó vizsgálatokat, hogy vajon az ingatlanok, vagy azoknak a talaja tartalmaz-e olyan veszélyes, vagy káros anyagokat, mint az azbeszt, vagy az egyes kőolajszármazékok, illetve a radioaktív anyagok. A szakvélemény feltételezi, hogy ezek az anyagok a területen sohasem voltak jelen és feltételezi azt is, hogy sem korábbi, sem jelenlegi szennyeződés nincs jelen a vizsgált helyszín talajában.
- A piaci érték a használatos definíció szerint az a "legvalószínűbb érték, amellyel egy ingatlan rendelkezik egy kompetitív és szabad piacon, mikor minden feltétel adott a tisztességes adás-vételhez, ahol mind az eladó és mind a vevő megfontoltan és tudatosan cselekszik, feltételezve azt, hogy az árat nem befolyásolja a szokásostól eltérő akarat". Ez a meghatározás implicit tartalmazza azt, hogy az adás-vétel egy meghatározott napon történik és a jogcímeik átadása az eladó részéről a vevő számára az alábbi feltételek mellett megy végbe:
 - (1) A vevő és az eladó a szokásos indítékokkal rendelkezik,
 - (2) Mindkét fél megfelelő információkkal és jó tanácsokkal rendelkezik és a legjobb érdekeinek megfelelően cselekszik,
 - (3) Megfelelő idő áll rendelkezésre a szabad piacon való megmértetésre,
 - (4) A fizetés készpénzben, magyar forintban történik, vagy ezzel összehasonlítható fizetési módozattal,
 - (5) Az ár az ingatlan megszokott körülmények melletti figyelembevételével kerül kialakításra, amelyet nem befolyásol speciális, vagy külön kidolgozott fizetési mód, vagy az eladásban érdekelt bármilyen harmadik fél által nyújtott eladási koncesszió.
- Az általam meghatározott műszaki-forgalmi érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul és csakis a szakvéleményben megjelölt célra való felhasználás esetén érvényes. A vagyoneértékelés érvényessége 90 nap, mivel ez idő eltelte után a gazdasági környezet és a piaci viszonyok előre nem látható és nem prognosztizálható változásai azt lényegesen módosíthatják, illetve érvényteleníthetik.



- A vizsgált épület társasház, a tulajdoni lapok ennek megfelelően albetétenként rendelkezésre állnak.
- Az értékelés során szükséges kiinduló adat a lakások alapterületi adata. Az egyes helyrajzi számok albetéteihez tartozó alapterületi adatot a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapok alapján kell megállapítani. A tulajdoni lapokon szereplő alapterületi adatokat a lakások felmérése során ellenőriztük. Azokban az esetekben, ahol eltérés volt tapasztalható a felmérési adat, valamint a tulajdoni lap szerinti adat között, ott minden esetben a felmérési adatot vettük az értékelés alapjául.

B.3.) Ingatlanértékelési módszerek bemutatása

Az értékelési módszerek két fő kategóriára oszthatóak: a piaci érték alapú és a költségelvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak. A legelterjedtebb a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbecslés, akkor alkalmazható, ha olyan ingatlant értékelünk, melynek van jellemző piaci forgalma, melyhez beszerezhetőek más hasonló ingatlanok tényleges eladásának adatai. A hozadéki értékelés mérhető jövedelemmel rendelkező, befektetési célú ingatlan esetén használatos, míg a költségelvű értékelésre általában más lehetőség hiányában kerülhet sor, gyakran alkalmazzuk ellenőrző értékbecslésként. Ezen módszerek részletes bemutatása:

B.3.1.) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés. (OMV = Open Market Value)

Ezen elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

Az alkalmazás kiválasztása: olyan halmazt kell vizsgálni, ahol hasonló a földrajzi elhelyezkedés a vizsgált ingatlanhoz képest, az abban szereplő ingatlanok típusa is azonos. Követelmény, hogy 5-10 adatot alkalmazzunk. Szélső értékeket figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismerni, és egyenként a tárgyi ingatlanhoz mérni. Csak azonos értékformákat és jogokat lehet összevetni, illetve korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Fajlagos alapérték meghatározása: az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni, területre (m²) vetítve.



Értékmódosító tényezők elemzése: értékmódosító tényezőként olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az alaphalmazra nem jellemző. Minden esetben vizsgálni kell: műszaki, építészeti, használati, környezeti, alternatív hasznosítás, jogi, hatósági szempontokat, telekadottságot, infrastruktúrát.

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:

1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- egyéb építészeti előírások.

3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4. Telekadottságok

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,



- növényzet,
- telek tartozékai.

5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

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

10. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, majorság, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.



B.3.2.) Nyereségtőkésítési (hozamérték) megközelítés. (DFEV = Discounted Future Earning Value)

Nyereség - tőkésítési (hozamérték) elvű módszer szintén piaci összehasonlításokon alapul. Itt az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezetjük le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel.



Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:

- a közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevétele díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékaiban vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai az alábbiak lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, az elemzést valamennyire el kell végezni.



A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokként: ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, ill. az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell használni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetési jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások. Az üzemeltetési kiadások a működés során rendszeresen felmerülő költségek. Jövőbeli pénzfolyamatok felállítása használati módokként: a bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamat felírni. Tőkésítési kamatláb meghatározása: az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározása a piaci tényezőkből való kamatláb levezetésével, egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása a módosító tényezők figyelembevételével, a fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása: a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamatok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani.

Egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszere, ebben az esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték: a piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, így a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A módszer alkalmazását két csoportra bonthatjuk. Első a közvetlen hasznot biztosító épületek (bérházak, üzletek, irodák, stb.) Második a közvetlen jövedelmet nem biztosító épületek (családi házak, öröklások, iskolák, kórházak, laktanyák, munkásszállások, stb.)



B.3.3.) Költségalapú módszer (DRCV = Depreciated Replacement Cost Value)

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Az eljárás a következő különleges rendeltetésű épületek értékeléséhez használható: iskolák, kórházak, egyetemek, könyvtárak, múzeumok, börtönök stb.

A költségalapú értékelési módszerek alkalmazása az értékbecslőtől megkívánja, hogy alapos építészeti, építési és épületgépészeti szakismeretekkel rendelkezzen, ismerje az építési költségvetések készítésének módszertanát, az építőipar működését, költségeinek alakulását, az építőanyag árakat.

A költségalapú értékelési módszerek két fő típusát különböztetjük meg:

Nettó újraelőállítási költségen alapuló értékelés:

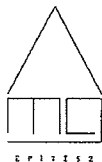
Az épület újraelőállítási költségéből vezeti le az értéket. Bruttó újraelőállítási költség alatt azt az összeget értjük, amiből újra fel lehetne építeni az épületet változatlan formában, ugyanazon anyagokból, szerkezetekkel, felszerelésekkel, berendezésekkel és technológiáival. A nettó újraelőállítási költséget úgy kapjuk meg, hogy a bruttó újraelőállítási költséget csökkentjük a becsült avulásokkal.

Nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés:

Amennyiben az épület régebben épült, gazdaságilag jelentősen avult, olyan anyagokból, olyan szerkezeteket, berendezéseket tartalmaz, melyek nem korszerűek, ésszerűtlen többletköltségek árán lehetséges, az építési előírások nem is engedik meg használatukat. Az ilyen épületek esetén elsősorban a funkcióhoz kell ragaszkodni, ezt kell pótolni a mai értelemben gazdaságosan előállítható megoldással. Bruttó pótlási költség alatt egy, az értékelt ingatlannal funkciójában és méretében megegyező olyan épület bruttó újraelőállítási költségét értjük, mely az értékelt épülettől csak a gazdaságos újraelőállítás szempontjából indokolt mértékben tér el. A nettó pótlási költséget a bruttó pótlási költség avultatásával kapjuk.

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 újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen újra-előállítási költség.

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

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet 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 környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát, az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- | | |
|--|------------|
| • városi téglá, vb épületek | 80–100 év, |
| • városi, szerelt szerkezetű épületek | 50–80 év, |
| • kertvárosi, családi ház jellegű épületek | 80–100 év, |
| • ipari és mezőgazdasági szerelt épületek | 20–50 év. |

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.



Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

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

B.4.) Az ingatlanok környezetének bemutatása

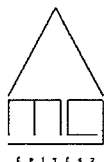
A kerület története (Forrás: www.jozsefvaros.hu/jozsefvaros_tortenete)

A mai Józsefváros az 1720-as években kezdett benépesedni. Az uralkodó háztípust, a földszintes agyagépületeket az 1838-as árvíz elpusztította. Az árvíz után jelentős újjáépítés kezdődött, ekkor kezdtek kialakulni a városias jellegű utcák és középületek. A József körút kiépülése után a millennium évére a főbb utak bérházai is felépültek. Ezek már többemeletes bérházak voltak. A betelepülés, a közlekedés (1866: lóvasút, 1899: villamosvasút) és a gyáripár (főleg vasútépítés - pl. Ganz és MÁVAG - és bérkaszánya-építés) fejlődésével volt arányos, Józsefváros lakosainak száma 1890-re 91 303 főre nőtt, ami a főváros lakosságának 18,8%-át jelentette.

A fővárosra általában jellemző iparosodás alakította tehát a fejlődést, Józsefváros mégis elsősorban kisiparos kerület maradt. Az iparos réteg mellett itt élt a pesti zsidóság jelentős, bár szegényebb része, valamint a cigányság felső rétegeihez tartozó muzsikusság, cigány családok. Írók és művészek is nagy számban laktak erre. A környék kávéházai, kertvendéglői és kocsmái híresek voltak, Budapest más részeiből is felkeresték őket.

A kerület beépítése és a lakosság számának ugrásszerű növekedése 1910 körül (164 255 lakos) érte el csúcspontját, a gyárak (és ezzel a munkásság) egy része azonban már kiszorult a kerületből. A fejlődés lelassult, az árvíz után épült Józsefváros tekintélyes része megérett a lebontásra. A gazdasági pangás, a lakásviszonyok elmaradottsága, a külső (elégé falusias jellegű) részek elszegényedése jellemezte ezt az időszakot, valamint ekkorra tehető a jelentős prostituált negyed kialakulása is. A legtöbb, a 19. század fordulóján virágzó kisebb ipari üzem megszűnt vagy elköltözött. Az I. világháború következtében a szegénység és a minimális gazdasági növekedés miatt a lakásépítési tevékenység szinte teljesen megszűnt.

Az 1930-as évektől megfigyelhető építési konjunktúra létrehozott ugyan néhány jól sikerült épületet, épületegyüttest, ám túl későn indult be és rövid ideig tartott ahhoz, hogy észrevehetően megváltoztathassa Közép-Józsefváros jellegét. A II. világháború során a józsefvárosi épületek mintegy 90%-a sérült meg. Az "újjáépítéskor" elsősorban a romos házakat tették lakhatóvá. Új házakat alig húztak fel, 1950-ig még a foghíjak sem kerültek teljesen beépítésre, s ezáltal Józsefváros Budapest egyik legelhanyagoltabb kerületként konzerválódott. Ehhez az is hozzájárult, hogy a bérházakat államosították, majd teljesen magukra hagyták karbantartásukat és felújításukat elhanyagolták, így azok állapota fokozatosan leromlott. Belső-Kőbánya üzemeinek csatolása, a Ganz és a MÁVAG egyesülése (1958) és az országos jelentőségű vállalatok (pl. Május 1. Ruhagyár) termelésbe állása ellenére Józsefváros kisiparos kerület maradt.



Józsefváros még 1950-ben is inkább nézett ki önálló kisvárosnak, mint Budapest egyik kerületének. Ezekben az évtizedekben a lakosság heterogenitásának csökkenése is lezajlott: a magasabb státusú népesség, és a szakmunkásréteg elköltözésével párhuzamosan az alacsony státusúak beáramlása vált jellemzővé. Az 1960-as években merült fel először Józsefváros fejlesztésének gondolata, ám a szanalási és rekonstrukciós tervek készítése mellett az 1970-es évekig jószerivel csak a foghíjak beépítésére került sor, illetve a hagyományos városszövetbe ekkor ékelődött be a Szigony utcai lakótelep a Baross utca és a Práter utca közti sávban.

A kerület ezen túlmenően sem egységes; a magasabb státusú József körúthoz közelebb eső részeken a szűk utcák által határolt, kisméretű tömbökben, a két-háromemeletes, egy-egy sarkon négy-ötemeletes szecessziós századfordulós bérházak mellett, megtalálhatóak a hajdani iparosok és kereskedők tágas udvarú, földszintes épületei is. A műhelyek, kisüzemek többsége ma már nem üzemel, illetve raktárként funkcionál. Ez a nagyvárosi és kisvárosi elemeket ötvöző beépítési mód válik a körúttól kifelé távolodva egyre kisvárosiasabbá. A Fiumei út felé eső területeken a tömbök már sokkal nagyobbak, a beépítést lazítja az üres telkek, raktártelepek és a földszintes udvarházak magas aránya is. Jellemzőek a szoba-konyhás lakásokat tömörítő munkás bérkaszárnnyák. Ennek következtében a városszerkezeti egységek a szerint válnak el egymástól, hogy melyik háztípus az uralkodó egy-egy területen.

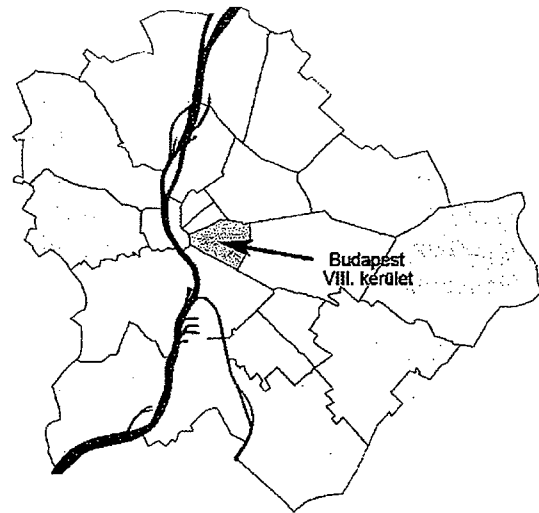
A különböző háztípusok adott területen belüli keveredésének arányai szabályozzák a lakóhelyi szegregációt, a különböző társadalmi, etnikai és demográfiai csoportok térbeni elkülönülését. Emellett a körfolyosós bérházak utcai és udvari frontjainak lakásai közötti státuskülönbségek is jelentősek. A lakóépületek változatossága ellenére a környék általános jellemzője a leromlott állapot és a lakások jelentős részének komforthiánya. A talajvíz miatt nyirkosak, dohosak a házak falai, aládúcoltak függőfolyosók, de előfordulnak a tetőbeszakadások, falomlások és függőfolyosó leszakadások.

Gyakori, hogy házak belső udvarán az ott lakók igyekeznek a körülményekhez képest kellemes környezetet teremteni maguknak: sokan kertet alakítottak ki, ezek különleges hangulatúvá teszik a pusztuló városrészt. Az udvarokban és az utcákon aktív társas élet folyik. Jelentős a középületek, intézmények, iskolák száma.

A főváros működését szolgáló közüzemek központjainak egy része is itt található. Ezek jelenléte még sincs nagyobb hatással az itt élő emberek életére, a városrész fejlődésére. Ez a városrész szaggatott, mindig elakadó fejlődésének köszönhető. Ha be is indult időszakosan a fejlődés, melynek hatására a közintézmények megépültek, egy-egy negyed felértékelődését a kerület kedvező központi helyzete és az 1990-es évektől újra előtérbe kerülő városfelújítási törekvések eredményezik. A közlekedés a városrész központi elhelyezkedésénél fogva jól kiépített. A főutakon Budapest legjelentősebb tömegközlekedési vonalai járnak. De a városrész belső területeit is sűrűn behálózzák a tömegközlekedési eszközök, villamos- és buszjáratok. Számos metró állomás, a Józsefvárosi- és a Keleti Pályaudvar is itt található.

Józsefváros számokban

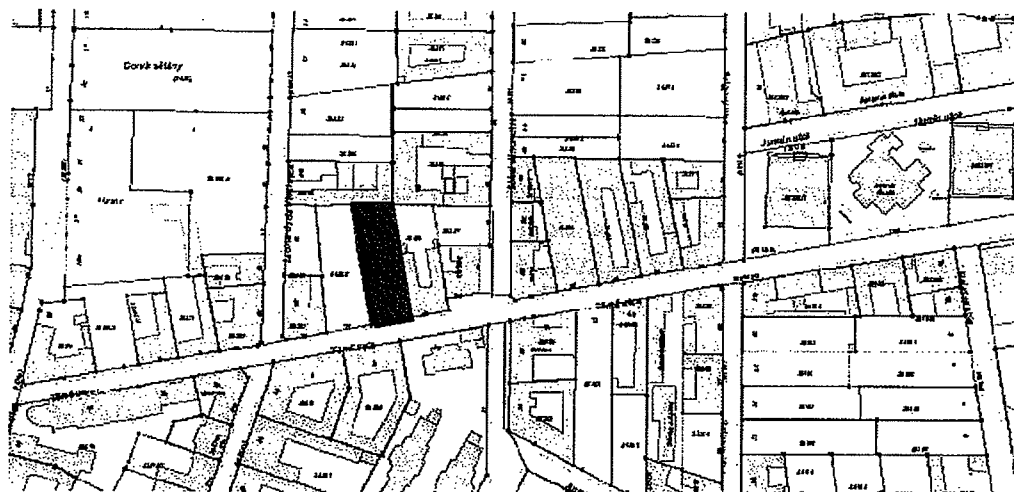
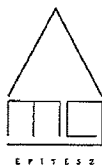
Józsefváros alapterülete: 6,85 km²
állandó lakosainak száma: 75 000 fő
népsűrűség: 11 712 fő/km²
gondozott parkjainak felülete: 299 000 m²



Budapest VIII. kerület



Budapest VIII. kerület – légi felvétel



Vizsgálódó ingatlan elhelyezkedése

B.5.) Értékképzés

Az értékképzésnél különféle módszerek szerint járhatunk el. Ebben a konkrét esetben az alkalmazott módszer az ingatlanok meghatározása során a piaci alapú forgalmi értékelés volt - ez adja ugyanis a hasonló ingatlanok korábbi értékesítési tapasztalatai alapján a legmegnyugtatóbb értéket.

Az értékképzést összehasonlító adatok módszerével végeztük. Az összehasonlító adatokat a NAV Kelet-budapesti Adóigazgatósága Eljárási és Illeték Osztályától igényeltük, melyeket a szakértői vélemény korábbi 2./2. sz. kötetében (2014. május 26.) részletesen elemeztünk.

Az esetleges korrekciós tényezők figyelembevételével az adathalmazból egy átlagos fajlagos értéket képeztünk, melynek értéke: 152.590,- Ft/m². Ez egy hasonló elhelyezkedésű, egyszerű kivitelű, átlagos állapotú lakásra vonatkozó egységár. Az értékelés során ezt a fajlagos értéket használtuk kiindulásként.

B.5.1.) Korrekciók

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket a tárgyi ingatlanokhoz kell hozzámérni. A vizsgált ingatlanok állapota nem egyezik a számított egységárhoz tartozó összehasonlító adat állapotával, ezért korrekciót kell alkalmazni.

A vizsgálandó ingatlanok állapotát a felmérés során rögzítettük. Egy-két kivétellel lezárt, nem lakható állapotú lakásokról van szó, melyek lakhatóvá tételéhez és állapotának átlagossá tételéhez különböző munkálatok elvégzése szükséges. Az egyes lakások esetében részletes kalkulációt végeztünk a szükséges munkálatok költségére vonatkozóan.

A vizsgált ingatlanok értékét a következő számítási metódus alapján kapjuk:

Az összehasonlító adatokból képzett átlagos fajlagos egységárat szorozzuk a vizsgált lakás alapterületével, az így kapott értékből pedig levonjuk a szükségesen elvégzendő munkálatok költségét.



É P Í T É S Z

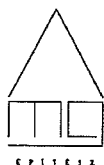
C.) Beépített ingatlanok üres telekként való értékelése

A vizsgált ingatlanok a Budapest VIII. kerület, Tömő u. 16. szám alatti ingatlanon találhatóak. Az ingatlan üres telekként való értékelését a szakértői vélemény korábbi 2/2. sz. kötetében elkészítettem. Az üres telekként való értékelést a jelen szakvélemény során készített részletes felmérési munka nem befolyásolta. A telek érték vonatkozásában továbbra is fenntartom a korábbi szakvéleményben foglaltakat.

D.) Kérdések megválaszolása

- 1. A fenti lista szerinti albérletek értéke egyedi vizsgálattal kerüljön meghatározásra, és a korábbi szakvéleményt az egyedi vizsgálat eredménye alapján korrigálja a szakértő.**

A szakértői végzésben megjelölt ingatlanok jelenlegi állapot szerint kerültek értékelésre a szakvélemény VII. A-C.) pontjában részletezettek szerint. Az albérletek egyedi vizsgálattal meghatározott értékét a következő fejezetekben csatolt, lakásonként kiállított pontosított értéktanúsítvány tartalmazza.



VIII. Vezetői összefoglaló

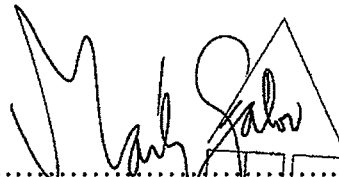
Tekintettel arra, hogy korábban nem tudtunk bejutni az ingatlanokba, a szakvélemény 2/2 sz. kötetében egy becslésen alapuló értékelési módszert kellett alkalmazni. Jelen szakvélemény készítése során Kérelmező az ingatlanokba való bejutást biztosította, így azok részletes felmérése és állapotörögzítése megtörténhetett. Ennek megfelelően az értékelést egy új, egyedi vizsgálaton alapuló, sokkal pontosabb módszerrel tudtuk elvégezni. Az alábbi táblázat tartalmazza a vizsgált ingatlanok korábban becsült értékét, valamint a mostani felmérés alapján végzett értékelés eredményét, továbbá feltüntetésre kerültek az épületben lévő, korábbi szakvélemény készítése során felmért ingatlanok is.

1083 Budapest, Tömő utca 16.			Hrsz.: 36259	
Helyrajzi szám	Lakás címe	Alapter. m ²	Szakértői vélemény 2.2. sz.kötetében számított forgalmi érték 2014. május	Egyedi vizsgálaton alapuló módszerrel számított forgalmi érték 2014. november
36259/0/A/1	Fsz. 1.	37,76	4 807 000 Ft	5 275 000 Ft
36259/0/A/2	Fsz. 2.	20,00	2 899 000 Ft	2 899 000 Ft
36259/0/A/3	Fsz. 3.	30,80	4 324 000 Ft	4 324 000 Ft
36259/0/A/4	Fsz. 4.	29,86	3 983 000 Ft	3 825 000 Ft
36259/0/A/5	Fsz. 5.	38,18	5 219 000 Ft	4 865 000 Ft
36259/0/A/6	Fsz. 6.	49,00	7 103 000 Ft	7 103 000 Ft
36259/0/A/7	Fsz. 7.	50,83	6 380 000 Ft	6 580 000 Ft
36259/0/A/8	Fsz. 8.	32,00	4 639 000 Ft	4 639 000 Ft
36259/0/A/9	Fsz. 9.	52,00	7 538 000 Ft	7 538 000 Ft
36259/0/A/10	1.em. 1.	53,77	7 440 000 Ft	7 639 000 Ft
36259/0/A/11	1. em. 2.	37,39	4 773 000 Ft	4 851 000 Ft
36259/0/A/12	1. em. 3.	67,78	9 890 000 Ft	9 854 000 Ft
36259/0/A/13	1. em. 4.	32,95	4 492 000 Ft	4 948 000 Ft
36259/0/A/14	1. em. 5.	33,70	5 014 000 Ft	5 014 000 Ft
36259/0/A/15	1. em. 6.	26,00	3 848 000 Ft	3 848 000 Ft
36259/0/A/16	1. em. 7.	53,00	7 845 000 Ft	7 845 000 Ft
36259/0/A/17	1. em. 8.	61,10	9 062 000 Ft	9 062 000 Ft
36259/0/A/18	1. em. 9.	34,58	4 773 000 Ft	4 343 000 Ft
36259/0/A/19	1. em. 10.	51,10	7 440 000 Ft	7 049 000 Ft

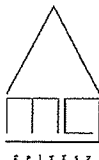


36259/0/A/20	2. em. 1.	54,83	7 440 000 Ft	7 389 000 Ft
36259/0/A/21	2. em. 2.	34,00	5 032 000 Ft	5 032 000 Ft
36259/0/A/22	2. em. 3.	64,20	10 041 000 Ft	10 041 000 Ft
36259/0/A/23	2. em. 4.	33,65	4 633 000 Ft	4 354 000 Ft
36259/0/A/24	2. em. 5.	33,75	4 492 000 Ft	4 531 000 Ft
36259/0/A/25	2. em. 6.	26,00	3 868 000 Ft	3 868 000 Ft
36259/0/A/26	2. em. 7.	52,14	7 440 000 Ft	7 139 000 Ft
36259/0/A/27	2. em. 8.	63,57	8 283 000 Ft	9 526 000 Ft
36259/0/A/28	2. em. 9.	34,57	4 773 000 Ft	4 463 000 Ft
36259/0/A/30	2. em.10A	26,95	3 790 000 Ft	3 560 000 Ft
36259/0/A/29	2. em. 10B	25,96	3 510 000 Ft	3 266 000 Ft
36259/0/A/32	Raktár	40,31	1 892 000 Ft	forgalomképtelen
36259/0/A/31	Üzlethelyiség	61,80	5 820 000 Ft	4 310 000 Ft

Budapest, 2015. január 6.


.....
Dr. Márkus Gábor
É P Í T É S Z

Dr. Márkus Gábor
igazságügyi építész szakértő
cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterületek: építésztervezés,
építésfelügyelet, építéstechnológia, építészet, beruházás,
beruházás-kezelés, építésgazdaság, területrendezés,
építésztervezés, ingatlan-értékelés, építésmérnöki,
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464



PONTOSÍTOTT ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe:	1083 Budapest, Tömö u. 16.
Helyrajzi szám:	36259
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés:	lakóépület
Telek alapterülete:	904 m ²
Felépítmények:	lakóépület: pince+fsz+2.em.
Tulajdonos:	Társasház
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.)-és VIII. ker. Önkormányzat közötti csere-ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	2014. november
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés

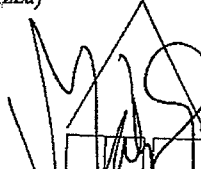
Üres, beépítetlen telekként:	73 935 000 Ft
Felépítmények:	
lakóépület értéke:	178 980 000 Ft
gazdasági/kereskedelmi épület értéke:	
Felépítmények és telek összesen:	178 980 000 Ft
Bontási költség	
lakóépület bontásának becsült költsége:	24 927 000 Ft
gazd./ker -i épület bontásának becsült költs.:	
Bontás költsége összesen:	24 927 000 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan
2014. novemberi piaci forgalmi értéke

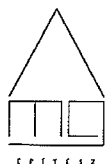
178 980 000 Ft

azaz: százhetvennyolcmillió-kilencszáznyolcvanezer forint
(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

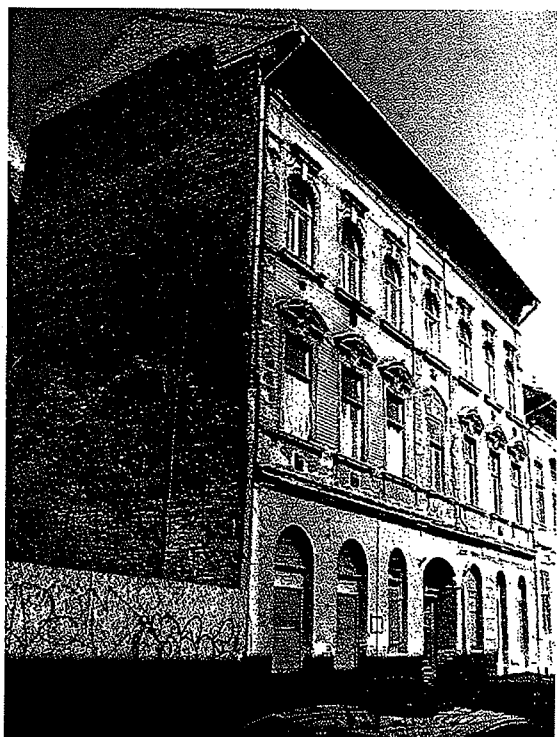
Budapest, 2015. január 6.

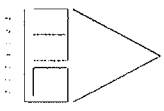
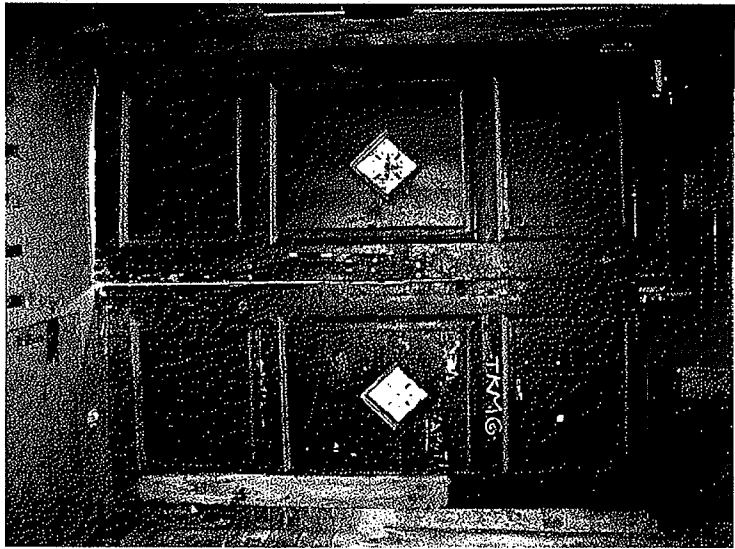
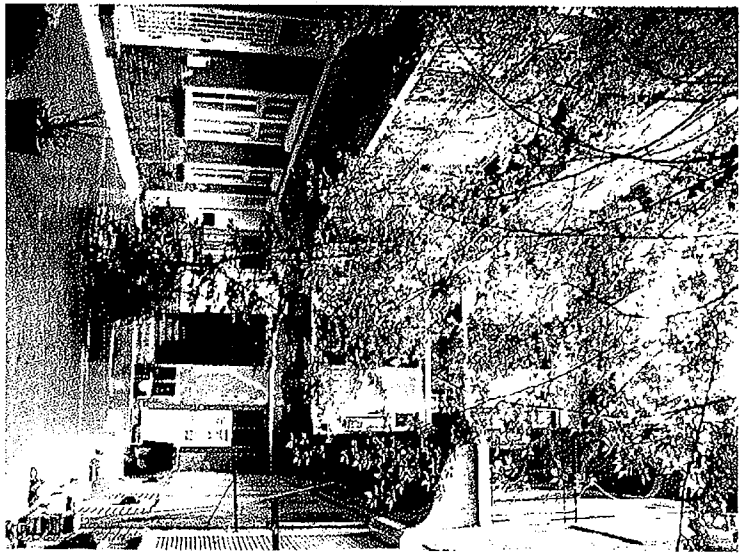

Dr. Márkus Gábor
ÉPÍTÉSZ

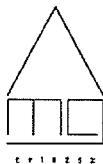
Dr. Márkus Gábor
igazságügyi építész szakértő
cím: H-1125 Budapest, Starvas Gábor út 42/A
tel: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterületek: építésztervezés,
épületfizika, építéstechnológia, építészet, beruházás,
beruházás-fejlesztés, építésgazdaság, területrendezés,
építésszervezés, ingatlan-értékbocsátás, épületmenedzsment;
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464



Ingatlan címe: 1083 Budapest, Tömő utca 16., hrsz.: 36259

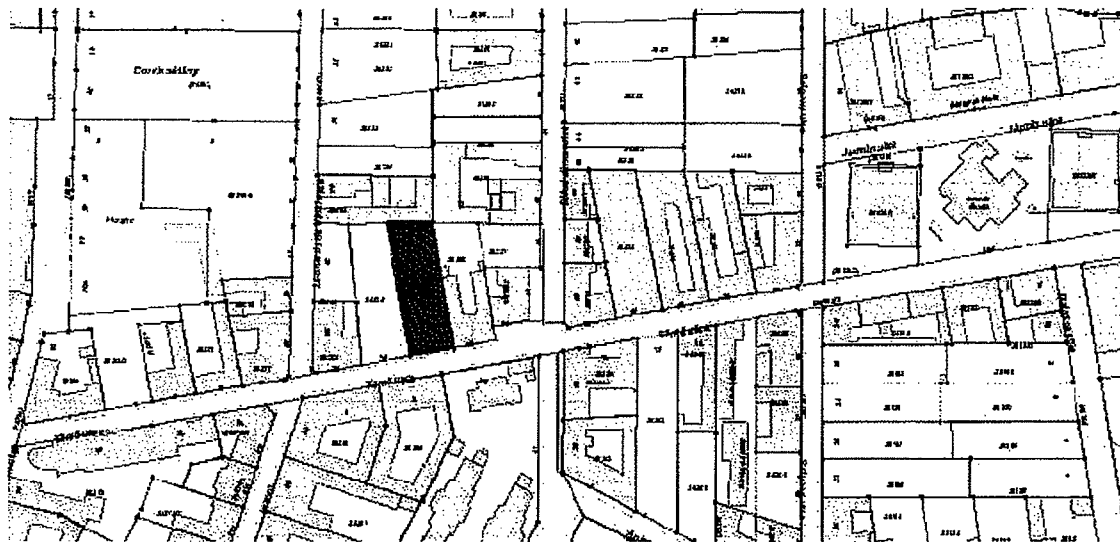






Ingatlan üres telekként való értékelése

36259 hrsz. Tömő u. 16.



Az ingatlan általános bemutatása, adatai

A telek trapéz alakú. A Földhivatal nyilvántartása szerint az ingatlan kivett lakóház, udvar, de üres beépítetlen ingatlanként került értékelésre.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan társasháztulajdon (tulajdoni hányad: 0/0).

A tulajdoni lapon szereplő bejegyzés szerint 2003. 06. 17-től a Budapest Józsefváros Önkormányzatot elővásárlási jog illet meg.

2012. 07. 13-tól az ELMŰ Hálózati Kft. részére 3 m² területen vezetékJog került bejegyzésre.



		Összehasonlító ingatlan		
		4. adat	6. adat	8. adat
	Bp. VIII. ker. Tömő u. 16.	Bp. VIII. ker. Déri Miksa u. 7.	Bp. VIII. ker. Bauer S. u. 5.	Bp. VIII. ker. Magdolna u. 27.
Hrsz.	36259	34943	35131	35480
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	57 214	71 556	97 276
Telek területe (m ²)	904	402	1118	514
Korrektíós tényező telekméret	-	5%	-5%	5%
Elhelyezkedés	Józsefváros központ	Csarnok negyed	Csarnok negyed	Magdolna negyed
Korrektíós tényező elhelyezkedés	-	3%	3%	5%
Építési övezet	L1-VIII-6	L1-VIII-1	L1-VIII-1	L1-VIII-2
Saroktelek	-	-	-	igen
Korrektíós tényező beépíthetőség	-	5%	5%	0%
Korrektíó összesen	-	13%	3%	10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		64 652	73 703	107 004
Átlagos fajlagos érték (Ft/m²)		81 786		

A vizsgált ingatlan telekértékének megállapítása az összehasonlító adatok korrigált fajlagos értéke alapján:

Ingatlan címe	Hrsz.	A telek területe		Átlagos korrigált		Telekérték
				fajlagos érték		
Bp. VIII. ker. Tömő u. 16.	36259	904	m ²	81 786	Ft/m ²	



FELÉPÍTMÉNYEK ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA

1083 Budapest, Tömő utca 16. Hrsz.: 36259

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Lakás címe	Alapterület m ²	Forgalmi érték
36259/0/A/1	Önkormányzat	Fsz. 1.	37,76	5 275 000 Ft
36259/0/A/2	Magántulajdon	Fsz. 2.	20,00	2 899 000 Ft
36259/0/A/3	Magántulajdon	Fsz. 3.	30,80	4 324 000 Ft
36259/0/A/4	Önkormányzat	Fsz. 4.	29,86	3 825 000 Ft
36259/0/A/5	Önkormányzat	Fsz. 5.	38,18	4 865 000 Ft
36259/0/A/6	Magántulajdon	Fsz. 6.	49,00	7 103 000 Ft
36259/0/A/7	Önkormányzat	Fsz. 7.	50,83	6 580 000 Ft
36259/0/A/8	Magántulajdon	Fsz. 8.	32,00	4 639 000 Ft
36259/0/A/9	Magántulajdon	Fsz. 9.	52,00	7 538 000 Ft
36259/0/A/10	Önkormányzat	1.em. 1.	53,77	7 639 000 Ft
36259/0/A/11	Önkormányzat	1. em. 2.	37,39	4 851 000 Ft
36259/0/A/12	Önkormányzat	1. em. 3.	67,78	9 854 000 Ft
36259/0/A/13	Önkormányzat	1. em. 4.	32,95	4 948 000 Ft
36259/0/A/14	Magántulajdon	1. em. 5.	33,70	5 014 000 Ft
36259/0/A/15	Magántulajdon	1. em. 6.	26,00	3 848 000 Ft
36259/0/A/16	Magántulajdon	1. em. 7.	53,00	7 845 000 Ft
36259/0/A/17	Magántulajdon	1. em. 8.	61,10	9 062 000 Ft
36259/0/A/18	Önkormányzat	1. em. 9.	34,58	4 343 000 Ft
36259/0/A/19	Önkormányzat	1. em. 10.	51,10	7 049 000 Ft
36259/0/A/20	Önkormányzat	2. em. 1.	54,83	7 389 000 Ft
36259/0/A/21	Magántulajdon	2. em. 2.	34,00	5 032 000 Ft
36259/0/A/22	Magántulajdon	2. em. 3.	64,20	10 041 000 Ft
36259/0/A/23	Önkormányzat	2. em. 4.	33,65	4 354 000 Ft
36259/0/A/24	Önkormányzat	2. em. 5.	33,75	4 531 000 Ft
36259/0/A/25	Magántulajdon	2. em. 6.	26,00	3 868 000 Ft
36259/0/A/26	Önkormányzat	2. em. 7.	52,14	7 139 000 Ft
36259/0/A/27	Önkormányzat	2. em. 8.	63,57	9 526 000 Ft
36259/0/A/28	Önkormányzat	2. em. 9.	34,57	4 463 000 Ft
36259/0/A/30	Önkormányzat	2. em. 10A	26,95	3 560 000 Ft
36259/0/A/29	Önkormányzat	2. em. 10B	25,96	3 266 000 Ft
36259/0/A/32	Önkormányzat	Raktár	40,31	forgalomképtelen
36259/0/A/31	Önkormányzat	Üzlethelyiség	61,80	4 310 000 Ft

Felépítmény értéke összesen: 178 980 000 Ft

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123574/2014

2014.03.24

Szektor : 61

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36259 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Tomó utca 16.

H. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t. jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k. fill.	éves	kat. jöv
	min. o			ha m2 k. fill
Kivett lakóház, udvar	0	904	0,00	

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500008/992/1997/97.11.11

Földrészlethez tartoznak az alapító okiratban felsorolt és közös tulajdonban lévő épületrészek, felszerelések, berendezések és helyiségek.

H. RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 177833/1995.09.26.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 36259/0/A/1-36259/0/A/32. számú külön lapok tartalmazzák.

H. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 207585/1/2003/03.06.17

Elővásárlási jog

az 1997. évi. LXXVIII. törvény 25. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001. (X.26.) sz. önkormányzati rendelet, a 265557/1/2001/2001.11.27. számú beadvány rangsorában.

jogosult:

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÉNYZET

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13

Vezetékjog

3 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST VIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Szánu Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123583/2014

2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36259/0/A helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 16.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

3 egyéb

Bejegyző határozat: 999987/1999/1999.03.09

1. bejegyző határozat: 500008/992/1997/97.11.11
Társasház

II. RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 177833/1995.09.26.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: FIKTÍV ÉPÜLET

cím: 0 - - - -

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás keretéből került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VEGE

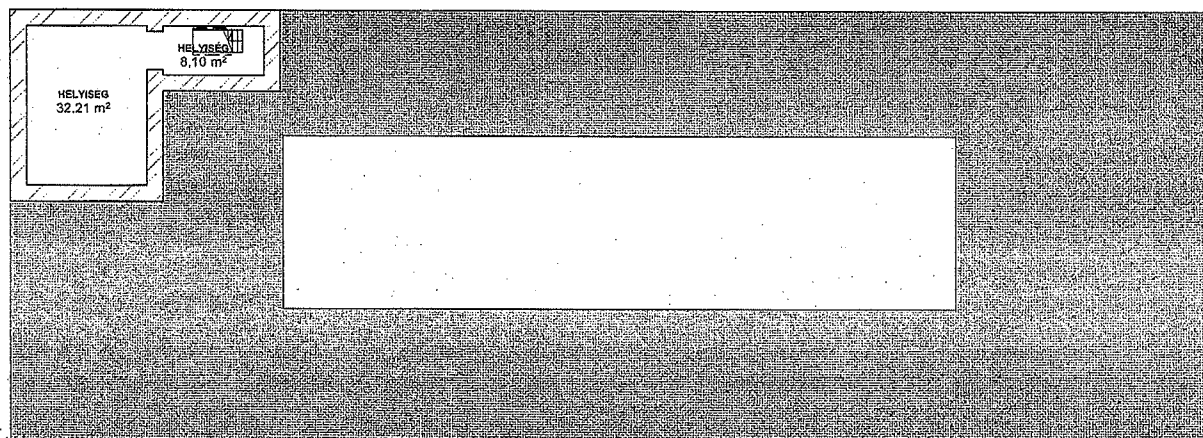
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

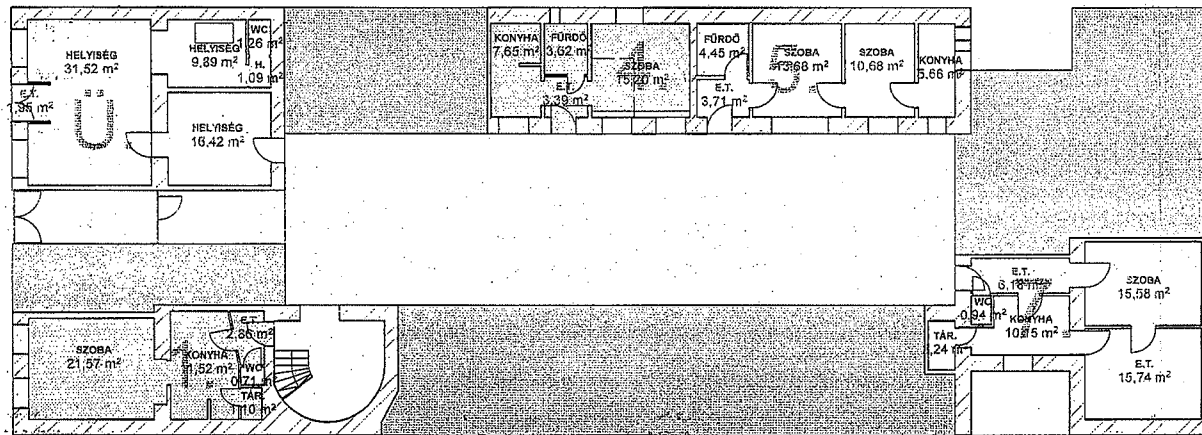
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

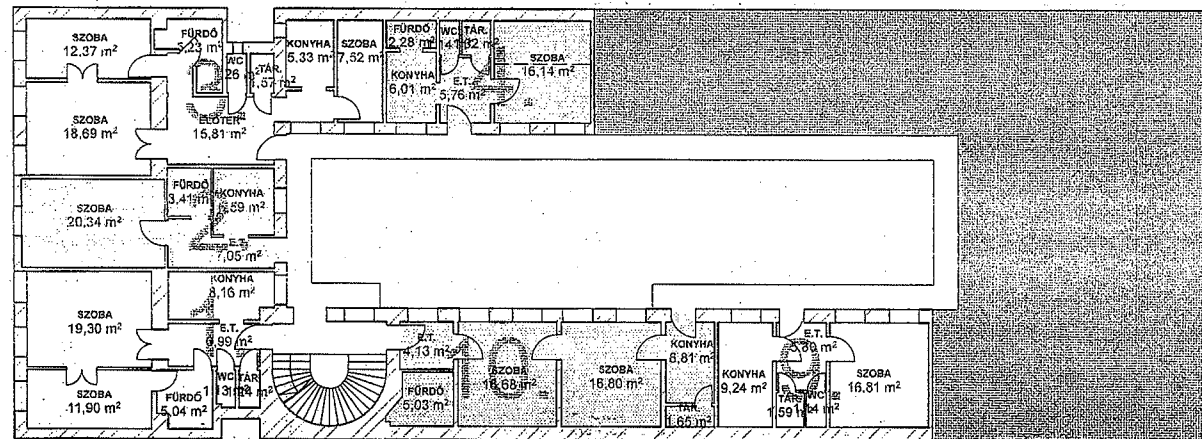
Bizonyító erővel nem rendelkezik



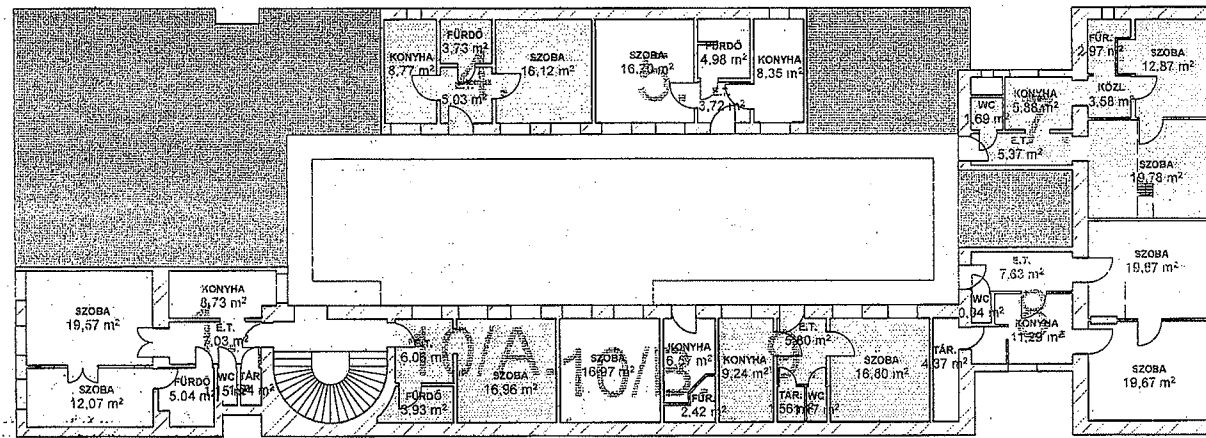
Budapest, VIII. kerület Tömő utca 16.	PINCE ALAPRAJZ	M=1:200	Felmérés ideje: 2014. 11. 24 - 28.	Felmérést készítette: Dr. Márkus Gábor Igazságügyi szakértő
--	----------------	---------	------------------------------------	--



Budapest, VIII. kerület Tömő utca 16.	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	M=1:200	Felmérés ideje: 2014. 11. 24 - 28.	Felmérés készítője: Dr. Márkus Gábor Igazságügyi szakértő
--	---------------------	---------	------------------------------------	--



V



Budapest, VIII. kerület Tömő utca 16.	2. ÉMELETI ALAPRAJZ	M=1:200	Felmérés ideje: 2014. 11. 24 - 28.	Felmérés: Dr. Márkus Gábor készítette: Igazságügyi szakértő
--	----------------------------	----------------	------------------------------------	--



PONTOSÍTOTT ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 16. fsz. 1.
Helyrajzi szám:	36259/0/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	35 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	37,76 m ²
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti cseré ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	2014. november
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés

Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	37,76 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	152 590 Ft/m ²
Szükségesen elvégzendő munkák költsége	
Kőműves és burkolási munkák	101 792 Ft
Gépészeti munkák	56 000 Ft
Elektromos munkák	329 000 Ft
Elvégzendő munkák költsége összesen	486 792 Ft
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	5 275 000 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan
2014. novemberi piaci forgalmi értéke

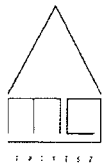
5.275.000 Ft

azaz: ötmillió-kettőszázhetvenötezer forint
(mely az áfa. összegét nem tartalmazza)

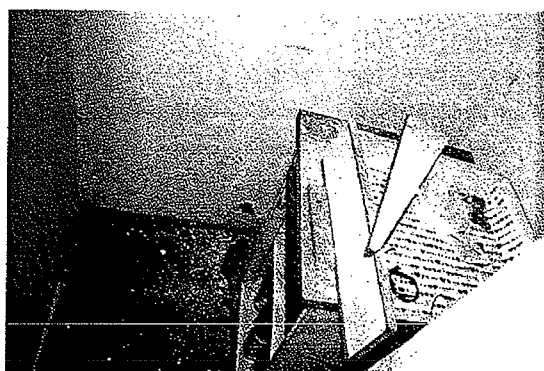
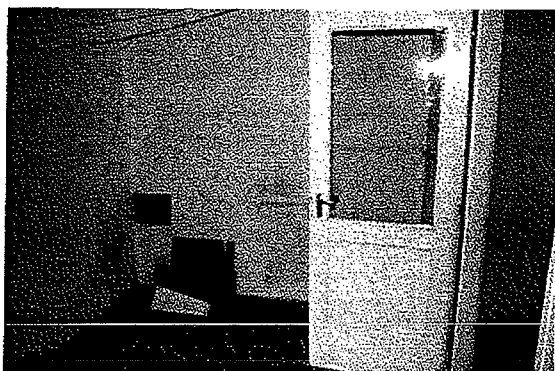
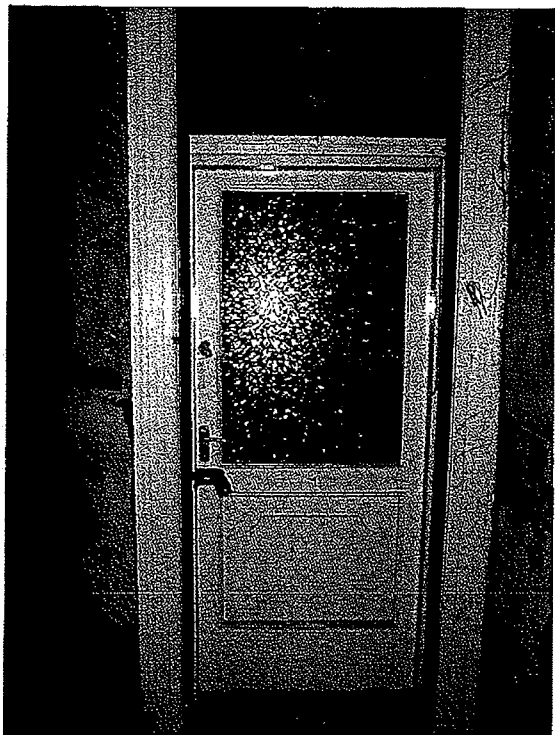
Budapest, 2015. január 6.

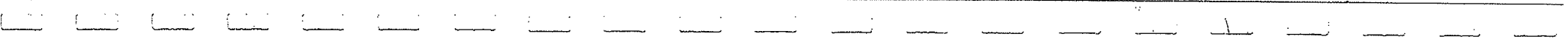
Dr. Márkus Gábor S Z

Dr. Márkus Gábor
igazságügyi építész szakértő
cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterületek: építésztervezet,
épületfizika, építéstechnológia, építészet, beruházás,
beruházás-lebonyolítás, építésgazdálkodás, területrendezés,
építésztervezés, ingatlan-értékelés, építészenergetika;
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464



Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz.1. , hrsz.: 36259 /0/A/1





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számi Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123588/2014

2014.03.24

BUDAPEST, VIII. KER.

Beltérület 36259/0/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 16. földszint. ajtósz.

HIRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

mégnevezés terület szobák száma eszmei hányad tulajdoni forma

mégnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad	magán	tulajdoni forma
Lakás	35	1	0	270/10000	magán
Bejegyző határozat: 999987/1999/1999.03.09					törli határozat: 62226/2/2011/11.03.04
Lakás	35	1	0	270/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 62226/2/2011/11.03.04					

2. bejegyző határozat: 177833/1995/1995.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

HIRÉS Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törli határozat: 62226/2/2011/11.03.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 224329/1995/1995.12.27

törli határozat: 62226/2/2011/11.03.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Majdányi Éváné

sz.név: Polkán Julianna

szül.: 1950

a.név: Pörös Julianna

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca földszint 1

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62226/2/2011/11.03.04

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

HIRÉS Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 224329/1995/1995.12.27

törli határozat: 192352/1/2005/05.06.01

Jelzálogjog 137 025 Ft, százharminchétezer-huszonöt Ft és járulékal erejéig

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 224329/1995/1995.12.27

törli határozat: 192352/1/2005/05.06.01

Elidegenítési és terhelési tilalom: jelzálogjog biztosítására

utalás: III

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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

Budapesti Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 59. IS19-PE 1415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123588/2014

2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36259/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

HIRÉSZ

Bejegyző határozat, érkezési idő: 2007585/1/2003/03.06.17

törzslé határozat: 62256/2011/11.03.04

Elővásárlási jog

az 1997. évi LXXVIII. Törvény 25. §. 28. §. (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001. (X. 26.) számú önkormányzati rendelet, a 265557/1/2001/2001.11.01. számú helyi önkormányzatok felhatalmazó határozatának alapján

jogszámlát

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából készült kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉG

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

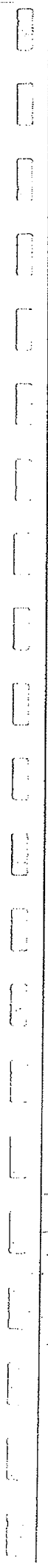
		fsz. 1.					
		kőműves és burkoló munkák					összesen
		előtér	wc	konyha	tároló	szoba	
alapterület (m ²)		2,86	0,71	11,52	1,1	21,57	37,76
padlószerkezet	méret(m ²)	2,86	0,71	11,52	1,1	21,57	37,76
	állapot	nem megf.	nem megf.	megf.	megf.	megf.	
	egységár	4 300 Ft	4 300 Ft	0	0	0	
	összesen	12 298 Ft	3 053 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	15 351 Ft
falak	méret(m ²)	23,21	10,84	54,40	14,20	82,45	185,10
	szüks. tev.	fest.	fest.	fest.+vak.	fest.	fest.	
	festendő fel. (m ²)	23,21	10,84	44,90	14,20	82,45	175,60
	egységár(m ²)	400 Ft	400 Ft	400 Ft	400 Ft	400 Ft	
	vakolandó fel.(m ²)			6,00			6,00
	egységár(m ²)			2 700 Ft			
összesen	9 285 Ft	4 337 Ft	34 158 Ft	5 681 Ft	32 979 Ft	86 441 Ft	
a munka kis volumene miatti általános plusz rezsiköltség							0 Ft

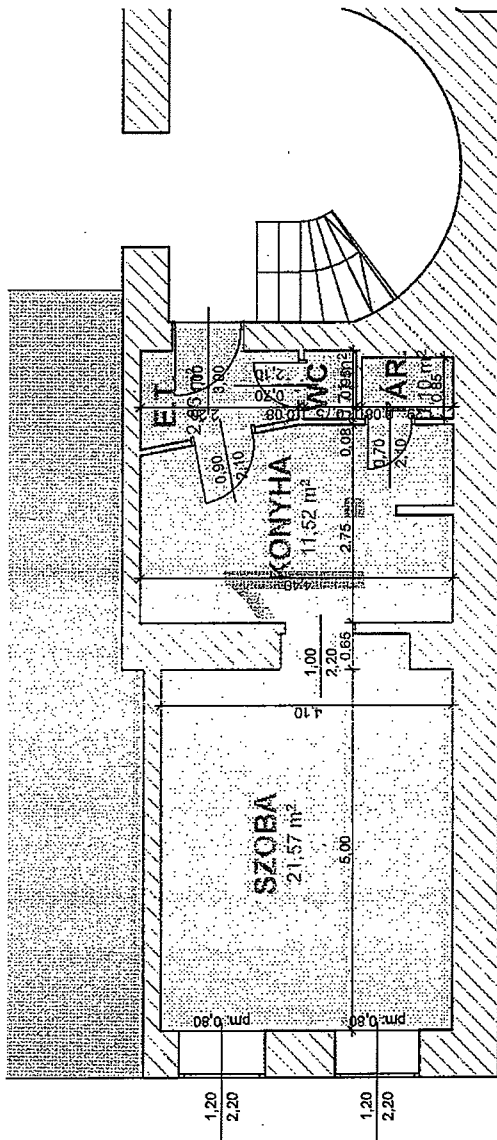
		gépészeti munkák						összesen	
		wc	mosdó kagyló	fürdőláda	zuhany kabin	csap telep (szüks./mevl.)	fűtés(gáz) konvektor	h.m.v. tárolós vill.bojler	
mennyiség		1	1	1	0	2/0	1	0	
állapot		megf.	megf.	megf.	-	-	megf.	-	
egységár		0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	8 000 Ft	0 Ft	40 000 Ft	
összesen		0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	16 000 Ft	0 Ft	40 000 Ft	56 000 Ft
		gázterv + engedélyezési díj						0 Ft	
		rendszer tömítésének ellenőrzése, javítása						0 Ft	

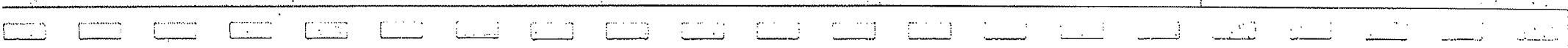
		elektromos munkák				összesen:
		kapcsoló+dug ós csatl. (szüks./mevl.)	lámpatest (szüks./mevl.)	mérőh. kial.+ bekapcs. díj+ ügyintézés	felülvizsg. díj + jav. díj	
menny		(11/4)	(5/0)			
állapot		megf.	-			
egységár		2 000 Ft	9 000 Ft			
összesen		14 000 Ft	45 000 Ft	150 000 Ft	120 000 Ft	329 000 Ft
		a munka kis volumene miatti általános plusz rezsiköltség				0 Ft

486 792 Ft

54









ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 16. fsz. 2.
Helyrajzi szám:	36259/0/A/2
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	20 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	pontosan nem ismert, nem jutottunk be
Tuladnos:	Lénárt András Zoltán Bóta Zsuzsanna
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti cseréügyletek előkészítése
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	röbbszöri próbálkozásra sem jutottunk be
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés


Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	20 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	152 590 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-2,0 %
Korrekciók összesen:	-5,0 %
Korrigált fajlagos érték:	144 961 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	2 899 210 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan
2014. novemberi piaci forgalmi értéke

2 899 000 Ft

azaz: **kettőmillió-nyolcszázkilencvenkilencezer forint**
(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

Budapest, 2015. január 6.

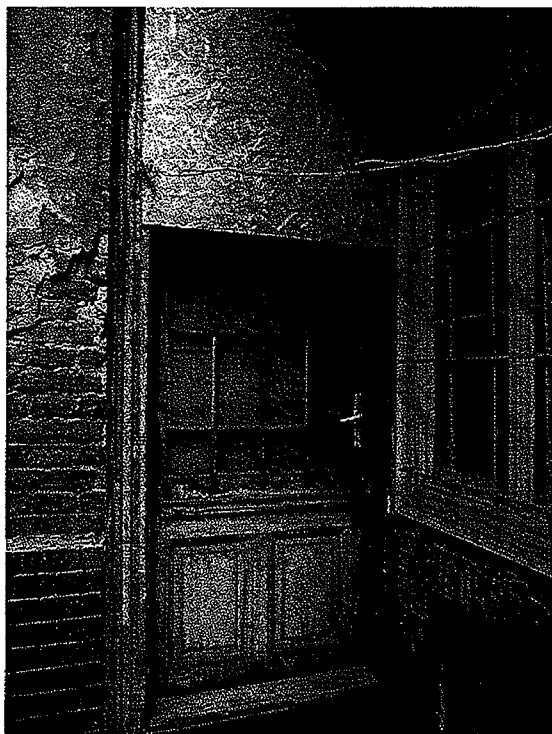

Dr. Márkus Gábor

ÉPÍTÉSZ

Dr. Márkus Gábor
igazságügyi építész szakértő
főm: H-1125 Budapest, Szivay Gábor út 42/A
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterület: építésszervezet,
épületfizika, építéstechnológia, építészet, beruházás,
beruházás-lebonyolítás, építésgazdaság, területrendezés,
építésvezetés, ingatlan-értékelés, építészeti munka;
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464



Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz.2. , hrsz.: 36259 /0/A/2



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519.Pf.:415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megnevelés szám: 8000004/123593/2014
2014.03.24.

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36259/0/A/2 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Töm6 utca 16. földszint. ajtó:2.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	területi hányzd	tulajdoni forma
	m2	agész/fél		
lakás	20	0/1	152/10000	magán
Bejegyző határozat:	37296/1996/1996.01.12			
lakás	20	0/1	152/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999987/1999/1999.03.09.			törzsi határozat: 37296/1996/1996.01.12

2. bejegyző határozat: 177833/1995/1995.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányzd: 1/1 törzsi határozat: 37296/1996/1996.01.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

2. tulajdoni hányzd: 1/1 törzsi határozat: 37296/1996/1996.01.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 177833/1995/1995.09.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

1. tulajdoni hányzd: 1/1 törzsi határozat: 146393/1999/1999.07.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 37296/1996/1996.01.12

2. tulajdoni hányzd: 1/1 törzsi határozat: 146393/1999/1999.07.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Lőkör Sándor

szül.: 1950

a.név: Kovács Réva

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Töm6 utca 16 földszint 2

3. tulajdoni hányzd: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 146393/1999/1999.07.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Bóta Zoltán

szül.: 1963

a.név: Barha Sándor

cím: 1030 BUDAPEST III. KER. Agoston utca 12. 5. emelet 27

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

Budapesti Községi Földhivatal
Budapest, XI. Budafokegyházi 59. 1519 Pf. 415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123593/2014

2014.03.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36259/0/A/2 helyrajzi szám

Felvitel az első lapról
HÍRÉS

4. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 146393/1999/1997.07.29
jogcíme: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Lénárt András Zoltán
szül.: 1955.
a.név: Lázár Patrónella
cím: 3300 EGER Dayka Gábor utca 9 -

HÍRÉS

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 146393/1999/1997.07.29
Holtig tartó használati jog
utalás: II /3
jogosult:
név: Lénárt András Zoltán
szül.: 1955
a.név: Lázár Patrónella
cím: 3300 EGER Dayka Gábor utca 9 -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 146393/1999/1997.07.29
Holtig tartó használati jog
utalás: II /4.
jogosult:
név: Bóta Zsuzsanna
szül.: 1963
a.név: Barna Sára
cím: 1030 BUDAPEST III. KER. Agoston utca 12 5. emelet 27

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 200555/1/2003/03.06.17
Elővásárlási jog
az 1997. évi LXXVIII. Törvény 253. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001. (R.26.) számú önkormányzati rendelet, a 265557/1/2001/2001.11.27. számú beadvány rangsorában.
jogosult:
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

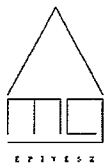
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömör utca 16. fsz. 3.
Helyrajzi szám:	36259/0/A/3
Ingtalan-nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	31 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	30,8 m ²
Tuladonos:	Prokesch Imre Károly
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	2014.04.25
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés

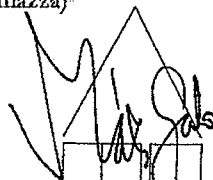
Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	30,8 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat (fajlagos értéke):	152 590 Ft/m ²
Korrekciók:	
1. Épület állapotából adódó korrekció:	-3 %
2. Lakásra vonatkozó összesített korrekció:	-5,0 %
Korrekciók összesen:	-8,0 %
Korrigált fajlagos érték:	140 383 Ft/m ²
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	4 323 790 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan
2014. novemberi piaci forgalmi értéke

4 324 000 Ft

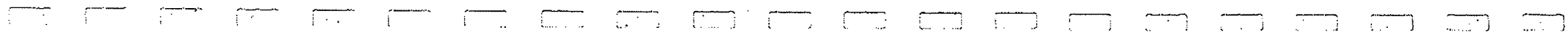
azaz: négy millió-háromszázhuszonnégyezer forint
(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

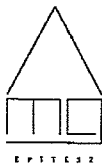
Budapest, 2015. január 6.


Dr. Márkus Gábor
ÉPÍTÉSZ

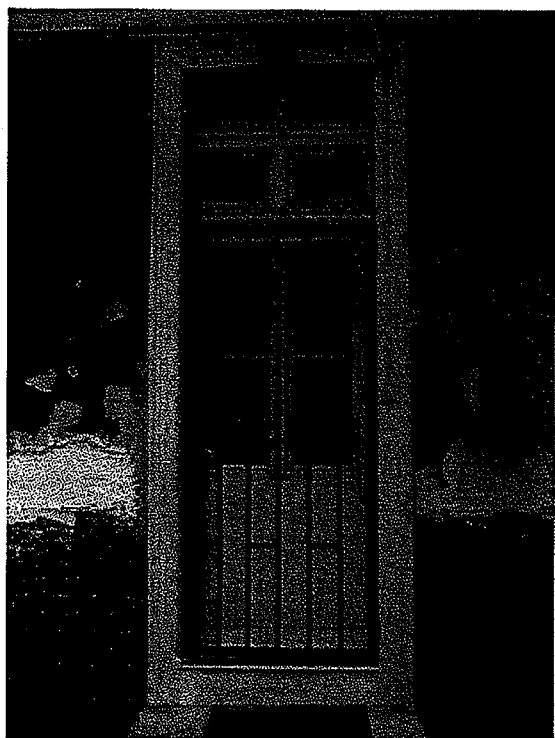
Dr. Márkus Gábor
igazságügyi építész szakértő
cím: H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
tel.: +36 (30) 248 6210, fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterület: épületeszköz, épületfizika, építéstechnológia, építészet, beruházás, beruházás-lebonyolítás, építésgazdaság, területrendezés, építésszervezés, ingatlan-értékelés, épületenergetika; igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464

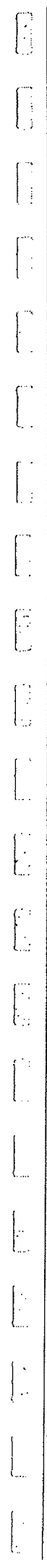
64





Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz.3. , hrsz.: 36259 /0/A/3





Budapesti I. Száma Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. I/519 Pf.: 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80 00004/123597/2014

2014. 03. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36259/0/A/3 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 16. földszint. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

Lakás	31	1 0	236/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999987/1999/1999.03.09		törölő határozat:	239327/1/2001/01.10.19
Lakás	31	1 0	236/10000	magán
Bejegyző határozat:	239327/1/2001/01.10.19			

2. bejegyző határozat: 177833/1995/1995.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 239327/1/2001/01.10.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 177833/1995/1995.09.26

törölő határozat: 239327/1/2001/01.10.19

jogcím: 1991. évi LXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 177833/1995/1995.09.26

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 239327/1/2001/01.10.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Prokesch Imre Károly

szül. : 1921

a.név : Welchner Katalin

cím : 1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 16. fsz. 3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 205585/1/2003/03.06.17

Elővásárlási jog

az 1997. évi LXXVIII. Törvény 25. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a

32/2001. (X.26.) számú önkormányzati rendelet, a 265557/1/2001/2001.11.27. számú beadvány

rangsorában.

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

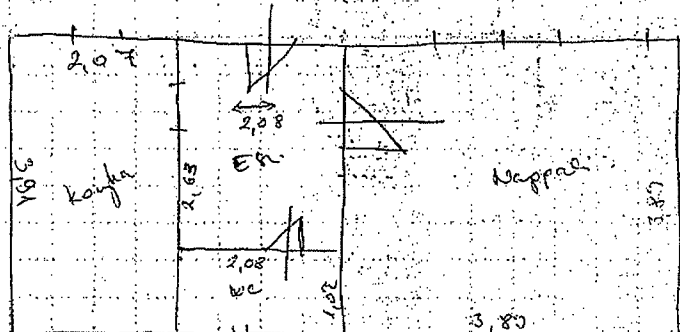
TULAJDONILAP VÉGE

BIZTONSÁG



M G É P Í T É S Z K F T.
 cím: 11-125 Budapest, Széchenyi út 42/A
 cégjegyzékszáma: 11-09-11799, adószám: 11079998-2-43
 tel.: +36 (30) 248 8310, fax: +36 (1) 200 3410

Alaprajz



LAKÁS ÉRTÉKBECSLÉS

Lakás címe: 2017/12/16. T. u. 3.
 Lakás tulajdonosa: Prékó Cs. László
 Felmérés dátuma: 2017. 04. 06.
 Felmérést végző személy: Dobai József
 Lakás mérete tul.lap.alapján: m²
 Lakás mérete felmérés alap.: 30.81 m²
 Lakás belmagassága: 3.46 m
 Szobák száma: 1

5. Ujszerű
4. Rendeltetésének megfelelő
3. Rendeltetésének megfelelő, de minőségileg kifogásolható
2. Elhasználódott, felújítása indokolt
1. Nem rendeltetészerű használat, vagy egyéb hiba miatt tönkrement
0. Használhatatlan - balesetvesztélyes

	elősz.	Konyha	kamra	fürdő	Wc	nappali	háló	szoba	szoba								
Padlóburkolat:	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
kerámia	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
parketta																	
műanyag (linó. v. PVC)	X					X											
szőnyegpadló																	
beton																	
ipari padló																	
Falburkolat:	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
festett	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
tapéta																	
csempe	X	X	X	X	X												
Beltéri ajtó:																	
faszerkezetű	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
fém szerkezetű																	
Ablak:	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
faszerkezetű-kapcsoló gerébi.						X											
faszerkezetű-egyszerű		X				X											
műanyag szerkezetű																	
kétrétegű üveg																	
egyrétegű üveg																	
hőszigetelő üveg																	
Beépített berendezések:	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
gáztűzhely		X															
villanytűzhely																	
kád																	
zuhany					X												
beépített hűtő																	
beépített székény																	

Lakásállapot szerinti korrekció: 3 %
 Korrekció összesen: -5 %

Megjegyzés:

Lakás/ingatlan hasz.: <input checked="" type="checkbox"/>	Bérelt díj: Ft/hó	Közszem. számla (melyik hólátalány):
tulajdonos <input checked="" type="checkbox"/>	közös költség: <u>1.100</u> Ft/hó	víz:
bérlő <input type="checkbox"/>	közös költség tart.:	gáz: <u>1.100</u>
lakatlan <input type="checkbox"/>	Felújítási alap:	villany: <u>1.100</u>
Lakás/ingatlan típus:	Kifutás, panoráma:	Lakás elhelyezkedése:
lakóingatlan <input checked="" type="checkbox"/>	utcai <input type="checkbox"/>	földszint <input checked="" type="checkbox"/>
üzlet <input type="checkbox"/>	udvar <input checked="" type="checkbox"/>	emelet <input type="checkbox"/>
	vegyes <input type="checkbox"/>	teljér <input type="checkbox"/>
		Korrekció: <u>3</u> %

Komfort fokozat:	Infrastruktúra:	Fűtés típusa:
komfort nélküli <input type="checkbox"/>	Mérés módja: Egyéni/mérő, Közös/mérő	Elszámolás módja:
félsz. komfortos <input type="checkbox"/>	víz <input checked="" type="checkbox"/>	csirkó <input checked="" type="checkbox"/>
komfortos <input checked="" type="checkbox"/>	gázellátás <input checked="" type="checkbox"/>	konvektor <input checked="" type="checkbox"/>
össz. komfortos <input type="checkbox"/>	csatorna <input checked="" type="checkbox"/>	távfűtés <input type="checkbox"/>
duplex komfortos <input type="checkbox"/>	villany <input checked="" type="checkbox"/>	hűtőközpontú <input type="checkbox"/>
luxuslakás <input type="checkbox"/>	internet <input type="checkbox"/>	kendalló <input type="checkbox"/>
	telefon <input checked="" type="checkbox"/>	kályha <input type="checkbox"/>
		Korrekció: <u>1</u> %

Használati melegvíz	Lakáshoz tart. egyéb helyiség:	Biztonsági fokozat:
villany <input checked="" type="checkbox"/>	garázs <input type="checkbox"/>	bejárati ajtó <input type="checkbox"/>
gáz <input type="checkbox"/>	térfűtés <input type="checkbox"/>	rács <input checked="" type="checkbox"/>
	<u>prince</u>	riasztó <input type="checkbox"/>
		Korrekció:

Értékcsök.	Komfort nélküli	teljesítés	komfortos	össz. komfortos	luxuslakás
12.000					
Értékcsök.					
Értékcsök.					
Értékcsök.					
Értékcsök.					
Értékcsök.					
Értékcsök.					
Értékcsök.					
Értékcsök.					
Értékcsök.					

63



M G É P I T É S Z K E P T.
 114328 Budapest, Erzsébet körút 42/A
 telefon: (06 1) 460-1234, fax: (06 1) 460-1235
 e-mail: info@mgepit.eszkep.hu
 www.mgepit.eszkep.hu

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Épület címe: 1089 Budapesti Téri u. 16.
 Felmérés dátuma: 2011. 04. 28.
 Felmérést végző személy: Békés R. Miklós



Környezetre vonatkozó adatok

Közlekedés:	
busz	450 m a legközelebbi megálló
villamos	450 m a legközelebbi megálló
trolibusz	450 m a legközelebbi megálló
metró	450 m a legközelebbi megálló
HEV	450 m a legközelebbi megálló
vasút	450 m a legközelebbi megálló
Alapellátás:	
házi orvos	450 m a legközelebbi intézmény
házi-gyermekorvos	450 m a legközelebbi intézmény
kórház	450 m a legközelebbi intézmény
gyógyintézet	450 m a legközelebbi intézmény
gyógyszertár	450 m a legközelebbi intézmény
SZTK	450 m a legközelebbi intézmény
Oktatási intézmények:	
bölcsőde	450 m a legközelebbi intézmény
óvoda	450 m a legközelebbi intézmény
általános iskola	450 m a legközelebbi intézmény
középfokú okt.int.	450 m a legközelebbi intézmény
felsőfokú okt.int.	450 m a legközelebbi intézmény
Boltok/Üzletek (élelmiszer):	
bolt/üzlet	450 m a legközelebbi
	450 m a legközelebbi
Kulturális és szórakoztató lehetőségek:	
mozi	450 m a legközelebbi
színház	450 m a legközelebbi
múzeum	450 m a legközelebbi
könyvtár	450 m a legközelebbi
bevásárlóközpont	450 m a legközelebbi
látványter.	450 m a legközelebbi

Közművek:	víz	gáz	csat	vill.
telekig vezetett				
telekre bevezetett				
épületbe bevezetett	X	X	X	X
Bejutás az épületbe:				
zárnható kapu			X	
kaputelefon				
Házon belüli közlekedés:				
lift				
lépcsőház			X	
cseledlépcső			X	
gang			X	
folyosó				
fogatol				
Belső udvarra von. adatok:				
belső udvar			X	
belső parkoló				
belső garázs				
szilárd burkolat			X	
ker./növényzet				
Szemétszállítás:				
külső tároló				
belső tároló			X	
szelékly			X	
Egyéb:				
babakocsi tároló				

Épületre vonatkozó adatok

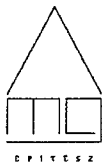
Közös képviselő:
 név: M. V. K. S. A. S. T. A.
 elérhetősége: 44. 423. 7244.
 Felújítási alap:

5. Újszerű
4. Rendeltetésének megfelelő
3. Rendeltetésének megfelel, de minőségileg kifogásolható
2. Elhasznált, felújítása indokolt
1. Nem rendeltetészerű használat, vagy egyéb hiba miatt tönkrement
0. Használhatatlan - balesetveszélyes

Függ. tartószerk.:	x	0-5
tégla	X	4
vasbeton		
acél		
könnyűszerk.		
panel		
Homlokzat kialakítás	x	0-5
festett	X	3
nemes vakolat		
Drivit rendszer		
Burkolat		
fa		
klinker tégla	X	3
fémlemez		
mészkő burkolat		
műkő burkolat		
Hőszigetelt		
Tető:	x	0-5
lapos	X	
lejtős		
lapos tető:		
-járnható		
-nem járnható		
-zöld		
magas tető:		
-nyeregtető	X	
-sátoros		
-félnyeregtető	X	
-kontyolt nyeregtető		
-manzárd		
Tető szerkezetek:	x	0-5
acél tartószerkezet		
vasbeton tartószerkezet		
faszerkezet		
-egyállós		
-kétállós	X	
-háttér		
-torokgerendás		

Födém	x	0-5
fagerendás		
acélgerendás		
vasbeton-egy.		
vasbeton-monolit		
poroszlúveg		
Lábazat kialakítása	x	0-5
festett	X	3
nemes vakolat		
Drivit rendszer		
Burkolat		
gyöngyvakolat		
tégla		
klinker tégla		
természkő		
vágott kő		
műkő burkolat		
Hőszigetelt		
Tetőfedés anyaga:	x	0-5
égetett cserép	X	
beton cserép		
fémlemez fedés		
rézlemez fedés		
műpala fedés		
terméspala fedés		
hullámlémez		
bilintrenes fedés		
nád		
zsindegy		
Éreszcsonna:	x	0-5
fékvéreszcsonna		
függőereszcsonna	X	1
rejtett ereszcsonna		
belső vízvezeték		
műanyag		
TIZn (tűlancink)		
horganyzott acéllemez		
horganylemez	X	

Megjegyzés: Környezetre vonatkozó adatok - 3/



PONTOSÍTOTT ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt lakás címe:	1083 Budapest, Tömő utca 16. fsz. 4.
Helyrajzi szám:	36259/0/A/4
Ingtalan nyilvántartási megnevezés:	lakás
Nettó alapterület - tulajdoni lap alapján:	29 m ²
Nettó alapterület - felmérés alapján:	29,86 m ²
Tuladonos:	Budapest VIII. ker. Önkormányzat
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Az értékelés célja:	A befektető (Corvin Rt.) és VIII. ker. önkormányzat közötti csere ügyletek előkészítése
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlítás
Helyszíni szemle időpontja:	lezárt lakás
Korlátozások:	lásd: munkamódszer VII. pont
A szakvélemény érvényessége:	90 nap

Értékelés


Értékelendő ingatlan nettó alapterülete:	29,86 m ²
NAV adatszolgáltatásból származó átlagos ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat fajlagos értéke:	152 590 Ft/m ²
Szükségesen elvégzendő munkák költsége	
Kőműves és burkolási munkák	123 709 Ft
Gépészeti munkák	294 000 Ft
Elektromos munkák	314 000 Ft
Elvégzendő munkák költsége összesen	731 709 Ft
Vizsgált ingatlan forgalmi értéke:	3 824 628 Ft

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan
2014. novemberi piaci forgalmi értéke

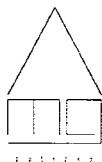
3 825 000 Ft

azaz: hárommillió-nyolcszázhuszonezer forint
(mely az áfa összegét nem tartalmazza)

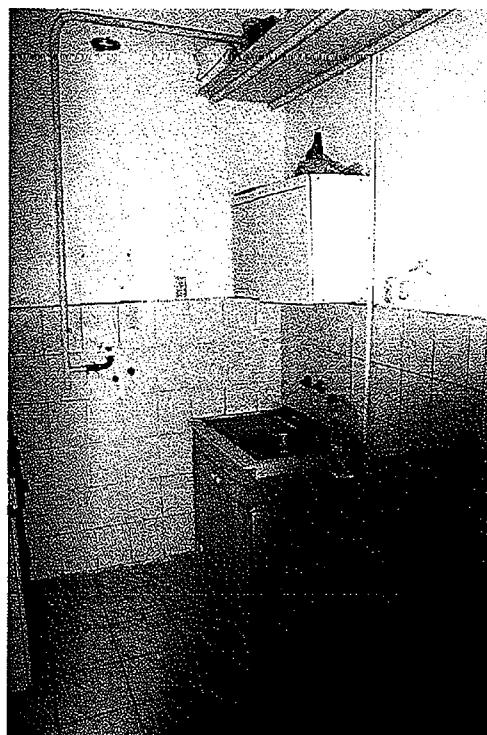
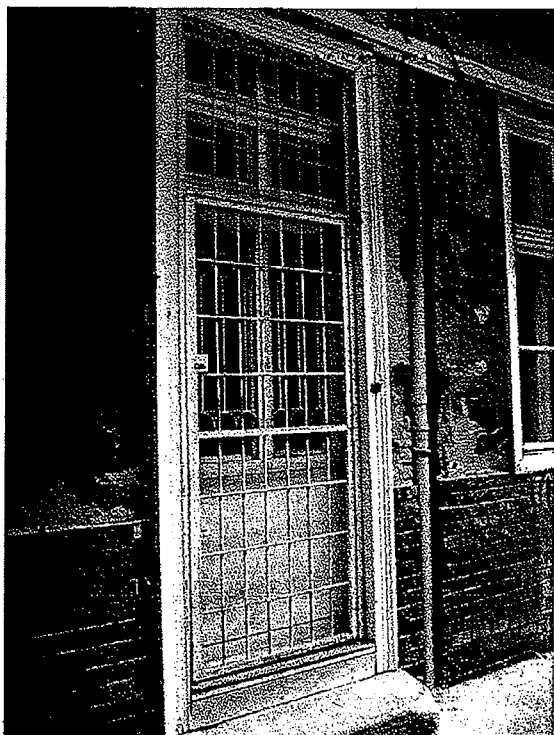
Budapest, 2015. január 6.


Dr. Márkus Gábor
ÉPÍTÉSZ
igazságügyi építész szakértő
H-1125 Budapest, Szarvas Gábor út 42/A
T: +36 (30) 248 6210, Fax: +36 (1) 200 3450
igazságügyi szakértői szakterületek: épületszerkezet,
épületfizika, építés technológia, építészet, beruházás,
beruházás-lebonyolítás, építésgazdaság, területrendezés,
építésszervezés, ingatlan-értékbecslés, épületenergetika,
igazságügyi szakértői névjegyzék nyilvántartási szám: 6464

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Lakás címe: 1083 Budapest, Tömő utca 16. Fsz.4. , hrsz.: 36259 /0/A/4



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. Számi Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf.: 415.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123598/2014

2014.03.24

BUDAPEST, VIII. KER.

Belterület: 36259/0/A/4 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST-VIII. KER. Tömő utca 16. földszint, ajtó:4.
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	személyhányad	tulajdoni forma
lakás	29	1-0	224/10000	magán
Bejegyző határozat:	182970/1998/1998.09.15		töröl határozat:	142389/I/2011/11.09.12
lakás	29	1-0	224/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	999987/1999/1999.03.09		töröl határozat:	182970/1998/1998.09.15
lakás	29	1-0	224/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	142389/I/2011/11.09.12			

2. bejegyző határozat: 177833/1995/1995.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 töröl határozat: 182970/1998/1998.09.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.09.06

töröl határozat: 182970/1998/1998.09.15

jogcím: eredeti felvétel 177833/1995/1995.09.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.09.06

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65/b

tulajdoni hányad: 1/1 töröl határozat: 183068/1998/1998.09.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 182970/1998/1998.09.15

töröl határozat: 183068/1998/1998.09.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Fábian János Lászlóné

szűsnév: Vincze Margit

szül.: 1959

a.név: Dagi Birozka

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Tömő utca 16 földszint 4

tulajdoni hányad: 1/1 töröl határozat: 229147/1999/1999.09.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 183068/1998/1998.09.15

töröl határozat: 229147/1999/1999.09.01

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Lólé János Attila

szül.: 1976

a.név: Danyi Péter

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 10/b

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

Budapesti 1. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519. Pf. : 415.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 6000004/123598/2014.

2014.03.24.

BUDAPEST VIII. KER.

Beíterület 36259/0/A/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 126178/1/2000/00.04.25
bejegyző határozat, érkezési idő: 229147/1999/1999.09.01
törlő határozat: 126178/1/2000/00.04.25

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Pejtzák Csaba
szül.: 1982
a.név: Szöllár Edit
cím: 1083 BUDAPEST Rémó utca 16 földszint 5

6. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 142389/1/2011/11.09.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 126178/1/2000/00.04.25
törlő határozat: 142389/1/2011/11.09.12

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Fehertz Adrienn
szül.: 1968
a.név: Rózsa Mária
cím: 1115 BUDAPEST XI. KER. Bártfai utca 61. II. em. 7.

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 142389/1/2011/11.09.12
jogcím: adásvétel 119172/1/2011/11.07.15

jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Bárna utca 67.
törzsszám: 63671082

H. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 229147/1999/1999.09.01
törlő határozat: 229147/1999/1999.09.01

Holtig tartó használati jog
jogosult:
név: Jakus Ferencné
sz.név: Danyi Eszter
szül.: 1958
a.név: Turó Eszter
cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Magdolna utca 10/B. fsz. 3.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 126178/1/2000/00.04.25
törlő határozat: 142389/1/2011/11.09.12

Holtig tartó használati jog
jogosult:
név: Szaberné Rózsa Mária
szül.: 1904
a.név: Jován Terézia
cím: 1110 BUDAPEST XI. KER. Bártfai út 61.

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

Budapesti I. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519.Pf. : 415.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/123598/2014

2014.03.24

BUDAPEST, VIII. KER.

Belterület: 36259/0/A/4 helyrajzi szám

Rekvizitok az előző lapról

HERÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 207585/1/2003/03.06.17

törölés határozat: 142389/1/2011/11.09.12

Elővásárlási jog

az 1997. évi LXXVIII. Törvény 25. §, 28. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a 32/2001. (K.26.) számú önkormányzati rendelet, a 265557/1/2001/2001.11.28. számú beadvány rangsorában.

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 119172/1/2011/11.07.15

törölés határozat: 142389/1/2011/11.09.12

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzesszám: 63671082

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.

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

		fsz. 4				összesen
		kőműves és burkoló munkák				
		előtér	fürdő	konyha	szoba	
alapterület (m ²)		3,39	3,62	7,65	15,2	29,86
padlószerkezet	méret(m ²)	3,39	3,62	7,65	15,2	29,86
	állapot	megf.	megf.	megf.	nem megf.	
	egységár	0	0	0	3 500 Ft	
	összesen	0	0	0	53 200 Ft	53 200 Ft
falak	méret(m ²)	23,9	29,0	43,5	65,3	161,74
	szüks. tev.	festés	megf.	festés	festés	
	festendő fel. (m ²)	23,9	0	37,0	65,3	126,27
	egységár(/m ²)	400 Ft	0 Ft	400 Ft	400 Ft	
	összesen	9 561 Ft	0 Ft	14 811 Ft	26 137 Ft	50 509 Ft
a munka kis volumene miatti általános plusz rezsiköltség						20 000 Ft

		gépezeti munkák							összesen
		wc	mosdó kagyló	fürdőkád	zuhany kabin	csap telep (szüks./mevl.)	fűtés(gáz) konvektor	h.m.v. átfolyós vízmelegítő	
mennyiség		1	1	1	0		0	0	
állapot		megf.	megf.	megf.	-	csere	-	-	
egységár		0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	8 000 Ft	100 000 Ft	40 000 Ft	
	összesen	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	24 000 Ft	100 000 Ft	40 000 Ft	
gázterv + engedélyezési díj									
80 000 Ft									
50 000 Ft									

		elektromos munkák				összesen:
		kapcsoló+dugós csatl. (szüks./mevl.)	lámpatest (szüks./mevl.)	mérőh. kial.+ bekapcs. díj+ ügyintézés	felülvizsg. díj + jav. díj	
menny		(12/8)	(4/0)			
állapot		megf.	-			
egységár		2 000 Ft	9 000 Ft			
	összesen	8 000 Ft	36 000 Ft	150 000 Ft	120 000 Ft	314 000 Ft
a munka kis volumene miatti általános plusz rezsiköltség						0 Ft

731 709 Ft

80

