



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/3

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. június 2.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat az Országos Roma Oktatási és Kulturális Központoz kapcsolódó döntések meghozatalára

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *csak a hat. pontot érint.*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

Az Emberi Erőforrások Minisztériuma (a továbbiakban: EMMI) a Fővárosban létesítendő Roma Oktatási és Kulturális Központ megvalósítása érdekében levélben kereste meg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat), mivel az intézményt lehetőség szerint az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú, műemlék ingatlanban szeretnék megvalósítani. Az intézmény megvalósítása érdekében a Képviselő-testület a 71/2016. (IV.07.) számú határozatával az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) a Roma Oktatási és Kulturális Központ megvalósítása érdekében értékarányosság szempontjából cserealapként megvizsgálja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú ingatlanért cserébe felajánlott, állami tulajdonban álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú ingatlanrészt, valamint a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 3. szám alatti, 35603 hrsz.-ú ingatlant.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az egyes ingatlanok csereértékére vonatkozó Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel (továbbiakban: MNV Zrt.) történő egyeztetések lefolytatására, valamint a cserealapot képező ingatlanok értékarányossága esetén a határozat 1.) pontja szerinti ingatlancsere szerződés előkészítésére és a Képviselő-testület elé történő betérjesztésre.

ÉRKEZETT

2016 JUN 01 15:20 B.S.

*[Signature]*

- 3.) megbízza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Budapest VIII., Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan határidőre történő kiürítése érdekében szükséges egyeztetések lefolytatásával és a kiürítéssel kapcsolatos valamennyi feladat ellátásának lebonyolításával, 300.000 Ft + Áfa díjazás ellenében.
- 4.) a határozat 3.) pontja alapján elfogadja a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel kötendő megbízási szerződést a határozat mellékletét képező tartalommal és felkéri a polgármestert annak aláírására.

A fenti döntésnek megfelelően lezajlottak az MNV Zrt.-vel a tárgyalások az adásvétellel vegyes csereszerződés tartalmának meghatározására, a hivatkozott szerződés az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi. Az MNV Zrt. megbízása alapján elkészültek az érintett ingatlanok értébecslései, amelyek az előterjesztés 2. sz. mellékleteként kerültek kiküldésre. A Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 3/6-od részének tulajdonosa a Magyar Állam, amely tulajdonrésze vonatkozóan a forgalmi értéket a City-Form 2000 Kft. 2016. március 17-én kelt értébecslése 59.299.213,- Ft összegben határozta meg. Ebből a lakások forgalmi értéke 53.000.000,- Ft, a nem lakás céljára szolgáló közös területek értéke 6.299.213,- Ft.

A telek területe 211 m<sup>2</sup>, amelyen található felépítmény teljes nettó alapterülete 510 m<sup>2</sup> (9 db lakás és a közös használatú területek). Az ingatlan tulajdoni lapjára az ELMŰ Hálózati Kft. javára 4 m<sup>2</sup> nagyságú területre vezetékjog, illetve a tulajdonostárs Dr. Sz. Gy. 3/6-od tulajdoni hányadára V. L. javára özvegyi jog került bejegyzésre, amely bejegyzés a Magyar Állammal kötendő szerződést nem érinti.

A tulajdonostársnak, Dr. Sz. Gy. az ügylet tekintetében elővásárlási joga nem keletkezik, mivel az csereügyletként valósul meg, és Dr. Sz. Gy. a csereszerződésben foglaltak szerinti teljesítésére az ügylet jellegeből fakadóan nem képes.

A szintén a Magyar Állam tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 3. szám alatti, 35603 hrsz.-ú, kivett üzem megnevezésű ingatlan forgalmi értékét a City Form 2000 Kft. 2016. március 16-án kelt értébecslése 190.000.000,- Ft összegben határozta meg.

A telek területe 1.403 m<sup>2</sup>, amelyen található felépítmény teljes nettó alapterülete 1.131 m<sup>2</sup>. Az ingatlan tulajdoni lapjára a Menhely Alapítvány kezelő joga, a Pénzügyminisztérium Zárolt Vagyont Kezelő és Hasznosító Intézménye javára megállapodáson alapuló elidegenítési és terhelési tilalom, valamint az ELMŰ Hálózatkezelő Kft. javára 8 m<sup>2</sup> nagyságú területre vezetékjog került bejegyzésre. A Roma Oktatási és Kulturális Központnak az EMMI előzetes tájékoztatása szerint 2017 nyarán meg kell kezdenie a működését, ám ezen határidő tekintetében a Vajdahunyad u. 3. szám alatti ingatlan kiürítése nem realizálható. Ez okból kifolyólag az adásvétellel vegyes csereszerződésbe – az eredeti szándékkal ellentétben – a Vajdahunyad u. 3. sz. alatti ingatlan nem kerül bele.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, ingatlan forgalmi értékét az FHB Ingatlan Zrt. 2016. március 2-án kelt értébecslése 270.200.000,- Ft összegben állapította meg.

A telek területe 1.936 m<sup>2</sup>, amelyen található felépítmény nettó alapterülete 346 m<sup>2</sup>. Az ingatlan tulajdoni lapjára az ELMŰ Hálózati Kft. javára 6 m<sup>2</sup>, 2 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> és 9 m<sup>2</sup> nagyságú területre vezetékjog került bejegyzésre. Az ingatlan az 53/2011. (VIII. 25.) NEFMI rendelet alapján műemlék. Az ingatlanon 6 db lakás és 10 db nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Minden lakás bérlő által lakott, míg a helyiségek közül 2 db helyiségnek van jogszerű bérlője, egy helyiséget jogcímnélküli használó birtokol. Az egyik bérlővel a bérleti jogviszony közös megegyezéssel már megszüntetésre került. A helyiség bérlőjének, a Phralipe Független Cigány Országos Szervezetnek és a helyiséget használó Magyar Roma Parlament elhelyezésével kapcsolatos tárgyalások folyamatban vannak.

A Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan kiürítése érdekében a szükséges tárgyalások javarészt lezajlottak, négy lakás esetében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság májusi ülései folyamán döntött. A maradék két lakást illetően az egyik lakás tekintetében már van a bérlő részéről elfogadó nyilatkozat cserelakásra vonatkozóan, egy bérlővel pedig az egyeztetések még folyamatban vannak. A szükséges tulajdonosi döntéseket a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egy későbbi ülésén hozza meg.

Fentebb leírtak alapján a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan és az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan cseréje a megállapított forgalmi értékeken történik azzal, hogy a 210.900.787,- Ft különbözetet a Magyar Állam a Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan kiürítését követően fizeti meg az Önkormányzat részére. Az ingatlanok birtokátruházására a vételár-különbözet beérkezését követően kerül sor.

A Magyar Állam a lakások cseréje tekintetében ÁFA mentességet választott, míg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréje ÁFA-val terhelt. Az Önkormányzat az elidegenítési ügylet tekintetében mind a lakások, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az ÁFA mentességet választotta. Előzőek alapján az Üllői út 58. szám alatti ingatlan tekintetében az ÁFA fizetési kötelezettség csak a közös területek vételárára áll fenn. Ennek tükrében az érintett ingatlanok csereértéke a következőképpen alakul:

- Budapest VIII. kerület, Üllői út 58.: 59.299.213,- Ft + 1.700.787,- Ft ÁFA
- Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6.: 270.200.000,- Ft

Az ingatlanok cseréjéből származó vételár különbözet: 210.900.787,- Ft + 1.700.787,- Ft ÁFA.

A fordított adózás miatt az ÁFÁ-t az Önkormányzat nem a Magyar Állam részére fizeti meg, hanem közvetlenül az adóhatóság felé.

A Központ kivitelezését, kialakítását a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. (a továbbiakban: MANK) végzi. A MANK-nak a tervek elkészítését, az engedélyek beszerzését már a birtokátruházást megelőzően indokolt megkezdeni a fentebb jelzett 2017. nyári határidő betartása érdekében. Az engedélyeztetési eljárás megindításához az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulása szükséges.

A Fővárosban létesítendő Roma Oktatási és Kulturális Központ mielőbbi kialakítása érdekében kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi döntéseket hozza meg:

- járuljon hozzá a Magyar Állam 3/6-od résztulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti ingatlan tulajdonjogának cseréjéhez, az Önkormányzat 1/1 tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti ingatlan tulajdonjogára;
- fogadja el az elkészült értékbecslésekben meghatározott értékeket az ingatlanok csereértékeként;
- fogadja el az előterjesztés mellékletét képező adásvétellel vegyes csereszerződés tartalmát;
- biztosítsa a csereügyletből felmerülő ÁFA fizetési kötelezettség teljesítésére a szükséges fedezetet.

Az ÁFA befizetési kötelezettség tervezésére a 2016. évi költségvetés elfogadása előtt nem volt lehetőség, mivel egyrészt csak a 2016. évi költségvetés elfogadását követően jutott tudomásunkra az a tény, hogy a Magyar Állam ÁFA körbe tartozik a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében, másrészt pedig az ÁFA mértékének megállapítására csak az értékbecslések elkészültét követően kerülhetett sor.

Javasoljuk továbbá, hogy a kivitelezéshez szükséges építési, egyéb hatósági és közműszolgáltatói engedélyek beszerzéséhez az Önkormányzat adjon tulajdonosi hozzájárulást.

## **II. A betervezés indoka**

Az ingatlancserével kapcsolatos döntések meghozatalára az ingatlanok forgalmi értéke és a szükséges költségvetési fedezet biztosítása miatt a Képviselő-testület jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a Roma Oktatási és Kulturális Központ mielőbbi megvalósításának elősegítése, amely városképi szempontból is jelentős beruházást jelent a kerületben, ami a kulturális élet javulására, és a környéken lakók komfortérzetére is pozitív hatást gyakorolhat.

Az ingatlanok cseréjéből származó vételár elszámolása során az Önkormányzatot 210.901 e Ft illeti meg. A fordított ÁFÁ-t az Önkormányzat fizeti meg a központi költségvetés részére 1.701 e Ft összegben.

A 2016. évi költségvetésben a Tavaszmező u. 6. szám alatti épület ingatlan értékesítési bevételként 40.000 e Ft lett tervezve és ez a bevétel került kiadásként megtervezésre az ingatlan kiürítésével kapcsolatos költségekre.

A költségvetésben a csere ügyletet bruttó módon kell szerepeltetni.

Ingatlan - Üllői út 58. – vásárlás miatt a felhalmozási kiadási előirányzatot 59.299,2e Ft-tal, a dologi kiadási előirányzatot – fizetendő általános forgalmi adó – 1.700,8 e Ft-tal, a felhalmozási bevételek - Tavaszmező u. 6. ingatlan értékesítése – előirányzatát 230.200,0 e Ft-tal szükséges megemelni. A bevétel és a kiadás különbözete 169.200 e Ft bevételi többlet.

Az eredeti költségvetésben a Tömő u. 16. szám alatti ingatlan értékesítése duplán szerepel a költségvetésben, egyrészt a 11602 címen 107.767 e Ft, másrészt a 11603 címen 75.000 e Ft bevételi előirányzattal. Javasolt a 11602 címen tervezett 107.767 e Ft bevétel törlése, a fennmaradó bevételi többletet 61.433,0 e Ft-ot javaslok a felhalmozási céltartalékra helyezni.

Az ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződésben az szerepel, hogy a Szerződő felek megállapodnak abban, hogy külön megállapodásban rendelkeznek az Ingatlan1 (Üllői u.58.) 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület Önkormányzat általi jogcím nélküli használatából eredő követelések elszámolásáról legkésőbb 2016. december 31-ig. Ezen szakasznak a pénzügyi hatása jelenleg nem ismert.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 16. §-a alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló

- a) a 100 millió Ft feletti értékű vagyon
- aa) tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházásával, kapcsolatos döntés meghozatalára.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V.27.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

#### **Határozati javaslat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) elcseréli a Magyar Állam 3/6- arányú tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát, és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 35172 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát, a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatt létesítendő Roma Oktatási és Kulturális Központ megvalósítása érdekében.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. június 2.

- 2.) elfogadja az 1.) pontban foglalt ingatlanok csereértékét az elkészült értékbecslések alapján, az alábbiak szerint:

- a.) Budapest VIII. kerület, Üllői út 58. szám alatti, 36341 hrsz.-ú ingatlan 3/6 arányú tulajdonjogának értéke: 59.299.213,- Ft + 1.700.787,- Ft ÁFA.



b.) Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 6. szám alatti, 36172 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke: 270.200.000,- Ft.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2016. június 2.

3.) elfogadja az 1.) pontban foglalt ingatlanok cseréjére vonatkozó adásvételi ügyletet, a határozat mellékletét képező szerződést.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2016. június 2.

4.) felkéri a polgármestert az adásvétellel vegyes ingatlancsere szerződés valamint az ahhoz kapcsolódó valamennyi dokumentum aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására az illetékes kormányhivatalhoz.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2016. június 2.

5.) a Roma Kulturális és Oktatási Központ kivitelezését végző Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. részére a kivitelezéshez szükséges építési, egyéb hatósági és közműszolgáltatói engedélyek, tervek benyújtásához szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat megadja. Felkéri a polgármestert a nyilatkozatok szükség esetén történő kiadására.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2016. június 2.

6.) a) a 2.) pontban foglaltak miatt az Önkormányzat bevétel – önként vállalt feladat - 11602 cím ingatlan értékesítési – Tavaszmező u. 6. - előirányzatát 230.200,0 e Ft-tal megemeli, és ezzel egyidejűleg a kiadás 11602 cím – önként vállalt feladat – beruházási kiadási előirányzatát - Üllői út 58. ingatlan vásárlás- 59.299,2 e Ft-tal, a dologi előirányzatát - fizetendő általános forgalmi adó- 1.700,8 e Ft-tal megemeli,

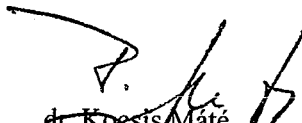
b) az Önkormányzat bevétel 11602 cím – önként vállalt feladat- ingatlan értékesítési bevételek - Tömő u. 16. - előirányzatát 107.767,0 e Ft-tal törli és a kiadás 11107-02 cím - önként vállalt feladat - felhalmozási céltartalék előirányzatát 61.433 e Ft-tal megemeli.

c) felkéri a polgármestert, hogy a 2016. évi költségvetésről szóló rendelet következő módosításánál a határozatban foglaltakat vegye figyelembe.

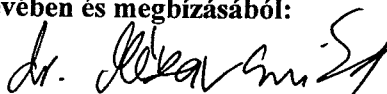
Felelős: polgármester  
Határidő: a) és b) pont esetében 2016. június 02., c) pont esetében a 2016. évi költségvetés következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2016. május 31.

  
Dr. Kocsis Máté  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:  
**Danada-Rimán Edina**  
jegyző  
nevében és megbízásából:

  
dr. Mészár Erika  
aljegyző

2016 JUN 01

## INGATLAN ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Magyar Állam**, képviselőjében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vtv.) 17. § (1) bekezdése e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság** (rövidített név: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01; adószám: 14077340-2-44, képviseli: ...), mint MNV Zrt. (a továbbiakban: **MNV Zrt.**)

másrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, törzsszám: 735715, bankszámlaszám: 10403387-00028570-00000000, statisztikai szám: 15735715-8411-321-01, képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester), mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

- együttesen: „**Szerződő felek**”, külön-külön: **Szerződő fél**” - között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

### 1. Előzmények

A Kormány az 1785/2014. (XII. 18.) Korm. határozata alapján, egyetért a Fővárosi Roma Kulturális és Módszertani Oktatási Központ (a továbbiakban: **Központ**) megvalósításával, amelynek célja, hogy méltó körülmények között, komplex módon mutassa be a roma nemzetiségi kultúra hagyományait, egyben teret adjon oktatási programok lebonyolításának.

Az Emberi Erőforrások Minisztériuma az 59302-2/2015/FFF számú levelében azzal a kéressel fordult az MNV Zrt.-hez, hogy közreműködésével segítse elő a Központnak helyet adó 1084 Budapest, Tavaszmező u. 6. sz. alatti ingatlan állami tulajdonba kerülését.

A Vtv. 3. § (1) bekezdése értelmében az állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja. A Vtv. 33. (1) bekezdése alapján állami vagyon tulajdonjogának átruházására – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag az MNV Zrt. jogosult. Jelen ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) a Vtv. 35. § (2) bekezdésének a) pontja, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 13. § (2) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. (Mötv.) 108/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kerülhet megkötésre.

Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy az MNV Zrt. és az Önkormányzat között egyeztető tárgyalás folyt, amely eredményeképpen a Szerződő felek a jelen ügyben cserealapként az Önkormányzat közigazgatási területén található 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti ingatlan 3/6 tulajdoni hányada került kijelölésre.

A fentiek okán a Szerződő felek a jelen ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződés megkötését határozták el, amelynek lebonyolításához a csereingatlanok forgalmi értékének meghatározása is szükségessé vált.

### 2. A Szerződés tárgyát képező ingatlanok és jogi helyzetük bemutatása

- 2.1 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Magyar Állam** tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben **1082 Budapest, Üllői út 58.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1**)

3/6 tulajdoni hányada. A Magyar Állam tulajdonjoga 31852/1999/1998.11.10. számú határozattal került bejegyzésre.

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság (Székhely: 1054 Budapest, Zoltán u. 16.) kezelői joga a 31852/1999/1998.11.10. számú határozattal került bejegyzésre.

Az Ingatlan1-et terheli 4 m<sup>2</sup> nagyságú területére 141741/2/2012/12.07.13. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog. A Szerződő felek rögzítik, hogy a vezetékjog fennállását az átadásra kerülő tulajdoni lapok igazolják, amelyekkel kapcsolatban a Szerződő felek további dokumentumok beszerzésétől eltekintenek.

Szerződő felek az Ingatlan1 3/6-od tulajdoni arányának értékét **59.299.213,- Ft, azaz ötvenkilencmillió-kétszázkilencvenkilencezer-kétszázötvenhárom forint értékben állapítják meg** – amiből a lakóterület értéke 53.000.000,- Ft, azaz ötvenhárommillió forint, a nem lakóterület értéke 6.299.213,- Ft azaz hatmillió-kétszázkilencvenkilencezer-kétszázötvenhárom forint –, amelyet **1.700.787,- Ft Áfa terhel** (jelen szerződés 2.4. pontja szerint, a fordított adózásra vonatkozó szabályok alapján szükséges megfizetni), **összesen fizetendő 61.000.000,- Ft, azaz hatvanegymillió forint.**

- 2.2 A Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az **Önkormányzat** 1/1 kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35172 helyrajzi számú, természetben **1084 Budapest, Tavaszmező u. 6.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 1936 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan2**). Az Önkormányzat tulajdonjoga 222917/1/2002/02.08.21. számú határozattal került bejegyzésre.

Az Ingatlan2-t az 53/2011. (VIII.25.) NEFMI rendelet 50. § (1) bekezdés műemlékké nyilvánította. Erre tekintettel a jelen Szerződés érvényességéhez a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) és (4) bekezdése alapján, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges, amelyre tekintettel a Szerződő felek beszerezték a jogügyletre vonatkozó hozzájáruló jognyilatkozatot (2. sz. melléklet).

Az Ingatlan2-t terheli az ingatlan 6 m<sup>2</sup> nagyságú területére 31353/1/2011/10.11.10. számon, az Ingatlan2 2 m<sup>2</sup> nagyságú területére 86415/2/2011/11.05.02. számon, az Ingatlan2 8 m<sup>2</sup> nagyságú területére 76974/2/2011/11.04.07. számon és az Ingatlan2 9 m<sup>2</sup> nagyságú területére 68966/1/2013/12.08.22. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog. A Szerződő felek rögzítik, hogy a vezetékjog fennállását az átadásra kerülő tulajdoni lapok igazolják, amelyekkel kapcsolatban a Felek további dokumentumok beszerzésétől eltekintenek.

Szerződő felek az Ingatlan2 értékét **270.200.000,- Ft, azaz kettőszázhetvenmillió-kétszázézer forint** értékben állapítják meg.

- 2.3 Szerződő felek megállapítják, hogy a Magyar Állam tulajdonát képező jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányada valamint az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 2.2 pontjában körülírt Ingatlan2 között nettó **210.900.787,- Ft, azaz kettőszázötzimmillió-kilencszázézer-hétszáznyolcvanhét forint,** az Önkormányzat részére megfizetendő vételár-különbözet (a továbbiakban: **Vételár-különbözet**) áll fenn.
- 2.4 Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **áfa törvény**) 86. § (1) bekezdés j) pontja, illetve a 88. § (1) bekezdés értelmében a jelen Szerződés 2.1 és 2.2 pontjában körülírt ingatlanok értékesítése az alábbiak szerint történik:

Az MNV Zrt. tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján ingatlan értékesítése során az adókötelessé tételt választotta, kivéve a lakóingatlan értékesítését, melynek következtében a jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt ingatlan nem lakóterületre vonatkozó értékesítése áfa kötelessé vált.

Az Önkormányzat tájékoztatja az MNV Zrt.-t, hogy az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti értékesítés adókötelessé tételének lehetőségével nem élt, így a jelen Szerződés 2.2 pontjában körülírt ingatlan értékesítése áfa mentes lesz.

Szerződő felek az ingatlanok adótartalmát a jelen Szerződés 2.1 és 2.2 pontjában leírtakra tekintettel határozzák meg. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 jelen Szerződés tárgyát képező nem lakóingatlan része tekintetében az áfa törvény fordított adózásra vonatkozó szabályai érvényesülnek, tekintettel arra, hogy az MNV Zrt. élt az áfa törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti választás jogával, és a Szerződő felek mindegyike megfelel az áfa törvény 142. § (3) bekezdésében foglalt, a fordított adózás szabályaira vonatkozó feltételeknek, azaz belföldi nyilvántartásba vett adóalany, és nincsen olyan jogállása melynek alapján tőle áfa fizetése nem követelhető. A fordított adózás szabályaira tekintettel az Áfa bevallására és befizetésére az Önkormányzat az MNV Zrt. által kiállított számla alapján köteles, a számlán feltüntetésre kerül, hogy „fordított adózás”.

2.5 Az MNV Zrt. a Vételár-különbözet megfizetésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget:

A Vételár-különbözet teljes összegét, azaz **210.900.787,- Ft, azaz kettőszáztízmillió-kilencszázezer-hétszáznyolcvanhét forint** összeget vételár címén az Ingatlan2 kiürített állapotának jelen Szerződés 6.2 pontja szerinti igazolását és ellenőrzését követő 15 napon belül köteles átutalni a jelen Szerződés 2.6 pontjában meghatározott számla ellenében, banki átutalással az Önkormányzat részére.

2.6 Az MNV Zrt. a jelen Szerződés 2.1 pontjában körülírt Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának értékét tartalmazó számlát jelen Szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül kiállítja és megküldi az Önkormányzat részére. Az MNV Zrt. a számlán a teljesítés napjaként a jelen Szerződés hatálybalépésének napját, fizetési határidőként a számla kiállításától számított 15 napot tünteti fel. Az Ingatlan1 jelen Szerződés tárgyát képező részével – mint nem lakóingatlannal (nem lakóterület) - kapcsolatos számla – a fordított adózás miatt – áfát nem tartalmaz, melyre tekintettel az MNV Zrt. „az adó megfizetésére az Önkormányzat kötelezett” jelzést tünteti fel.

2.7 Az Önkormányzat az Ingatlan2 értékét tartalmazó számlát a Szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kiállítja és megküldi az MNV Zrt. részére. Az Önkormányzata számlán a teljesítés napjaként a Szerződés aláírásának napját, fizetési határidőként a számla kiállításától számított 15 napot tünteti fel.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapján kiállított számlák kompenzálásra kerülnek, a különbözet megfizetésének napja az a nap, amikor a jelen Szerződés 2.5. pontjában szereplő Vételár-különbözet ellenértéke az Önkormányzat bankszámláján jóváírásra került.

### 3. A tulajdonjog átruházása

3.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy megtekintett állapotban elcserélik egymással a Magyar Állam tulajdonát képező Ingatlan1 3/6 arányú tulajdoni hányadát, az Önkormányzat tulajdonát képező jelen Szerződés 2.2 pontjában körülírt Ingatlan2 2195/10000 tulajdoni hányadával illetőleg a Magyar Állam megvásárolja, az Önkormányzat pedig eladja az Ingatlan2 7805/10000 tulajdoni hányadát.

3.2 Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. június 2. napján megtartott ülésén a Képviselő-testület .../2016. (...) ÖKT számú határozatában (3. sz. melléklet), míg az MNV Zrt. .../2016. (...) számú IG határozatában (4. sz. melléklet) a jelen Szerződés szerinti jogügylet létrejöttéhez hozzájárult.

3.3 Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válnak az ingatlanok tulajdonosává.

### 4. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

4.1 Az MNV Zrt. jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg külön letéti szerződés alapján az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 (öt) eredeti példányban azon tartalmú nyilatkozatát, mely

szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben 1082 Budapest, Üllői út 58. szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m<sup>2</sup> területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike a Vételár-különbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy az MNV Zrt. eleget tett a Vételár-különbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes egyidejűleg köteles az MNV Zrt. részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy jelen Szerződés alapján a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 36341 helyrajzi számú, természetben **1082 Budapest, Üllői út 58.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 211 m<sup>2</sup> területű ingatlan 3/6 tulajdoni hányada csere jogcímén történő bejegyzése vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben az MNV Zrt. külön tulajdonjog bejegyzési engedélyének kiadásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

- 4.2 Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azon tartalmú nyilatkozatát, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35172 helyrajzi számú, természetben **1084 Budapest, Tavaszmező u. 6.** szám alatti, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű 1936 m<sup>2</sup> területű ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot 7805/10000 tulajdoni hányadban vétel és 2195/10000 tulajdoni hányadban csere jogcímén a Magyar Állam javára, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék annak feltüntetése mellett, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.

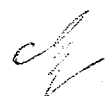
Az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Szerződő felek bármelyike a Vételár-különbözet megfizetését követően kiállított igazolás átadásával igazolja, hogy az MNV Zrt. eleget tett a Vételár-különbözet fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben tulajdonjog bejegyzési engedély 1 (egy) további példányát letéteményes egyidejűleg köteles az MNV Zrt. részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Szerződő felek a jelen Szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik az ingatlanügyi hatóságtól a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek függőben tartását addig, amíg az Önkormányzat a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzéséhez a hozzájárulását megadja, de legfeljebb a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

- 4.3 Az MNV Zrt. képviselője külön okiraton szerkesztett meghatalmazásban meghatalmazza ..., az MNV Zrt. munkavállalóját, hogy Inyvtv. 32. § (2) bekezdés f) pontja értelmében jelen Szerződés külön lapjait helyette és nevében minden oldalon kézjegyével ellássa.

## 5. A Szerződő felek nyilatkozatai

- 5.1 Az Önkormányzat kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs az MNV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása.
- 5.2 Az MNV Zrt. kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanl 3/6 hányada – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok tekintetében az Ingatlanral 3/6 hányadára vonatkozóan – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és az ezen

  
6

tulajdoni hányadnak természetben megfelelő területre történő birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza, azzal a megkötéssel, hogy az MNV Zrt. az Ingatlan1 jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadnak természetben megfelelő terület használata, valamint a tulajdonostárs tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület esetleges használata (túlhasználata) körében a szavatossági felelősséget kizárja.

- 5.3 Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan2 – a jelen Szerződés foglaltaktól eltekintve – per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a Magyar Állam tulajdonába kerülő ingatlan tekintetében az ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.
- 5.4 Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az Ingatlan1 vonatkozásában a HET-... számú energetikai tanúsítvány az Önkormányzat részére, az Ingatlan2 vonatkozásában a HET-.... számú energetikai tanúsítvány az MNV Zrt. részére jelen Szerződés aláírását megelőzően átadásra került.

## **6. Birtokátruházás**

- 6.1 Szerződő felek rögzítik, hogy közös akaratuknak megfelelően megállapítják, hogy az Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület birtokátruházása napjának a Vételár-különbözet megfizetése napját tekintik. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy külön megállapodásban rendelkeznek az Ingatlan1 3/6 tulajdoni hányadának természetben megfelelő terület Önkormányzat általi jogcím nélküli használatából eredő követelések elszámolásáról legkésőbb 2016. december 31-ig.
- 6.2 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat legkorábban 2016. június 30. napjáig igazolja az MNV Zrt. felé, hogy az Ingatlan2 a birtokába került. A kiürített állapot tényét az MNV Zrt. – az Önkormányzat levelének kézhezvételét követő 3 munkanapon belül – jogosult és köteles ellenőrizni.

Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a Vételár-különbözet megfizetésének igazolását követő 8 napon belül – de nem korábban, minthogy a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzésre került – köteles birtokátruházási jegyzőkönyvvel az MNV Zrt. birtokába bocsátani az Ingatlan2-t, amely ingatlan addig az Önkormányzat birtokában marad. A birtokátruházás napjáról a Szerződő felek előzetesen kötelesek egyeztetni, amelyet megelőzően az Önkormányzat írásbeli nyilatkozatának megküldésével köteles igazolni az ingatlan kiürített állapotát. A kiürített állapot tényét az MNV Zrt. jogosult a birtokátruházást megelőzően is ellenőrizni. A birtokátruházás legkésőbbi napja: 2016. augusztus 15.

Szerződő felek rögzítik, hogy az MNV Zrt. jelen pont szerinti birtokba lépésének napján leolvassák a közüzemi jellegű fogyasztásmérő berendezések állását, amelyet a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzítenek, és ezeket a mérőóra állást tekintik az MNV Zrt.-t terhelő közüzemi díj fizetési kötelezettség kezdetének. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházáskor a közműszolgáltató által kiállított tartozásmentességet bizonyító igazolást kötelesek átadni egymásnak azon ingatlanok vonatkozásában, amelyeknél közüzemi szolgáltatási szerződés van hatályban.

- 6.3 A Szerződő felek a birtokátruházás napjától kezdve viselik a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatos terheket, illetve kárveszélyt és szedik annak hasznait. A közüzemi jellegű fogyasztásmérő órák szükség szerinti névátírásával kapcsolatos bejelentési kötelezettség, a szolgáltatókkal történő szerződéskötés a tulajdont szerző felet terheli, az ingatlan birtokba vételétől számított 8 napon belül.

## **7. Vegyes rendelkezések**

- 7.1 A jelen Szerződés a Szerződő felek által történő aláírásának napján lép hatályba. Ha a Szerződő felek általi aláírás nem ugyanazon a napon történik, akkor a hatályba lépés időpontja a későbbi aláírás napja.

7.2 A Szerződő felek a jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Szerződő fél által a másik Szerződő félnek adandó értesítés vagy dokumentum a másik Szerződő fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősül kézbesítettnek.

## 8. Egyebek

8.1 A Szerződő felek kijelentik, hogy a magyar jog szerint létező és működő jogi személyek, a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlanok elidegenítését – a jelen Szerződésben foglaltakon kívül – jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

8.2 Felek jelen Szerződés aláírásával felhatalmazzák Györfi-Tóth és Társa Ügyvédi Irodát (székhely: 1024 Budapest, Buday László u. 12.; eljáró ügyvéd: dr. Györfi-Tóth Balázs ügyvédet), hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a jelen Szerződés 2.1-2.2. pontjaiban meghatározott ingatlanok vonatkozásában teljes körűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés hatályba lépését követően haladéktalanul köteles a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban való benyújtása érdekében eljárni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást megindítani, amelyet az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkezettétől példányával köteles Vevő részére dokumentáltan igazolni.

8.3 A Szerződő felek kijelentik, hogy a Szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, így különösen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, valamint a tulajdonjog átruházás szabályairól a szükséges ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

8.4 A Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv). 5. § (1) bekezdés a) pontjai alapján a Magyar Állam, míg a b) pontja alapján az Önkormányzat az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése kapcsán illetékmentességben részesül.

8.5 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerkesztésével összefüggésben felmerülő költségek az MNV Zrt.-t terhelik, az igazgatásszolgáltatási díj megfizetése a tulajdont szerző fél kötelezettsége.

8.6 A Szerződő felek képviselői hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készülő fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzártan kezelje, őrizze. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

8.7 A Szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lap a Takarnet rendszer igénybevételével került beszerzésre. A jelen Szerződés 7 példányban készült, amelyből a Feleket 2-2 példány, okiratszerkesztő ügyvédet 3 példány illet meg.

8.8 A Szerződő felek aláírásának ellenjegyzését külön-külön jogi képviselő látja el. A jelen Szerződés ellenjegyzését az Önkormányzat, valamint az MNV Zrt. részéről dr. Györfi-Tóth Balázs okiratszerkesztő ügyvéd végzi el.

8.9 A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

### 8.10 Mellékletek:

1. sz. melléklet: miniszteri nyilatkozat
2. sz. melléklet: nyilatkozat
3. sz. melléklet: Képviselő-testület .../2016. (...) ÖKT számú határozata
4. sz. melléklet: MNV Zrt. .../2016. (...) számú IG határozata

**A Szerződő felek a jelen Szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott**

*[Handwritten signature]*  
11

kérdésekben a Ptk., az Nvt., a Vtv., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

Budapest, 2016. ....

Budapest, 2016. ....

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat**  
Képv.: dr. Kocsis Máté polgármester

**Magyar Állam képviselőjében eljáró  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő  
Részvénytársaság**  
Képv.: ...

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:  
Budapest, 2016. ...


*Ellenjegyzem:*  
*Budapest, 2016. .... napján:*

...  
ügyosztályvezető  
Pénzügyi Ügyosztály

Budapest, 2016.....

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
Danada-Rimán Edina  
jegyző  
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika  
aljegyző







ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**

**fejlesztési ingatlan**

Cím: 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.

Helyrajzi szám: 35172

Készítette: FHB Ingatlan Zrt.

Cím: 1082 Budapest, Üllői út 48.

Telefonszám: 06-1-452-9100

Értékelő: Dr. Szép Levente

Az értékelés kelte: 2016.03.02

13

## Értéktanúsítvány

|  |   |
|--|---|
| <b>Ingyen nyilvántartás szerinti</b>                         |   |
| o helyrajzi szám   | 35172   |
| o cím  | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6. |
| o megnevezés   | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület         |
| o telek terület [m2]   | 1 936   |
| <b>Építés-hatósági</b>                                       |   |
| o övezeti besorolás  | L1-VIII-2: nagyvárosias lakóterület             |
| o maximális beépíthetőség [%]                                | 60,0  |
| o szintterületi mutató [m2/m2]                               | 3,50  |
| <b>Megbízás szerint</b>                                      |   |
| o értékelt jog   | Tulajdonjog                                     |
| o értékelt tulajdoni hányad                                  | 1/1   |
| <b>Felépítmény(ek)</b>                                       |   |
| o szintterülete(i)<br>[m2]                                   | 1193,4  |
| o redukált szintterülete(i)<br>[m2]                          | 832,68  |
| <b>Ingyen érték</b>  |   |
| o forgalmi érték   | 270 200 000,- Ft                                |
| o forgalmi értékéből a telek értéke                          | 249 600 000,- Ft                                |
| o forgalmi értékéből a felépítmény(ek)<br>értéke(i)          | 20 600 000,- Ft                                 |
| <b>Érvényességi idő</b>                                      |   |
| o első napja   | 2016.03.02                                      |
| o utolsó napja   | 2017.03.02                                      |
| <b>Piaci összehasonlító módszer szerinti<br/>(kerekítve)</b> |   |
| o ingatlan érték   | 270 200 000,- Ft                                |
| o fajlagos érték   | 139 566,- Ft/m2                                 |
| o alkalmazott korrekció mértéke %-ban                        | 88%   |
| <b>Hozamszámítás szerinti (kerekítve)</b>                    |   |
| o ingatlan érték   | 150 000 000,- Ft                                |
| o fajlagos érték   | 180 141,- Ft/m2                                 |
| o alkalmazott korrekció mértéke %-ban                        |   |
| o tőkésítési ráta  | 7,50%   |
| <b>Költségmódszer szerinti (kerekítve)</b>                   |   |
| o ingatlan érték   | 320 100 000,- Ft                                |
| o telek érték  | 249 600 000,-Ft                                 |
| o felépítmény(ek) érték(ei)                                  | 70 500 000,-Ft                                  |
| o avulás mértéke %-ban                                       | 76,39%  |



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

## ALÁÍRÓLAP

A 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6. szám alatti, 35172 helyrajzi számú

ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke:

270 200 000 Ft

azaz kettőszázhetvenmillió-kettőszázezer Ft

Értékesíthetőség: 180-360 nap

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek nincs ÁFA vonzata.

1. Az ingatlant értékeltük, mint "lakóház, udvar, gazdasági épület". Az így kapott forgalmi érték a felépítmény területe, a telek mérete, illetve a telek kihasználatlan potenciálja miatt nem ad valós képet a forgalmi értékről.
2. Az értékelt ingatlan telek-kihasználtsága, beépítettsége a szintterületi mutatóhoz mérten nagyon alacsony, a telekpotenciál magas, így az értékelés során az ingatlant, mint fejlesztési telek értékeltük.
3. Ellenőrző módszerként alkalmaztuk a telek piaci adatokon alapuló értékelését.
4. Az ingatlan a tulajdoni lap I/1 pontja alapján műemlék besorolású.-A felújítás elvárt műszaki tartalmáról az illetékes hatósággal egyeztetni szükséges.

Értékelést készítette:

Dr. Szép Levente

FHB Ingatlan Zrt.  
értékbecslő

Értékelést jóváhagyta:

Belkovics Gábor

FHB Ingatlan Zrt.  
ellenőr

Értékelés kelte:

2016.03.02

Értékelés érvényessége:

365 nap

**TARTALOMJEGYZÉK**

|  |  |
|--|--|
| <u>Borítólapp</u>  |  |
| <u>Értéktanúsítvány</u>  |  |
| <u>Aláírólap</u>   |  |
| <u>Tartalomjegyzék</u>   |  |
| <u>Értékelési bizonyítvány</u>   |  |
| <u>Megrendelő adatlap</u>  |  |
| <u>Szakértői módszerek</u>   |  |
| <u>Alapadatok</u>  |  |
| <u>Ingatlan nyilvántartási adatok</u>                                      |  |
| <u>Jogi értékelés</u>  |  |
| <u>Környezet</u>   |  |
| <u>Telek / Telephely bemutatása</u>  |  |
| <u>1. Építmény bemutatása (Lakóház )</u>                                   |  |
| <u>1. Épület műszaki bemutatása (lakóház, udvar)</u>                       |  |
| <u>1. Épület alapterület kimutatás (lakóház, udvar)</u>                    |  |
| <u>2. Építmény bemutatása (udvari raktárépületek)</u>                      |  |
| <u>2. Épület műszaki bemutatása (lakóház, udvar)</u>                       |  |
| <u>2. Épület alapterület kimutatás (Udvari raktár- és irodahelyiségek)</u> |  |
| <u>Bérleti szerződések adatai</u>  |  |
| <u>Ingatlan hasznosítás értékelése</u>                                     |  |
| <u>Értékelési módszer</u>  |  |
| <u>Épületek piaci alapú értékelése - tételes kimutatás</u>                 |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - lakás</u>                       |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - lakás</u>                       |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - lakás</u>                       |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - lakás</u>                       |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - lakás</u>                       |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - lakás</u>                       |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - iroda</u>                       |  |
| <u>Páros piaci összehasonlító módszertan - iroda</u>                       |  |
| <u>Hozam számítás - DCF</u>  |  |
| <u>Piaci összehasonlító módszer - telek</u>                                |  |
| <u>Épület/épületek költség alapú értékelése- lakóház, udvar</u>            |  |
| <u>Maradványérték számítás</u>   |  |
| <u>Végkövetkeztetés</u>  |  |
| <u>Nyilvántartási adatok</u>   |  |

**Mellékletek**Nyilvántartási adatokMelléklet (tulajdoni lap)Melléklet (térképmásolat)Melléklet (alaprajz)Melléklet (térkép)Melléklet (műholdkép)Melléklet (HÉSZ térkép)Melléklet (HÉSZ kivonat)Melléklet (kínálat 1. lakások 38-45 m<sup>2</sup>)Melléklet (kínálat lakások 50-70 m<sup>2</sup>)Melléklet (Telek kínálat)Melléklet (jogviszony lista)Fényképek - 1. oldalFényképek - 2. oldalFényképek - 3. oldalFényképek - 4. oldalFényképek - 5. oldalFényképek - 6. oldalFényképek - 7. oldalFényképek - 8. oldalFényképek - 9. oldalFényképek - 10. oldalFényképek - 11. oldalFényképek - 12. oldalFényképek - 13. oldalFényképek - 14. oldalFényképek - 15. oldalFényképek - 16. oldalFényképek - 17. oldalFényképek - 18. oldalFényképek - 19. oldalFényképek - 20. oldalFényképek - 21. oldalFényképek - 22. oldalFényképek - 23. oldal



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Értékelés tárgya

Helyrajzi szám:

35172

Cím:

1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.

Ingatlan típusa:

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

### Megbízó adatai

Megbízó neve:

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

Megbízó címe:

1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

### Értékelés adatai

Helyszíni szemle időpontja:

2016.03.02

Értékelés kelte:

2016.03.02

Szakvélemény érvényessége:

365 nap

Értékelésnél alkalmazott módszerek:

- Piaci alapú módszer  
 Hozam alapú módszer  
 Maradványérték módszer  
 Kombinált értékelés

Értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása

Kiinduló adatok, információk:

A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

### Tulajdonos

Név:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

Cím:

1082 Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.

Tulajdoni hányad:

1 / 1

Jogcím:

1991. évi XXXIII.tv. 2.§ (1) bek.



**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
FHB Ingatlan Zrt.

**Teherlap**

Teherlap bejegyzés:

Van

(részletezést lásd a tulajdoni lap adatainál)

**Széljegy**

Széljegy:

Nincs

**Korlátozások**

Korlátozások:

A szakvélemény a megbízó tájékoztatására készült, harmadik személyek részére sem egészben, sem részben nem adható ki, csak az értékelő előzetes hozzájárulásával.

**Hasznosíthatóság**

Jelenlegi funkció:

Lakóingatlan

Használatra vonatkozó javaslat összegzése:

Az értékelt ingatlan telek kihasználtsága, beépítettsége a szintterületi mutatóhoz mérten nagyon alacsony, a telekpotenciál magas, így az értékelés során az ingatlan, mint fejlesztési ingatlan értékeltük. A maradványszámítás során megvizsgáltuk az ingatlan környezetében lévő újjépítésű lakás piacot. A tervezés során a műemléki épületrészt teljes egészében felújítjuk, a belső udvari szárnyon új épületrészt alakítunk ki.

**Számított forgalmi érték**

270 220 772 Ft

Az ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke kerekítve:

270 200 000 Ft

azaz kettőszázhetvenmillió-kettőszázezer Ft

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek nincs ÁFA vonzata.

7/112

19



**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**FHB Ingatlan Zrt.**

1.

*Az ingatlant értékeltük, mint "lakóház, udvar, gazdasági épület". Az így kapott forgalmi érték a felépítmény területe, a telek mérete, illetve a telek kihasználatlan potenciálja miatt nem ad valós képet a forgalmi értékről.*

2.

*Az értékelt ingatlan telek-kihasználtsága, beépítettsége a szinterületi mutatóhoz mérten nagyon alacsony, a telekpotenciál magas, így az értékelés során az ingatlant, mint fejlesztési telek értékeltük.*

3.

*Ellenőrző módszerként alkalmaztuk a telek piaci adatokon alapuló értékelését.*

4.

*Az ingatlan a tulajdoni lap I/1 pontja alapján műemlék besorolású. A felújítás elvárt műszaki tartalmáról az illetékes hatósággal egyeztetni szükséges.*

**Értékelés dátuma:**

2016.03.02

Dr. Szép Levente

FHB Ingatlan Zrt.  
értékbecslő

Belkovics Gábor

FHB Ingatlan Zrt.  
ellenőr





## MEGRENDELŐ ADATLAP

### Megrendelő adatai

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Megnevezés: | Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. |
| Cím:        | 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.   |
| Telefon:    | +36 1 237 4400                   |
| E-mail cím: | vanaistvan@mnv.hu                |

### Megbízás tárgya, értékelés célja

A keretmegállapodás keretében az MNV Zrt. érdekkörébe tartozó ingatlanok értékbecsléseinek elkészítése alapján megrendeli

|                 |   |
|-----------------|---|
| Cím:            | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6. |
| Helyrajzi szám: | 35172   |

alatti ingatlan értékbecslését forgalmi érték meghatározása céljából.

### Megrendelőtől átvett dokumentumok

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| alaprajz:                   | Van   |
| térképmásolat:              | Nincs |
| bérleti szerződés:          | Van   |
| műszaki tervdokumentáció:   | Nincs |
| szerződések:                | Nincs |
| használati megállapodás:    | Nincs |
| jogerős építési engedély:   | Nincs |
| jogerős bővítési engedély:  | Nincs |
| működési engedély:          | Nincs |
| használatbavételi engedély: | Nincs |

## SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE

### Piaci összehasonlítás

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adás-vételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

- A módszer főbb lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (földrajzi elhelyezkedés, és azonos típusú ingatlanok kiválasztása)
2. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, az adatok elemzése
3. A fajlagos alapérték meghatározása általában területre, négyzetméterre vetítve.
4. Értékmódosító tényezők elemzése. Ennek szempontjai: műszaki szempontok (károsodás, avulás, építési megoldások, stb.)
5. A fajlagos alapérték módosítása, számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS - 2012

3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti:

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

### Hozamszámítás

Hozamszámításon alapuló módszer

A módszer lényege, hogy az ingatlant, mint jövedelemtermelő eszközt veszi figyelembe. A módszer elvi alapja, hogy minden eszköz értéke annyi, mint a belőle nyerhető jövedelmek jelenértéke.

- Ez a módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezekkel összefüggő kiadásoknak a különbségéből vezeti le az értéket.

- A módszer főbb lépései:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjának elemzése
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése
3. A jövőbeni pénzfolyamok (cash flow) elkészítése
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása (diszkontálás)
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása

A hozamszámításra alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS - 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

***„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”***

### **Költségmódszer**

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékelése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

### **Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok**

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbecslésére gyakorolt szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlanok a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás : kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás : a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők : a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.



## ALAPADATOK

### Értékelő adatai

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Értékbecslő cég:            | FHB Ingatlan Zrt |
| Értékbecslő neve:           | Dr. Szép Levente |
| Ellenőr neve:               | Belkovics Gábor  |
| Helyszíni szemle időpontja: | 2016.03.02       |
| Értékelés időpontja:        | 2016.03.02       |
| Értékelés érvényessége:     | 365 nap          |

### Megbízótól kapott alapadatok

|  |   |
|--|---|
| Irányító szám:                               | 1084                                    |
| Földrajzi elhelyezkedés szerint / település: | Budapest                                |
| Helység/kerület:                             | VIII. kerület                           |
| Ingatlan címe (utca, házszám, emelt, ajtó):  | Tavaszmező utca 6.                      |
| Funkció (tulajdoni lap szerint):             | kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Helyrajzi szám:                              | 35172                                   |
| Teléphelyek száma:                           | db                                      |
| Telék területe:                              | 1 936 m <sup>2</sup>                    |
| Épületek száma:                              | 3 db                                    |
| Épületek összes alapterülete:                | m <sup>2</sup>                          |
| Megjegyzés:                                  |   |

### Ingatlan megállapított adatai

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Telék területe:                 | 1 936 m <sup>2</sup> |
| Épületek száma:                 | 1 db                 |
| Építmények száma:               | 1 db                 |
| Beépített alapterület:          | 348 m <sup>2</sup>   |
| Épületek bruttó alapterülete:   | 415 m <sup>2</sup>   |
| Épületek nettó alapterülete:    | 346 m <sup>2</sup>   |
| Épületek redukált alapterülete: | 346 m <sup>2</sup>   |
| Beépítettség:                   | 18 %                 |



## INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

### Tulajdoni lap alapadai

Körzeti Földhivatal neve: Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Ker. Hivatala  
Tulajdoni lap oldalszám: 2  
Tulajdoni lap másolat kiállítás időpontja: 2016.02.24  
Szektor: 53  
Térképszelvény száma:

### I. rész

Művelési ág / megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
Ingatlan területe: 1 936 m<sup>2</sup>  
Minőségi osztály:  
Kataszteri jövedelem (Ak):

### I/1. rész

Terhelés, bejegyzés: bejegyző határozat: 71744/1/2012/11.12.15  
Műemlék  
53/2011. (VIII.25.) NEFMI rendelet.  
50. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest VIII. kerület,  
Tavaszmező utca 6. házsám alatti, 35172 helyrajzi számú  
ingatlant.

### II/4 rész

Ingatlan jogállása: tulajdonos  
Bejegyző határozat, érkezési idő: 222917/1/2002/02.08.21.  
Jogcím: 1991. évi XXXIII.tv. 2.§ (1) bek.  
Jogosult neve: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Jogosult címe: 1082 Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.  
Tulajdoni hányad: 1 / 1

### III/1. rész

Terhelés, bejegyzés: Vezetékjog (6 m2 nagyságú területre)  
Bejegyző határozat, érkezési idő: 31353/1/2011/10.11.10.  
Jogosult neve: ELMŰ Hálózati Kft.  
Jogosult címe: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

**III/2. rész**

Terhelés, bejegyzés:

Vezetékjog (2 m2 nagyságú területre)

Bejegyző határozat, érkezési idő:

86415/2/2011/11.05.02.

Jogosult neve:

ELMŰ Hálózati Kft.

Jogosult címe:

1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.

**III/3. rész**

Terhelés, bejegyzés:

Vezetékjog (8 m2 nagyságú területre)

Bejegyző határozat, érkezési idő:

76974/2/2011/11.04.07.

Jogosult neve:

ELMŰ Hálózati Kft.

Jogosult címe:

1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.

**III/4. rész**

Terhelés, bejegyzés:

Vezetékjog (9 m2 nagyságú területre)

Bejegyző határozat, érkezési idő:

68966/1/2013/12.08.22.

Jogosult neve:

ELMŰ Hálózati Kft.

Jogosult címe:

1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.

**Széljegy**

Széljegy:

[Empty box for Széljegy]

**Térképvázlat**

Szelvényszám:

[Empty box for Szelvényszám]

Térképmásolat kiállításának időpontja:

[Empty box for Térképmásolat kiállításának időpontja]



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

## INGATLAN JOGI HELYZETÉNEK FELMÉRÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE

|   |   |
|---|---|
| Értékelt jog:   | tulajdonjog   |
| Értékelt tulajdoni hányad:  | 1/1   |
| Tulajdonos:   | Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  |
| Használó:   | Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat az ingatlanok egy részét bérletezteti, másik része üresen áll. |
| Tulajdon jogi szempont szerinti értékelése:                             | Rendezett tulajdoni viszonyok   |
| Működési engedélyek:  | nincsenek   |
| Ingatlan értékét vagy használatát befolyásoló jogok és kötelezettségek: | Műemléki védelem a főépületre   |
| Javaslat jogi helyzet rendezésére, módosítására:                        | nincs   |





## KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése:

Budapest, VIII. kerület

Település jellemzése:

Budapest Magyarország fővárosa, az ország politikai, művelődési, ipari, kereskedelmi és közlekedési központja, valamint nevezetes gyógyfürdőváros. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa. A Duna két partján, az Alföld, illetve a Dunántúli- és az Északi-középhegység találkozásánál fekszik. Természetföldrajzi adottságainak köszönhetően a világ egyik legszebb fekvésű fővárosának tartják.

A fővárosban alacsony az ipari vállalkozások aránya, az ipar folyamatosan kitelepül az agglomerációba. A nagyiparban a fővárosiak 8,2%-a dolgozik. Minden 100 hazánkban működő külföldi érdekeltségű cégből 54-nek Budapesten van a székhelye. Innen irányítják az ország egész területén végzett tevékenységüket. Ilyen például a Magyar Telekom, a General Electric, a Vodafone, a Telenor, az Erste Bank, a CIB Bank, a K&H Bank, az, UniCredit Bank, a Budapest Bank, a Generali Providencia, az ING, Aegon, Allianz biztosítók. Budapesten nyitott regionális központot például a Volvo, a Saab, a Ford, a Daewoo is. A General Electric Budapestról irányítja az európai, a közel-keleti és az afrikai régiókban történő tevékenységét. A többségben magyar tulajdonú MOL és az OTP Bank is a fővárosban működteti központját.

A főváros a tercier ág országos központja. Itt bonyolódik a nemzetközi pénzforgalom 90%-a, az ingatlanközvetítés, a reklámtevékenység, a gazdasági tanácsadás 60%-a. Így a kereskedelem, logisztika elég fejlett a fővárosi régióban. A szolgáltatási ágazatban pedig kiemelkedő jelentőségű a turizmusra épülő vendéglátóipar. Több mint ezer étterem, kávéház és szórakozóhely várja a vendégeket, ahol a magyar konyha és a nemzetközi gasztronómia fogásai mellé a legjobb magyar borok kerülnek az asztalra.

Településen belüli elhelyezkedés, ingatlan környezetének rövid jellemzése:

Az ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed városrészben található. Az ingatlan a település központjától kb. 3,6 km távolságra, délkeleti irányban helyezkedik el. Környezetében közintézmények, hotel, társasházak, oktatási intézmények (Óbudai Egyetem karai és kollégiuma), valamint kisebb kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak.

Jellemző távolság fővárostól:

0,00 km

Jellemző távolság megyeszékhelytől:

0,00 km

Jellemző távolság a település központjától:

3,60 km

Jellemző távolság lakóteleptől:

km

Megközelíthetőség:

Szilárd burkolatú úton

Út, utca burkolata:

Aszfaltozott

Ingatlan fekvése az úthoz képest:

Közterületről megközelíthető.

Környezet jellege:

Lakó

Ipari / kereskedelmi frekvenciáltság:

Közepes

Környezet minősége:

Jó

Környezet ellátottsága:

Jó

Környezeti terhelések (zaj, légszennyezés):

Közepes

Ingatlanon tevékenység működik /  
ingatlan használatban van

Nem

## TELEK / TELEPHELY BEMUTATÁSA

### Telek adatai

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Telek területe:                    | 1 936 m <sup>2</sup>                |
| Övezeti besorolása:                | L1-VIII-2: nagyvárosias lakóterület |
| Formája:                           | szabályos téglalap alakú            |
| Beépíthetőség:                     | 60 %                                |
| Szintterületi mutató               | 3,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Jelenlegi beépítettség:            | %                                   |
| Településen belüli elhelyezkedése: | VIII. kerület                       |

### Milyen funkciójú épület építhető rá:

|   |
|---|
| <p>A lakóterületi építési övezetek területén:</p> <p>a) lakóépület,<br/> b) szálláshely-szolgáltató épület,<br/> c) közintézmény, helyi társadalmi viszonyok javítását szolgáló épület,<br/> d) irodaház,<br/> e) valamint, ahol azt az építési övezet előírásai lehetővé teszik:</p> <p>1. az építési övezetben meghatározott legnagyobb bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,<br/> 2. parkolóház, mélygarázs,<br/> 3. sportcélú építmény,<br/> 4. egészségügyi építmény,<br/> 5. szociális építmény,<br/> 6. egyházi építmény</p> <p>helyezhető el.-</p> <p>(2) A fő rendeltetésű épületeken belül, a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:</p> <p>a) vendéglátási,<br/> b) kiskereskedelmi,<br/> c) irodai,<br/> d) szolgáltatási,<br/> e) igazgatási,<br/> f) kulturális, művelődési és oktatási célú,<br/> g) egészségügyi,<br/> h) egyházi,<br/> i) szociális,<br/> j) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységre (kisipari termelő, szolgáltató) szolgáló funkciók helyezhetők el a szabályzat keretei között.</p> |
|---|

|  |  |
|--|--|
| Megosztási lehetőség:                              | nem osztható meg   |
| Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége: | Megközelíthető autóbusszal, villamossal és metróval, melyek megállóhelyei 150 m-en belül létesültek. |
| Határoló utca(k) burkolata:                        | aszfalt út   |
| Környező ingatlanok jellege:                       | irodaházak, társasházak, hotel, oktatási intézmény   |
| Telek tájolása, lejtésvisszonya:                   | DK-Ény   |
| Telek megközelíthetősége / bejutás:                | Személygépkocsi  |



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

Telken található növényzet:

Telken található egyéb építmények:

Szemétyűjtés módja, gyakorisága:

Telek általános megítélése:

Környezeti ártalom szennyezettség:

Ingatlan értékét befolyásoló egyéb  
körülmények:

**Közművek**

Elektromos ellátás:

Vízellátás:

Szennyvízelvezetés:

Csapadékvíz elvezetés:

Gázellátás:

Térburkolat:

Út:

Kerítés:

Egyéb ellátottság:

Egyéb építmények

Megjegyzés:

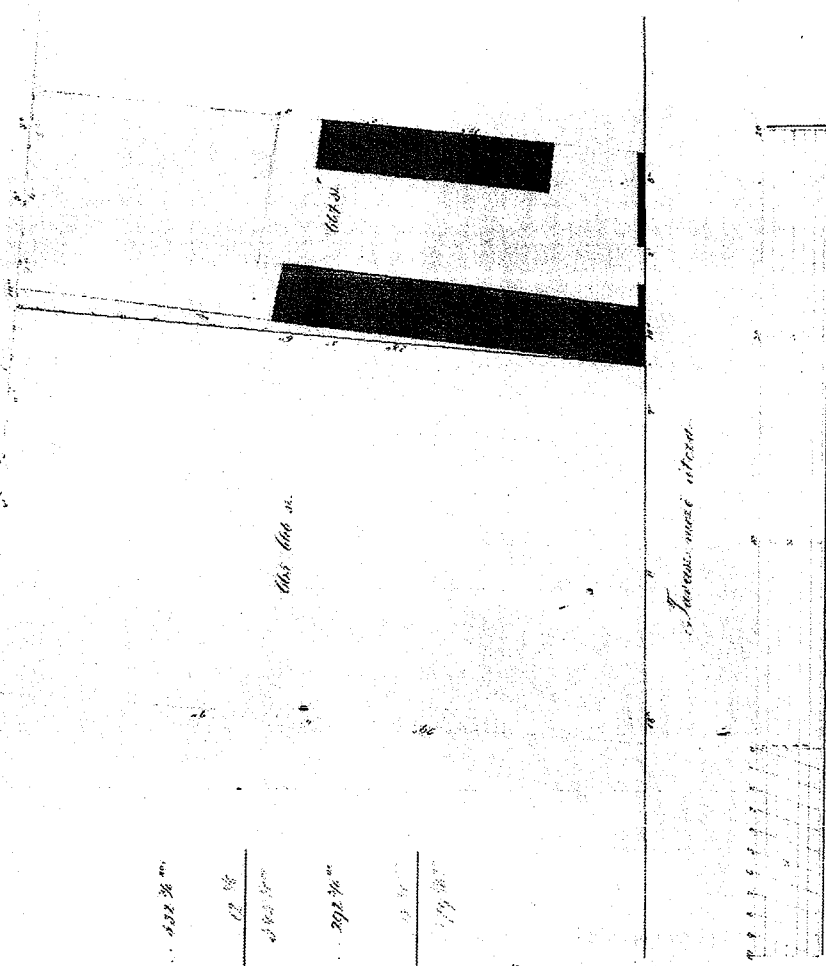
Műszaki javaslat:

**Telephely működését és a hasznosítást befolyásoló tényezők**

- Iparvágány:
- Iparvágány melletti tárolás megoldható-e:
- Munkaerő utánpótlási lehetőség a közvetlen  
környezetben:
- Okatási lehetőség:
- Saját tartalék áramforrás:
- Bővítési lehetőség a területen:
- Eladható területek:
- Üzemi öltöző, szociális helyiség, orvosi  
rendelő:
- Saját vízkút:
- Önálló tűzivíz ellátás:

A telek - levéltári dokumentáció

Szűcs László, Polgármester, Szeged város polgármestere  
 és egyenlő idővel 1867. szeptember 10-án  
 a városi tanács elnöke, a városi tanács elnöke, a városi tanács elnöke, a városi tanács elnöke



1867. szept.  
 1867. szept. 10-án... 1867. szept. 10-án...  
 1867. szept. 10-án... 1867. szept. 10-án...  
 1867. szept. 10-án... 1867. szept. 10-án...

A városi mérnöki hivatal által 1863.  
 évi...  
 Szeged városi mérnöki hivatalának  
 igazgatója...  
 Szeged városi mérnöki hivatalának  
 igazgatója...  
 Szeged városi mérnöki hivatalának  
 igazgatója...

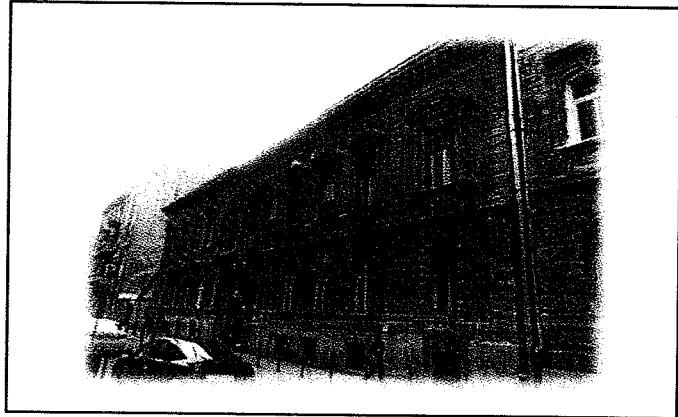
E.B. 345/1863

## 1. ÉPÍTMÉNY BEMUTATÁSA

Megnevezés:

Lakóház

Homlokzati fotó



Szöveges leírás:

A tárgyi ingatlanon utcafronti és udvari épületek létesültek. Az utcafronti főépület -1896-ban épült - 3 szintes főépületben a pincében tárolók, a földszinten lakások, az emeleten irodák és lakás található. A főépülethez tároló célú, gyenge műszaki állapotú toldaléképületek létesültek. Az udvar térbetonozott, közös használatú, parkoló céljára kialakított. Az utcafronti műemléki védettségű főépület a tulajdoni lapon lakóház megnevezéssel nyilvántartott. Az épület hagyományos (tégla) falazattal épült. Nyílászárói régi típusú fa gerébtokos kétrétegű üvegezésű ablakok, fa bejárati ajtók, valamint fa belső ajtók. A belső felületképzés festett, a szociális blokkokban csempézett, a helyiségek aljzata kerámialap, parketta és PVC, illetve a pincészinben beton burkolatúak. A lakások illetve az irodák összességében átlagos műszaki állapotúak.

(1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6. házszám alatti, 35172 helyrajzi számú ingatlant.

(3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket II. kategóriába sorolom.

(4) A védetté nyilvánítás célja a mai formájában 1896-ban, Kauser Gyula tervei szerint épült historizáló lakóház (Seenger-ház) és a hozzá csatlakozó, 19. század második felében és a 20. század első felében épült műhelyépületek építészeti, képzőművészeti és ipartörténeti értékeinek megőrzése.

Az épület 1850 körül épült, majd Hild Károly tervei alapján két alkalommal is átalakításra került. A 19. század végétől a Seenger családé a ház, második átalakítása ekkor történik. Seenger Béla kőfaragó mester, akit többek közt a Parlament vagy a Zeneakadémia márványmunkáinak és épületdíszjeinek elkészítéséről ismerhetünk, ebben a házban élt és alkotott. A telek kinyúlt egészen a József utcáig, ahol a Seenger család műterme állt. Seenger Béla halála után, örökösei íróknak, festőknek, szobrászoknak adták bérbe a műtermi részeket. Itt dolgozott Maróti Géza Róth Miksával a mexikói Operaház kupolájának üvegablakain, vagy Kós Károly állatkerti pavilonjai is itt készültek. Csorba Géza, Beck András szobrászok szintén lakói voltak a József utcai műteremnek, csakúgy, mint az egykori Csók-növendék Cserepes István vagy Ferenczy Béni és később tanársegédje, Martsa István szobrász (kinek özvegye M. Szűcs Ilona festőművész több írásában is emléket állított a József utcai épületnek).

Építés éve:

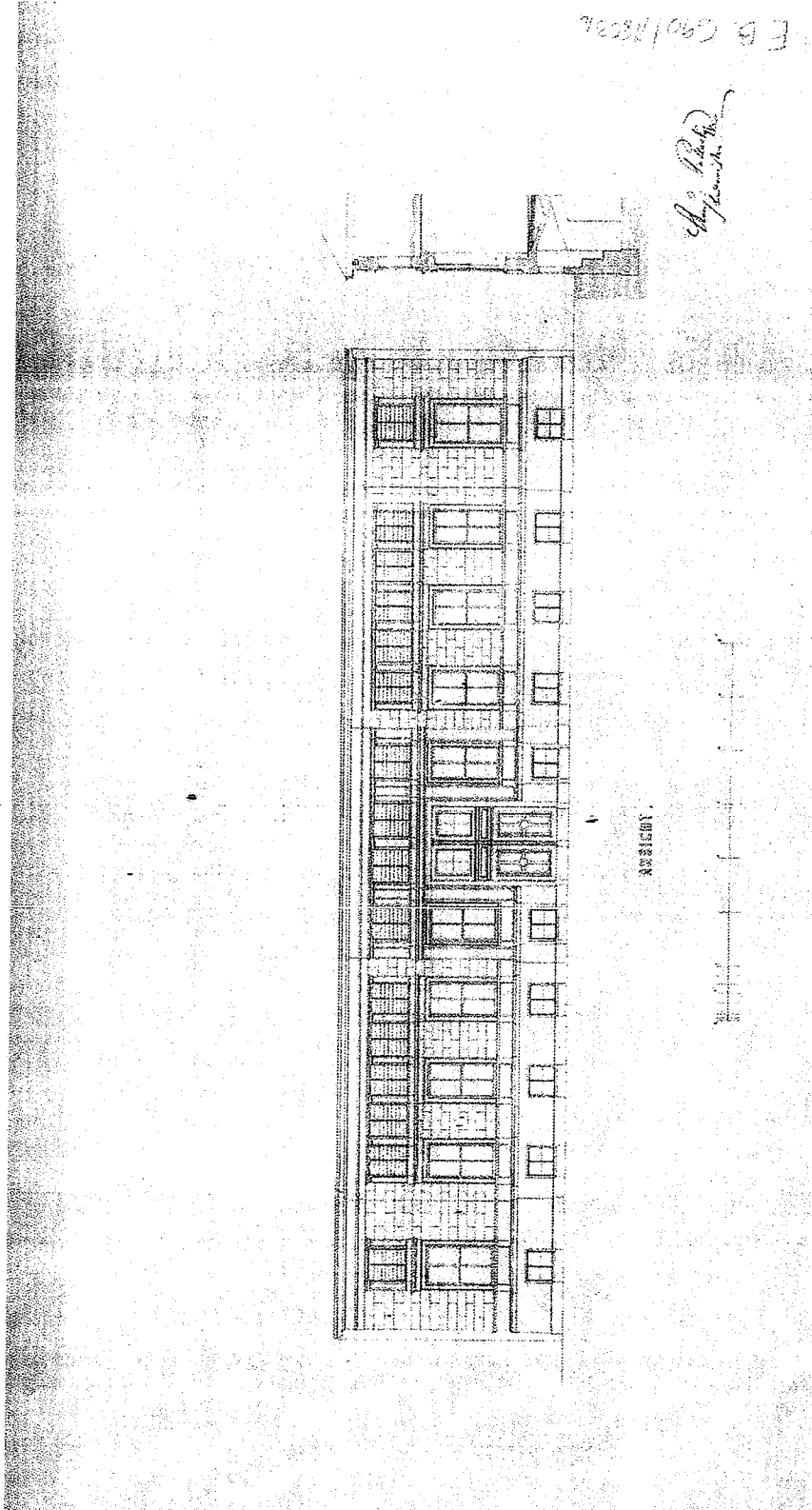
1850

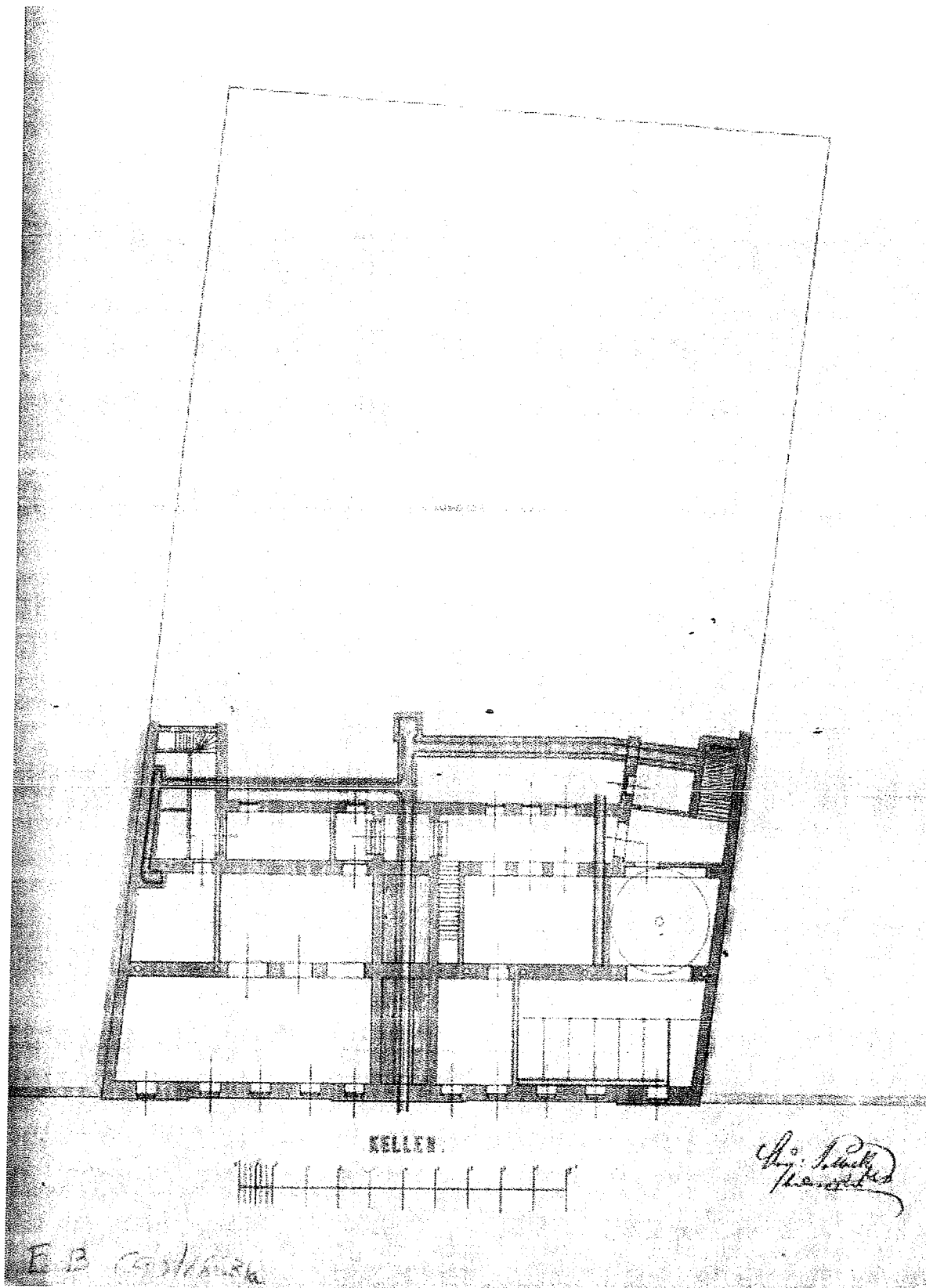
Méret:

1193

Mértékegység: m<sup>2</sup>

Levéltári dokumentáció

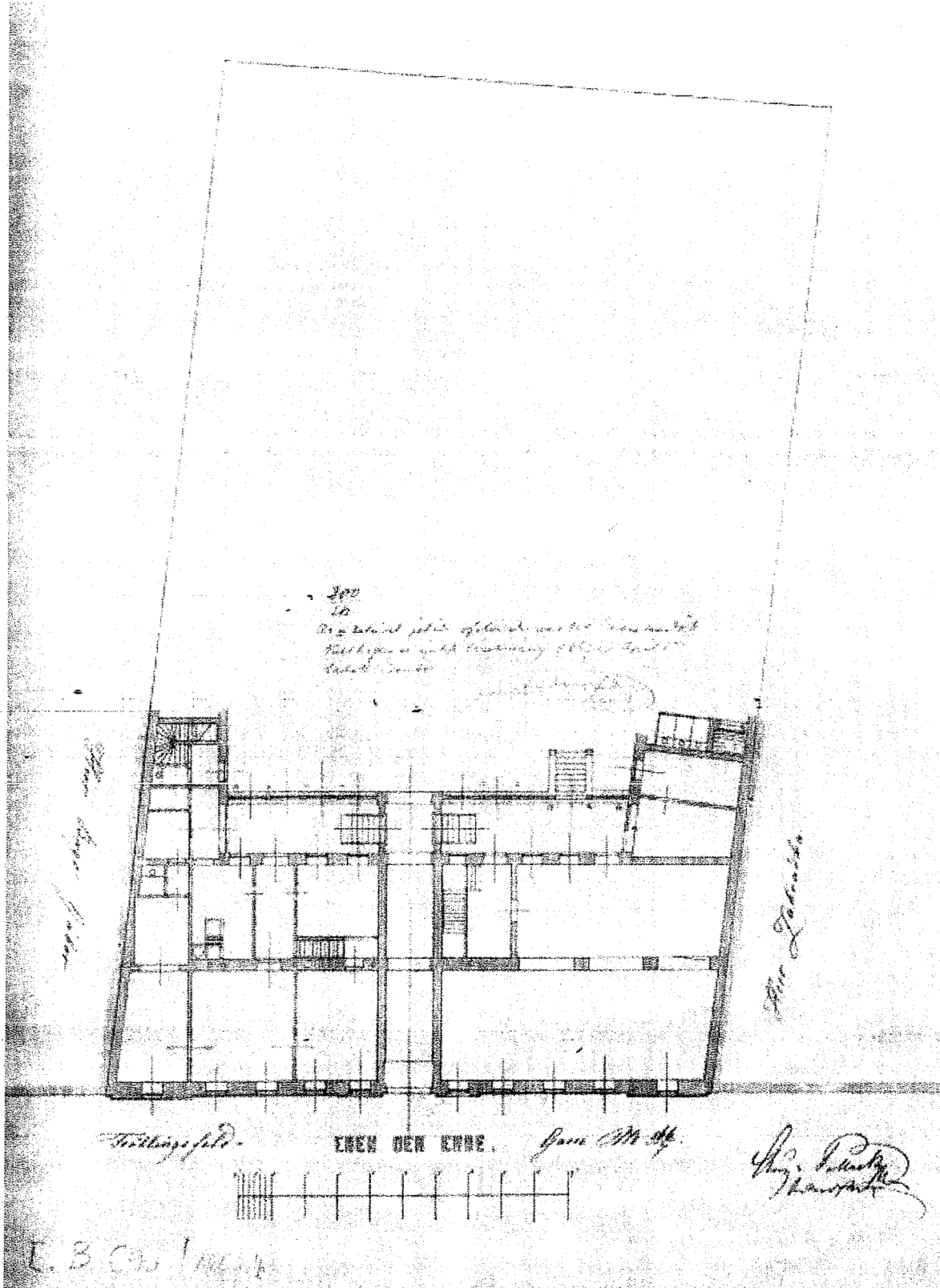






**FHB**

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.



20 *[Handwritten signature]*



## 1. ÉPÜLET MŰSZAKI BEMUTATÁSA

### Épület

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Megnevezés:                | lakóház, udvar          |
| Környezetvédelmi probléma: | Nem jellemző            |
| Építési mód:               | Hagyományos (tömör fal) |
| Kivitelezés minősége:      | Jó                      |

### Felépítmény szerkezetei

| Megnevezés                         | Anyaga, típusa          | Műszaki állapot | Károsodás |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------|
| Alapozás:                          | Van                     | 70%             | Nincs     |
| Függőleges teherhordó szerkezetek: | Tömör téglá             | 70%             | Nincs     |
| Vízszintes teherhordó szerkezetek: | Acélgerendás            | 70%             | Nincs     |
| Válaszfalak:                       | Tégla                   | 70%             | Nincs     |
| Vázszerkezet kitöltő falazat:      | Hagyományos             | 70%             | Nincs     |
| Homlokzatburkolat:                 | Kóporos vakolat         | 70%             | Nincs     |
| Tető kialakítása, típusa:          | Nyeregtető              | 70%             | Nincs     |
| Tetőszerkezet:                     | Faanyagú fedélszerkezet | 70%             | Nincs     |
| Tetőfedés /szigetelés:             | Égetett cserép          | 70%             | Nincs     |
| Ablakok szerkezete:                | Fa egyesített szárnyú   | 70%             | Nincs     |
| Ablakok üvegezése:                 | Kétrétegű üveg          | 70%             | Nincs     |
| Ajtószerkezetek:                   | Fa szerkezetű           | 70%             | Nincs     |
| Padlóburkolatok:                   | Egyéb                   | 70%             | Nincs     |
| Falburkolatok:                     | Festett                 | 70%             | Nincs     |

### Felépítmény közművei

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Elektromos ellátás: | 220V                 |
| Vízellátás:         | Hálózatos vízvezeték |
| Melegvízellátás:    | Egyéb                |
| Szennyvízelvezetés: | Szennyvízcsatorna    |
| Fűtési mód:         | Gázkonvektoros       |
| Fűtési csőhálózat:  | Kétcsöves            |
| Hőleadók:           | Gázkonvektor         |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Szellőzés, klíma:                |                   |
| Gázellátás:                      | Vezetékes földgáz |
| Egyéb ellátottság:               | Nincs             |
| Felvonó az épületben:            | Nincs             |
| Épület körüli vízvezetés, járda: | Van               |

**Felépítmény paraméterei**

|                     |                      |                       |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Bruttó alapterület: | 1 432 m <sup>2</sup> |                       |
| Nettó alapterület:  | 1 193 m <sup>2</sup> |                       |
| Szintek száma:      | 4 db                 | H.Cs.-ok száma: 10 db |

**Műszaki leírás:**

Az értékelt ingatlan kb. 1890-ben 4 szintes kivitelben létesült. Az épület hagyományos téglafalazatú, magastető, cserépfedésű, kőporozott homlokzattal. Nyílászárói régi típusú fa gerébtokos kétrétegű üvegezéssel rendelkező ablakok, fa bejárati ajtók, valamint fa belső ajtók. A belső felületképzés festett, a szociális blokkokban csempézett, a helyiségek aljzata kerámialap, parketta, szőnyegpadló és PVC, illetve a pinceszinten beton burkolatúak.

|  |   |
|--|---|
| Eltérés a nyilvántartástól:                                |   |
| Megjegyzés:  |   |
| Funkció:   |   |
| Építés éve:  | 1850  |
| Felújítás éve:   |   |
| Felújítás tárgya:  | Az épület 1850 körül épült, majd Hild Károly tervei alapján két alkalommal is átalakításra került. A 19. század végétől a Seenger családé a ház, második átalakítása ekkor történik (1896). |
| Átalakítási lehetőség az épület szerkezeti vonatkozásában: | Csak a teherhordó szerkezet megbontásával   |
| Speciális beépített berendezések:                          |   |
| Burkolatok (padló, fal, homlokzat) állapota:               | A padlóburkolatok beton, kerámialap, PVC és parketta állapotuk közepes és gyenge. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempézettek, közepes, illetve gyenge állapotúak.                |
| Épületgépi berendezések, és azok állapota:                 |   |
| Műszaki javaslat:  |   |

**1. ÉPÜLET ALAPTERÜLET KIMUTATÁS**
**Épület**

 Megnevezés: 

 Helyiségcsoport neve:  Szint: 

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.              | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| szélfogó         |        |           | 1,9 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 1,9 m <sup>2</sup>        |
| WC               |        |           | 0,8 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 0,8 m <sup>2</sup>        |
| közlekedő        |        |           | 6,6 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 6,6 m <sup>2</sup>        |
| mosdó-zuhanyzó   |        |           | 2,4 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 2,4 m <sup>2</sup>        |
| szoba            |        |           | 29,1 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 29,1 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>40,8 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>40,8 m<sup>2</sup></b> |

120,0 %    48,9 m<sup>2</sup>

 Helyiségcsoport neve:  Szint: 

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.              | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| konyha           |        |           | 7,8 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 7,8 m <sup>2</sup>        |
| kamra            |        |           | 3,5 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 3,5 m <sup>2</sup>        |
| előszoba         |        |           | 10,4 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 10,4 m <sup>2</sup>       |
| fürdő            |        |           | 5,4 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 5,4 m <sup>2</sup>        |
| szoba            |        |           | 33,3 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 33,3 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>60,3 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>60,3 m<sup>2</sup></b> |

120,0 %    72,4 m<sup>2</sup>

 Helyiségcsoport neve:  Szint: 

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.              | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| konyha           |        |           | 7,9 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 7,9 m <sup>2</sup>        |
| közlekedő        |        |           | 2,6 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 2,6 m <sup>2</sup>        |
| fürdő            |        |           | 4,8 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 4,8 m <sup>2</sup>        |
| előszoba         |        |           | 10,5 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 10,5 m <sup>2</sup>       |
| kamra            |        |           | 3,2 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 3,2 m <sup>2</sup>        |
| szoba            |        |           | 12,2 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 12,2 m <sup>2</sup>       |
| szoba            |        |           | 23,4 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 23,4 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>64,4 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>64,4 m<sup>2</sup></b> |

120,0 %    77,3 m<sup>2</sup>

 Helyiségcsoport neve:  Szint: 

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.              | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| előszoba         |        |           | 8,1 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 8,1 m <sup>2</sup>        |
| fürdő-WC         |        |           | 4,3 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 4,3 m <sup>2</sup>        |
| kamra            |        |           | 3,3 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 3,3 m <sup>2</sup>        |
| konyha           |        |           | 9,8 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 9,8 m <sup>2</sup>        |
| szoba            |        |           | 8,2 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 8,2 m <sup>2</sup>        |
| szoba            |        |           | 21,6 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 21,6 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>55,3 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>55,3 m<sup>2</sup></b> |

120,0 %    66,4 m<sup>2</sup>

 Helyiségcsoport neve:  Szint: 

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.              | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| előszoba         |        |           | 4,5 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 4,5 m <sup>2</sup>        |
| szoba            |        |           | 41,0 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 41,0 m <sup>2</sup>       |
| fürdő+WC         |        |           | 5,4 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 5,4 m <sup>2</sup>        |
| kamra            |        |           | 3,2 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 3,2 m <sup>2</sup>        |
| konyha           |        |           | 15,2 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 15,2 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>69,3 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>69,3 m<sup>2</sup></b> |

120,0 %    83,2 m<sup>2</sup>



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

Helyiségcsoport neve: I. emelet 2. sz. lakás Szint: 1

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.              | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| szoba            | m      | m         | 9,0 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 9,0 m <sup>2</sup>        |
| konyha           | m      | m         | 9,6 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 9,6 m <sup>2</sup>        |
| kamra            | m      | m         | 3,2 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 3,2 m <sup>2</sup>        |
| előszoba         | m      | m         | 5,0 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 5,0 m <sup>2</sup>        |
| fürdőszoba       | m      | m         | 5,0 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 5,0 m <sup>2</sup>        |
| szoba            | m      | m         | 24,1 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 24,1 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>55,8 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>55,8 m<sup>2</sup></b> |

120,0 % 67,0 m<sup>2</sup>

Helyiségcsoport neve: I. emelet iroda I. Szint: 1

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.               | Redukált alapterület | Bruttó alapterület         |
|------------------|--------|-----------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
| erkély           | m      | m         | 5,1 m <sup>2</sup>         | 50,0 %               | 2,5 m <sup>2</sup>         |
| előadóterem      | m      | m         | 134,2 m <sup>2</sup>       | 100,0 %              | 134,2 m <sup>2</sup>       |
| iroda            | m      | m         | 19,3 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 19,3 m <sup>2</sup>        |
| tárgyaló         | m      | m         | 50,0 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 50,0 m <sup>2</sup>        |
| iroda            | m      | m         | 23,4 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 23,4 m <sup>2</sup>        |
| iroda            | m      | m         | 11,0 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 11,0 m <sup>2</sup>        |
| előszoba         | m      | m         | 4,8 m <sup>2</sup>         | 100,0 %              | 4,8 m <sup>2</sup>         |
| loggia           | m      | m         | 4,9 m <sup>2</sup>         | 50,0 %               | 2,4 m <sup>2</sup>         |
| fürdőszoba       | m      | m         | 4,5 m <sup>2</sup>         | 100,0 %              | 4,5 m <sup>2</sup>         |
| mosdó            | m      | m         | 4,0 m <sup>2</sup>         | 100,0 %              | 4,0 m <sup>2</sup>         |
| WC               | m      | m         | 0,9 m <sup>2</sup>         | 100,0 %              | 0,9 m <sup>2</sup>         |
| folyosó          | m      | m         | 37,8 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 37,8 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>299,9 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>295,0 m<sup>2</sup></b> |

120,0 % 359,9 m<sup>2</sup>

Helyiségcsoport neve: I. emelet iroda II. Szint: 1

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.               | Redukált alapterület | Bruttó alapterület         |
|------------------|--------|-----------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
| folyosó          | m      | m         | 10,3 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 10,3 m <sup>2</sup>        |
| tárgyaló         | m      | m         | 23,2 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 23,2 m <sup>2</sup>        |
| WC               | m      | m         | 1,2 m <sup>2</sup>         | 100,0 %              | 1,2 m <sup>2</sup>         |
| előtér           | m      | m         | 1,4 m <sup>2</sup>         | 100,0 %              | 1,4 m <sup>2</sup>         |
| szoba            | m      | m         | 8,4 m <sup>2</sup>         | 100,0 %              | 8,4 m <sup>2</sup>         |
| közlekedő        | m      | m         | 14,0 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 14,0 m <sup>2</sup>        |
| iroda            | m      | m         | 25,2 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 25,2 m <sup>2</sup>        |
| iroda            | m      | m         | 19,1 m <sup>2</sup>        | 100,0 %              | 19,1 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>102,8 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>102,8 m<sup>2</sup></b> |

120,0 % 123,4 m<sup>2</sup>

Helyiségcsoport neve: Lépcsőház Szint: 0

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.               | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|----------------------------|----------------------|---------------------------|
| bejáró folyosó   | m      | m         | 52,6 m <sup>2</sup>        | 20,0 %               | 10,5 m <sup>2</sup>       |
| lépcsőház        | m      | m         | 23,1 m <sup>2</sup>        | 20,0 %               | 4,6 m <sup>2</sup>        |
| lépcsőház        | m      | m         | 9,7 m <sup>2</sup>         | 20,0 %               | 1,9 m <sup>2</sup>        |
| lépcsőház        | m      | m         | 4,6 m <sup>2</sup>         | 20,0 %               | 0,9 m <sup>2</sup>        |
| folyosó          | m      | m         | 15,8 m <sup>2</sup>        | 20,0 %               | 3,2 m <sup>2</sup>        |
| lépcsőház        | m      | m         | 26,6 m <sup>2</sup>        | 20,0 %               | 5,3 m <sup>2</sup>        |
| lépcsőház        | m      | m         | 9,1 m <sup>2</sup>         | 20,0 %               | 1,8 m <sup>2</sup>        |
| folyosó          | m      | m         | 11,9 m <sup>2</sup>        | 20,0 %               | 2,4 m <sup>2</sup>        |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>153,3 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>30,7 m<sup>2</sup></b> |

120,0 % 183,9 m<sup>2</sup>

Helyiségcsoport neve: pincszint Szint: -1

| Helyiség         | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.               | Redukált alapterület | Bruttó alapterület        |
|------------------|--------|-----------|----------------------------|----------------------|---------------------------|
| pincehelyiségek  | m      | m         | 291,4 m <sup>2</sup>       | 20,0 %               | 58,3 m <sup>2</sup>       |
| <b>Összesen:</b> |        |           | <b>291,4 m<sup>2</sup></b> |                      | <b>58,3 m<sup>2</sup></b> |

120,0 % 349,7 m<sup>2</sup>

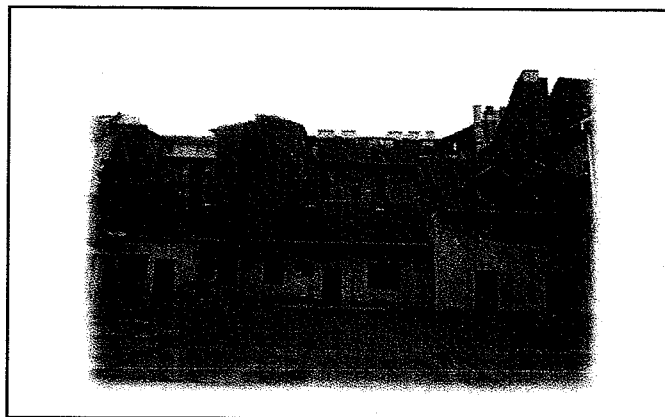
Mindösszesen: 1 193,4 m<sup>2</sup> 832,7 m<sup>2</sup> 1 432,1 m<sup>2</sup>

## 1. ÉPÍTMÉNY BEMUTATÁSA

Megnevezés:

udvari raktárépületek

Homlokzati fotó



Szöveges leírás:

Az értékelt ingatlan belső udvarában az 1960-as években egy, illetve két szintes (földszint + félemelet) toldaléképületeket építettek, amelyekben a rendszerváltásig kisipari termelőtevékenység is folyt. Az üzem bezárása óta az épületek üresen állnak, állapotuk folyamatosan romlik. (A tető födémszerkezete több helyen átázott és leszakadt, a falakon szerkezeti repedések láthatóak.) A raktár és irodaépületeket gyenge műszaki állapotuk miatt nem értékeltük.

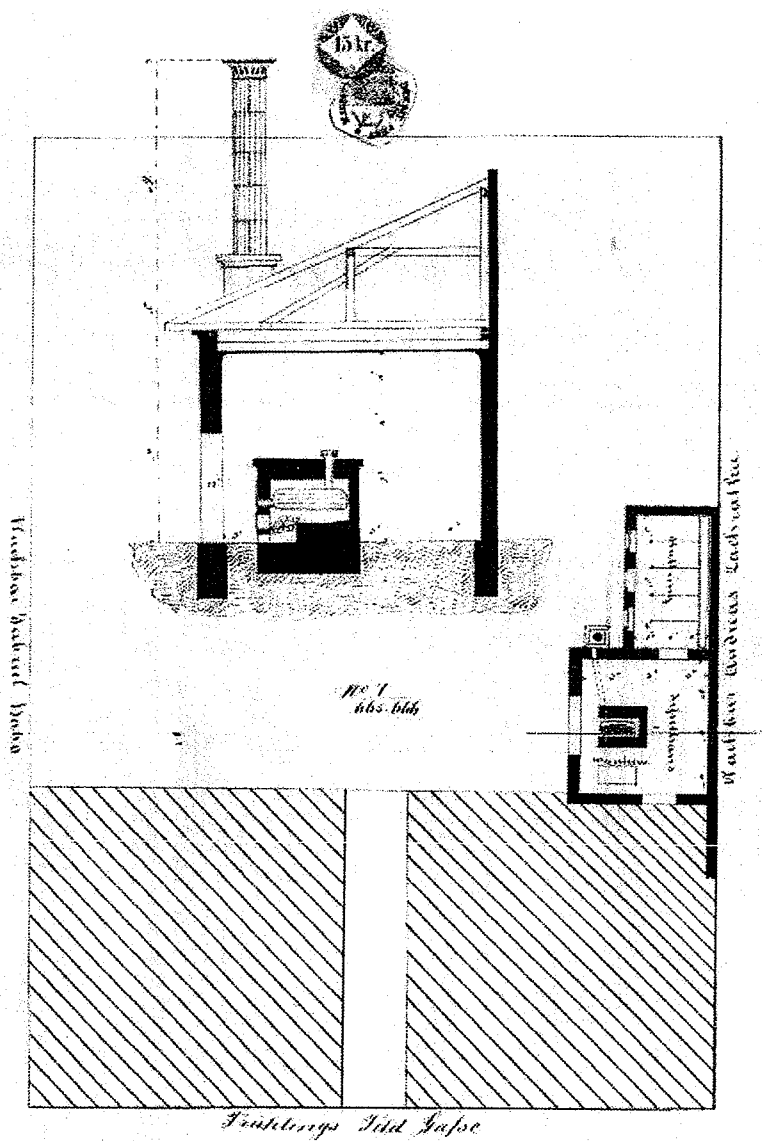
Építés éve:

1960

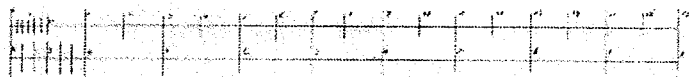
Méret:

Mértékegység: m<sup>2</sup>

Mellék épület metszete - levéltár



*Handwritten signature*



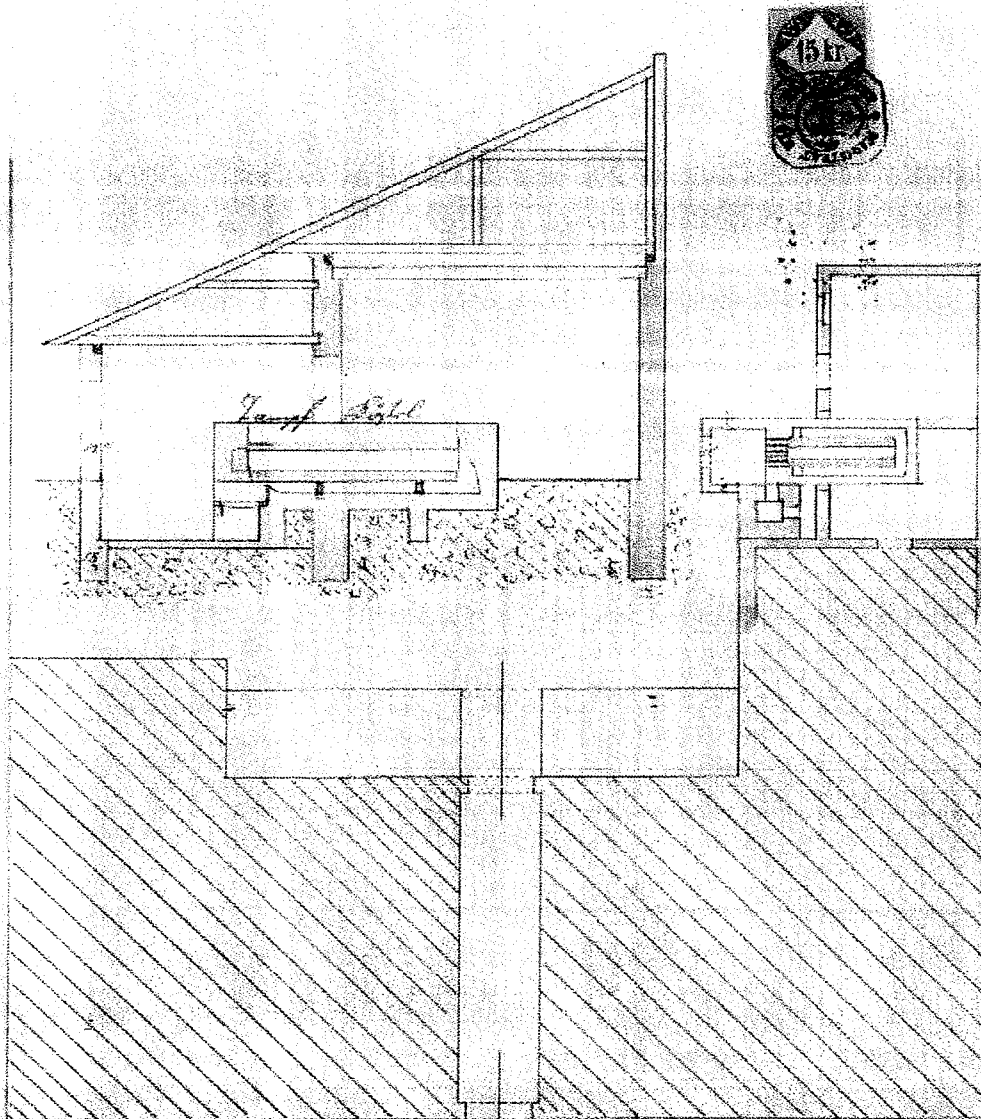
E B 751/1863.

*Handwritten mark*



**FHB**

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.



*Dáma Szobor 96.4*

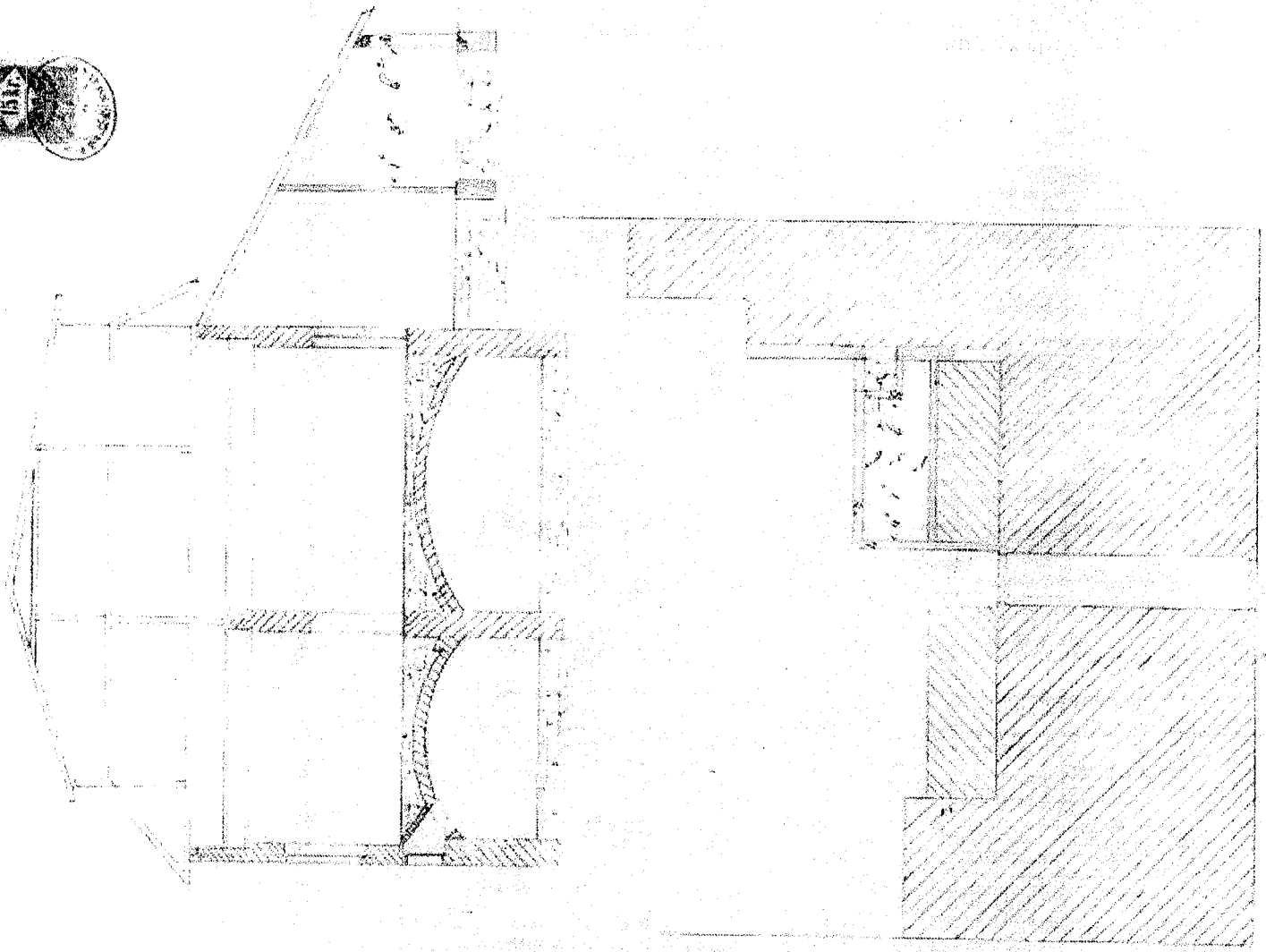
*Szachonka 96.9*

*J. Kögel in der Fuggerstr. Böhmenfeld Hoff. Nr. 7*

*Hild R. 1865*



*E 3 569/1865*



*Asaphine High*



*EE 22/100*

*Richard  
[Signature]*



## 1. ÉPÜLET MŰSZAKI BEMUTATÁSA

### Épület

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| Megnevezés:                | Iakóház, udvar          |
| Környezetvédelmi probléma: | Nem jellemző            |
| Építési mód:               | Hagyományos (tömör fal) |
| Kivitelezés minősége:      | Jó                      |

### Felépítmény szerkezetei

| Megnevezés                         | Anyaga, típusa          | Műszaki állapot | Károsodás |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------|
| Alapozás:                          | Van                     | 70 %            | Nincs     |
| Függőleges teherhordó szerkezetek: | Tömör téglá             | 70 %            | Nincs     |
| Vízszintes teherhordó szerkezetek: | Acélgerendás            | 70 %            | Nincs     |
| Válaszfalak:                       | Tégla                   | 70 %            | Nincs     |
| Vázszerkezet kitöltő falazat:      | Hagyományos             | 70 %            | Nincs     |
| Homlokzatburkolat:                 | Kőporos vakolat         | 70 %            | Nincs     |
| Tető kialakítása, típusa:          | Nyeregterő              | 70 %            | Nincs     |
| Tetőszerkezet:                     | Faanyagú fedélszerkezet | 70 %            | Nincs     |
| Tetőfedés /szigetelés:             | Égetett cserép          | 70 %            | Nincs     |
| Ablakok szerkezete:                | Fa egyesített szárnyú   | 70 %            | Nincs     |
| Ablakok üvegezése:                 | Kétrétegű üveg          | 70 %            | Nincs     |
| Ajtószerkezetek:                   | Fa szerkezetű           | 70 %            | Nincs     |
| Padlóburkolatok:                   | Egyéb                   | 70 %            | Nincs     |
| Falburkolatok:                     | Festett                 | 70 %            | Nincs     |

### Felépítmény közművei

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Elektromos ellátás:   | 220V                 |
| Vízellátás:           | Hálózatos vízvezeték |
| Melegvízellátás:      | Egyéb                |
| Szennyvízelvezetés:   | Szennyvízcsatorna    |
| Fűtési mód:           |                      |
| Fűtési csőhálózat:    |                      |
| Hőleadók:             | Gázkonvektor         |
| Szellőzés, klíma:     |                      |
| Gázellátás:           | Vezetékes földgáz    |
| Egyéb ellátottság:    | Nincs                |
| Felvonó az épületben: | Nincs                |

Épület körüli vízelvezetés, járda:

Van

### Felépítmény paraméterei

Bruttó alapterület:

916 m<sup>2</sup>

Nettó alapterület:

763 m<sup>2</sup>

Szintek száma:

1 db

H.Cs.-ok száma: 2 db

Műszaki leírás:

Az értékelt ingatlan udvarában található raktár és irodaépületek gyenge műszaki állapotúak, értéket nem képviselnek, ezért azokat az értékelésbe nem vontuk be.

Eltérés a nyilvántartástól:

Megjegyzés:

Funkció:

Építés éve:

1900

Felújítás éve:

Felújítás tárgya:

Átalakítási lehetőségek az épület szerkezeti vonatkozásában:

Csak a teherhordó szerkezet megbontásával

Speciális beépített berendezések:

Burkolatok (padló, fal, homlokzat) állapota:

A padlóburkolat főként beton a falak festettek, gyenge állapotúak.

Épületgépészeti berendezések, és azok állapota:

Műszaki javaslat:

**1. ÉPÜLET ALAPTERÜLET KIMUTATÁS**
**Épület**

 Megnevezés: 

 Helyiségcsoport neve:  Szint: 

| Helyiség             | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.               | Redukált alapterület     | Bruttó alapterület                        |
|----------------------|--------|-----------|----------------------------|--------------------------|---|
| iroda                | m      | m         | 36,5 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| iroda                | m      | m         | 25,9 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| iroda                | m      | m         | 30,3 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| iroda                | m      | m         | 17,0 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| iroda                | m      | m         | 49,0 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| raktár               | m      | m         | 2,7 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| műhely               | m      | m         | 38,7 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| iroda                | m      | m         | 27,3 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| raktár               | m      | m         | 4,6 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| WC                   | m      | m         | 1,2 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| közlekedő            | m      | m         | 7,4 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| iroda                | m      | m         | 15,2 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| szociális helyiségek | m      | m         | 18,9 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| szociális helyiségek | m      | m         | 3,2 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| iroda                | m      | m         | 7,8 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| fülke                | m      | m         | 1,4 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| raktár               | m      | m         | 2,8 m <sup>2</sup>         | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| raktárak             | m      | m         | 239,0 m <sup>2</sup>       | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| raktárak             | m      | m         | 97,7 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| garázs               | m      | m         | 27,7 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| irodák               | m      | m         | 31,9 m <sup>2</sup>        | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Összesen:</b>     |        |           | <b>686,2 m<sup>2</sup></b> | <b>0,0 m<sup>2</sup></b> | <b>120,0 %</b> <b>823,5 m<sup>2</sup></b> |

 Helyiségcsoport neve:  Szint: 

| Helyiség  | Hossz. | Szélesség | Nettó alapt.              | Redukált alapterület     | Bruttó alapterület                       |
|---|--------|-----------|---------------------------|--------------------------|--|
| <input type="text" value="raktár- és pincehelyiségek"/> | m      | m         | 77,2 m <sup>2</sup>       | 0,0 %                    | 0,0 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Összesen:</b>  |        |           | <b>77,2 m<sup>2</sup></b> | <b>0,0 m<sup>2</sup></b> | <b>120,0 %</b> <b>92,6 m<sup>2</sup></b> |

**Mindösszesen:**  m<sup>2</sup>  m<sup>2</sup>  m<sup>2</sup>

**BÉRLETI SZERZŐDÉSEK ADATAI****1. bérlő**

|  |   |
|--|---|
| Eredeti szerződés dátuma:              | 2007.06.14  |
| Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés:   |   |
| Bérlő:                                 | Ft B  |
| Jelenleg bérelt terület:               | 60 m <sup>2</sup>                                   |
| Szerződéskori fajlagos bérleti díj:    | 244   |
| Indexálás lehetősége:                  |   |
| Jelenlegi fajlagos bérleti díj:        | 244 Ft/m <sup>2</sup>                               |
| Jelenlegi bérleti díj összesen (éves): | 176 300 Ft  |
| Bérleti biztosíték:                    |   |
| Bérlőt terhelő egyéb díjak:            | Vízdíj, szemétszállítási díj (összesen: 7454 Ft/hó) |
| Bérlőt terhelő kötelezettségek:        |   |
| Szerződés lejárata:                    | határozatlan  |
| Bérlői opciók:                         |   |
| Bérbeadói opció:                       |   |
| Jelzálog:                              |   |
| Konkurenciavédelem:                    |   |
| Jogutódlás lehetősége:                 |   |
| Bérlő előbérleti joga:                 |   |
| Bérlő elővásárlási joga:               |   |

**2. bérlő**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Eredeti szerződés dátuma:              | 2014.05.20            |
| Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés:   |                       |
| Bérlő:                                 | Doctor Tellhmi Kft.   |
| Jelenleg bérelt terület:               | 45                    |
| Szerződéskori fajlagos bérleti díj:    | 258                   |
| Indexálás lehetősége:                  |                       |
| Jelenlegi fajlagos bérleti díj:        | 258 Ft/m <sup>2</sup> |
| Jelenlegi bérleti díj összesen (éves): | 139 200               |
| Bérleti biztosíték:                    |                       |
| Bérlőt terhelő egyéb díjak:            |                       |

Bérlőt terhelő kötelezettségek:

|  |
|--|
|  |
|  |

Szerződés lejárata:

2019.12.31

Bérlői opciók:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérbeadási opció:

|  |
|--|
|  |
|--|

Jelzálog:

|  |
|--|
|  |
|--|

Konkurenciavédelem:

|  |
|--|
|  |
|--|

Jogutódlás lehetősége:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlő előbérleti joga:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlő elővásárlási joga:

|  |
|--|
|  |
|--|

**3. bérlő**

Eredeti szerződés dátuma:

|  |
|--|
|  |
|--|

Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlő:

|  |
|--|
|  |
|--|

Jelenleg bérelt terület:

|  |
|--|
|  |
|--|

Szerződéskori fajlagos bérleti díj:

|  |
|--|
|  |
|--|

Indexálás lehetősége:

|  |
|--|
|  |
|--|

Jelenlegi fajlagos bérleti díj:

|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
|  | Ft/m <sup>2</sup> |  |
|--|-------------------|--|

Jelenlegi bérleti díj összesen (éves):

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérleti biztosíték:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlőt terhelő egyéb díjak:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlőt terhelő kötelezettségek:

|  |
|--|
|  |
|  |

Szerződés lejárata:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlői opciók:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérbeadási opció:

|  |
|--|
|  |
|--|

Jelzálog:

|  |
|--|
|  |
|--|

Konkurenciavédelem:

|  |
|--|
|  |
|--|

Jogutódlás lehetősége:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlő előbérleti joga:

|  |
|--|
|  |
|--|

Bérlő elővásárlási joga:

|  |
|--|
|  |
|--|

**4. bérlő**

Eredeti szerződés dátuma:

2009.06.24

Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés:

|  |
|--|
|  |
|--|

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Bérlő:                                 | Phralipe Független Cigány Szervezet |
| Jelenleg bérelt terület:               | 132                                 |
| Szerződéskori fajlagos bérleti díj:    | 96                                  |
| Indexálás lehetősége:                  |                                     |
| Jelenlegi fajlagos bérleti díj:        | 96 Ft/m <sup>2</sup>                |
| Jelenlegi bérleti díj összesen (éves): | 151 704                             |
| Bérleti biztosíték:                    |                                     |
| Bérlőt terhelő egyéb díjak:            | rezsiköltség                        |
| Bérlőt terhelő kötelezettségek:        |                                     |
| Szerződés lejáratára:                  |                                     |
| Bérlői opciók:                         |                                     |
| Bérbeadói opció:                       |                                     |
| Jelzálog:                              |                                     |
| Konkurenciavédelem:                    |                                     |
| Jogutódlás lehetősége:                 |                                     |
| Bérlő előbérleti joga:                 |                                     |
| Bérlő elővásárlási joga:               |                                     |

### 5. bérlő

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Eredeti szerződés dátuma:              | 2014.10.27                      |
| Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés:   |                                 |
| Bérlő:                                 | B Jt K Gy                       |
| Jelenleg bérelt terület:               | 69                              |
| Szerződéskori fajlagos bérleti díj:    | 348                             |
| Indexálás lehetősége:                  |                                 |
| Jelenlegi fajlagos bérleti díj:        | 348 Ft/m <sup>2</sup>           |
| Jelenlegi bérleti díj összesen (éves): | 24 045                          |
| Bérleti biztosíték:                    |                                 |
| Bérlőt terhelő egyéb díjak:            | áfa                             |
| Bérlőt terhelő kötelezettségek:        | szemétszállítás: 1951 Ft/hó+Áfa |
| Szerződés lejáratára:                  | 2015.10.30                      |
| Bérlői opciók:                         |                                 |
| Bérbeadói opció:                       |                                 |
| Jelzálog:                              |                                 |



|                          |  |
|--------------------------|--|
| Konkurenciavédelem:      |  |
| Jogutódlás lehetősége:   |  |
| Bérlő előbérleti joga:   |  |
| Bérlő elővásárlási joga: |  |

**6. bérlő**

|  |  |
|--|--|
| Eredeti szerződés dátuma:              | 2002.10.01                                     |
| Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés:   |  |
| Bérlő:                                 | T. K:  |
| Jelenleg bérelt terület:               | 52   |
| Szerződéskori fajlagos bérleti díj:    | 77   |
| Indexálás lehetősége:                  |  |
| Jelenlegi fajlagos bérleti díj:        | 77 Ft/m <sup>2</sup>                           |
| Jelenlegi bérleti díj összesen (éves): | 4 006  |
| Bérleti biztosíték:                    |  |
| Bérlőt terhelő egyéb díjak:            | vízdíj, szemétszállítási díj, össz: 4524 Ft/hó |
| Bérlőt terhelő kötelezettségek:        |  |
| Szerződés lejárata:                    | határozatlan                                   |
| Bérlői opciók:                         |  |
| Bérbeadói opció:                       |  |
| Jelzálog:                              |  |
| Konkurenciavédelem:                    |  |
| Jogutódlás lehetősége:                 |  |
| Bérlő előbérleti joga:                 |  |
| Bérlő elővásárlási joga:               |  |

**7. bérlő**

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Eredeti szerződés dátuma:            | 2013.09.01            |
| Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés: |                       |
| Bérlő:                               | Bc M: Zs:             |
| Jelenleg bérelt terület:             | 39                    |
| Szerződéskori fajlagos bérleti díj:  | 104                   |
| Indexálás lehetősége:                |                       |
| Jelenlegi fajlagos bérleti díj:      | 104 Ft/m <sup>2</sup> |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Jelenlegi bérleti díj összesen (éves): | 48 504                           |
| Bérleti biztosíték:                    |                                  |
| Bérlőt terhelő egyéb díjak:            | szemétszállítási díj :1951 Ft/hó |
| Bérlőt terhelő kötelezettségek:        |                                  |
| Szerződés lejáratára:                  | 2018.08.31                       |
| Bérlői opciók:                         |                                  |
| Bérbeadó opció:                        |                                  |
| Jelzálog:                              |                                  |
| Konkurenciavédelem:                    |                                  |
| Jogutódlás lehetősége:                 |                                  |
| Bérlő előbérleti joga:                 |                                  |
| Bérlő elővásárlási joga:               |                                  |

**8. bérlő**

|  |  |
|--|--|
| Eredeti szerződés dátuma:              | 2000.01.24   |
| Kiegészítő (üzemeltetési) szerződés:   |  |
| Bérlő:                                 | B K  |
| Jelenleg bérelt terület:               | , 67   |
| Szerződés kori fajlagos bérleti díj:   | 51   |
| Indexálás lehetősége:                  |  |
| Jelenlegi fajlagos bérleti díj:        | 51 Ft/m <sup>2</sup>                                     |
| Jelenlegi bérleti díj összesen (éves): | 40 668   |
| Bérleti biztosíték:                    |  |
| Bérlőt terhelő egyéb díjak:            | szemétszállítási díj 667, víz- és csatornadíj : 13,99 m3 |
| Bérlőt terhelő kötelezettségek:        |  |
| Szerződés lejáratára:                  | határozatlan   |
| Bérlői opciók:                         |  |
| Bérbeadó opció:                        |  |
| Jelzálog:                              |  |
| Konkurenciavédelem:                    |  |
| Jogutódlás lehetősége:                 |  |
| Bérlő előbérleti joga:                 |  |
| Bérlő elővásárlási joga:               |  |



**INGATLAN HASZNOSÍTÁS ÉRTÉKELÉSE****Ingatlan hasznosítás felmérése és javaslat**

|   |   |
|---|---|
| Ingyen jelenlegi hasznosítása:                      | Lakóingatlan  |
| Ingyen kihasználtsága:                              | <input type="text"/> %  |
| Használat módja:                                    |   |
| Részleges használat leírása:                        |   |
| Részleges hasznosítás módja:                        |   |
| Hasznosítási szerződés:                             |   |
| Ingyenhasználattal kapcsolatos dokumentum:          |   |
| Javaslat a legjobb és leggazdaságosabb használatra: | Fejlesztési telek   |
| Használatra vonatkozó javaslat összegzése:          | Az értékelt ingatlan telek kihasználtsága, beépítettsége a szintterületi mutatóhoz mérten nagyon alacsony, a telekpotenciál magas, így az értékelés során az ingatlant, mint fejlesztési ingatlan értékeltük. A maradványszámítás során megvizsgáltuk az ingatlan környezetében lévő újjépítésű lakás piacot. A tervezés során a műemléki épületrészt teljes egészében felújítjuk, a belső udvari szárnyon új épületrészt alakítunk ki. |



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Telek értékelése

Építmények értékelése

Nem kombinált értékelés

Piaci alapú

Hozam alapú

Kombinált értékelés

| Épület megnevezése | Módszer | Indokl |
|--------------------|---------|--------|
| 1. lakóház, udvar  |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |
|                    |         |        |

**Megjegyzés: A számítások igazolják, hogy a telek jelenlegi kihasználtsága alacsony /rossz/ érték képzés során a telek maradványértékét tekintjük végső forgalmi értéknek.**

**A maradványszámítás során megvizsgáltuk az ingatlan környezetében lévő újépítésű lakás piac épületrészt teljes egészében felújítjuk /magas felújítási költséget számoltunk a megmaradó n szárnyon új épületrészt alakítunk ki. Az új építésű rész alatt mélygarázs terveztünk a szabályozá**

## Épületek piaci alapú értékelése - tételes kimutatás

**Értékelendő épületek**

| Megnevezés               | Épület sorszáma | Nettó terület (m <sup>2</sup> ) | Red. terület (m <sup>2</sup> ) | Értékelendő                         | Érték              |           |
|--------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------|
| földszint I. sz. lakás   | 1               | 41                              | 41                             | <input checked="" type="checkbox"/> | 9 000 000          | Ft        |
| földszint II. sz. lakás  |                 | 60                              | 60                             | <input checked="" type="checkbox"/> | 14 000 000         | Ft        |
| földszint III. sz. lakás |                 | 64                              | 64                             | <input checked="" type="checkbox"/> | 13 000 000         | Ft        |
| földszint IV. sz. lakás  |                 | 55                              | 55                             | <input checked="" type="checkbox"/> | 14 000 000         | Ft        |
| földszint V. sz. lakás   |                 | 69                              | 69                             | <input checked="" type="checkbox"/> | 12 000 000         | Ft        |
| I. emelet II. sz. lakás  |                 | 56                              | 56                             | <input checked="" type="checkbox"/> | 12 000 000         | Ft        |
| I. emelet iroda I.       |                 | 300                             | 295                            | <input checked="" type="checkbox"/> | 55 000 000         | Ft        |
| I. emelet iroda II.      |                 | 103                             | 103                            | <input checked="" type="checkbox"/> | 24 000 000         | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
|                          |                 |                                 |                                | <input type="checkbox"/>            | 0                  | Ft        |
| <b>Csoport összesen:</b> |                 | <b>749 m<sup>2</sup></b>        | <b>744 m<sup>2</sup></b>       |                                     | <b>153 000 000</b> | <b>Ft</b> |

**Megjegyzés:**

**Páros piaci összehasonlító módszertan**

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.   | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|---|--|
| <b>Cím</b>  | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros  | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Kálvária tér                             | Losoncinegyed                            | Diószegi Sámuel u.                       | Karácsony Sándor u.   | Ludovika tér                             |
| <b>Megnevezés:</b>  | lakás  |  |  |  |   |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Ár (Ft)   |  | 11 990 000 Ft                            | 9 200 000 Ft                             | 10 900 000 Ft                            | 9 490 000 Ft  | 11 900 000 Ft                            |
| Telek terület (m2)  |  |  |  |  |   |  |
| Redukált terület (m2)   | 41   | 40                                       | 38                                       | 36                                       | 39  | 42                                       |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 299 750                                  | 242 105                                  | 302 778                                  | 243 333   | 283 333                                  |
| Tulajdonár. viszonya/tipusa)  |  | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat   | Ajánlat/Kínálat                          |
| Korrekciós tényező  |  | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      | 95%   | 95%                                      |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  |  |  |  |   |  |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 11 390 500 Ft                            | 8 740 000 Ft                             | 10 355 000 Ft                            | 9 015 500 Ft  | 11 305 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 260 547  | 284 763                                  | 230 000                                  | 287 639                                  | 231 167   | 269 167                                  |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  |  |  |  |   |  |
| <b>FOBB JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Funkció   |  |  |  |  |   |  |
| Elhelyezkedés   |  |  |  |  |   |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |   |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |   |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |   |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |   |  |
| m2  | 41   | Hasonló<br>40                            | Hasonló<br>38                            | Kisebb<br>36                             | Hasonló<br>39   | Hasonló<br>42                            |
| Alapterület   |  | 100%                                     | 100%                                     | 95%                                      | 100%  | 100%                                     |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%   | Hasonló<br>100%                          |
|   |  | Hasonló                                  | Kedvezőtlenebb                           | Kedvezőtlenebb                           | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                         |  | 100%                                     | 110%                                     | 110%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Kedvezőbb                                | Hasonló                                  | Kedvezőbb                                | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok, burkolatok        |  | 90%                                      | 100%                                     | 90%                                      | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat              |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,          |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb   | Kedvezőbb                                |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejleszthetőség)                     |  | 90%                                      | 90%                                      | 90%                                      | 90%   | 90%                                      |
| <b>ÖSSZ KORREKCIÓ</b>   |  | -19%                                     | -1%                                      | -15%                                     | -10%  | -10%                                     |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                      |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok  | ok                                       |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m2  | 230 658                                  | 227 700                                  | 243 472                                  | 208 050   | 242 250                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:   | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül | 230 658                                  | 227 700                                  | 243 472                                  | 208 050   | 242 250                                  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b>   |  | 230 426 Ft/m2                            |  |  |   |  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben</b>  |  | 230 400 Ft/m2                            |  |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET</b>  |  | 41 m2                                    |  |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)</b>                                   |  | 9 000 000 Ft                             |  |  |   |  |
|   |  |  |  | <b>Megjegyzés:</b>                       | Tárgyi ingatlan gáz közművel nem rendelkezik, fűtése egyedi elektromos melegítővel oldható meg. |  |

## Páros piaci összehasonlító módszertan

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.                        | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|--|--|
| Cím   | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 8.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Kálvária tér                             | Kőrös u.                                 | Nagyvárad tér                            | Teleki tér                               | Karácsony Sándor u.                      |
| Megnevezés:   | lakás  |  |  |  |  |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |  |  |
| Ár (Ft)   |  | 16 200 000 Ft                            | 13 700 000 Ft                            | 13 900 000 Ft                            | 17 200 000 Ft                            | 19 000 000 Ft                            |
| Telek terület (m2)  | 0  |  |  |  |  |  |
| Redukált terület (m2)   | 60   | 59                                       | 67                                       | 72                                       | 73                                       | 89                                       |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 274 576                                  | 204 478                                  | 193 056                                  | 235 616                                  | 213 483                                  |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          |
| Korrekciós tényező  |  | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  |  |  |  |  |  |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 15 390 000 Ft                            | 13 015 000 Ft                            | 13 205 000 Ft                            | 16 340 000 Ft                            | 18 050 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 213 030  | 260 847                                  | 194 254                                  | 183 403                                  | 223 836                                  | 202 809                                  |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  |  |  |  |  |  |
| <b>FOBB JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |  |  |
| Funkció   |  |  |  |  |  |  |
| Elhelyezkedés   |  |  |  |  |  |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |  |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |  |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |  |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |  |  |
| m2  | 60   | Hasonló                                  | Nagyobb                                  | Nagyobb                                  | Nagyobb                                  | Nagyobb                                  |
| Alapterület   |  | 100%                                     | 105%                                     | 110%                                     | 110%                                     | 120%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Kedvezőtlenebb                           | Kedvezőtlenebb                           | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                         |  | 100%                                     | 110%                                     | 110%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|   |  | Kedvezőbb                                | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok, burkolatok        |  | 95%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat              |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,          |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejlesztettség)                      |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | -5%                                      | 16%                                      | 21%                                      | 10%                                      | 20%                                      |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                      |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok                                       |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR   | Ft/m2  | 247 805                                  | 224 363                                  | 221 917                                  | 246 219                                  | 243 371                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:   | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül | 247 805                                  | 224 363                                  | 221 917                                  | 246 219                                  | 243 371                                  |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR  |  | 236 735 Ft/m2                            |  |  |  |  |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kereken  |  | 236 700 Ft/m2                            |  |  |  |  |
| ALAPTERÜLET   |  | 60 m2                                    |  |  |  |  |
| ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (Kerekítve)  |  | 14 000 000 Ft                            |  |  |  |  |
|   |  |  |  | Megjegyzés:                              |  |  |

**Páros piaci összehasonlító módszertan**

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.  | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|--|--|
| <b>CIM</b>  | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros   | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Kálvária tér                             | Köris u.                                 | Nagyvárad tér                            | Teleki tér   | Karácsony Sándor u.                      |
| <b>Megnevezés:</b>  | <b>lakás</b>   |  |  |  |  |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |  |  |
| Ár (Ft)   |  | 16 200 000 Ft                            | 13 700 000 Ft                            | 13 900 000 Ft                            | 17 200 000 Ft  | 19 000 000 Ft                            |
| Telek terület (m <sup>2</sup> )   | 0  |  |  |  |  |  |
| Redukált terület (m <sup>2</sup> )  | 64   | 59                                       | 67                                       | 72                                       | 73   | 89                                       |
| Egységár (Ft/m <sup>2</sup> )   |  | 274 576                                  | 204 478                                  | 193 056                                  | 235 616  | 213 483                                  |
| Tulajdonár, viszonya/típusa)  |  | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat  | Ajánlat/Kínálat                          |
| Korrektív tényező   |  | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      | 95%  | 95%                                      |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  |  |  |  |  |  |
| Korrektív tényező   |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 15 390 000 Ft                            | 13 015 000 Ft                            | 13 205 000 Ft                            | 16 340 000 Ft  | 18 050 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 213 030  | 260 847                                  | 194 254                                  | 183 403                                  | 223 836  | 202 809                                  |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  |  |  |  |  |  |
| <b>FOBB JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |  |  |
| Funkció   |  |  |  |  |  |  |
| Elhelyezkedés   |  |  |  |  |  |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |  |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |  |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |  |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |  |  |
| m <sup>2</sup>  | 64   | Kisebb<br>59                             | Hasonló<br>67                            | Nagyobb<br>72                            | Nagyobb<br>73  | Nagyobb<br>89                            |
| Alapterület   |  | 95%                                      | 100%                                     | 105%                                     | 105%   | 115%                                     |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
|   |  | Hasonló                                  | Kedvezőtlenebb                           | Kedvezőtlenebb                           | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                         |  | 100%                                     | 110%                                     | 110%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok, burkolatok        |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat              |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,          |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb  | Kedvezőbb                                |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejlesztettség)                      |  | 90%                                      | 90%                                      | 90%                                      | 90%  | 90%                                      |
| <b>ÖSSZ KORREKCIÓ</b>   |  | -15%                                     | -1%                                      | 4%                                       | -5%  | 3%                                       |
| Korrektív mértéke miatt az összehasonlító adat                                      |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok   | ok                                       |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m <sup>2</sup>                                    | 223 025                                  | 192 311                                  | 190 647                                  | 211 525  | 209 907                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:   | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül | 223 025                                  | 192 311                                  | 190 647                                  | 211 525  | 209 907                                  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b>   |  | 205 483 Ft/m <sup>2</sup>                |  |  |  |  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben</b>  |  | 205 500 Ft/m <sup>2</sup>                |  |  |  |  |
| <b>ALAPTERÜLET</b>  |  | 64 m <sup>2</sup>                        |  |  |  |  |
| <b>ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)</b>                                   |  | 13 000 000 Ft                            |  |  |  |  |
|   |  |  |  | Megjegyzés:                              | Tárgyi ingatlan gáz közművel nem rendelkezik, fűtése egyedi fatüzelésű cserépkályhával, valamint elektromos melegítővel oldható meg. |  |

**Páros piaci összehasonlító módszertan**

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.   | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|---|--|
| <b>CÍM</b>  | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros  | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Kálvária tér                             | Körös u.                                 | Nagyvárad tér                            | Teleki tér  | Karácsony Sándor u.                      |
| <b>Megnevezés:</b>  | lakás  |  |  |  |   |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Ár (Ft)   |  | 16 200 000 Ft                            | 13 700 000 Ft                            | 13 900 000 Ft                            | 17 200 000 Ft   | 19 000 000 Ft                            |
| Telek terület (m2)  | 0  |  |  |  |   |  |
| Redukált terület (m2)   | 55   | 59                                       | 67                                       | 72                                       | 73  | 89                                       |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 274 576                                  | 204 478                                  | 193 056                                  | 235 616   | 213 483                                  |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat   | Ajánlat/Kínálat                          |
| Korrektív tényező   |  | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      | 95%   | 95%                                      |
| Eladás/Ajánlat időponlja  |  |  |  |  |   |  |
| Korrektív tényező   |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 15 390 000 Ft                            | 13 015 000 Ft                            | 13 205 000 Ft                            | 16 340 000 Ft   | 18 050 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 213 030  | 260 847                                  | 194 254                                  | 183 403                                  | 223 836   | 202 809                                  |
| <i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>                                    |  |  |  |  |   |  |
| <b>FOBB JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Funkció   |  |  |  |  |   |  |
| Elhelyezkedés   |  |  |  |  |   |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |   |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |   |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |   |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |   |  |
| m2  | 55   | Nagyobb                                  | Nagyobb                                  | Nagyobb                                  | Nagyobb   | Nagyobb                                  |
| Alapterület   |  | 105%                                     | 110%                                     | 115%                                     | 115%  | 120%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Kedvezőtlenebb                           | Kedvezőtlenebb                           | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                         |  | 100%                                     | 110%                                     | 110%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok, burkolatok        |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat              |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,          |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejleszthetőség)                     |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| <b>ÖSSZ KORREKCIÓ</b>   |  | 5%                                       | 21%                                      | 27%                                      | 15%   | 20%                                      |
| Korrektív mértéke miatt az összehasonlító adat                                      |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok  | ok                                       |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m2  | 273 890                                  | 235 047                                  | 232 005                                  | 257 411   | 243 371                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:   | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlesre kerül | 273 890                                  | 235 047                                  | 232 005                                  | 257 411   | 243 371                                  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b>   |  | 248 345                                  | Ft/m2                                    |  |   |  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b> kerekén   |  | 248 300                                  | Ft/m2                                    |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET</b>  |  | 55                                       | m2                                       |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b> (kerekítve)                                   |  | 14 000 000                               | Ft                                       |  |   |  |
|   |  |  |  | Megjegyzés:                              | A tárgyi ingatlant leszemlélni nem tudtuk, ezért átlagos műszaki-esztétikai állapotot feltételeztünk. |  |

**Páros piaci összehasonlító módszertan**

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.  | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|--|--|
| <b>CÍM</b>  | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros                             | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Kálvária tér                             | Körös u.                                 | Nagyvárad tér                            | Teleki tér   | Karácsony Sándor u.                      |
| <b>Megnevezés:</b>  | lakás  |  |  |  |  |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |  |  |
| Ár (Ft)   |  | 16 200 000 Ft                            | 13 700 000 Ft                            | 13 900 000 Ft                            | 17 200 000 Ft  | 19 000 000 Ft                            |
| Telek terület (m2)  | 0  |  |  |  |  |  |
| Redukált terület (m2)   | 69   | 59                                       | 67                                       | 72                                       | 73   | 89                                       |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 274 576                                  | 204 478                                  | 193 056                                  | 235 616  | 213 483                                  |
| Tulajdonár. viszonya/tipusa)  |  | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat  | Ajánlat/Kínálat                          |
| Korrekciós tényező  |  | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      | 95%  | 95%                                      |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  |  |  |  |  |  |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 15 390 000 Ft                            | 13 015 000 Ft                            | 13 205 000 Ft                            | 16 340 000 Ft  | 18 050 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 213 030  | 260 847                                  | 194 254                                  | 183 403                                  | 223 836  | 202 809                                  |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  |  |  |  |  |  |
| <b>FOBS JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |  |  |
| Funkció   |  |  |  |  |  |  |
| Elhelyezkedés   |  |  |  |  |  |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |  |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |  |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |  |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |  |  |
| m2  | 69   | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Alapterület   |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                         |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Kedvezőbb                                | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületépészet, homlokzatok, burkolatok         |  | 80%                                      | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb  | Kedvezőbb                                |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat              |  | 85%                                      | 85%                                      | 85%                                      | 85%  | 85%                                      |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,          |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló  | Hasonló                                  |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejleszthetőség)                     |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%   | 100%                                     |
| <b>ÖSSZ KORREKCIÓ</b>   |  | -32%                                     | -15%                                     | -15%                                     | -15%   | -15%                                     |
| Korrekción mértéke miatt az összehasonlító adat                                     |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok   | ok                                       |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m2  | 177 376                                  | 165 116                                  | 155 892                                  | 190 260  | 172 388                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:   | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül | 177 376                                  | 165 116                                  | 155 892                                  | 190 260  | 172 388                                  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b>   |  | 172 206                                  | Ft/m2                                    |  |  |  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben</b>  |  | 172 200                                  | Ft/m2                                    |  |  |  |
| <b>ALAPTERÜLET</b>  |  | 69                                       | m2                                       |  |  |  |
| <b>ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)</b>                                   |  | 12 000 000                               | Ft                                       |  |  |  |
|   |  |  |  | <b>Megjegyzés:</b>                       | Rossz benapozottságú, elhanyagolt műszaki-esztétikai állapotú lakás. |  |



**Páros piaci összehasonlító módszertan**

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.   | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|---|--|
| <b>CÍM</b>  | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros  | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Kátvária tér                             | Körös u.                                 | Nagyvárad tér                            | Teleki tér  | Karácsony Sándor u.                      |
| <b>Megnevezés:</b>  | lakás  |  |  |  |   |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Ár (Ft)   |  | 16 200 000 Ft                            | 13 700 000 Ft                            | 13 900 000 Ft                            | 17 200 000 Ft   | 19 000 000 Ft                            |
| Telek terület (m <sup>2</sup> )   | 0  |  |  |  |   |  |
| Redukált terület (m <sup>2</sup> )  | 56   | 59                                       | 67                                       | 72                                       | 73  | 89                                       |
| Egységár (Ft/m <sup>2</sup> )   |  | 274 576                                  | 204 478                                  | 193 056                                  | 235 616   | 213 483                                  |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat   | Ajánlat/Kínálat                          |
| Korrekciós tényező  |  | 95%                                      | 95%                                      | 95%                                      | 95%   | 95%                                      |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  |  |  |  |   |  |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 15 390 000 Ft                            | 13 015 000 Ft                            | 13 205 000 Ft                            | 16 340 000 Ft   | 18 050 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m <sup>2</sup> )  | 213 030  | 260 847                                  | 194 254                                  | 183 403                                  | 223 836   | 202 809                                  |
| <i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>                                      |  |  |  |  |   |  |
| <b>FOBB JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Funkció   |  |  |  |  |   |  |
| Elhelyezkedés   |  |  |  |  |   |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |   |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |   |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |   |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |   |  |
| m <sup>2</sup>  | 56   | Hasonló<br>59                            | Hasonló<br>67                            | Hasonló<br>72                            | Hasonló<br>73   | Hasonló<br>89                            |
| Alapterület   |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                           |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                    |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületépészet, homlokzatok, burkolatok           |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat                |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,            |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, - bővíthetőség, megoszthatóság |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejleszthetőség)                       |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| <b>ÖSSZ KORREKCIÓ</b>   |  | 0%                                       | 0%                                       | 0%                                       | 0%  | 0%                                       |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat  |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok  | ok                                       |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m <sup>2</sup>                                    | 260 847                                  | 194 254                                  | 183 403                                  | 223 836   | 202 809                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:     | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül | 260 847                                  | 194 254                                  | 183 403                                  | 223 836   | 202 809                                  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b>   |  | 213 030                                  | Ft/m <sup>2</sup>                        |  |   |  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben</b>  |  | 213 000                                  | Ft/m <sup>2</sup>                        |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET</b>  |  | 56                                       | m <sup>2</sup>                           |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)</b>                                     |  | 12 000 000                               | Ft                                       |  |   |  |
|   |  |  |  | Megjegyzés:                              | Tárgyi ingatlan gáz közművel nem rendelkezik, fűtése egyedi elektromos melegítővel oldható meg. |  |

**Páros piaci összehasonlító módszertan**

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.   | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|---|--|
| CÍM   | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros  | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Luther u.                                | Baross u.                                | Baross u.                                | Népszínház u.   | Kenyérmező u.                            |
| Megnevezés:   | iroda  |  |  |  |   |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Ár (Ft)   |  | 55 000 000 Ft                            | 32 000 000 Ft                            | 32 000 000 Ft                            | 22 000 000 Ft   | 33 000 000 Ft                            |
| Telek terület (m2)  | 0  |  |  |  |   |  |
| Redukált terület (m2)   | 295  | 218                                      | 123                                      | 134                                      | 104   | 121                                      |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 252 294                                  | 260 163                                  | 238 806                                  | 211 538   | 272 727                                  |
| Tulajdonár, viszonya/tipusa)  |  | Ajánlat/Kinálat                          | Ajánlat/Kinálat                          | Ajánlat/Kinálat                          | Ajánlat/Kinálat   | Ajánlat/Kinálat                          |
| Korrektios tényező  |  | 90%                                      | 90%                                      | 90%                                      | 90%   | 90%                                      |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  |  |  |  |   |  |
| Korrektios tényező  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 49 500 000 Ft                            | 28 800 000 Ft                            | 28 800 000 Ft                            | 19 800 000 Ft   | 29 700 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 222 395  | 227 064                                  | 234 146                                  | 214 925                                  | 190 385   | 245 455                                  |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  |  |  |  |   |  |
| <b>FOBB JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Funkció   |  |  |  |  |   |  |
| Elhelyezkedés   |  |  |  |  |   |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |   |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |   |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |   |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |   |  |
| m2  | 295  | Kisebb<br>218                            | Kisebb<br>123                            | Kisebb<br>134                            | Kisebb<br>104   | Kisebb<br>121                            |
| Alapterület   |  | 95%<br>Hasonló                           | 75%<br>Hasonló                           | 75%<br>Hasonló                           | 75%<br>Hasonló  | 75%<br>Hasonló                           |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                         |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Kedvezőtlenebb                           | Kedvezőtlenebb                           | Kedvezőtlenebb                           | Kedvezőtlenebb  | Kedvezőtlenebb                           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                  |  | 110%                                     | 110%                                     | 110%                                     | 110%  | 110%                                     |
|   |  | Kedvezőbb                                | Kedvezőbb                                | Hasonló                                  | Hasonló   | Kedvezőbb                                |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok, burkolatok        |  | 90%                                      | 95%                                      | 100%                                     | 100%  | 95%                                      |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat              |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,          |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
|   |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejleszthetőség)                     |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | -6%                                      | -22%                                     | -18%                                     | -18%  | -22%                                     |
| Korrektio mértéke miatt az összehasonlító adat                                      |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok  | ok                                       |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR   | Ft/m2  | 213 554                                  | 183 512                                  | 177 313                                  | 157 067   | 192 375                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:   | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül | 213 554                                  | 183 512                                  | 177 313                                  | 157 067   | 192 375                                  |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR  |  | 184 764 Ft/m2                            |  |  |   |  |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben   |  | 184 800 Ft/m2                            |  |  |   |  |
| ALAPTERÜLET   |  | 295 m2                                   |  |  |   |  |
| ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)  |  | 55 000 000 Ft                            |  |  |   |  |
|   |  |  |  | Megjegyzés:                              | A tárgy ingatlant leszerelni nem tudtuk, ezért átlagos műszaki-esztétikai állapotot feltételeztünk. |  |

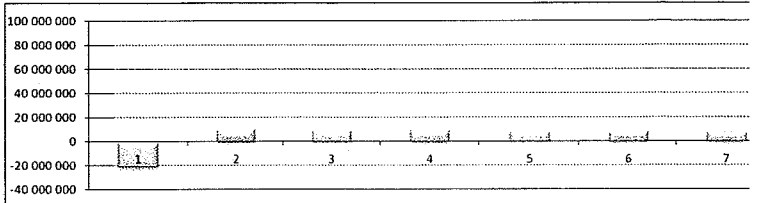
**Páros piaci összehasonlító módszertan**

|   | Értékelt ingatlan                                    | Összehasonlító 1.                        | Összehasonlító 2.                        | Összehasonlító 3.                        | Összehasonlító 4.   | Összehasonlító 5.                        |
|---|--|--|--|--|---|--|
| <b>CÍM</b>  | 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 6.      | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros  | 1084 Budapest VIII. kerület, Józsefváros |
|   | 35172  | Luther u.                                | Baross u.                                | Baross u.                                | Népszínház u.   | Kenyérmező u.                            |
| <b>Megnevezés:</b>  | Iroda  |  |  |  |   |  |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Ár (Ft)   |  | 55 000 000 Ft                            | 32 000 000 Ft                            | 32 000 000 Ft                            | 22 000 000 Ft   | 33 000 000 Ft                            |
| Telek terület (m2)  | 0  |  |  |  |   |  |
| Redukált terület (m2)   | 103  | 218                                      | 123                                      | 134                                      | 104   | 121                                      |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 252 294                                  | 260 163                                  | 238 806                                  | 211 538   | 272 727                                  |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat                          | Ajánlat/Kínálat   | Ajánlat/Kínálat                          |
| Korrektív tényező   |  | 90%                                      | 90%                                      | 90%                                      | 90%   | 90%                                      |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  |  |  |  |   |  |
| Korrektív tényező   |  | 100%                                     | 100%                                     | 100%                                     | 100%  | 100%                                     |
| Korrigált Ár  |  | 49 500 000 Ft                            | 28 800 000 Ft                            | 28 800 000 Ft                            | 19 800 000 Ft   | 29 700 000 Ft                            |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 222 395  | 227 064                                  | 234 146                                  | 214 925                                  | 190 385   | 245 455                                  |
| <i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>                                    |  |  |  |  |   |  |
| <b>FOBB JELLEMZŐK</b>   |  |  |  |  |   |  |
| Funkció   |  |  |  |  |   |  |
| Ehelyezkedés  |  |  |  |  |   |  |
| Építés éve  |  |  |  |  |   |  |
| Műszaki állapot, színvonal  |  |  |  |  |   |  |
| Egyéb   |  |  |  |  |   |  |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |  |  |  |   |  |
| m2  | 103  | Nagyobb<br>218                           | Nagyobb<br>123                           | Nagyobb<br>134                           | Hasonló<br>104  | Nagyobb<br>121                           |
| Alapterület   |  | 125%                                     | 110%                                     | 110%                                     | 100%  | 110%                                     |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                         |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források                  |  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló                                  | Hasonló   | Hasonló                                  |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok, burkolatok        |  | Kedvezőbb<br>90%                         | Kedvezőbb<br>95%                         | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%   | Kedvezőbb<br>95%                         |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat              |  | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%   | Hasonló<br>100%                          |
| Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,          |  | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%   | Hasonló<br>100%                          |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság |  | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%   | Hasonló<br>100%                          |
| Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejleszthetőség)                     |  | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%                          | Hasonló<br>100%   | Hasonló<br>100%                          |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | 13%                                      | 4%                                       | 10%                                      | 0%  | 4%                                       |
| Korrektív mértéke miatt az összehasonlító adat                                      |  | ok                                       | ok                                       | ok                                       | ok  | ok                                       |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m2  | 255 447                                  | 244 683                                  | 236 418                                  | 190 385   | 256 500                                  |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:   | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül | 255 447                                  | 244 683                                  | 236 418                                  | 190 385   | 256 500                                  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b>   |  | 236 687                                  | Ft/m2                                    |  |   |  |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben</b>  |  | 236 700                                  | Ft/m2                                    |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET</b>  |  | 103                                      | m2                                       |  |   |  |
| <b>ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)</b>                                   |  | 24 000 000                               | Ft                                       |  |   |  |
|   |  |  |  | <b>Megjegyzés:</b>                       | A tárgyi ingatlant lezsemlélni nem tudtuk, ezért átlagos műszaki-esztétikai állapotot feltételeztünk. |  |



**DCF számítás - piaci bérleti díjjal - realista szemléletben**

| 310,00 Ft/m <sup>2</sup>   |  | Redukált alapterület:    |      | 833 m <sup>2</sup>       |                   | 0                                     | 1                 | 2                               | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 |
|--|--|--------------------------|------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DCF szerinti évek  |  |                          |      |                          |                   | 0.év                                  | 1.év              | 2.év                            | 3.év              | 4.év              | 5.év              | 6.év              |
| <b>A. BEVÉTELEK</b>  |  |                          |      |                          |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
|  |  |                          |      |                          |                   | 2016                                  | 2017              | 2018                            | 2019              | 2020              | 2021              | 2022              |
| Éves növekedési ütem %   |  |                          |      |                          |                   | 0                                     | 0                 | 0,25                            | 0,25              | 0,25              | 0,25              | 0,25              |
| PGI 1=Potenciális bevétel  |  | Euró/év                  |      | Alapterület              |                   | 56 659 €                              | 56 659 €          | 56 800 €                        | 56 942 €          | 57 085 €          | 57 227 €          | 57 370 €          |
| Bérbe adható terület   |  | Bérleti díj              |      | Alapterület              |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| Hrsz.:   |  |                          |      |                          |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| földszinti lakások   |  | 6,00                     | €/hó | 290,14                   | m <sup>2</sup>    | 1 741                                 |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| emeleti lakás  |  | 6,50                     | €/hó | 55,81                    | m <sup>2</sup>    | 363                                   |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| emeleti irodák   |  | 6,50                     | €/hó | 402,76                   | m <sup>2</sup>    | 2 618                                 |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
|  |  |                          | €/hó |                          | m <sup>2</sup>    | 0                                     |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| <b>Mindösszesen</b>  |  |                          |      | <b>749 m<sup>2</sup></b> |                   | <b>4 722</b>                          |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| A bérbe adott ingatlanrészek bérleti díja szociális alapon került megállapításra, ezért jelen számítás a piaci adatok szerint végezzük el. |  |                          |      |                          |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| Összes bérleti bevétel   |  | euró/év                  |      |                          |                   | 56 659                                | 56 659            | 56 800                          | 56 942            | 57 085            | 57 227            | 57 370            |
| Kihasználatlanság  |  |                          |      |                          |                   | 75,00%                                | 75,00%            | 75,00%                          | 80,00%            | 80,00%            | 80,00%            | 80,00%            |
| Kihasználatlanságból adódó veszteség   |  |                          |      |                          |                   | 14 165                                | 14 165            | 14 200                          | 11 388            | 11 417            | 11 445            | 11 474            |
| Működési és behajtási veszteség  |  | 0,25%                    | €/év |                          |                   | 142                                   | 142               | 142                             | 142               | 143               | 143               | 143               |
| Összes tervezhető bevétel  |  | euró/év                  |      |                          |                   | 42 352                                | 42 352            | 42 458                          | 45 411            | 45 525            | 45 639            | 45 753            |
| <b>Összes működési bevétel</b>   |  | <b>Ft/év</b>             |      |                          |                   | <b>13 129 200</b>                     | <b>13 129 200</b> | <b>13 162 023</b>               | <b>14 077 532</b> | <b>14 112 726</b> | <b>14 148 008</b> | <b>14 183 378</b> |
| <b>B. KIADÁSOK</b>   |  |                          |      |                          |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| Egyszeri ráfordítás ktsg. - a bérbe adhatóságához szükséges beruházás költsége   |  |                          |      |                          |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| Kivitelezési költség   |  | 40 000 Ft/m <sup>2</sup> |      | 33 307 320 Ft            |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| Megvalósítás:  |  | kerekben                 |      | 33 300 000 Ft            |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| Felújítási alap  |  | pótlási költség          |      | 500                      | Ft/m <sup>2</sup> | (bérlokre át nem hárítható költségek) | 416 342           | 416 342                         | 416 342           | 416 342           | 416 342           | 416 342           |
| Menedzsment díja   |  | Működési bevétel         |      | 1,0%                     | -a                |                                       | 131 292           | 131 292                         | 131 620           | 140 775           | 141 127           | 141 480           |
| Tulajdonos fenntartási költsége  |  | Működési bevétel         |      | 1,0%                     | -a                | (bérlokre át nem hárítható költségek) | 131 292           | 131 292                         | 131 620           | 140 775           | 141 127           | 141 480           |
| Épületbiztosítás, ingatlanhoz kapcsolódó adók, egyéb ktsg.   |  | Működési bevétel         |      | 2,0%                     | -a                | (bérlokre át nem hárítható költségek) | 262 584           | 262 584                         | 263 240           | 281 551           | 282 255           | 282 960           |
| <b>Összes kiadás</b>   |  |                          |      |                          |                   | <b>941 510</b>                        | <b>941 510</b>    | <b>942 822</b>                  | <b>979 443</b>    | <b>980 851</b>    | <b>982 262</b>    | <b>983 677</b>    |
| <b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)</b>   |  |                          |      |                          |                   | <b>-21 112 309</b>                    | <b>12 187 691</b> | <b>12 219 201</b>               | <b>13 098 089</b> | <b>13 131 875</b> | <b>13 165 746</b> | <b>13 199 701</b> |
| Diszkonttényező  |  | r =                      |      | 8,50%                    |                   | 1,0000                                | 0,9217            | 0,8495                          | 0,7829            | 0,7216            | 0,6650            | 0,6129            |
| <b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)</b>  |  |                          |      |                          |                   | <b>-21 112 309</b>                    | <b>11 232 895</b> | <b>10 379 665</b>               | <b>10 254 600</b> | <b>9 475 624</b>  | <b>8 755 819</b>  | <b>8 090 692</b>  |
| <b>EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE</b>  |  | Tőkésítési ráta          |      | 7,50%                    |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| (örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező  |  |                          |      |                          |                   |                                       |                   |                                 |                   |                   |                   |                   |
| <b>INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE</b>  |  |                          |      |                          |                   | <b>150 000 000 Ft</b>                 | Fajlagos érték    | 180 141 Ft /m <sup>2</sup> +ÁFA |                   |                   |                   |                   |



*Handwritten signature and initials*

**FHB**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.**Piaci összehasonlító módszer - telek**

|   | <b>Tárgyi</b>                                      | <b>Piaci összehasonlító 1.</b>                             |              | <b>Piaci összehasonlító 2</b>                                 |           |
|---|--|--|--------------|---|-----------|
| Cím   | 1084 Budapest VIII. kerület,<br>Tavaszmező utca 6. | 1084 Budapest, VIII. kerület,<br>belterület - Orczy negyed |              | 1084 Budapest, VIII. kerület,<br>belterület, Baross utca 106. |           |
| Övezet  | L1-VIII-2: nagyvárosias<br>lakóterület             | L1-VIII: nagyvárosias lakóterület                          |              | L1-VIII-: nagyvárosias lakóterü                               |           |
| Összehasonlító adat forrása                           |  | ingatlan.com/21270632                                      |              | ingatlan.com/20035560   |           |
| <b>Korrekciós modell</b>                              | <b>Adat leírás</b>                                 | <b>Adat leírás</b>   | <b>Korr.</b> | <b>Adat leírás</b>  | <b>Ko</b> |
| Telek terület, m <sup>2</sup>                         | 1 936  | 1 407  | 0,0%         | 869   | -10       |
| Kínálati / vételára                                   |  | 180 000 000 Ft   | -5,0%        | 179 900 000 Ft  | -5        |
| Tranzakció dátuma /<br>ingatlanpiaci infláció         |  | 2016.03  | 0,0%         | 2016.03   | 0         |
| Fajlagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )                     |  | 121 535  |              | 196 669   |           |
| Elhelyezkedés   |  |  | 10,0%        |   | 5         |
| Telek formája   | Téglalap alakú                                     | Téglalap alakú   | 0,0%         | Téglalap alakú  | 0         |
| Telek lejtése   |  |  | 0,0%         |   | 0         |
| Telek beépíthetősége                                  | 60%  | 65%  | -5,0%        | 65%   | -5        |
| Szintterületi mutató                                  | 3,5  | 4,0  |              | 4,0   |           |
| Építési korlátozások                                  | Műemléki környezet,<br>műemlék                     | Műemléki környezet,<br>műemlék                             | 0,0%         | -   | -15       |
| Infrastruktúra, közművek                              | összközmű  | összközmű  | 0,0%         | összközmű   | 0         |
| város idegenforgalmi<br>jelentősége                   |  |  | 0,0%         |   | 0         |
| Egyéb szempont 2                                      | Bontási kompenzáció                                |  | 0,0%         |   | -10       |
| Korrigált fajlagos ár /<br>Összes korrekció           | 128 910 Ft/m <sup>2</sup>                          | 127 612 Ft/m <sup>2</sup>                                  | 5,0%         | 127 835 Ft/m <sup>2</sup>                                     | -35       |
| Korrekció engedélyezése                               |  | ok   | 5%           | ok  | -:        |
| <b>Piaci összehasonlításon<br/>alapuló érték:</b>     | <b>249 570 377 Ft</b>                              |  |              |   |           |
| Megjegyzés: Az ingatlan műemléki környezetben fekszik |  |  |              |   |           |

*[Handwritten signature]*  
6.5



## ÉPÜLET/ÉPÜLETEK KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉSE

Épület megnevezése:

lakóház, udvar

| Helyiségcsoport       | Építés éve | Valódi életkor (év) | Felújítás éve | Gazdasági élettartam (év) | Bruttó terület (m <sup>2</sup> ) | Nettó terület (m <sup>2</sup> ) | Fajlagos új érték (Ft/m <sup>2</sup> ) | Teljes érték (Ft) |
|-----------------------|------------|---------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|
| Földszint lakások     | 1896       | 120                 | 1970          | 120                       | 348                              | 290                             | 160 000                                | 55 7              |
| Emeleti lakás+irodák  | 1896       | 120                 | 1970          | 120                       | 550                              | 459                             | 150 000                                | 82 5              |
| Pinceszint            | 1896       | 120                 |               | 120                       | 350                              | 291                             | 100 000                                | 34 9              |
| Lépcsőház             | 1896       | 120                 | 1970          | 120                       | 184                              | 153                             | 100 000                                | 18 3              |
| Félemelet             | 1960       | 56                  |               | 100                       | 93                               | 77                              | 90 000                                 | 8 3               |
| Udvari raktárépületek | 1960       | 56                  |               | 100                       | 823                              | 686                             | 120 000                                | 98 8              |
| Összesen              |            |                     |               |                           | 2 348                            | 1 957                           |  | 298 7             |

### Eredmény

Épület költség alapú értéke összesen:

70 546 782 Ft

**MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS**

| Fejlesztési számítás alapadatai             |          |                |                  |    |                |  |
|---|----------|----------------|------------------|----|----------------|--|
| Telek alapterület                           | 1 936    | m <sup>2</sup> |                  |    |                |  |
| Beépíthetőség                               | 60       | %              |                  |    |                |  |
| Építmény magasság                           | 23       | m              |                  |    |                |  |
| Terepszint alatti beépíthetőség             | 85       | %              |                  |    |                |  |
| Építhető szint 3 m belmagasság esetén       | 7        | szint          |                  |    |                |  |
| Beépített bruttó összes terület fszt felett | 8131,2   | m <sup>2</sup> |                  |    |                |  |
| Beépített bruttó összes terület fszt alatt  | 1645,6   | m <sup>2</sup> |                  |    |                |  |
| Beépített nettó összes terület fszt felett  | 6911,52  | m <sup>2</sup> |                  |    |                |  |
| Beépített nettó összes terület fszt alatt   | 1481,04  | m <sup>2</sup> |                  |    |                |  |
| Eladható lakásterület                       | 6220,368 | m <sup>2</sup> |                  |    |                |  |
| Eladható parkoló darabszáma                 | 64       | db             | 1 beálló mérete: | 15 | m <sup>2</sup> |  |

A fejlesztés során a műemléki épületrészt /utcafronti épületszárnyat/ teljes egészében felújítják, valamint a belső udvari részen új építésű szárnyat hoznánk létre. A telek 80 %-a alatt teremgarázt alakítanak ki a szabályozási tervnek megfelelően.

| Bevétel és költségelemek                            | Mértékegység   | Értékesítési egységár (bruttó) [Ft/m <sup>2</sup> ] | Értékesíthető terület vagy egység | Értékesítésből származó bruttó bevétel [Ft] | Nettó bevétel [Ft]      |
|---|----------------|---|-----------------------------------|---|-------------------------|
| <b>1. Értékesítés</b>                               |                |   |                                   |   | <b>2 236 676 386 Ft</b> |
| 1.1 lakás   | m <sup>2</sup> | 435 000   | 6 220                             | 2 705 860 080 Ft                            | 2 130 598 488 Ft        |
| 1.2 lakás 1,90 alatt                                | m <sup>2</sup> |   |                                   | 0 Ft  | 0 Ft                    |
| 1.3 mélygarázs                                      | db             | 1 350 000   | 64                                | 86 400 000 Ft                               | 68 031 496 Ft           |
| 1.4 terasz  | m <sup>2</sup> |   |                                   | 0 Ft  | 0 Ft                    |
| egyéb külön értékesíthető területek, földszinti     | m <sup>2</sup> |   |                                   |   |                         |
| 1.5 üzletek   | m <sup>2</sup> |   |                                   | 0 Ft  | 0 Ft                    |
| egyéb külön értékesíthető területek, helyiségek pl. | m <sup>2</sup> |   |                                   |   |                         |
| 1.6 tárolók   | m <sup>2</sup> | 217 500   | 222                               | 48 318 930 Ft                               | 38 046 402 Ft           |

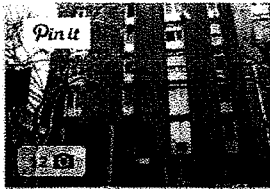
|   | Mértékegység vagy hányad | Fajlagos költség nettó [Ft/m <sup>2</sup> ] | Terület vagy egység | Nettó költség [Ft]      |
|---|--------------------------|---|---------------------|-------------------------|
| <b>2. Területelőkészítés költségei</b>  |                          |   |                     | <b>29 808 000 Ft</b>    |
| 2.1 Telekalakítás   |                          |   |                     | 0 Ft                    |
| 2.2 Bontás  | m <sup>3</sup>           | 25 000                                      | 600                 | 15 000 000 Ft           |
| 2.3 Belső és külső utak, járdák   | m <sup>2</sup>           |   |                     | 0 Ft                    |
| 2.4 Kerítés és kapuk  | m                        |   |                     | 0 Ft                    |
| 2.5 Parkosítás  | m <sup>2</sup>           | 20 000                                      | 290                 | 5 808 000 Ft            |
| 2.6 Külső közmű és közműfejlesztés  |                          |   |                     | 9 000 000 Ft            |
| - Vízfűtési, -szennyvízközmű  |                          | 3 000 000                                   |                     | 3 000 000 Ft            |
| - Gázközmű  |                          | 3 000 000                                   |                     | 3 000 000 Ft            |
| - Elektromos áram   |                          | 3 000 000                                   |                     | 3 000 000 Ft            |
| 2.7 Egyéb   |                          |   |                     |                         |
| <b>3. Kivitelezési költségek</b>  |                          |   |                     | <b>1 437 965 080 Ft</b> |
| 3.1 lakás új építésű szárny   | m <sup>2</sup>           | 190 000                                     | 5 180               | 984 243 320 Ft          |
| Megjegyzés: A műemléki felújítás költsége - 160 000 - Ft + ÁFA/m <sup>2</sup> |                          |   |                     |                         |
| 3.2 Műemléki épület - felújítása  | m <sup>2</sup>           | 160 000                                     | 1 040               | 166 400 000 Ft          |
| terasz  | m <sup>2</sup>           |   |                     | 0 Ft                    |
| 3.3 1,90 alatti terek   | m <sup>2</sup>           |   |                     | 0 Ft                    |
| 3.4 mélygarázs  | m <sup>2</sup>           | 120 000                                     | 1 481               | 177 724 800 Ft          |
| 3.5 közös helyiségek  | m <sup>2</sup>           | 120 000                                     | 691                 | 82 938 240 Ft           |
| 3.6 parkoló   | m <sup>2</sup>           |   |                     | 0 Ft                    |
| 3.7 kiszolgáló épületek   | m <sup>2</sup>           |   |                     | 0 Ft                    |
| egyéb külön értékesíthető területek, helyiségek                               | m <sup>2</sup>           |   |                     |                         |
| 3.8 (pl. tárolók)   | m <sup>2</sup>           | 120 000                                     | 222                 | 26 658 720 Ft           |
| <b>4. Tervezés és szoft költségek</b>   |                          |   |                     | <b>208 337 996 Ft</b>   |
| 4.1 Tervezési költségek összesen  | 1,0%                     |   |                     | 14 379 651 Ft           |
| 4.2 Engedélyek, költségei összesen  | 1,0%                     |   |                     | 14 677 731 Ft           |
| 4.3 Projekt management: műszaki ellenőrzés                                    | 1,0%                     |   |                     | 14 677 731 Ft           |
| 4.4 Beruházói díj   | 3,0%                     | 3% - 5%                                     |                     | 44 033 192 Ft           |
| 4.5 Marketing   | 2,5%                     | 1% - 4%                                     |                     | 36 694 327 Ft           |
| 4.6 Értékesítés   | 3,0%                     | 2% - 6%                                     |                     | 67 100 292 Ft           |
| 4.7 Ügyvédi költség   | 0,8%                     | 0,5% - 1,5%                                 |                     | 16 775 073 Ft           |
| <b>5. Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve</b>                              | 5,0%                     | 5%  |                     | <b>83 805 554 Ft</b>    |
| <b>6. Finanszírozás költségei</b>   | 0,0%                     | 3% - 6%                                     |                     | <b>0 Ft</b>             |
| 6.1 Saját erő (2.+3.+4.+5.) * "n" %   | 0,0%                     | 10% - 30%                                   |                     | 0 Ft                    |
| 6.2 Bank által finanszírozott költséghányad                                   |                          |   |                     | 0 Ft                    |
| <b>7. Befektető haszna</b>  | 15,0%                    | 13% - 20%                                   |                     | <b>263 987 495 Ft</b>   |
| <b>8. Telek maradványértéke</b>   |                          |   |                     | <b>270 220 772 Ft</b>   |

Az ingatlan környezetében található új építésű lakások piaca



**Illés utca 12** **24 M Ft** **52 m<sup>2</sup>** **1 + 1 fél**  
 Józsefváros – Orczynegyed  
 8. kerület, Budapest

Fajlagos érték: 461 538 Ft/m<sup>2</sup>



**Rigó utca** **29.9 M Ft** **68 m<sup>2</sup>** **3**  
 Józsefváros – Csamoknegyed  
 8. kerület, Budapest

👉 Elrejttem

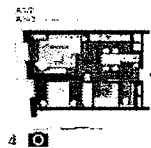
Fajlagos érték: 439 706 Ft/m<sup>2</sup>



**Tolnai Lajos utca** **21.9 M Ft** **50 m<sup>2</sup>** **2**  
 Józsefváros – Csamoknegyed  
 8. kerület, Budapest

HOME  
EXPRESS

Fajlagos érték: 438 000 Ft/m<sup>2</sup>



**Práter utca 6-8.** **26.5 M Ft** **45 m<sup>2</sup>** **2**  
 Józsefváros – Corvinnegyed  
 8. kerület, Budapest

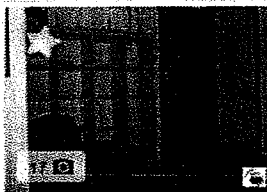
Fajlagos érték: 588 889 Ft/m<sup>2</sup>



**Auróra utca** **28.9 M Ft** **62 m<sup>2</sup>** **1 + 2 fél**  
 Józsefváros – Csamoknegyed  
 8. kerület, Budapest

HOME  
EXPRESS

Fajlagos érték: 466 129 Ft/m<sup>2</sup>



**Dugonics utca** **18.6 M Ft** **40 m<sup>2</sup>** **1 + 1 fél**  
 Józsefváros – Orczynegyed  
 8. kerület, Budapest

👉 Elrejttem

Fajlagos érték: 465 000 Ft/m<sup>2</sup>



**Fecske utca** **14.5 M Ft** **28 m<sup>2</sup>** **1 + 1 fél**  
 Józsefváros – Csamoknegyed  
 8. kerület, Budapest

👉 Elrejttem

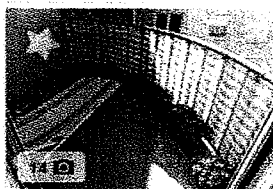
Fajlagos érték: 517 857 Ft/m<sup>2</sup>




**Józsefváros –  
Orczynegyed**  
 8. kerület, Budapest

**26.5 M Ft**      **53 m<sup>2</sup>**      **2**

Elrejttem

 Fajlagos érték:      500 000      Ft/m<sup>2</sup>

**Kálvária utca**  
 Józsefváros – Orczynegyed  
 8. kerület Budapest

**19.9 M Ft**      **47 m<sup>2</sup>**      **2**

Elrejttem

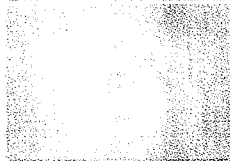
 Fajlagos érték:      423 404      Ft/m<sup>2</sup>
**Garázsok**

elhelyezkedés      ár      terület


**József körút 78**  
 Józsefváros – Corvinnegyed  
 8. kerület Budapest

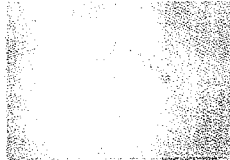
**2.99 M Ft**      **14 m<sup>2</sup>**

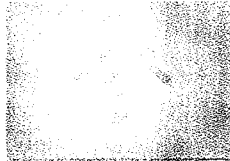
**Vig utca**  
 Józsefváros – Csarnoknegyed  
 8. kerület, Budapest

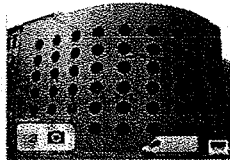
**3 M Ft**      **16 m<sup>2</sup>**

**Práter utca**  
 Józsefváros – Corvinnegyed  
 8. kerület, Budapest

**2.99 M Ft**      **14 m<sup>2</sup>**

**Baross utca 116**  
 Józsefváros – Corvinnegyed  
 8. kerület, Budapest

**1.79 M Ft**      **15 m<sup>2</sup>**

**Fecske utca**  
 Józsefváros – Csarnoknegyed  
 8. kerület, Budapest

**2.5 M Ft**      **18 m<sup>2</sup>**

**Kisfaludy utca**  
 Józsefváros – Corvinnegyed  
 8. kerület, Budapest

**2.89 M Ft**      **13 m<sup>2</sup>**

**Józsefváros – Orczynegyed**  
 8. kerület, Budapest

**185 M Ft**      **13 689 m<sup>2</sup>**

## VÉGKÖVETKEZTETÉS

### Eredmények

| Módszer                                 | Érték<br>(Ft) | Súly<br>(%) | Súlyozott érték    |           |
|---|---------------|-------------|--------------------|-----------|
| Piaci alapú                             | 153 000 000   | 0           | 0                  | Ft        |
| Hozam alapú (direkt tőkésítés)          | 0             | 0           | 0                  | Ft        |
| Hozam alapú (DCF számítás)              | 150 000 000   | 0           | 0                  | Ft        |
| Költség alapú                           | 320 117 159   | 0           | 0                  | Ft        |
| Építmények költség alapú                | 70 546 782    |             | 0                  | Ft        |
| Télek piaci alapú                       | 249 570 377   |             | 0                  | Ft        |
| Maradvány érték alapú (ellenőrzés)      | 270 220 772   | 100         | 270 220 772        | Ft        |
| <b>Összesen:</b>                        |               |             | <b>270 220 772</b> | <b>Ft</b> |
| <b>Megállapított érték (kerekítve):</b> |               |             | <b>270 200 000</b> | <b>Ft</b> |

### Indoklás:

1.  
Az ingatlant értékeltük, mint "lakóház, udvar, gazdasági épület". Az így kapott forgalmi érték a felépítmény területe, a telek mérete, illetve a telek kihasználatlan potenciálja miatt nem ad valós képet a forgalmi értékről.
2.  
Az értékelt ingatlan telek-kihasználtsága, beépítettsége a szinterületi mutatóhoz mérten nagyon alacsony, a telekpotenciál magas, így az értékelés során az ingatlant, mint fejlesztési telek értékeltük.
3.  
Ellenőrző módszerként alkalmaztuk a telek piaci adatokon alapuló értékelését.
4.  
Az ingatlan a tulajdoni lap I/1 pontja alapján műemlék besorolású. A felújítás elvárt műszaki tartalmáról az illetékes hatósággal egyeztetni szükséges.

## Nyilvántartási adatok

| Az értékelt ingatlanra vonatkozó adatok:  |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Településnév  | tulajdoni lap szerint                               | : | Budapest                                |
| Kerület   | ha értelmezhető                                     | : | VIII.                                   |
| Fekvés  | tulajdoni lap szerint                               | : | belterület                              |
| Cím   | természetbeni                                       | : | 1084 Budapest, Tavaszmező u. 6.         |
|   | tulajdoni lap szerint, ha értelmezhető              | : | 1084 Budapest, Tavaszmező u. 6.         |
| Helyrajzi szám  | tulajdoni lap szerint                               | : | 35172                                   |
| Értékelt tulajdoni hányad:  | 1   | / | 1                                       |
| Értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan a tulajdonos(ok) száma                                |   | : | 1                                       |
| Földrészleten található épületek és építmények száma  |   | : | 1                                       |
|   |   |   | db                                      |
| Az értékelt vagyonelemekre (telek+épületek+felépítmények) vonatkozó adatok, vagyonelemenként: |   |   |   |
| Vagyonelem csoport  | földterület vagy épület vagy felépítmény            | : | Épület ▼                                |
| Tulajdoni lap szerinti megnevezés   |   | : | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Vagyonelem megnevezése  |   | : | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Alrészlet jele  | tulajdoni lap szerint, ha értelmezhető              | : | 0                                       |
| Aranykorona értéke  | tulajdoni lap szerint, ha értelmezhető              | : | 0                                       |
| Állag (állapot adatok) épület vagy felépítmény összesített avultsági mutatója                 |   | : | 76,39%                                  |
| helyszíni szemle dátuma   |   | : | 2016.03.02                              |
| Értékelt vagyonelem teljes területe   |   | : | 1193,4                                  |
|   |   |   | m2                                      |
| Vagyonelem értéke (nettó érték)   | érték tanúsítvány szerinti, vagyonelemenkénti érték | : |   |
|   | ingatlan érték                                      | : |   |
|   | o forgalmi érték                                    | : | 270 200 000 Ft                          |
|   | o forgalmi értékből a telek értéke kereken          | : | 249 600 000 Ft                          |
|   | o forgalmi értékből a felépítmény(ek) értéke(i)     | : | 20 600 000 Ft                           |

**MELLÉKLET**
**Megnevezés:** tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

**Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
 Megrendelés szám: 800004/88811/2016  
 2016.02.24

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35172 helyrajzi szám**

1084 BUDAPEST VIII.KER. Tavaszmező utca 6.

**I. RÉSZ**

 Földrészlet területe változás előtt: 0 (m<sup>2</sup>) törlő határozat: 1292/1/2000/00.03.21

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatai                          | terület           | kat.t.jöv. | alosztály adatai                         |
|---|-------------------|------------|--|
| művelési ág/kivett megnevezés/            | ha m <sup>2</sup> | k.fíll.    | ter. kat.jöv<br>ha m <sup>2</sup> k.fíll |
| - Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 0                 | 1936       | 0.00                                     |

 1. bejegyző határozat: 71744/1/2012/11.12.15  
 Műemlék  
 53/2011. (VIII.25.) NEMFI rendelet.

**I. RÉSZ**

 1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 222917/1/2002/02.08.21  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 20396/1978/

törlő határozat: 222917/1/2002/02.08.21

 jogcím: eredeti felvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MAGYAR ÁLLAM  
 cím: - - -

 2. hányad: 0/1 törlő határozat: 222917/1/2002/02.08.21  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 20396/1978/

törlő határozat: 222917/1/2002/02.08.21

 jogcím: eredeti felvétel  
 jogállás: kezelő  
 név: MSZMP KB.  
 cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Széchenyi rakpart 19  
 330 m<sup>2</sup> területre.

 3. hányad: 0/1 törlő határozat: 222917/1/2002/02.08.21  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 20396/1978/

törlő határozat: 222917/1/2002/02.08.21

 jogcím: eredeti felvétel  
 jogállás: kezelő  
 név: VIII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
 cím: 1080 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63  
 1607 m<sup>2</sup> területre.

 4. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 222917/1/2002/02.08.21

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 2. § (1) bek.

 jogállás: tulajdonos  
 név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

**I. RÉSZ**

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/88811/2016

2016.02.24

**BUDAPEST VIII KER.**

Szektor: 53

**Belterület 35172 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31353/1/2011/10.11.10

VezetékJog

6 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 86415/2/2011/11.05.02

VezetékJog

2 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-197/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76974/2/2011/11.04.07

VezetékJog

8 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-294/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 68966/1/2013/12.08.22

VezetékJog

9 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-160/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 92135/1/2013/13.05.13

törölő határozat: 104996/1/2013/13.06.12

Fellebbezés

A 68966/1/2013. számú első fokú ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogosult:

név: INTERNETIKA KFT.

cím : 1084 BUDAPEST József körút 53

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

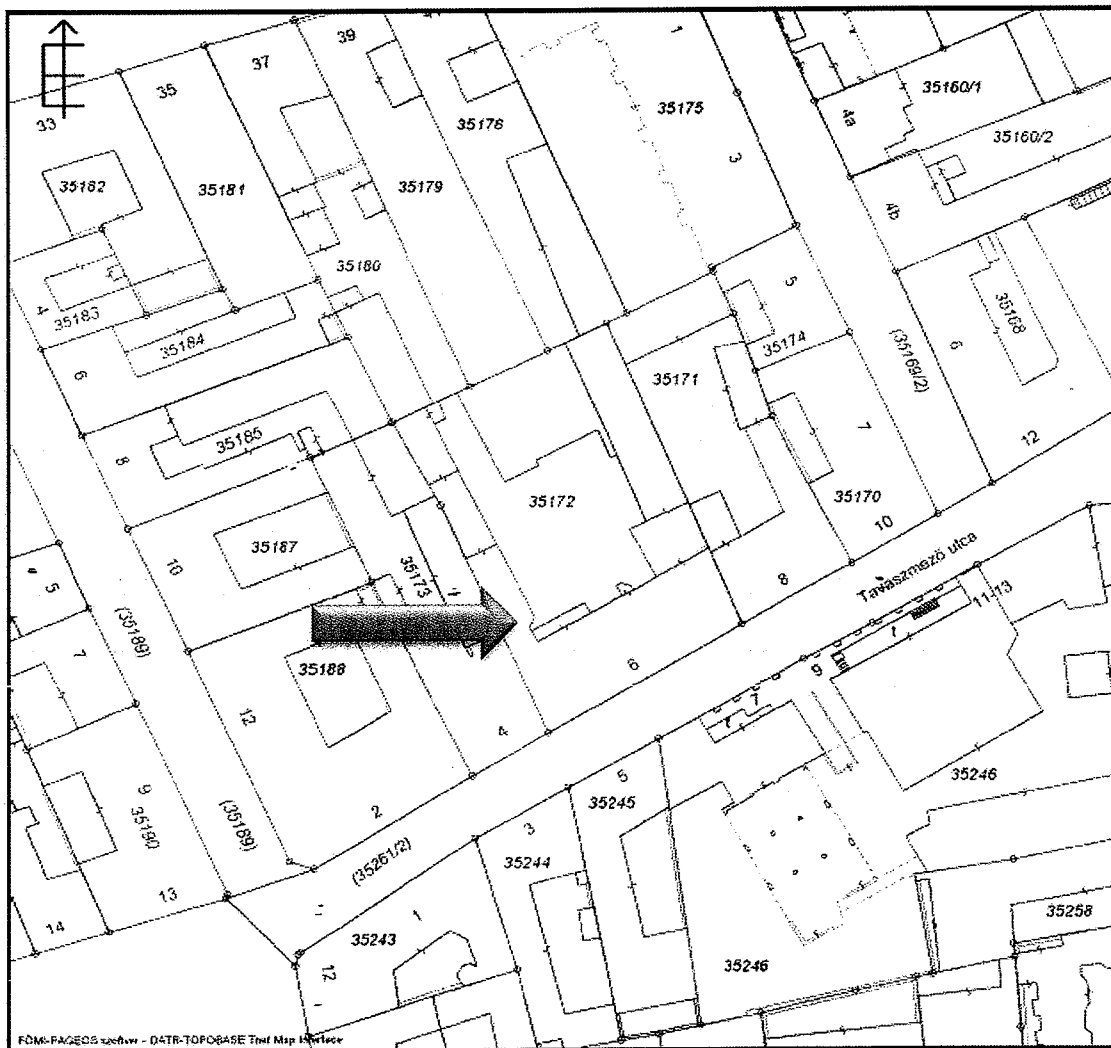
**MELLÉKLET**Megnevezés: Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415**E-hiteles térképmásolat**

2016.03.16 13:15:50

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIIIKER belterület 35172

Megrendelés szám: 9000/3433/2016

Méretarány: 1 : 1000

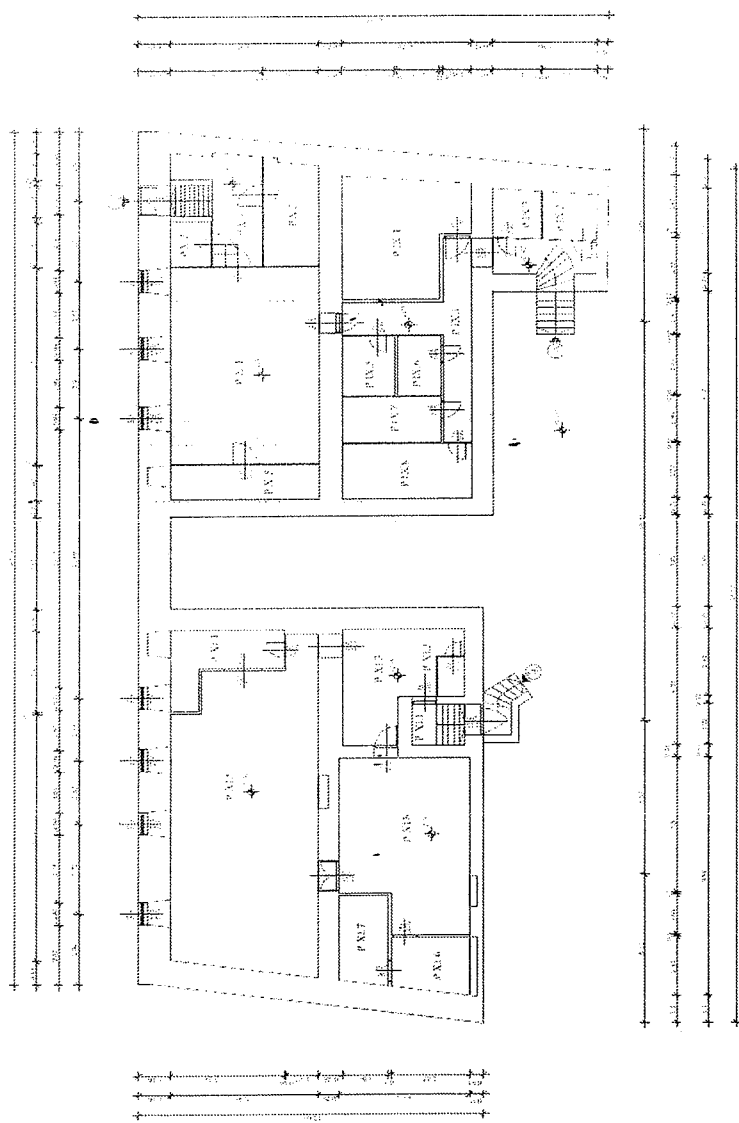


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával

# MELLÉKLET

**Megnevezés:** alaprajz

| ÉPÍTÉSI RÉSZ | LEÍRÁS                 | MÉRTÉK | ÁLLAPOT     |
|--------------|------------------------|--------|-------------|
| 01.01.01.    | ÉPÜLETTÉR              | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.02.    | TERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR    | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.03.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.04.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.05.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.06.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.07.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.08.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.09.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.10.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.11.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.12.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.13.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.14.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.15.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.16.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.17.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.18.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.19.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.20.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.21.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.22.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.23.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.24.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.25.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.26.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.27.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.28.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.29.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |
| 01.01.30.    | MEGTERVEZÉSI ÉPÜLETTÉR | 1:200  | MEGTERVEZVE |

Pince




# FHB

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

Földszint

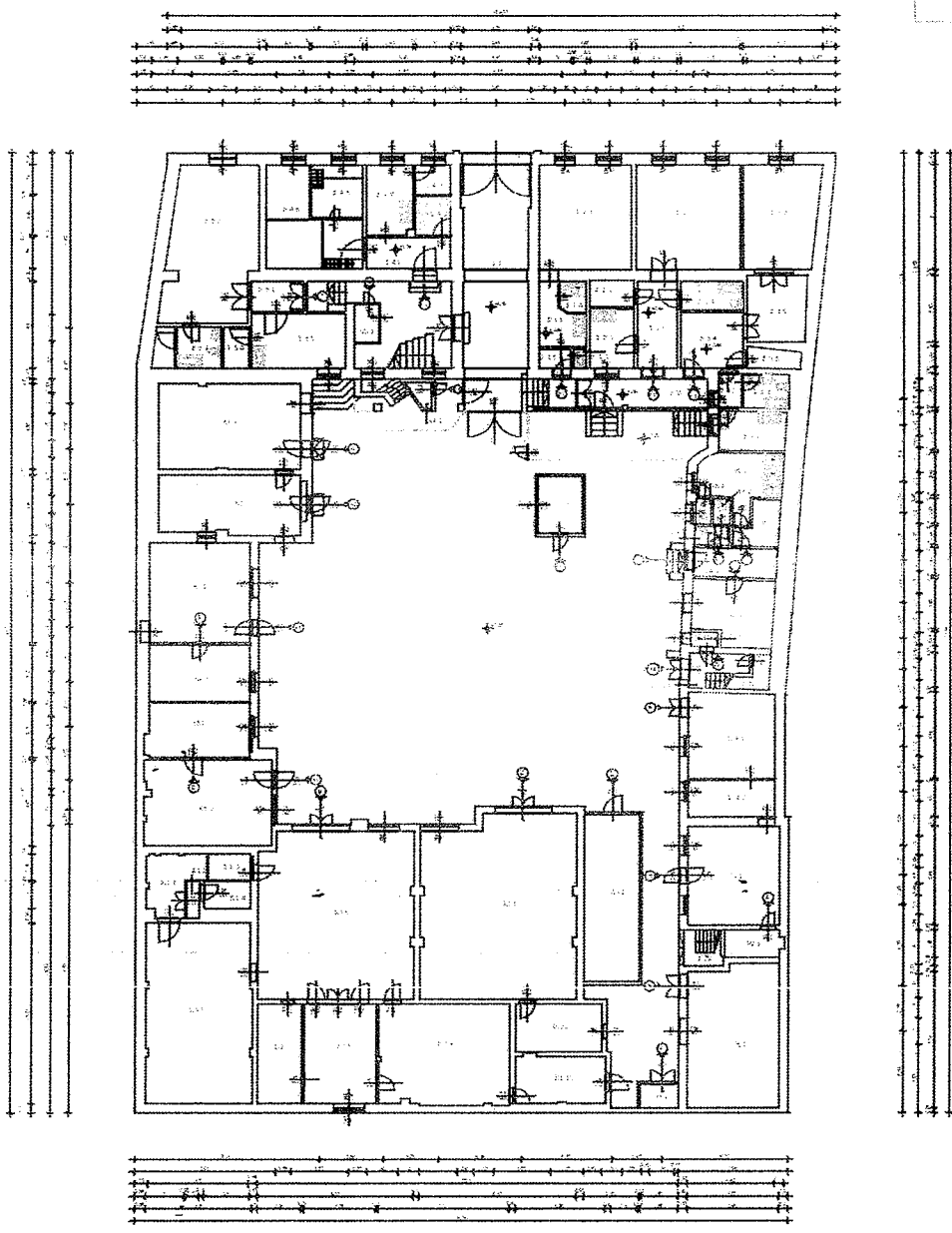
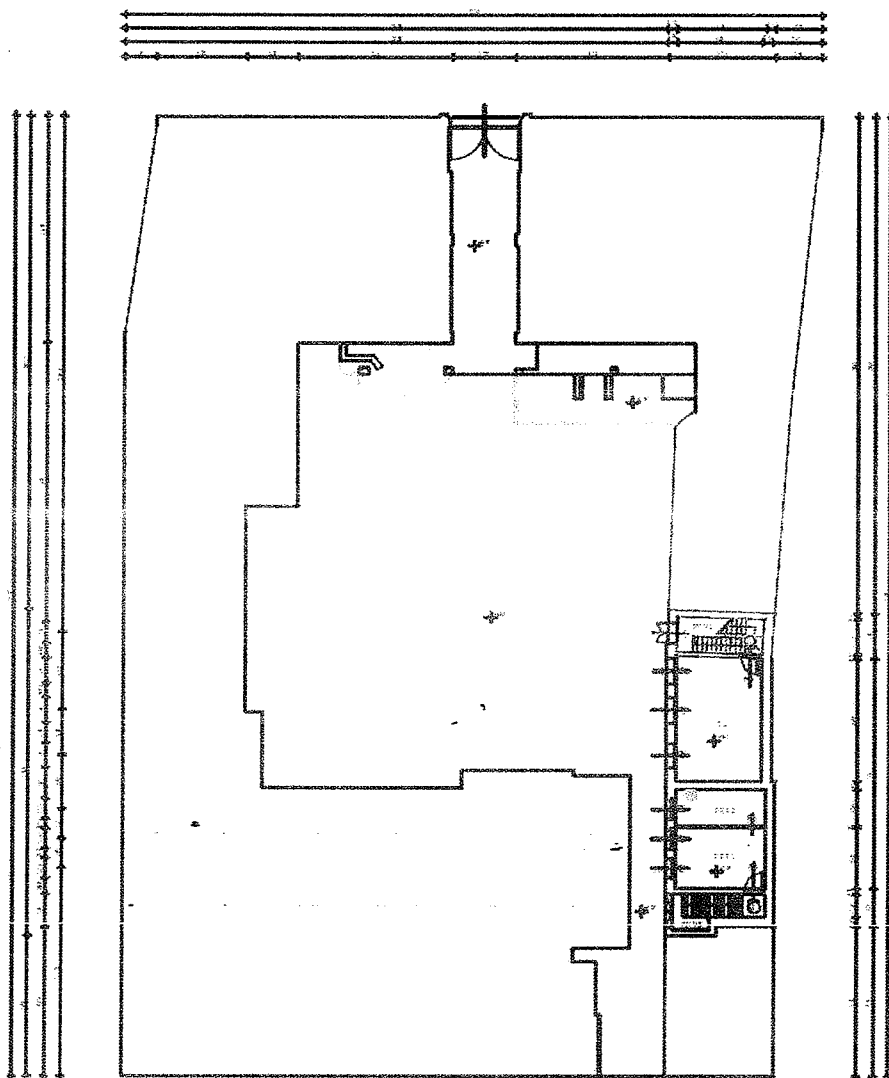


Table with columns for room numbers and descriptions, detailing the layout and contents of the ground floor.

| Room No. | Description  |
|----------|--------------|
| 1.01     | Bejárat      |
| 1.02     | Állványterem |
| 1.03     | Konyha       |
| 1.04     | Ételterem    |
| 1.05     | Szoba        |
| 1.06     | Szoba        |
| 1.07     | Szoba        |
| 1.08     | Szoba        |
| 1.09     | Szoba        |
| 1.10     | Szoba        |
| 1.11     | Szoba        |
| 1.12     | Szoba        |
| 1.13     | Szoba        |
| 1.14     | Szoba        |
| 1.15     | Szoba        |
| 1.16     | Szoba        |
| 1.17     | Szoba        |
| 1.18     | Szoba        |
| 1.19     | Szoba        |
| 1.20     | Szoba        |
| 1.21     | Szoba        |
| 1.22     | Szoba        |
| 1.23     | Szoba        |
| 1.24     | Szoba        |
| 1.25     | Szoba        |
| 1.26     | Szoba        |
| 1.27     | Szoba        |
| 1.28     | Szoba        |
| 1.29     | Szoba        |
| 1.30     | Szoba        |
| 1.31     | Szoba        |
| 1.32     | Szoba        |
| 1.33     | Szoba        |
| 1.34     | Szoba        |
| 1.35     | Szoba        |
| 1.36     | Szoba        |
| 1.37     | Szoba        |
| 1.38     | Szoba        |
| 1.39     | Szoba        |
| 1.40     | Szoba        |
| 1.41     | Szoba        |
| 1.42     | Szoba        |
| 1.43     | Szoba        |
| 1.44     | Szoba        |
| 1.45     | Szoba        |
| 1.46     | Szoba        |
| 1.47     | Szoba        |
| 1.48     | Szoba        |
| 1.49     | Szoba        |
| 1.50     | Szoba        |
| 1.51     | Szoba        |
| 1.52     | Szoba        |
| 1.53     | Szoba        |
| 1.54     | Szoba        |
| 1.55     | Szoba        |
| 1.56     | Szoba        |
| 1.57     | Szoba        |
| 1.58     | Szoba        |
| 1.59     | Szoba        |
| 1.60     | Szoba        |
| 1.61     | Szoba        |
| 1.62     | Szoba        |
| 1.63     | Szoba        |
| 1.64     | Szoba        |
| 1.65     | Szoba        |
| 1.66     | Szoba        |
| 1.67     | Szoba        |
| 1.68     | Szoba        |
| 1.69     | Szoba        |
| 1.70     | Szoba        |
| 1.71     | Szoba        |
| 1.72     | Szoba        |
| 1.73     | Szoba        |
| 1.74     | Szoba        |
| 1.75     | Szoba        |
| 1.76     | Szoba        |
| 1.77     | Szoba        |
| 1.78     | Szoba        |
| 1.79     | Szoba        |
| 1.80     | Szoba        |
| 1.81     | Szoba        |
| 1.82     | Szoba        |
| 1.83     | Szoba        |
| 1.84     | Szoba        |
| 1.85     | Szoba        |
| 1.86     | Szoba        |
| 1.87     | Szoba        |
| 1.88     | Szoba        |
| 1.89     | Szoba        |
| 1.90     | Szoba        |
| 1.91     | Szoba        |
| 1.92     | Szoba        |
| 1.93     | Szoba        |
| 1.94     | Szoba        |
| 1.95     | Szoba        |
| 1.96     | Szoba        |
| 1.97     | Szoba        |
| 1.98     | Szoba        |
| 1.99     | Szoba        |
| 1.100    | Szoba        |



Félemelet



|           |         |                       |
|-----------|---------|-----------------------|
| 1. KÉRDÉS | Terület | 100,00 m <sup>2</sup> |
| 2. KÉRDÉS | Terület | 100,00 m <sup>2</sup> |
| 3. KÉRDÉS | Terület | 100,00 m <sup>2</sup> |
| 4. KÉRDÉS | Terület | 100,00 m <sup>2</sup> |
| 5. KÉRDÉS | Terület | 100,00 m <sup>2</sup> |



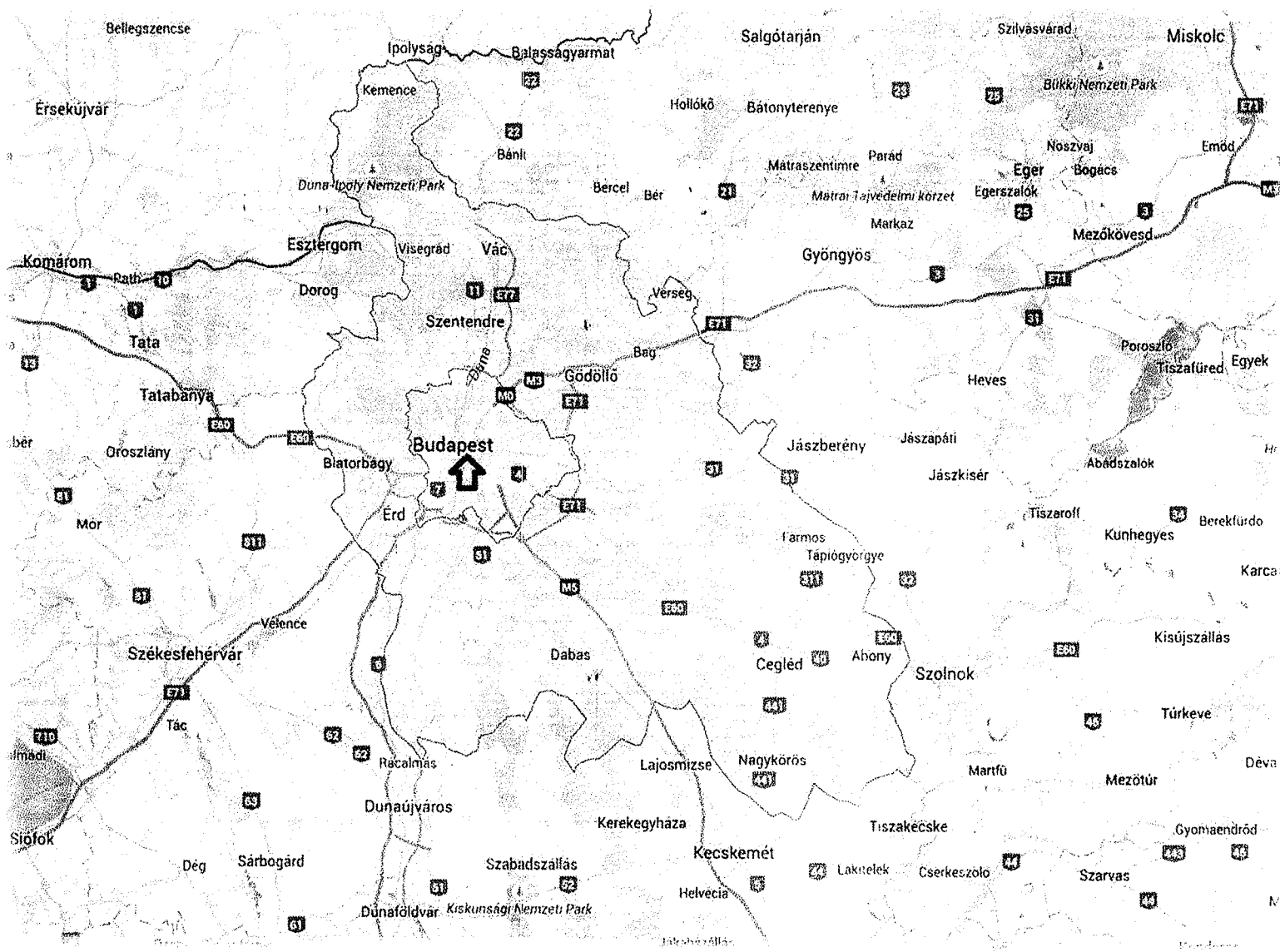


**FHB**

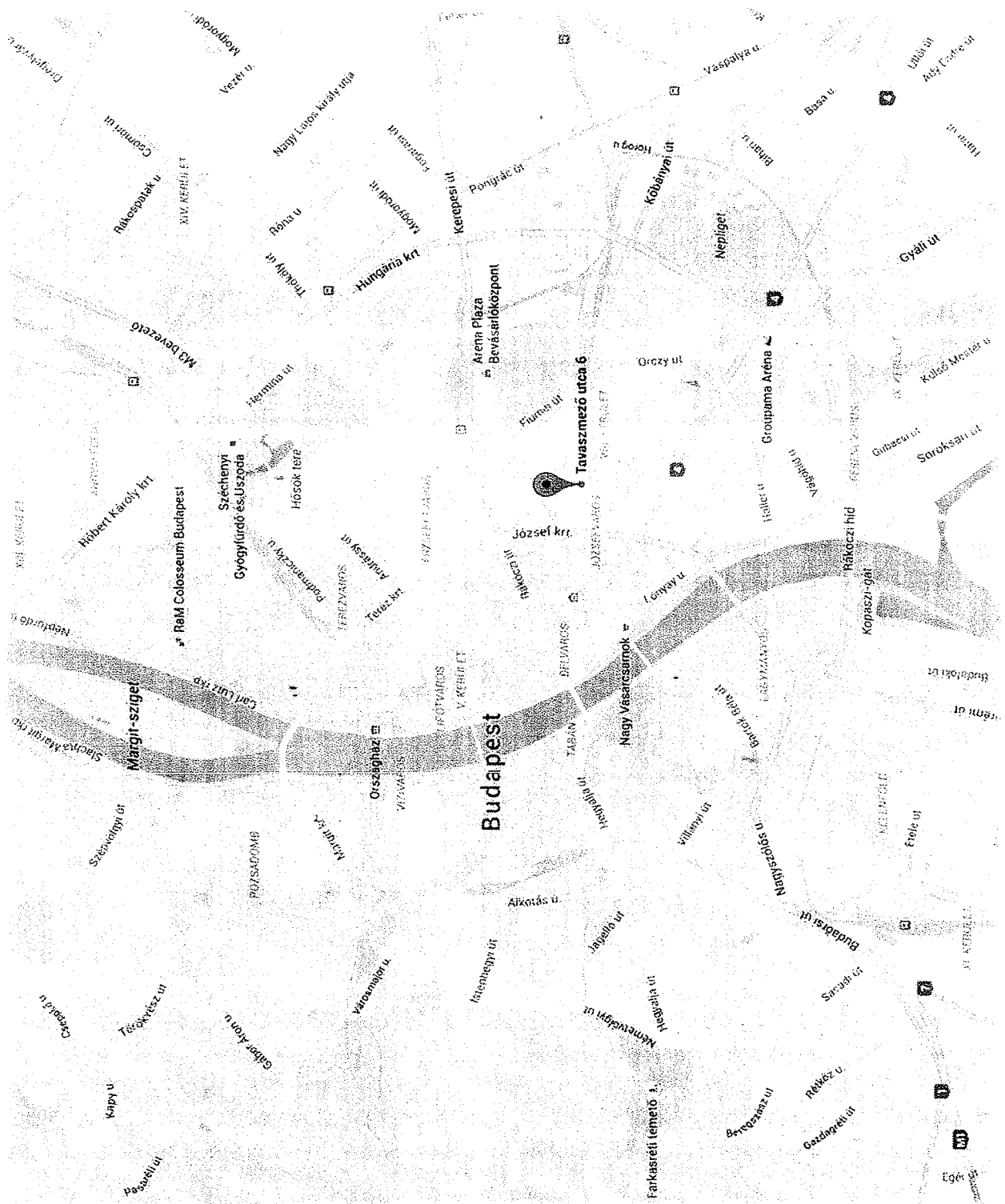
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

**MELLÉKLET**

Megnevezés: térkép



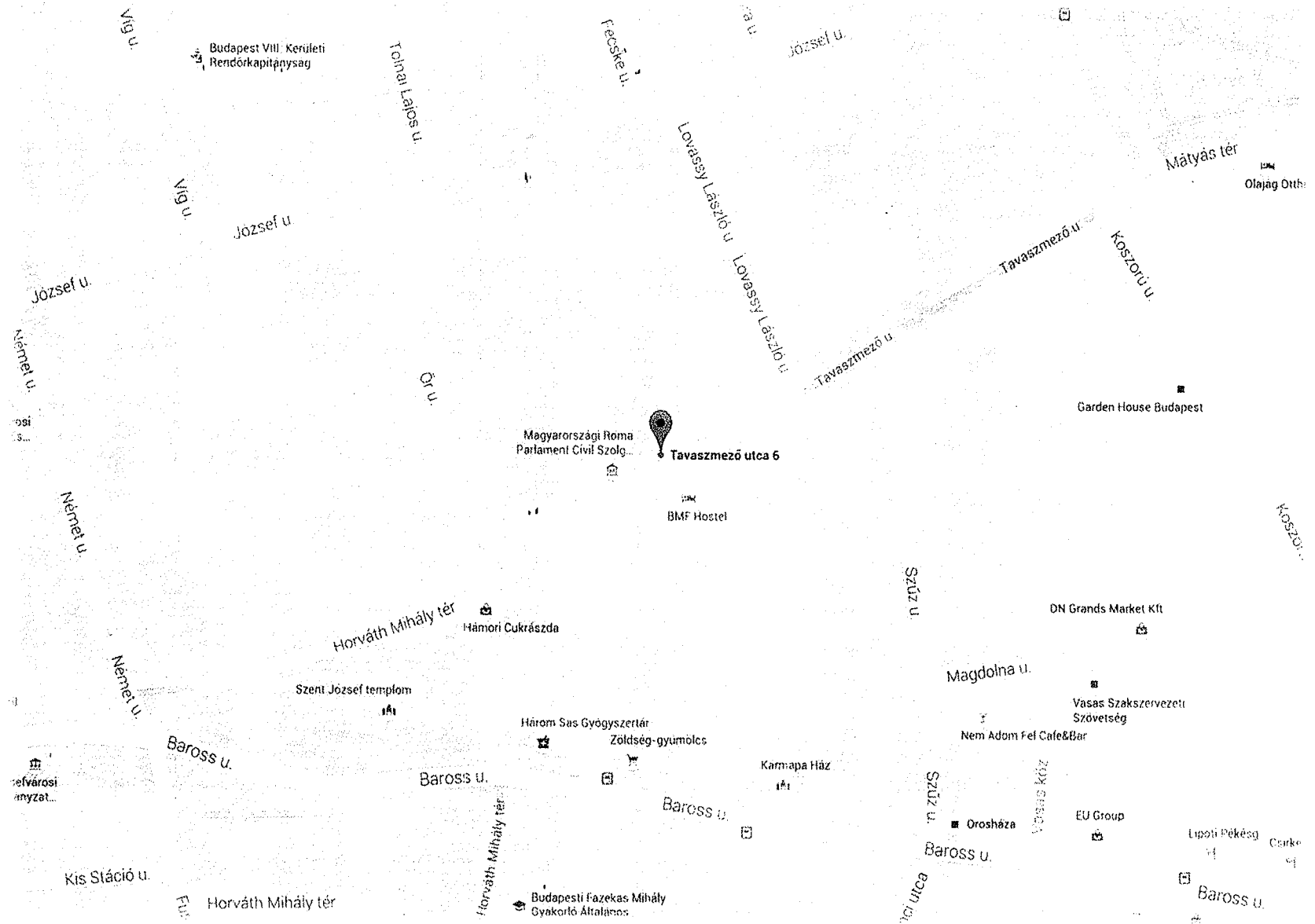
67/112  
19





**FHB**

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

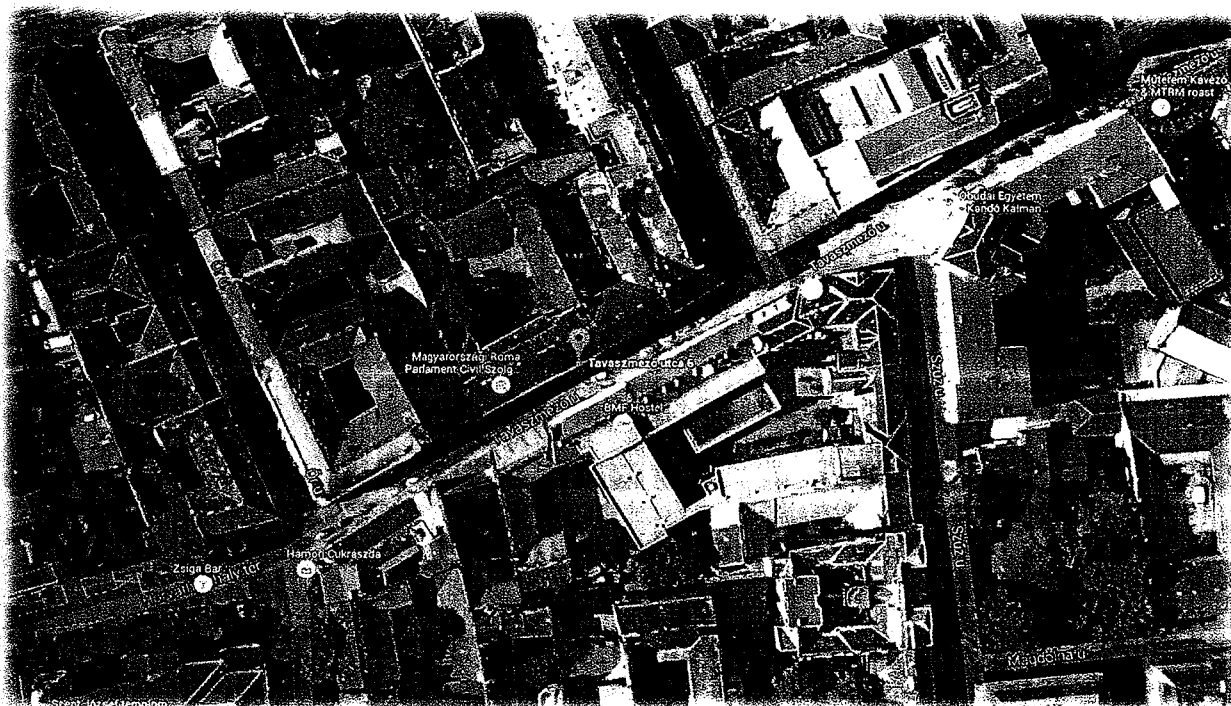


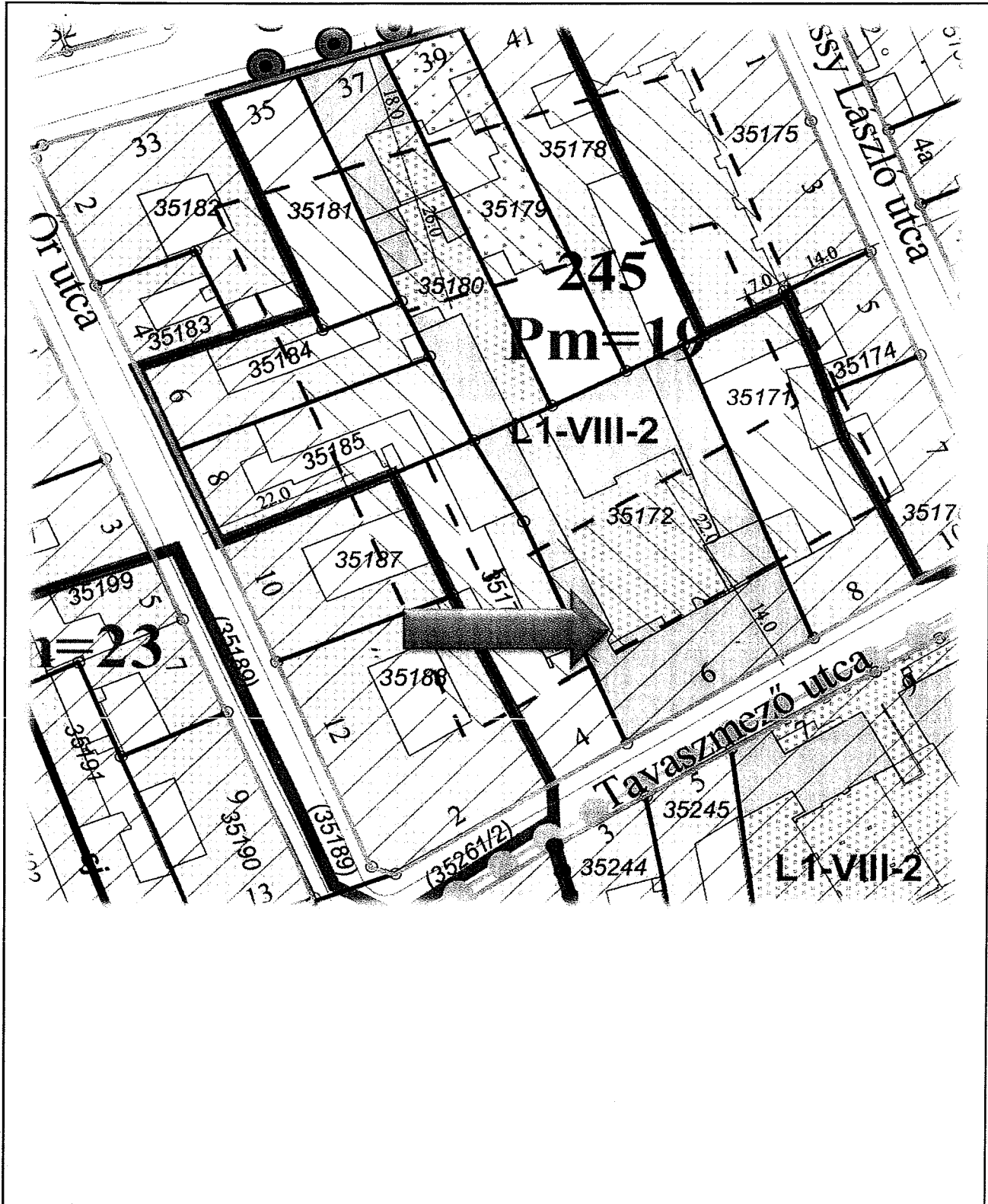
69/112

Handwritten signature and initials

## MELLÉKLET

Megnevezés:



**MELLÉKLET**Megnevezés: **II. ÉSZ térkép**

**MELLÉKLET**

 Megnevezés: HÉSZ kivonat
**L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai**
**1.§**

- (1) Az **L1-VIII** jelű építési övezetek területén
- Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
  - A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
  - <sup>1</sup> Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> lehet.
  - Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
  - <sup>2</sup> Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
  - <sup>3</sup> alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- (2) <sup>4</sup> Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

| Az építési övezet jele | a telkek megengedett |                        |            |                                |                             |                                     |                       | az épület megengedett |            |
|------------------------|----------------------|------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
|                        | beépítési mód        | legkisebb kialakítható |            | legnagyobb                     |                             |                                     | legkisebb             | legkisebb             | legnagyobb |
|                        |                      | területe               | szélessége | beépítési mértéke              | szintterületi mutatója      | terepszint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke  | építménymagassága     |            |
| L1                     | m <sup>2</sup>       | m                      | %          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %                           | %                                   | m                     |                       |            |
| L1-VIII-1              | Z                    | 500                    | 18         | 65<br>s 75                     | 4,00<br>s 4,50              | 85<br>100 <sup>11</sup>             | 15<br>0 <sup>11</sup> | 16,0                  | 23,0       |
| L1-VIII-2              | Z                    | 500                    | 18         | 60<br>s 75                     | 3,50<br>s 4,00              | 85<br>100 <sup>11</sup>             | 15<br>0 <sup>11</sup> | 16,0                  | 23,0       |
| L1-VIII-3              | Z                    | 500                    | 18         | 60<br>s 75                     | 3,50<br>s 4,00 <sup>5</sup> | 85<br>100 <sup>11</sup>             | 15<br>0 <sup>11</sup> | 14,0                  | 19,5       |
| L1-VIII-4              | Z                    | 500                    | 18         | 60<br>s 70                     | 3,50<br>s 4,00              | 80<br>100 <sup>11</sup>             | 20<br>0 <sup>11</sup> | 12,5                  | 16,0       |
| L1-VIII-5              | Z                    | 500                    | 18         | 50                             | 3,50                        | 70                                  | 20                    | 12,5                  | 19,5       |

<sup>1</sup> Módosította a 15/2015.(III.31.) önk. rendelet 10. §, hatályos 2015. április 3-tól.

<sup>2</sup> Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 12.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

<sup>3</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>4</sup> Módosította a 48/2014. (XII.05.) önk. rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2014. december 5-től.

<sup>5</sup> 12/2008. (III.18) sz. önk. rendelettel módosult rész



**MELLÉKLET**Megnevezés: kínálat 1. lakások 38-45 m2<http://ingatlan.com/22112306/nyomtatás>**ingatlan.com**

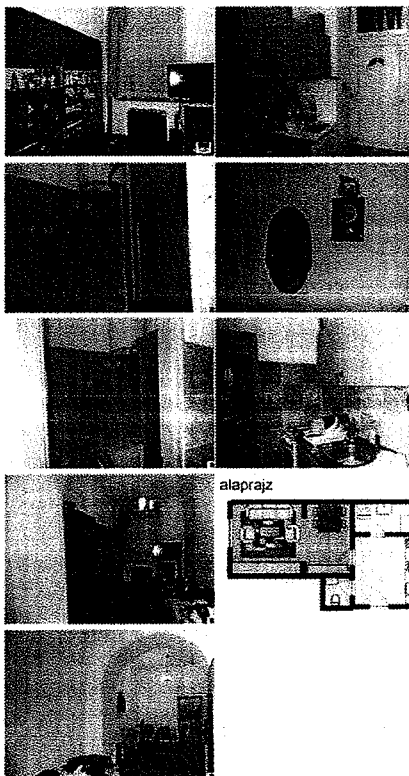
Hirdetés adatai:

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Ajánlat</b>           | eladásra kínált ingatlan   |
| <b>Vételár</b>           | 10.9 M Ft  |
| <b>Alapterület</b>       | 36 m <sup>2</sup>  |
| <b>Szobák száma</b>      | 1  |
| <b>Cím</b>               | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Orczynegyed), Diószegi Sámuel utca      |
| <b>Típus</b>             | tégla építésű lakás  |
| <b>Ingatlan állapota</b> | felújított   |
| <b>Épület szintjei</b>   | 3  |
| <b>Emelet</b>            | lődszint   |
| <b>Fűtés</b>             | gáz (konvektor)  |
| <b>Komfort</b>           | komfortos  |
| <b>Kilátás</b>           | udvari   |
| <b>Fürdő és WC</b>       | külön helyiségben  |
| <b>Belmagasság</b>       | 3 m vagy magasabb  |
| <b>Tájéltás</b>          | kelet  |
| <b>Érdeklődni:</b>       | Jenei Ágnes<br>ingatlanreferens<br>Olthon 13 Kft.<br>Telefon: 06 70 469 3258 |

**A hirdető megjegyzése:**

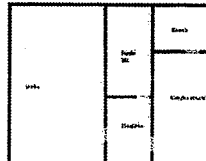
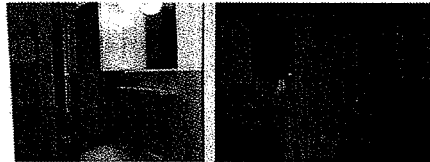
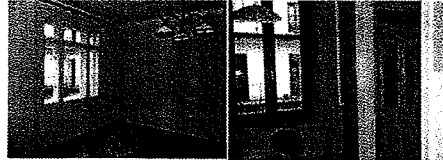
Orczy kert - Nagyvárud tór közelében lakás eladó VIII. kerület fejlesztési területén, az Orczy kert mögött, Diószegi S. utcában lévő, 36 m<sup>2</sup>, teljes körűen felújított lakás eladó. A lakás a társasház hátsó udvara felé tájolt. Így az ablak elől nem jarkálnak el. Az ingatlant 3 éve teljes körűen felújították, minden gépészeti vezetékkel, burkolattal, nyílászárókat kicserélték. Csendes, világos, alacsony költséggel üzemeltethető lakás. A társasház felújítási munkálatait ebben az évben megkezdik.

Tipp: Itt a hirdetés tervezési vázlatot tartalmaz, amelyre azt az ingatlan.com-ról a hirdetés kivételénél <http://ingatlan.com/22112306> található "Értékelési" ikonra kattintva



**ingatlan.com**
**Hirdetés adatai:**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Ajánlat</b>            | eladásra kínált ingatlan   |
| <b>Vételár</b>            | 11,9 M Ft  |
| <b>Alapterület</b>        | 42 m <sup>2</sup>  |
| <b>Szobák száma</b>       | 1  |
| <b>Cím</b>                | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Orczynegyed), Ludovika tér                  |
| <b>Tetőtér</b>            | nem tetőtéri   |
| <b>Típus</b>              | tégla építésű lakás  |
| <b>Ingatlan állapota</b>  | jó állapotú  |
| <b>Épület szintjei</b>    | 4  |
| <b>Emelet</b>             | 2  |
| <b>Fűtés</b>              | gáz (konvektor)  |
| <b>Komfort</b>            | komfortos  |
| <b>Lift</b>               | nincs  |
| <b>Parkolás</b>           | utcán, közterületen - ingyenes   |
| <b>Kilátás</b>            | udvari   |
| <b>Akadálymentesített</b> | nem  |
| <b>Fürdő és WC</b>        | egy helyiségben  |
| <b>Belmagasság</b>        | 3 m-nél alacsonyabb  |
| <b>Tájolás</b>            | délnyugati   |
| <b>Légkondicionáló</b>    | nincs  |
| <b>Kertkapcsolatos</b>    | nem  |
| <b>Érdeklődni:</b>        | Náray Agnes<br>ingatlanreferens<br>Magyar Ingallanközvetítők Országos Szövetsége |
| <b>Telefon:</b>           | 06 70 550 2929   |


**A hirdető megjegyzése:**

Szeretne Ön a munkahelyéhez vagy oktatási intézményéhez közel lakni?  
 Akkor Önnek ajánlom az Orczy negyedben, közel a Nagyvárad térhez,  
 Klinikákhoz található, azonnal költözhető, felújított egy szobás 42 nm-es eladó lakást.  
 A szoba hagyományos parkettával burkolt, újra csiszolva és lakkozva,  
 konvektoros fűtéssel.  
 A nagyméretű konyha járólap cseréje és bútor cseréje az elmúlt években készült el, mely jó állapotú. A konyhában lehetőség van étkező kialakítására és akár tovább bővíthető a kamra összerenyítésével.  
 A kádas fürdő szoba nagy méretű, mely egyben van a WC-vel.  
 Az ingatlan tömegközlekedéssel és gépkocsival is könnyen megközelíthető. Az utcán ingyenes parkolás.  
 Jöjjön és nézze meg!  
 Ha Ön hitel igénybevételével kívánja megvásárolni teljes körű ügyintézésel segítem új ingatlan vásárlását.  
 Irányár 11,9 M Ft

Tipp: Ha a hirdetés létezőtől egyáltalán tartalmaz, jöjjön szívesen az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/22014280>) található "Bepetentem" gombon kattintva.

**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan  |
| <b>Vételár</b>      | 9.40 M Ft   |
| <b>Alapterület</b>  | 39 m <sup>2</sup>   |
| <b>Szobák száma</b> | 2   |
| <b>Cím</b>          | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros –<br>Magdolnanegyed), Karácsony Sándor<br>utca |

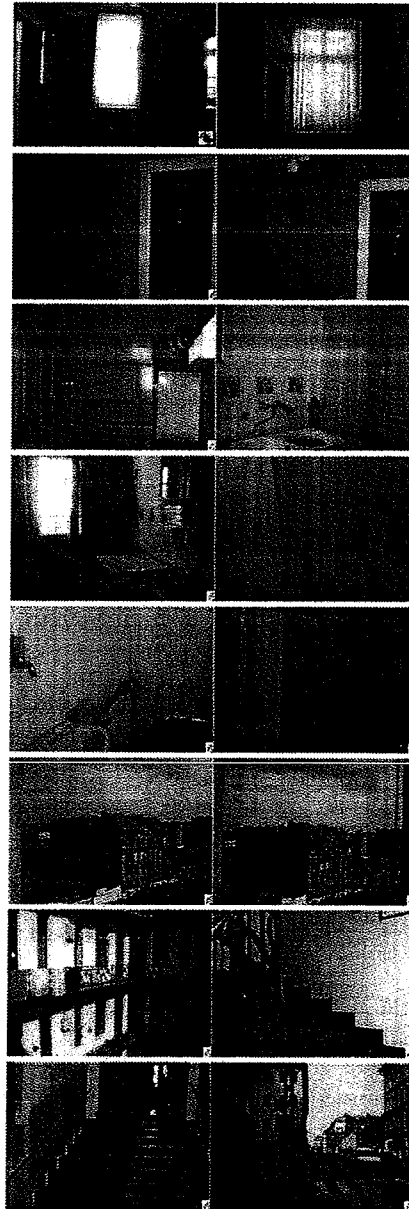
|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Tetőtér</b>            | legfelső emelet, nem tetőtéri  |
| <b>Típus</b>              | tégla építésű lakás            |
| <b>Ingatlan állapota</b>  | közepes állapotú               |
| <b>Épület szintjei</b>    | 4                              |
| <b>Emelet</b>             | 4                              |
| <b>Fűtés</b>              | gáz (konvektor)                |
| <b>Komfort</b>            | komfortos                      |
| <b>Lift</b>               | van                            |
| <b>Parkolás</b>           | utcán, közterületen - ingyenes |
| <b>Kilátás</b>            | utcai                          |
| <b>Akadálymentesített</b> | igen                           |
| <b>Fürdő és WC</b>        | egy helyiségben                |
| <b>Belmagasság</b>        | 3 m vagy magasabb              |
| <b>Tájolás</b>            | déli                           |
| <b>Légkondicionáló</b>    | van                            |
| <b>Kertkapcsolatos</b>    | nem                            |

**Érdeklődni:** Fidrich Barbara - Wind Ingatlaniroda  
**Telefon:** 06 70 427 7175

**A hirdető megjegyzése:**

Eladó a belváros VIII. kerület Józsefváros, megújuló Magdolna negyedben, tulajdoni lapon 37 nm, valójában 39 nm lakóterületű, 2 szoba, fürdőszoba, wc, konyha, kamra elosztású, napfényes, világos, 4. emeleti, alacsony rezsijú, jó elosztású lakás, akadálymentesített, liftes házban.  
 A lakás átlagos állapotú, kisebb felújítás után, azonnal költözhető.  
 A kamra rész megszüntetése következtében egy nagyobb, tágas fürdőszobát alakíthatunk ki!  
 A 3 méter feletti belmagasságnak köszönhetően igény szerint galériázható!  
 Az otthon melegét gáz konvektor biztosítja.  
 Közös költség 7000 Ft ami tartalmazza a ház biztosítását, szemét szállítást, takarítást, lift használatot.  
 A ház várhatóan 2016-ban kívülről is teljesen megújul, minimális önerővel, uniós, kormányzati és önkormányzati forrásokból!  
 Térfigyelő kamerarendszer és elektromos kapunyitól rendszer működik a házban.  
 A tömegközlekedés kiváló. 83-as trolí, 9, 99-es busz, 3-as, 4-es Metró 24, 28-as villamos, iskola, óvoda, orvosi rendelő, színház, uszoda, könyvtár pár perc séta. Bevásárlási lehetőség minden sarkon! Teljesíri tér nagy piac a közelben!  
 Megközelíthető bármikor. Hívjon bizalommal hétfőig is.  
 Befektetésnek is kiváló mert a főváros és egyetemnek szomszédságában van könnyen kiadható!  
**FOLYAMATOSAN FEJLŐDIK A VÁROSRESZ, NAPRÓL-NAPRA EGYRE SZEBBI ÁR IRÁNYÁR! HÍVJON MOST!**  
 Árérték arányban kiváló vételi lehetőség!  
 Adatbázisunkban további több ezer ingatlanból válogaszhat, hívjon bizalommal, hogy megtaláljuk a legmegfelelőbbet!  
 Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK), az új szociál 2016. január 1-től magasabb összegben igényelhető használt lakás vásárlásra is. Az állam által nyújtott közvetlen és vissza nem térítendő lakáscélú támogatás összege 1 gyermek 800.000 forint, 2 gyermek 1.430.000 forint, 3 gyermek 2.200.000 forint, 4 gyermek 2.750.000 forint jelenleg.  
 Teljes körű és díjmentes hitelügyintéssel, biztosításkötéssel áll rendelkezésére szakértő kollégánk. Kérje személyre szabott ajánlatunkat!

Tipp: Ha a hirdetés névvezető adatai tartalmazzák, jellemezze ezt az ingatlan.com-ra a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/22149738>) található "Bejelentem" gombra kattintva.



<http://ingatlan.com/22044202/nyomtatás>
**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

**Ajánlat** oladára kínált ingatlan  
**Vételár** 9.9 M Ft  
**Alapterület** 30 m<sup>2</sup>  
**Szobák száma** 1  
**Cím** Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), Baross utca

**Tetőtér** nem tetőtéri  
**Típus** léga építési lakás  
**Ingatlan állapota** beköltözhető  
**Épület szintjei** 3  
**Emelet** földszint  
**Fűtés** gáz (konvektor)  
**Energiatankönyv** C  
**Komfort** komfortos  
**Klímás** udvari  
**Belmagasság** 3 m vagy magasabb

**Érdeklődni:**  
**Telefon:** 06 76 504 5803

**A hirdető megjegyzése:**

Tulajdonostól átadós!

- VIII. ker. Baross u. földszinti, udvari 30m<sup>2</sup> os garzon
- szép homlokzatú csendes házban, felújítandó állapotú, jól alakítható
- léga építésű, tehermentes, remek közlekedéssel, ház előtti trolis(83) és busz(9) megállóval
- galériázott szoba, illetve a fürdő feletti rész is
- alacsony fenntartási költségekkel
- egyedi (konvektoros) gázfűtés és vízóra
- a meleg vízet villany-bojler szolgáltatja
- jó befekietés, azonnali kiadható kis lakás
- érintékvédős beépítés a társasházi területeire, de a lakást egy udvari rács is védi

**KEREM, HOGY INGATLANKÖZVETÍTŐK NE KERESSENEK!**  
 üdvözléssel:  
**Brunekker Marianne**

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés közlésekor.  
 (http://ingatlan.com/22044202) használati "Értelem" gombra kattintva




**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

**Ajánlat** eladásra kínált ingatlan  
**Vételeár** 11.99 M Ft  
**Alapterület** 40 m<sup>2</sup>  
**Szobák száma** 1 + 1 fél  
**Cím** Budapest, 8. kerület, (Józsefváros –  
 Orczynegyed), Kálvária tér

**Tetőtér** nem tetőtéri  
**Típus** téglá építésű lakás  
**Ingatlan állapota** közepes állapotú  
**Épület szintjei** 2  
**Emelet** félemelet  
**Fűtés** gáz (konvektor)  
**Komfort** komfortos  
**Parkolás** utcán, közterületen - ingyenes  
**Kilátás** utcai  
**Fürdő és WC** egy helyiségben  
**Belmagasság** 3 m vagy magasabb  
**Légkondicionáló** nincs  
**Kertkapcsolatos** igen

**Érdeklődni:** TG Stúdió  
**Telefon:** 06 70 245 9900

**A hirdető megjegyzése:**

Eladó a Kálvária téren egy 40 négyzetméteres, másfél szobás társasházi lakás.

A belső, zöld udvarból nyílik, a egy több lépcsőfokon megközelíthető, a szomszéd lakással közöze teraszról. Az előtér kifejezetten nagy, korábban ebben volt kialakítva a teljes konyha is. A teraszra néz a felszoba, amely mostani kialakításában egy tágas konyhaként működik. A szoba az utcára néz, de olyan magasan vannak az ablakai, hogy nem lehet a járdáról belátni. A WC és a zuhany egy helyiségben van, itt elfér egy mosógép is.

Az épület teljesen alapincézelt, a padló a külső környezethez képest egy méterrel magasabban van, így az alulról történő nedvesedéstől teljesen védett az ingatlan.

A közlekedés kiváló, a téren áll meg a 9-es, a 99-es busz és a 83-as trolis, valamint a 909-es éjszakai járat.

A lakás 40 nm-es, másfél szobás önálló társasházi lakásként van nyilvántartva, teljesen tehermentes. Szerződéskötés után akár azonnal birtokba vehető.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze azt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/22125742>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



**ingatlan.com**
**Hirdetés adatai:**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Ajánlat</b>            | eladásra kínált ingatlan   |
| <b>Vételár</b>            | 12.95 M Ft   |
| <b>Alapterület</b>        | 40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Szobák száma</b>       | 1 + 1 fél  |
| <b>Cím</b>                | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Csarnoknegyed), Nagy Fuvaros utca |
| <b>Tetőtér</b>            | nem tetőtéri   |
| <b>Tipus</b>              | tégla építésű lakás  |
| <b>Erkély</b>             | 1,2 m <sup>2</sup>   |
| <b>Ingatlan állapota</b>  | közepes állapotú   |
| <b>Épület szintjei</b>    | 4  |
| <b>Emelet</b>             | 3  |
| <b>Fűtés</b>              | gáz (konvektor)  |
| <b>Komfort</b>            | komfortos  |
| <b>Lift</b>               | nincs  |
| <b>Parkolás</b>           | utcán, közterületen - fizetés  |
| <b>Kilátás</b>            | udvari   |
| <b>Akadálymentesített</b> | nem  |
| <b>Fürdő és WC</b>        | külön helyiségben  |
| <b>Belmagasság</b>        | 3 m-nél alacsonyabb  |
| <b>Tájolás</b>            | kelet  |
| <b>Légkondicionáló</b>    | nincs  |
| <b>Kertkapcsolatos</b>    | nem  |
| <b>Érdeklődni:</b>        | VII. Kerület<br>ingatlanreferens<br>Dr. Makkos Ingatlan Centrum        |
| <b>Telefon:</b>           | 06 70 366 6019<br>06 1 780 5658  |

**A hirdető megjegyzése:**

Józsefvárosban eladó egy 40m<sup>2</sup>-es 1+1 félszobás III. emeleti komfortos, fiatalos, hangulatos, keleti fekvésű, téglalapú lánssasházi, per és tehermentes lakás.

A lakáshoz vezető zárt lépcsőházhoz egy gondozott belsőkerthen keresztül lehet bejutni.

Az épület földszintjén és három emeletén 20 lakás található, lift nincs.

A lakás egy 15,5m<sup>2</sup>-es nappaliból, egy 9m<sup>2</sup>-es hálószobából, egy 8,4m<sup>2</sup>-es konyhából, egy 1,1m<sup>2</sup>-es zuhanyfülkéből és egy 1,1m<sup>2</sup>-es WC-ből áll. Tartozik még hozzá egy 1,2m<sup>2</sup>-es erkély és egy 2m<sup>2</sup>-es pincehelyiség is. Szobák egymásból nyílnak!  
Lakás minden ablaka egy belső kertre néz, rendkívül világos, sok természetes fényt kap.

A lakásban található bútorok megvétele, átadása külön megegyezés alapján lehetséges!

Adás-vétel szerződés megkötése után azonnal költözhető! Rezszi költség alacsony, víz-villany-gáz fogyasztás egyedileg mérhető.  
Közös költség 2016-ban 7400.- havonta.

Szobák parkettázottak, előszoba laminált parkettás, zuhanyfülke és a WC kerámialapos a konyha pedig kőlappal burkolt.

Fűtése gázkonvektoros, meleg vízellátás villanybojlerrel megoldott.

Bejárati ajtó új, több ponton záródó biztonsági, a többi ajtó és ablak régi, de jó állapotú fatokos nyílászáró.

Figyelem! Ha a hirdetés közzétételét követően szeretné megtekinteni a lakást, kérjük, lépjen kapcsolatba a hirdetővel.  
(<http://ingatlan.com/22151816>) található "Bejelenteni" gombra kattintva.



**MELLÉKLET**
**Megnevezés:** kínálat lakások 50-70 m<sup>2</sup>
<http://ingatlan.com/21711533/nyomtatás>
**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan |
| <b>Vételár</b>      | 17.2 M Ft                |
| <b>Alapterület</b>  | 73 m <sup>2</sup>        |
| <b>Szobák száma</b> | 2                        |
| <b>Cím</b>          | Budapest, 8. kerület     |

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Típus</b>             | tégla építésű lakás |
| <b>Ingatlan állapota</b> | felújítandó         |
| <b>Épület szintjei</b>   | 3                   |
| <b>Emelet</b>            | 2                   |
| <b>Fűtés</b>             | gáz (konvektor)     |
| <b>Komfort</b>           | komfortos           |
| <b>Kijárat</b>           | utcai               |
| <b>Fürdő és WC</b>       | külön helyiségben   |
| <b>Tájolás</b>           | délelet             |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Érdeklődni:</b> | Csanádi Tibor    |
|                    | ingatlanreferens |
|                    | Albérlet.hu      |
| <b>Telefon:</b>    | 06 70 941 4323   |

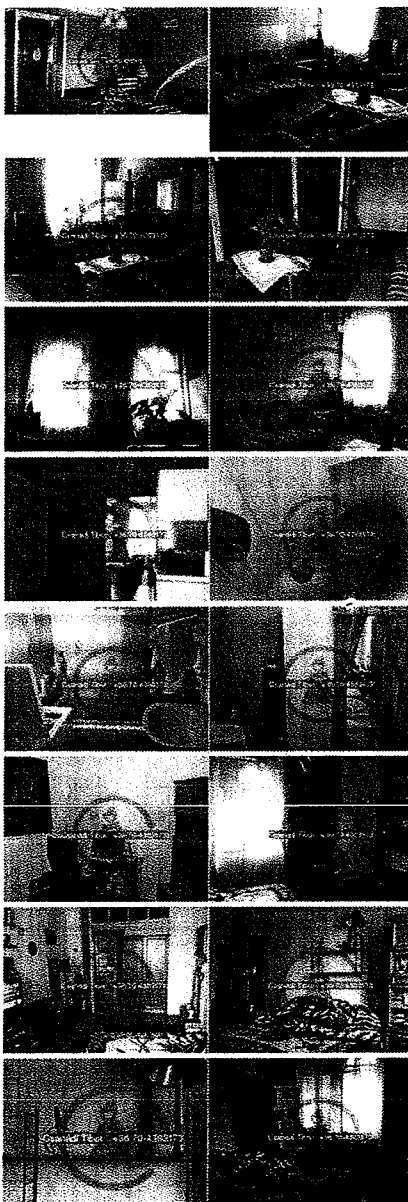
**A hirdető megjegyzése:**  
**BEFEKTETŐK FIGYELMÉBE IS!** Felújítva eladásra vagy hosszútávú bérbeadásra.

1 nappali és 2 háló lakássá (2+1) alakítható lakás eladó a MEGÚJULT TELEKI LÁSZLÓ TÉREN.

- Jó közlekedés (M4 metró, villamosok AGAS, jól alakítható (ALAPRAJZ HAMAROSAN!))
- Jelenleg is 2 KÜLÖN NYÍLÓ SZOBÁS + 1 ablaktalan helyiség
- A jelenlegi fürdőszoba KÁDAS
- KÜLÖN WC
- Kamra
- Két fürdőszoba is kialakítható
- A falban CSERÉLVE LETTEK A CSŐVEK, a kémény bérettel
- TERRE NÉZŐ
- Jelenleg konvektoros fűtés (mindkét szobában), villanybojlerrel
- MEGÚJULT KÖRNYÉKEN, szép nagy tér (parkosított, kamerázott)
- Közvetlen: Vasárcsanak, üzletek
- DIÁKOK KÖRÉBEN KERESETT KÖRNYÉK (Szent István Egyetem, MacDaniela college, Óbudai Egyetem Tavaszmező utcai épületei, Sote. BKF)
- TEHERMENTES!
- Közös költség felújítási alappal: 24.000 Ft.
- Kb. 3 hónap után vehető birtokba

**HÉTVÉGÉN IS HÍVHAT (délelőtt 10 óra és este 7 óra között)! A KÖZVETÍTÉS A VEVŐK SZÁMÁRA INGYENES!**  
**HA SÜRGŐS, AKKOR HÍVJON KÉREM, ÉS NE LEVELET ÍRJON!**

Tipp: Ha a hirdetés tervezését szeretné tanácsozni, jelezze ezt az ingatlan.com-rak a hirdetés hozzászólásán.  
<http://ingatlan.com/21711533> azonos "B-nyelven" ikonra kattintva



**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

|              |   |
|--------------|---|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                                      |
| Vételár      | 13,7 M Ft   |
| Alapterület  | 67 m <sup>2</sup>   |
| Szobák száma | 2 + 1 fél   |
| Cím          | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Orczynegyed), Kőrös utca |

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Tetőtér            | nem tetőtéri                   |
| Típus              | tégla építésű lakás            |
| Ingatlan állapota  | felújított                     |
| Épület szintjei    | 3                              |
| Emelet             | 1                              |
| Fűtés              | gáz (konvektor)                |
| Energianúsítvány   | C                              |
| Komfort            | komfortos                      |
| Lift               | nincs                          |
| Parkolás           | utcan, közterületen - ingyenes |
| Kilátás            | utcai                          |
| Akadálymentesített | nem                            |
| Fürdő és WC        | külön helyiségben              |
| Belmagasság        | 3 m vagy magasabb              |
| Tájolás            | nyugat                         |
| Légkondicionáló    | nincs                          |
| Kertkapcsolatos    | nem                            |

Érdeklődni: Fidrich Barbara - Wind Ingatlaniroda  
 Telefon: 06 70 427 7175

## A hirdető megjegyzése:

Budapest VIII. Józsefváros Orczy negyedben eladó 2+1 fétszobás + 7 nm álló galériás, 67 nm-es világos, napfényos, 2014-ben teljes körűen felújított tágas lakás egy 2 szintes téglaeépítésű ház 1. emeletén.

A konyhában a járólapot kicserélték, új beépített konyhabútor lett elhelyezve és a teljes víz vezeték hálózat új.  
 A meleg vízrel gáz bojler, a fűtést gáz konvektor biztosítja.  
 Az épület belső felújítása elkezdődött. Lakóközösség kiváló. Csendes utca. Elektromos kapunyitó rendszer működik.

A ház várhatóan 2016-ban kívülről is teljesen megújult, minimális önerővel, uniós, kormányzati és önkormányzati forrásokból!

A tömegközlekedés kiváló. 83-as troli, 9, 99-es busz, 3-as, 4-es Metró 24, 28-as villamos. Iskola, óvoda, orvosi rendelő, színház, uszoda pár perc séta. Bevásárlási lehetőség a közelben. Térfigyelő kamerarendszer működik.

Megtekinthető bármikor. Hívjon bizalommal hétfőig is.  
 Cseré is érdekel kizárólag budapesti két szobás panel lakásra!

Adatbázisunkban további több ezer ingatlanból választhat, hívjon bizalommal, hogy meglátjuk a legmegfelelőbbet!

Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK), az új szocpol 2016. január 1-től magasabb összegben igényelhető! Az állam által nyújtott közvetlen és vissza nem térítendő lakáscélú támogatás összege 10 millió forint + 10 millió forint kedvezményes kamatozású hitelként. Teljes körű és díjmentes hitelügyintéssel, biztosításkötéssel áll rendelkezésre szakértő kollégánk. Kérje személyre szabott ajánlatunkat!

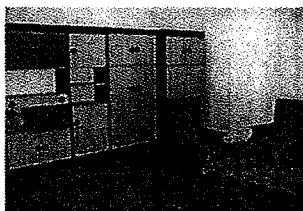
Fpp Hb a hirdetés férvézete adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak, a hirdetés hónapján (<http://ingatlan.com/22023826>) található "Bajmentes" ikonra kattintva.





Eladó lakás, Budapest, VIII. kerület: 13,9 millió Ft, 72 m<sup>2</sup>, 2 szoba - In... <http://www.ingatlanet.hu/ingatlan/Budapest-VIII-kerulet/3148285-cla...>

## Eladó lakás, Budapest, VIII. kerület

13,9 millió Ft, 72 m<sup>2</sup>, 2 szoba**Ár: 13 900 000 Ft**Akár **40 701 Ft** becsült  
törlesztőrésztől, itt!  
([http://hiteltipp.hu](http://hiteltipp.hu/?utm_source=ingatlanet)  
/?utm\_source=ingatlanet)

Megye: Budapest

Település: Budapest, VIII. kerület

Ingatlan  
típus: téglalakásAlapterület: 72 m<sup>2</sup>

Szobák: 2

Ingatlannet  
kód: NET3148285

Hirdető neve: Nagy Katalin

Telefonszám: +36 20 995 2089

### Az ingatlan jellemzése:

VIII..SOTE és Nagyvárad tér közelében, 72 nm-es, napfényes, előszobás, 2 külön bejáratú szobás, ablakos-étkező konyhás, kamrás, külön wc, kádás fürdőszobás, mosókonyhás ,bútorozott-gépesített ,azonnal költözhető egyedi fűtésű kedvező fenntartású téglalakás rendezett téglapépületben jó lakóközösséggel eladó(bérlőkkel együtt is-kiváló befektetés!)

Irányár: 13,9 M

Telefon: 06-20-9952-089 vagy 06-1-374-0180

### További információk:

- Szobák száma: 2
- Emelet: földszint
- Fal építési anyaga: nem meghatározott
- Ingatlan állapota: átlagos
- Fűtés: konvektor

Lakáshitel kalkulátor

promóció

Hitelajánlat: **6,95 millió Ft** akár **40 701 Ft** becsült  
törlesztőrésztől, itt! ([http://hiteltipp.hu](http://hiteltipp.hu/?utm_source=ingatlanet)  
/?utm\_source=ingatlanet)

Eladó lakás, Budapest, VIII. kerület, Karácsony Sándor: 19 millió Ft, ... <http://www.ingatlanet.hu/ingatlan/Budapest-VIII-kerulet/3702149-cla...>

## Eladó lakás, Budapest, VIII. kerület, Karácsony Sándor

19 millió Ft, 89 m<sup>2</sup>, 4 szoba**Ár: 19 000 000 Ft**Akár **55 635 Ft** becsült  
törlesztőrésztől, itt!  
(<http://hiteltipp.hu>  
/?utm\_source=ingatlanet)

Megye: Budapest

Település: Budapest, VIII. kerület

Cím: Karácsony Sándor

Ingatlan  
típus: téglalakásAlapterület: 89 m<sup>2</sup>

Szobák: 4 (3 + 1)

Építés éve: 1910

Ingatlan  
kód: NET3702149Hirdető neve: IX. kerület  
Terdik Ferencné Erzsébet  
ingatlanreferens

Telefonszám: +36 70 426 0816

### Az ingatlan belterének jellemzése:

Referens: TFE9/66421

Budapest belvárosában a Józsefváros szívében, a Magdolna projekt keretében megújuló részen ELADÓ téglá építésű liftes ház 4.em-i 89 m<sup>2</sup>-es 2,5 szobás lakása.Elosztása: az ajtón belépve balra látható a konyha, a félszoba és a kamra, jobbra egymás után a mellék helység és a fürdőszoba.  
Szemben egymás mellet a két nagy szoba.

Tájéolása: K-i.

Burkolatok:

A szobák és az előszoba: parkettás, míg a többi helység a régi gránit kő lappal burkolt.

Nyílászárók: fa

Fűtés: gázkonvektor.

Az ingatlan állapota: Felújítandó, de jelenleg is lakható.



# FHB

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

Eladó lakás, Budapest, VIII. kerület, Karácsony Sándor: 19 millió Ft, ... <http://www.ingatlanet.hu/ingatlan/Budapest-VIII-kerulet/3702149-ela...>

Ajánlott befektetési céllal kereső, illetve gyermekes családok részre.

Érdeklődés esetén hívjon bizalommal, a tulajdonossal egyeztetett időpontban megtekinthető.

Ár: 19 M Ft

Irodánk rendelkezésre áll: ügyvéd (díja: 0,5%) bankfüggetlen hitelügyszintező és energetikai tanúsítvány elkészítésével.

#### További információk:

- Szobák száma: 4
- Szintek: 6
- Emelet: 4.
- Fal építési anyaga: **nem meghatározott**
- Ingatlan állapota: **felújítandó**
- Lift: **van**
- Fűtés: **konvektor**

Lakáshitel kalkulátor

*promóció*

Hitelajánlat: **9,5 millió Ft** akár **55 635 Ft** becsült  
törlesztőrészlettől, itt! ([http://hiteltipp.hu](http://hiteltipp.hu/?utm_source=ingatlanet)  
[/?utm\\_source=ingatlanet](http://hiteltipp.hu/?utm_source=ingatlanet))

<http://ingatlan.com/21818117/nyomtatás>
**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

**Ajánlat** eladásra kínált ingatlan  
**Vételár** 16.2 M Ft  
**Alapterület** 59 m<sup>2</sup>  
**Szobák száma** 2  
**Cím** Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Orczynegyed), Kálvária tér

**Tipus** téglá építésű lakás  
**Ingatlan állapota** jó állapotú  
**Épület szintjei** 4  
**Emelet** 2  
**Fűtés** gáz (konvektor)  
**Komfort** komfortos  
**Lift** van  
**Parkolás** utcán, közterületen - fizetős  
**Ki látás** udvari  
**Fürdő és WC** egy helyiségben  
**Belmagasság** 3 m vagy magasabb  
**Tájolás** dél

**Érdeklődni:** Baumgartner Márta  
 ingatlanreferens  
 OTP Ingatlanpont Kft.  
**Telefon:** 06 70 636 7414

A hirdető megjegyzése:

VIII. ker. Kálvária téren rendezelt, gondozott házban eladó 59 nm-es környosóra nyitó 2. emeleti 2 szobás lakás. A lakásban déli fekvésének köszönhetően jók a fényviszonyok, a konyha és zuhanyzós fürdőszoba is ablakos, az előszoba kényelmes, tágas. A ház belső tartozása és térfelvezése a közelmúltban fejeződött be. A lakás tisztasági leletét követően költözhető, de hosszútávon a fűtés és a konyha modernizálása, korszerűsítése egy cél lehet. Konvektoros fűtésű a konyha és az egyik szoba, míg a másik szobában gáz-hérs cserépkályha van. A közös költség 12 528 Ft, felújítási alap-részt is tartalmaz, a többi költség egyéni fogyasztás szerinti. Remek kuckó, kényelmes otthon. Ajánlom jó szívvel! M55832

<http://www.otpip.hu>

Tipp: Ha a hirdetés fellevelező adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/21818117>) található "Bejelentem" ikonra kattintva



**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan  |
| <b>Vételeár</b>     | 18.9 M Ft   |
| <b>Alapterület</b>  | 70 m <sup>2</sup>   |
| <b>Szobák száma</b> | 2   |
| <b>Cím</b>          | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros –<br>Magdolánegyed), Bauer Sándor utca |

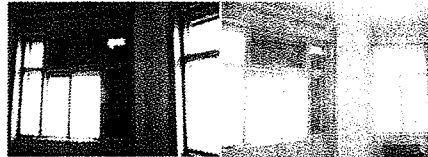
|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Tetőter</b>           | nem tetőtéri                  |
| <b>Tipus</b>             | léglá építésű lakás           |
| <b>Ingatlan állapota</b> | felújítandó                   |
| <b>Épület szintjei</b>   | 5                             |
| <b>Emelet</b>            | főemelet                      |
| <b>Fűtés</b>             | gáz (konvektor)               |
| <b>Komfort</b>           | komfortos                     |
| <b>Lift</b>              | van                           |
| <b>Parkolás</b>          | utcán, közterületen - fizetés |
| <b>Kilátás</b>           | utcai                         |
| <b>Fürdő és WC</b>       | egy helyiségben               |
| <b>Belmagasság</b>       | 3 m vagy magasabb             |
| <b>Tájolás</b>           | délekelet                     |
| <b>Kertkapcsolatos</b>   | nem                           |

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Érdeklődni:</b> | Nagy Tamás       |
|                    | ingatlanreferens |
|                    | TVD              |
| <b>Telefon:</b>    | 06 70 977 3665   |

**A hirdető megjegyzése:**

A telek tér legszebb és legkarbantartottabb ítélt épületében, mely tavaly ünnepelte fennállásának 100. évfordulóját, kínál eladásra egy 70m<sup>2</sup>-es, sokféle átalakítási lehetőséggel kecsegtető, 1 emeleti (hivatalosan fél-emeleti) világos lakást. A lakás jelenleg is komfortos, gáz cirkó rendszerrel a szomszéd lakásokban már teljes összkomfortot teremtetek, mely itt is kivielezhető! Kiválóan alkalmas befektetésnek vagy egy tágas, világos kényelmes, akár 2 és félszobás lakás kialakítható belőle. Minden érdeklődőt szívesen fogadunk, megtekintés rugalmasan, telefonos egyeztetéssel. Irányár: 18.9 M Ft.

Tipp: Ha a hirdetés feltüntetett adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján: <http://ingatlan.com/22102614>; társasház "Bejelentem" ikonra kattintva



**MELLÉKLET**
**Megnevezés:** Telek kínálat

2016. 03. 16.

[ingatlan.com/21270632/nyomtatas](http://ingatlan.com/21270632/nyomtatas)
**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan                          |
| <b>Vételár</b>      | 180 M Ft  |
| <b>Telekterület</b> | 1 407 m <sup>2</sup>                              |
| <b>Cím</b>          | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros – Orczynegyed) |

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>Típus</b>   | lakóterület  |
| <b>Villany</b> | telken belül |
| <b>Víz</b>     | telken belül |
| <b>Gáz</b>     | telken belül |
| <b>Csatoma</b> | telken belül |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Érdeklődni:</b> | Lehoczki Mária<br>ingatlanreferens<br>SunPalace 1 |
| <b>Telefon:</b>    | 06 70 716 8258                                    |

A hirdető megjegyzése:

A 8. kerület gyorsan fejlődő részén kínálunk megvételre egy újjépítésű házak szomszédságában elhelyezkedő LI VIII/1 zártosú beépítésű építési telket!

Legnagyobb megengedett beépítés mértéke: lakó épületnél 65%

Bruttó szintterületi mutató: 4

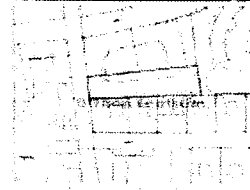
Terepszint alatti beépíthetőség: 80%

Építmény magasság: legkisebb- 16m legnagyobb- 28m

Zöldfelületi mérték: 35%

Legkisebb megengedett szélesség: 18m

Tipp: Ha a hirdetés felvezető adatait tartalmazó, jellemező az [ingatlan.com](http://ingatlan.com/21270632)-nak a hirdetés honlapján (<http://ingatlan.com/21270632>) található "Egyenlítő" ikonnal kattintva.



2016. 03. 16.

ingatlan.com/20035560/nyomtas

**ingatlan.com**

## Hirdetés adatai:

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan  |
| <b>Vételár</b>      | 179.9 M Ft  |
| <b>Telekterület</b> | 869 m <sup>2</sup>  |
| <b>Cím</b>          | Budapest, 8. kerület, (Józsefváros –<br>Magdolnanegyed), Baross utca 106. |

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| <b>Típus</b>    | lakóterület |
| <b>Villany</b>  | van         |
| <b>Víz</b>      | van         |
| <b>Gáz</b>      | van         |
| <b>Csatorna</b> | van         |

**Érdeklődni:**  
**Telefon:** 06 1 274 4644

## A hirdető megjegyzése:

Tulajdonos hirdetés.

Lakoepulet CSOK projekthez, ures telek elado.

Nagykoruthoz közel, Bp. VIII. Baross utcaban, egy 869 m2 ures epitesi TELEK elado.

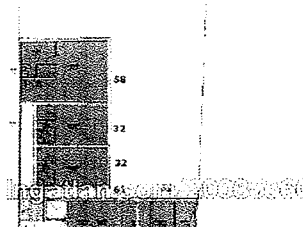
Egy 33-45 lakasos, 2400 m2 netto lakohaz epitesere alkalmas. A telek teglalap alaku, utcai frontja 20m.

A beepitesi parameterek:

szinterulet mutato 4.0,  
parkanymagassag 21m,  
beepithetoseg 65%,  
brutto szinterulet 3500 m2.

Projekt ceg, terv vazlat alternativak es penzugyi tervdokumentacio van.

Kerem, hogy Email-ben kontaktaljon.

Tipp: Ha a hirdetés főrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján  
(<http://ingatlan.com/20035560>) található "Bejelentém" ikonra kattintva.

2016. 03. 16.

[ingatlan.com/22167777/nyomtatás](http://ingatlan.com/22167777/nyomtatás)**ingatlan.com**

Hirdetés adatai:

**Ajánlat** eladásra kínált ingatlan  
**Vételár** 149.9 M Ft  
**Telekterület** 922 m<sup>2</sup>  
**Cím** Budapest, 8. kerület, (Józsefváros –  
Oroszgyeget)

**Típus** lakóvezetői telek  
**Víbbány** telken belül  
**Víz** telken belül  
**Gáz** telken belül  
**Csatoma** telken belül

**Érdeklődni:** Drevnó Béla  
ingatlanreferens  
DUNA HOUSE FELSŐKISPEST  
**Telefon:** 06 30 461 8704

A hirdető megjegyzése:

BEFEKTETŐK, TÁRSASHÁZ ÉPÍTŐK figyelmébe ajánlom a LUDOVIKA CAMPUS közelében 922 m<sup>2</sup> alapterületű belterületi telket, mely ca.: 40 lakás építésére alkalmas.

A terület besorolása L1-VIII-2, 60 %-os beépítési mértékkel, 16 méteres homlokzati magassággal. A dinamikusan fejlődő Ludovika Campus szomszédságában, megépült néhány új építésű ingatlan. Ha gyors megtérülésű projektben gondolkodik hívjon most

Referencia szám: TK359034

Tipp: Ha a hirdetés ferevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján <http://ingatlan.com/22167777> lalához "Bejelentem" ikonra kattintva

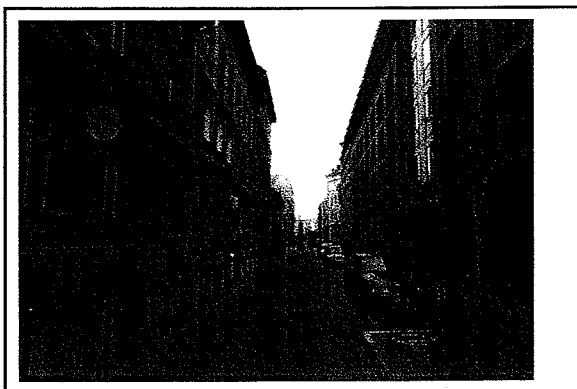




**FHB****ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
FHB Ingatlan Zrt.**MELLÉKLET**Megnevezés: **Jogviszony lista**

| Sorsz. | Közműhely       | Házszám | Ally.              | Stoba | Hasznos terület | Bérlőjogáll. | Haszn. alapter. (m2) | Bérlő/használgató neve                  | Jogviszony időtartam<br>határozott /<br>határozatlan |
|--------|-----------------|---------|--------------------|-------|-----------------|--------------|----------------------|---|--|
| 1      | Tavaszmező utca | 6.      | A ép. földszint 3. | 1     | komfortos lakás | SZERZŐDÉSES  | 69,32                |   | határozatlan   |
| 2      | Tavaszmező utca | 6.      | A ép. földszint 4. | 1,5   | komfortos lakás | SZERZŐDÉSES  | 56,82                |   | határozatlan   |
| 3      | Tavaszmező utca | 6.      | A ép. földszint 5. | 1     | komfortos lakás | SZERZŐDÉSES  | 69                   |   | határozott   |
| 4      | Tavaszmező utca | 6.      | A ép. földszint 2. | 1     | komfortos lakás | SZERZŐDÉSES  | 60,32                |   | határozatlan   |
| 5      | Tavaszmező utca | 6.      | A ép. földszint 1. | 1     | komfortos lakás | SZERZŐDÉSES  | 38,85                |   | határozott   |
| 6      | Tavaszmező utca | 6.      | A ép. 1. emelet 2. | 1     | komfortos lakás | HASZNÁLÓ     | 55,81                |   |  |
| 7      | Tavaszmező utca | 6.      | UDP                |       | bérlemény       | ÜRES         | 143                  | üres                                    |  |
| 8      | Tavaszmező utca | 6.      | UCP                |       | bérlemény       | ÜRES         | 95                   | üres                                    |  |
| 9      | Tavaszmező utca | 6.      | I.EM               |       | bérlemény       | HASZNÁLÓ     | 214                  | Magyarországi Roma Parlament (használó) | használó   |
| 10     | Tavaszmező utca | 6.      | I.EM               |       | bérlemény       | SZERZŐDÉSES  | 132                  | Phralipe Független Cigány Szervezet     | határozatlan   |
| 11     | Tavaszmező utca | 6.      | UDH                |       | bérlemény       | ÜRES         | 105                  | üres                                    |  |
| 12     | Tavaszmező utca | 6.      | UDH                |       | bérlemény       | ÜRES         | 461                  | üres                                    |  |
| 13     | Tavaszmező utca | 6.      | UDH                |       | bérlemény       | ÜRES         | 50                   | üres                                    |  |
| 14     | Tavaszmező utca | 6.      | UDH                |       | bérlemény       | SZERZŐDÉSES  | 45                   | Doctor Tellhmi Kft.                     | határozott   |
| 15     | Tavaszmező utca | 6.      | UDH                |       | bérlemény       | ÜRES         | 39                   | üres                                    |  |
| 16     | Tavaszmező utca | 6.      | UDH                |       | bérlemény       | ÜRES         | 159                  | üres                                    |  |

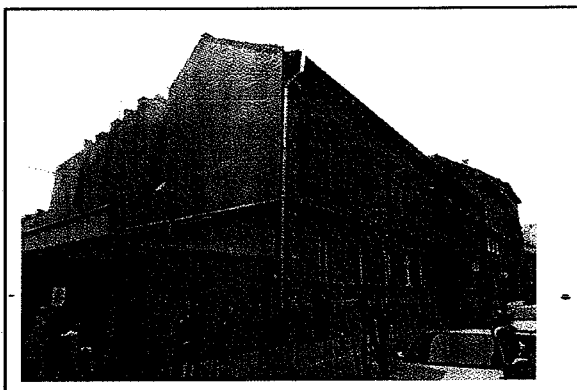
## FÉNYKÉPEK



jellemző utcakép



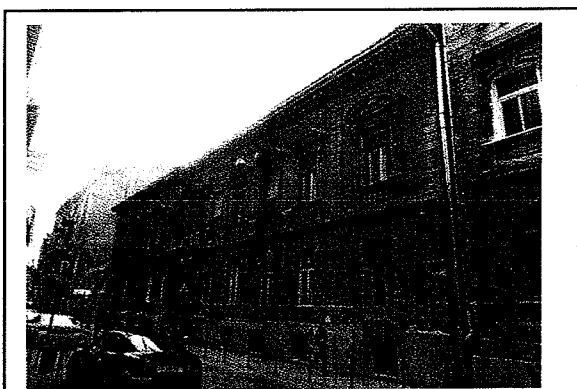
jellemző utcakép



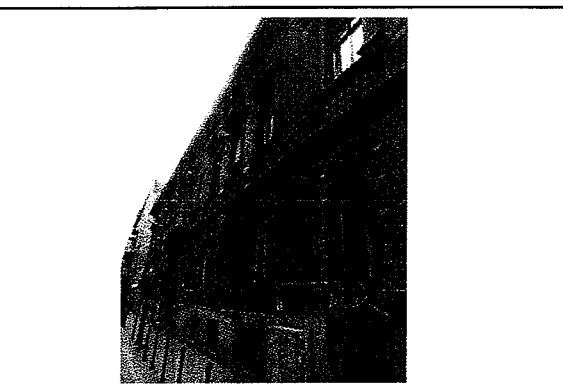
Az értékelt ingatlan utcafronti képe



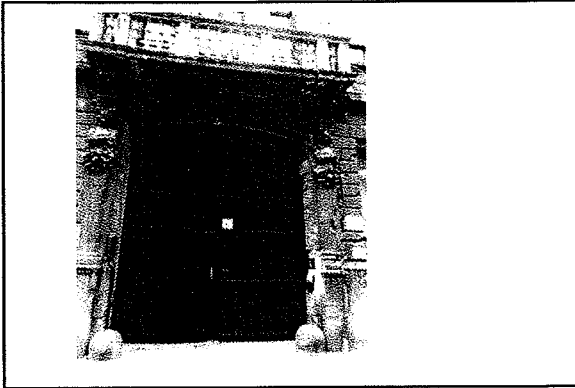
Az értékelt ingatlan utcafronti képe



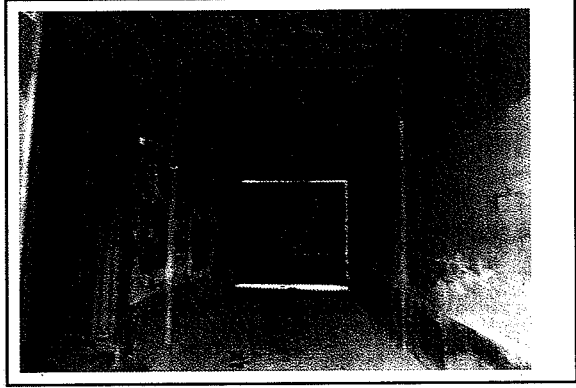
Az értékelt ingatlan utcafronti képe



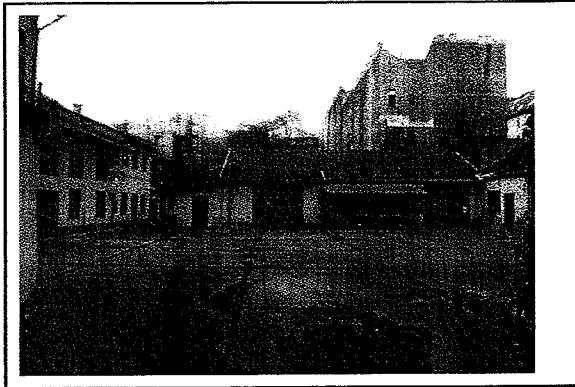
Kapubejáró

**FÉNYKÉPEK**

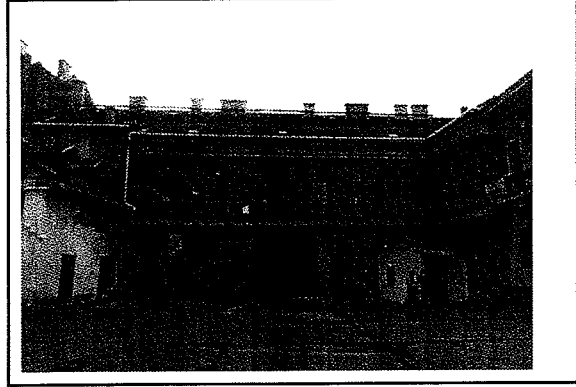
Bejárati kapu



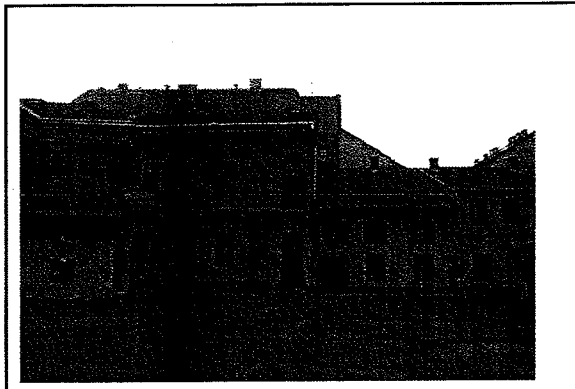
Szárazkapu bejáró



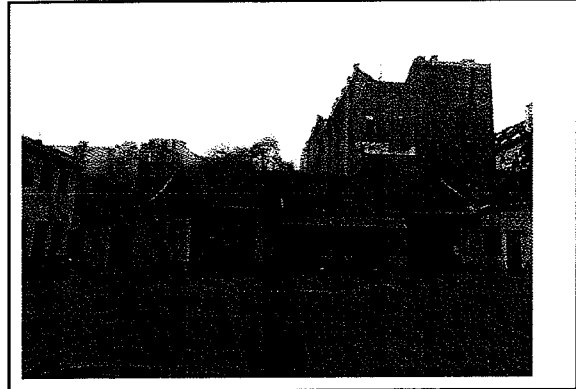
Az ingatlan udvara



Az ingatlan udvara, homlokzata



Az ingatlan udvara



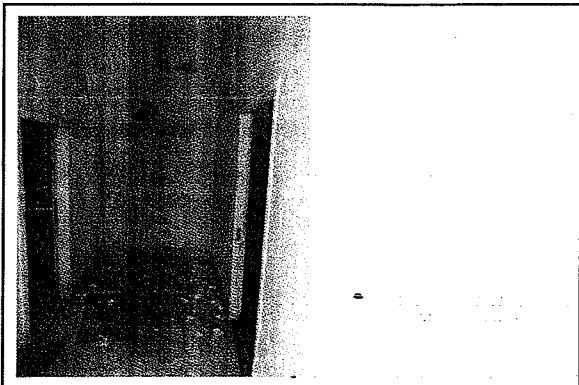
Az ingatlan udvara

**FÉNYKÉPEK**

Az ingatlan udvara



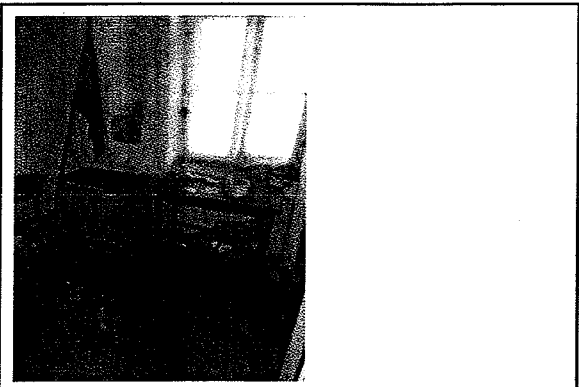
Raktár- és irodahelyiségek



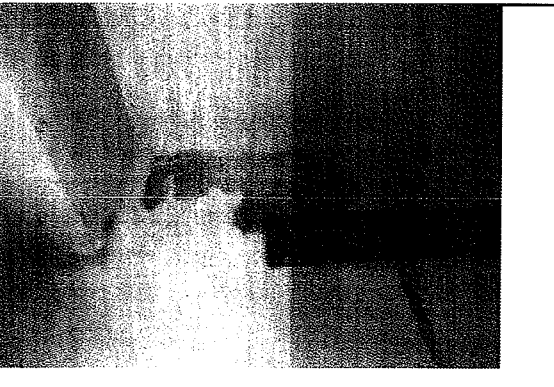
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek

**FÉNYKÉPEK**

Raktár- és irodahelyiségek



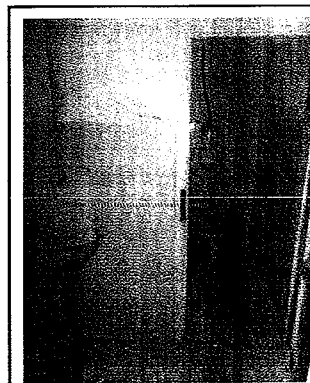
Raktár- és irodahelyiségek



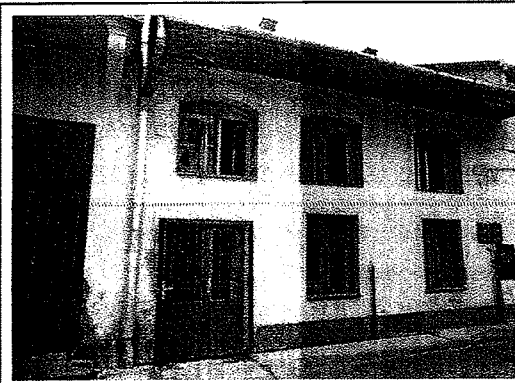
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek

**FÉNYKÉPEK**

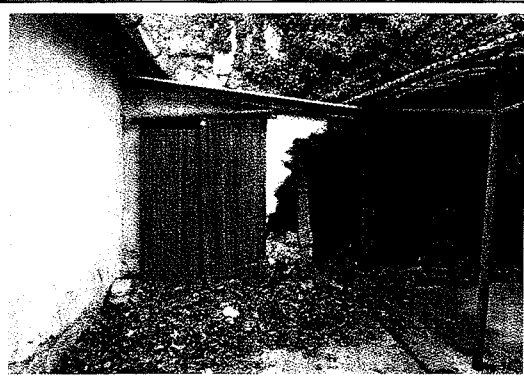
Raktár- és irodahelyiségek



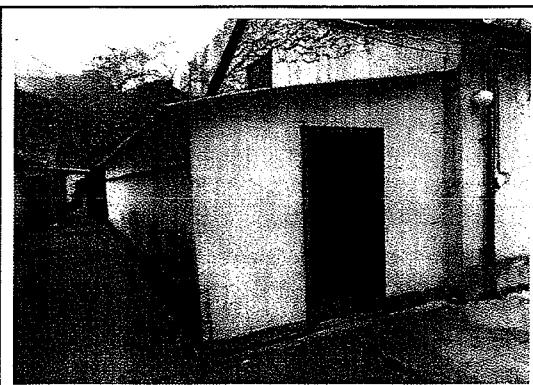
Raktár- és irodahelyiségek



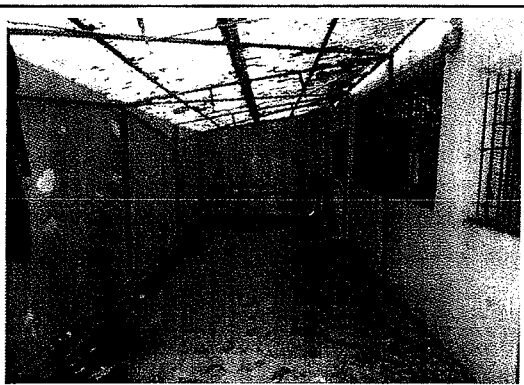
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



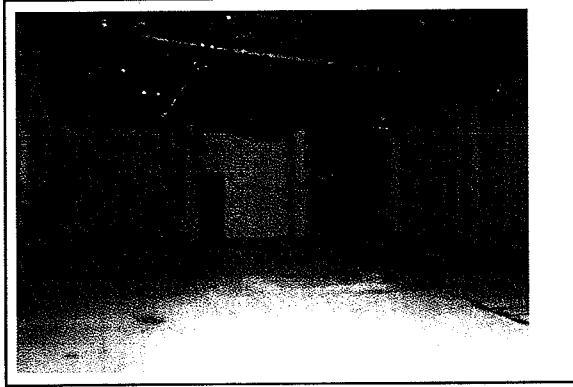
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek

**FÉNYKÉPEK**

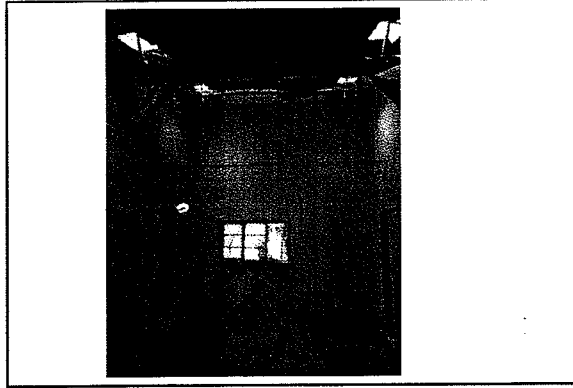
Raktár- és irodahelyiségek



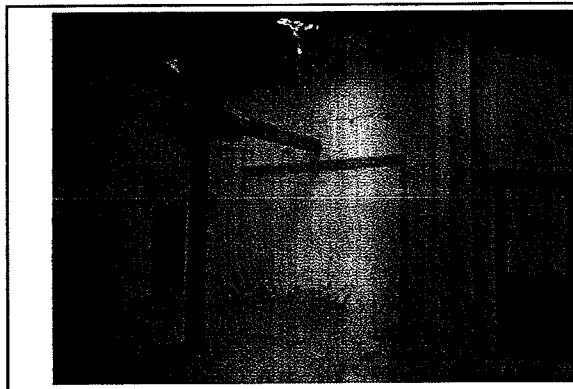
Raktár- és irodahelyiségek



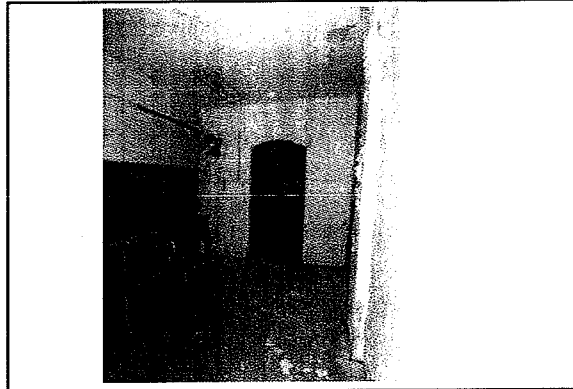
Raktár- és irodahelyiségek



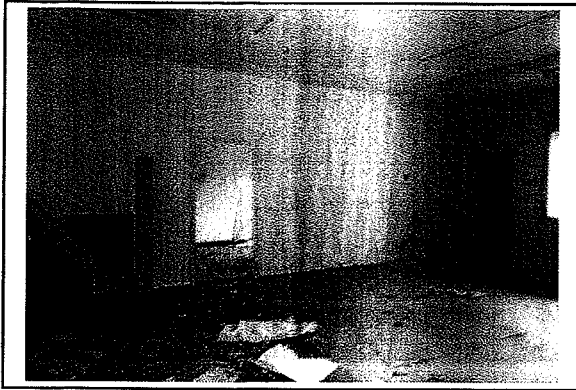
Raktár- és irodahelyiségek



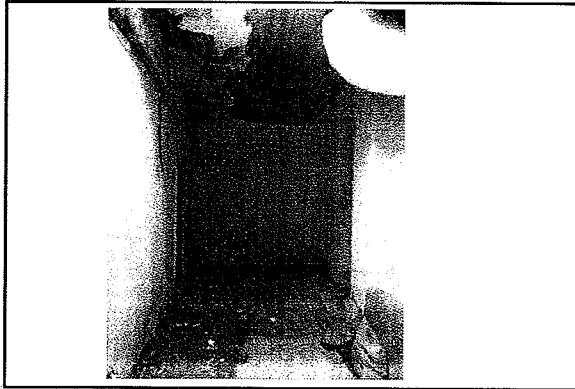
Raktár- és irodahelyiségek



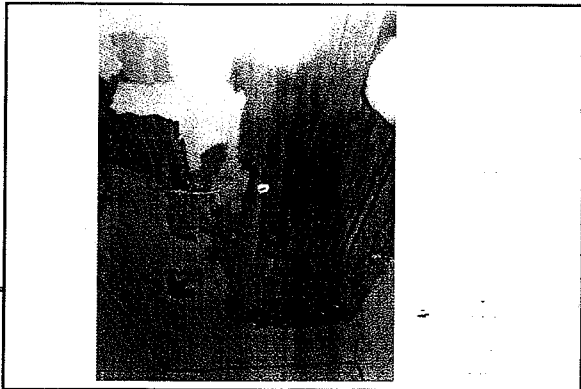
Raktár- és irodahelyiségek

**FÉNYKÉPEK**

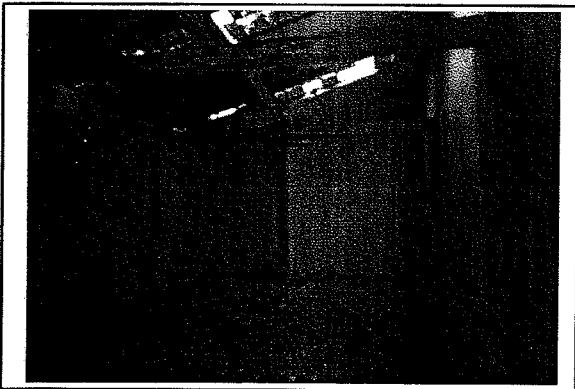
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



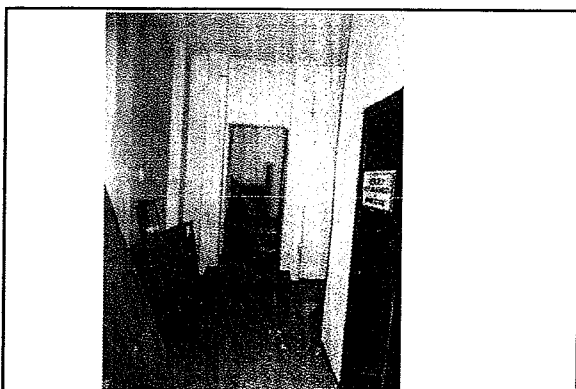
Raktár- és irodahelyiségek



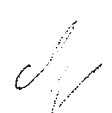
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



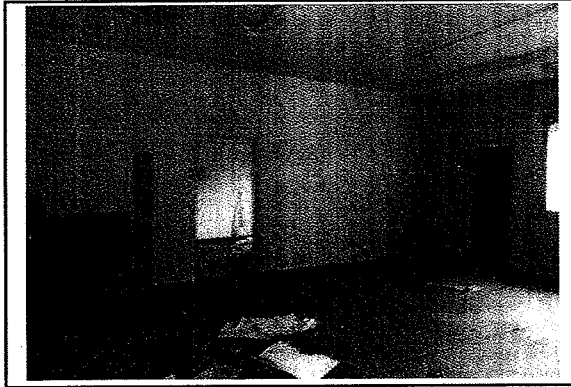
Raktár- és irodahelyiségek



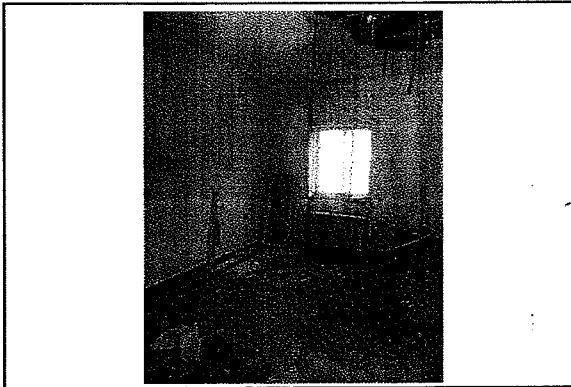


**FÉNYKÉPEK**

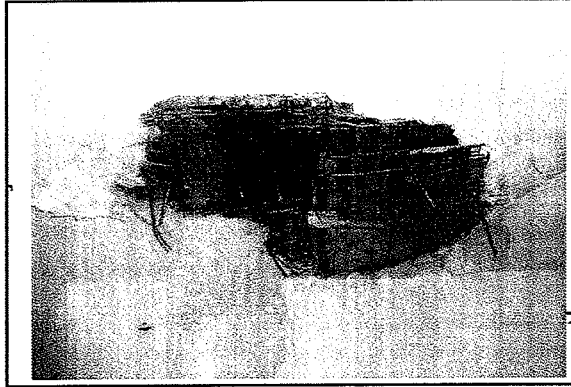
Raktár- és irodahelyiségek



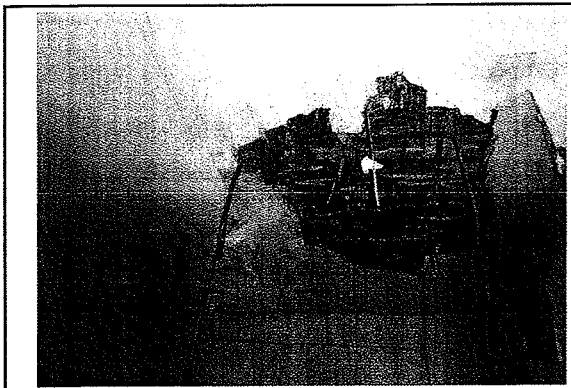
Raktár- és irodahelyiségek



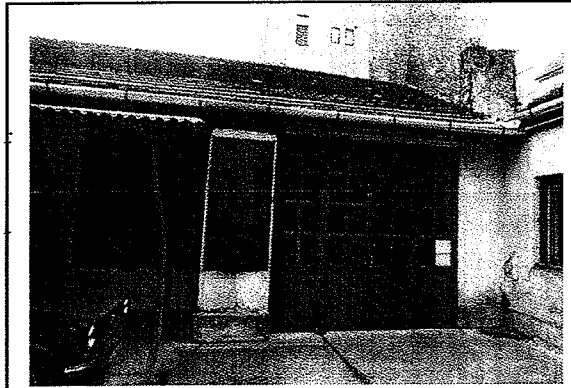
Raktár- és irodahelyiségek



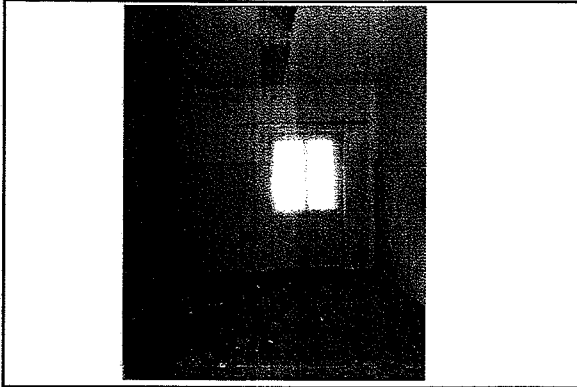
Raktár- és irodahelyiségek



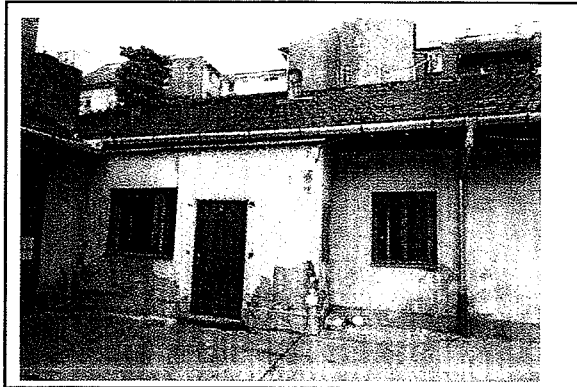
Raktár- és irodahelyiségek



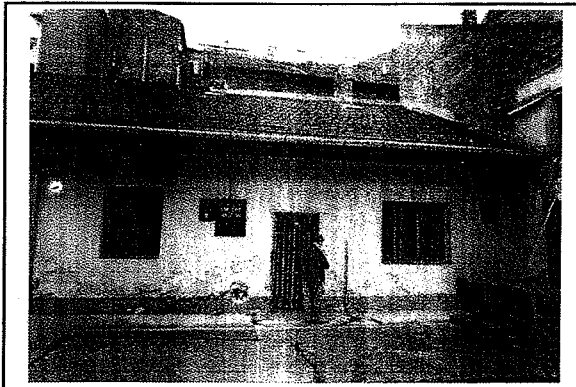
Raktár- és irodahelyiségek

**FÉNYKÉPEK**

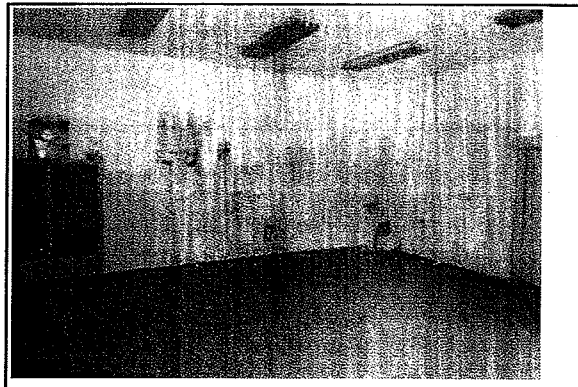
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek



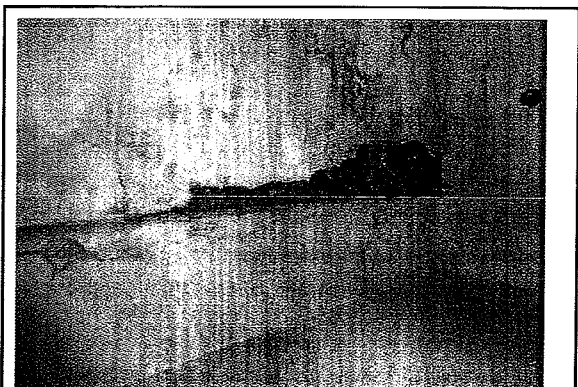
Raktár- és irodahelyiségek



Raktár- és irodahelyiségek

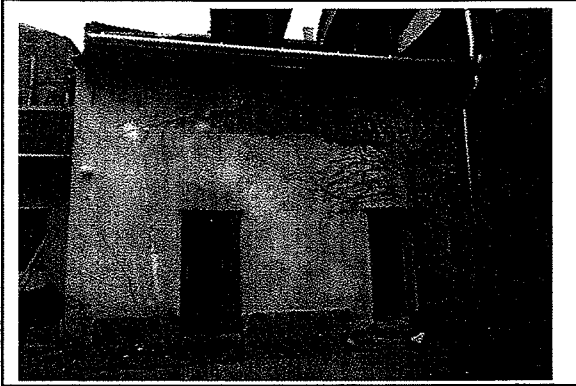


Raktár- és irodahelyiségek

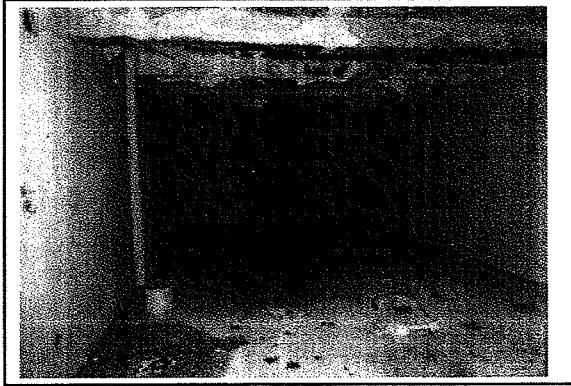


Raktár- és irodahelyiségek

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

**FÉNYKÉPEK**

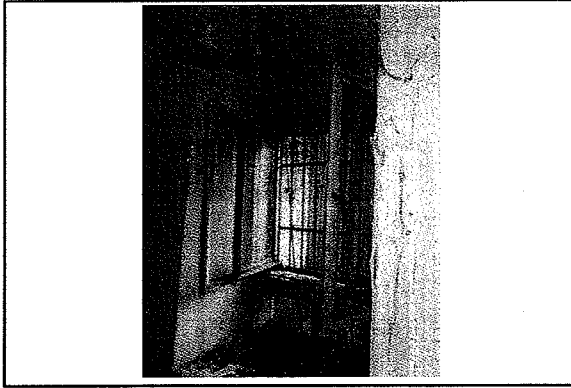
Raktár- és irodahelyiségek



pincelejáró

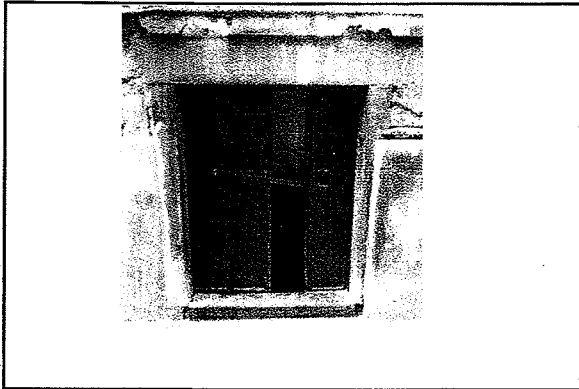


pince

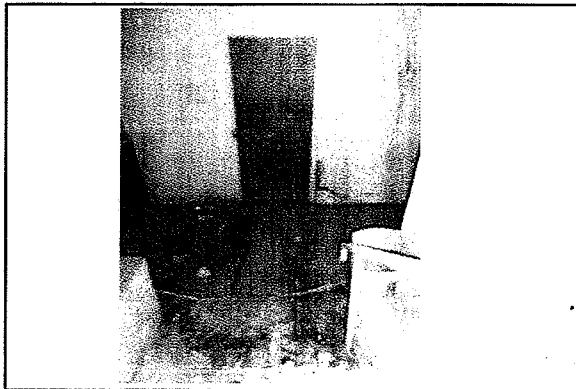


pince

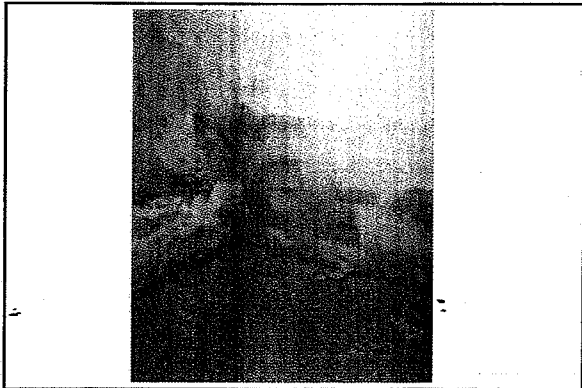
## FÉNYKÉPEK



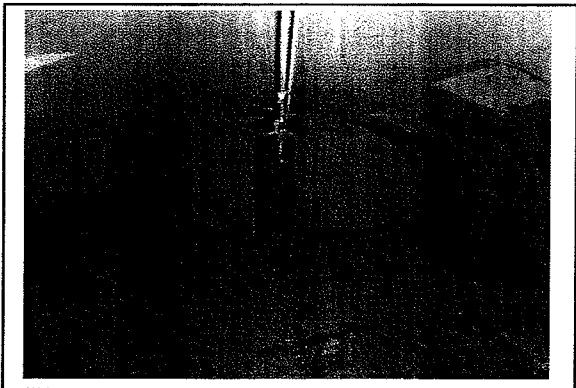
pincelejáró



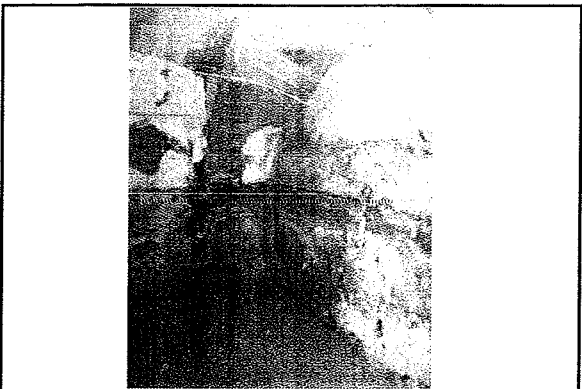
pince



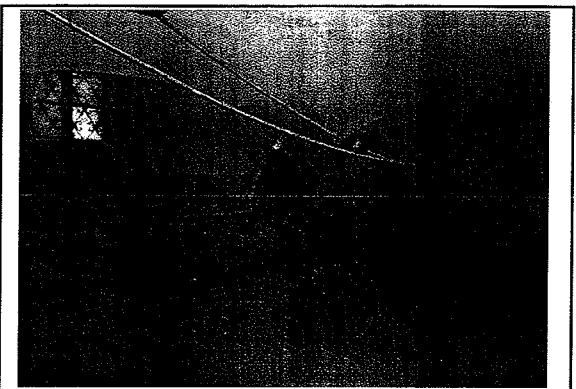
pince



pince



pince

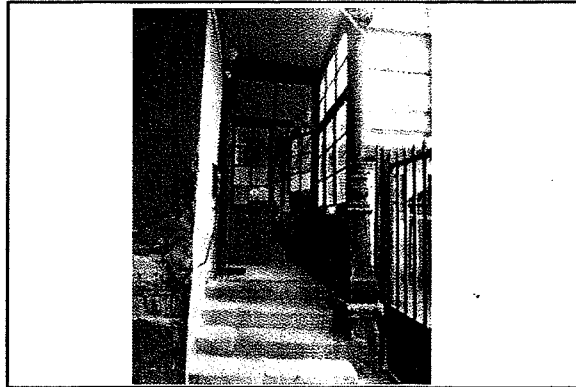


pince

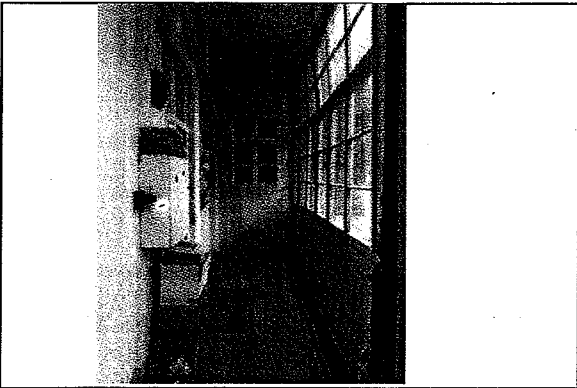


**FÉNYKÉPEK**

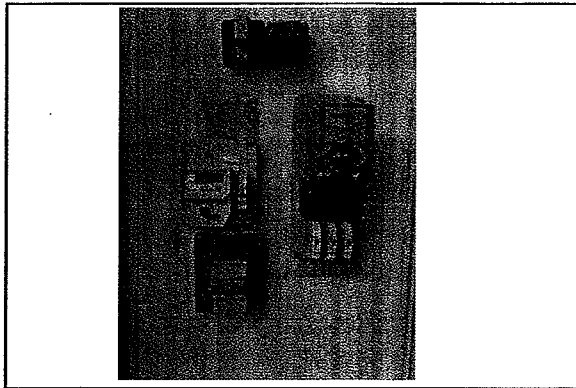
pince



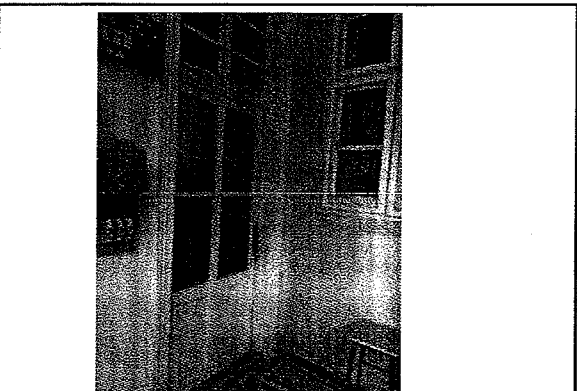
lépcsóházi bejárat



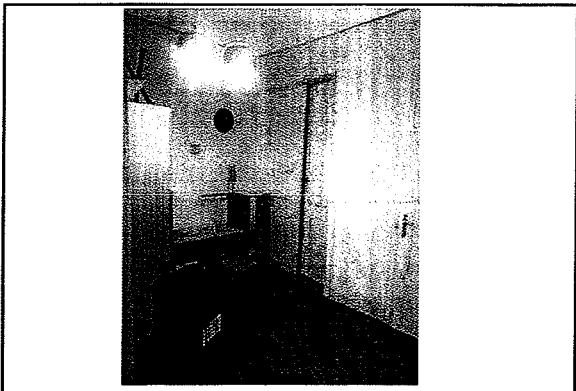
folyosó



villanyórák

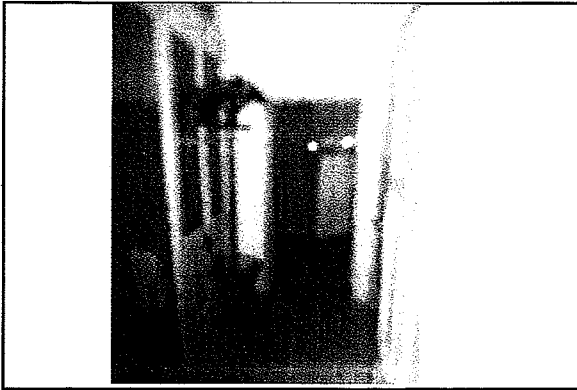


földszint 3. sz. lakás: szélfogó

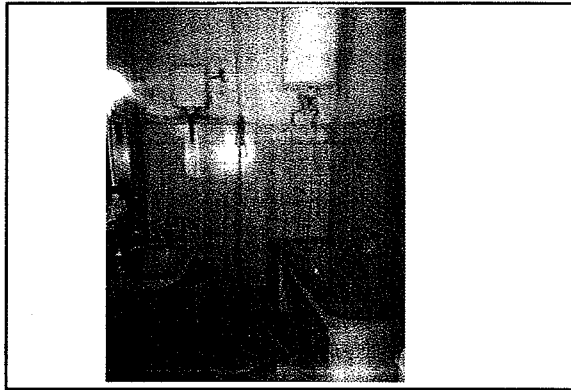


földszint 3. sz. lakás: szoba

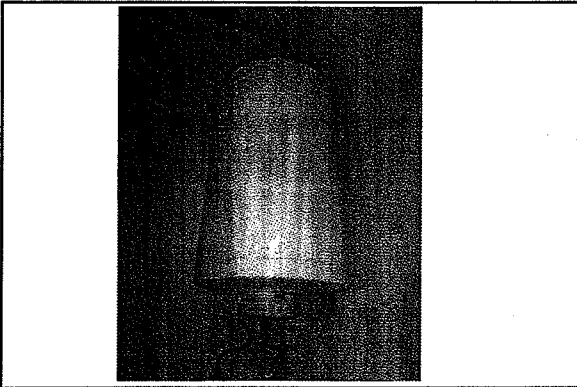
  
11.3

**FÉNYKÉPEK**

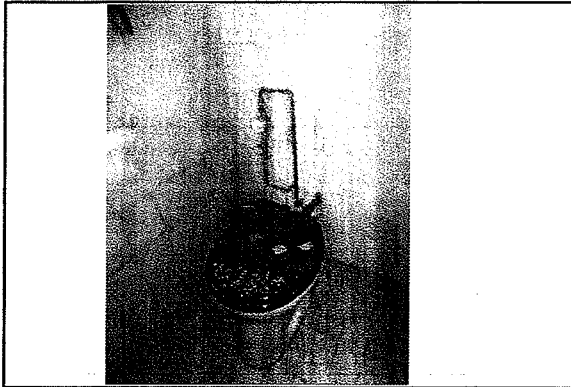
földszint 3. sz. lakás: közlekedő



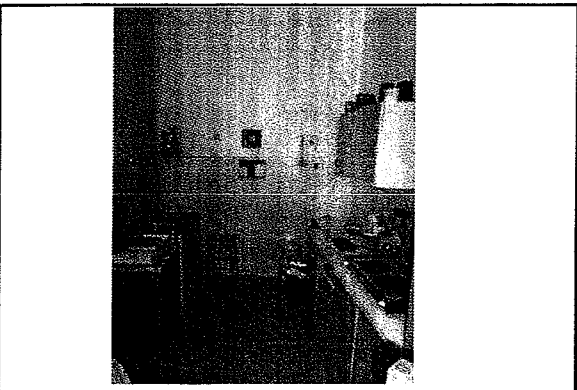
földszint 3. sz. lakás: fürdőszoba



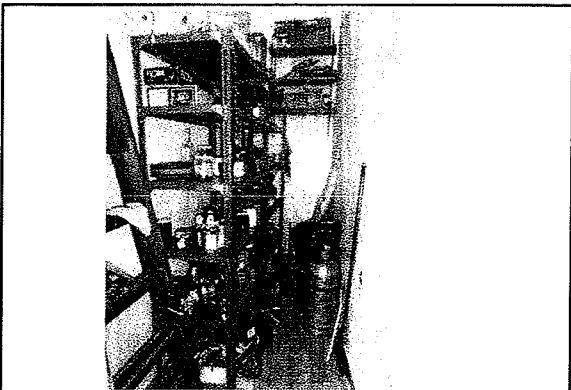
földszint 3. sz. lakás: villanybojler



földszint 3. sz. lakás: WC

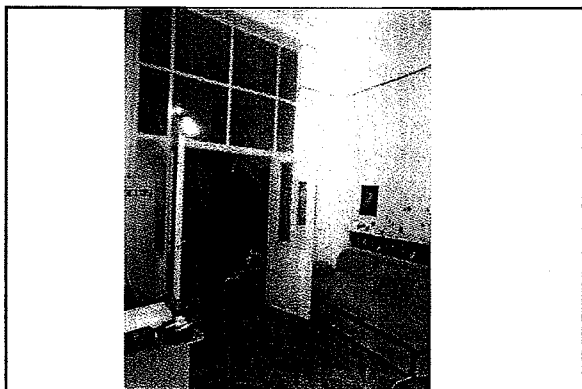


földszint 3. sz. lakás: konyha

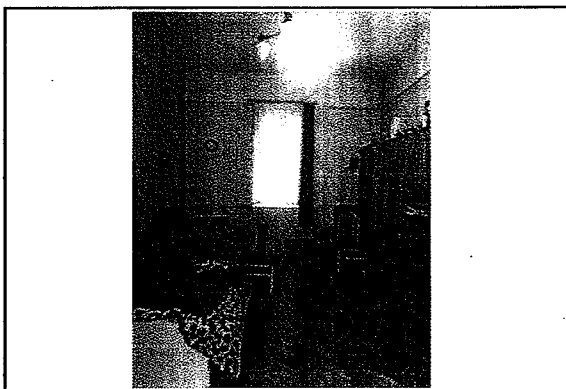


földszint 3. sz. lakás: kamra

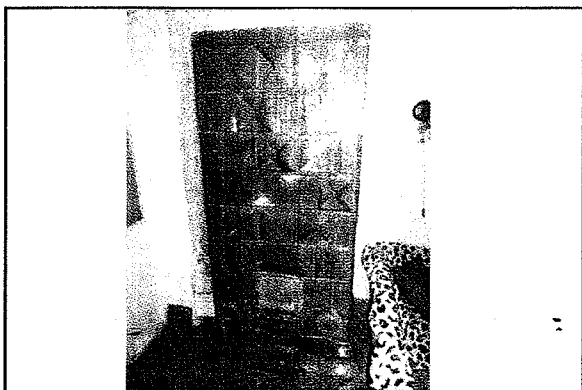


**FÉNYKÉPEK**

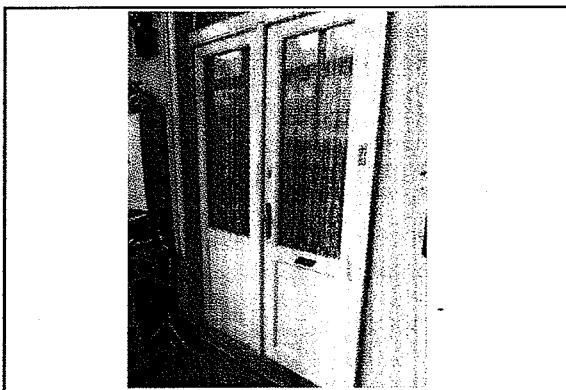
földszint 3. sz. lakás: szoba



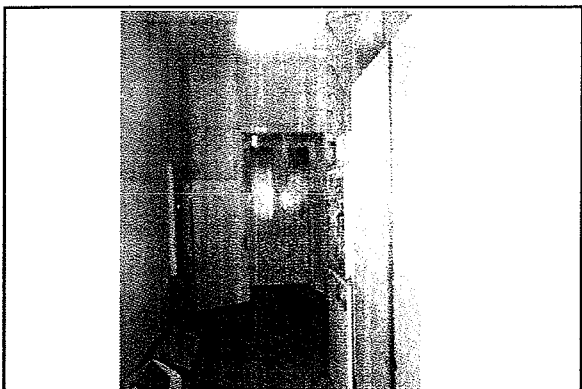
földszint 3. sz. lakás: szoba



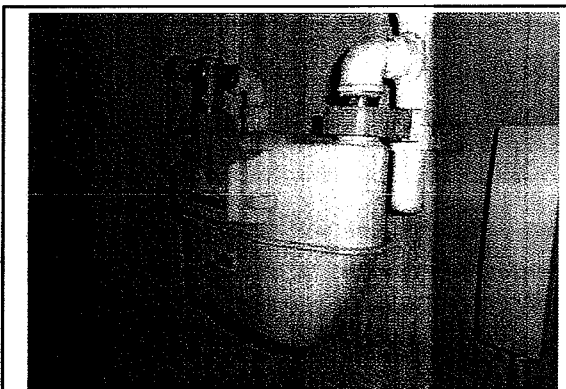
földszint 3. sz. lakás: cserépkályha



földszint 4. sz. lakás bejárata

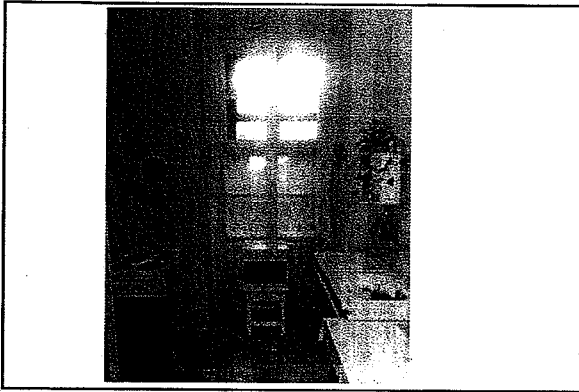


földszint 4. sz. lakás: előszoba

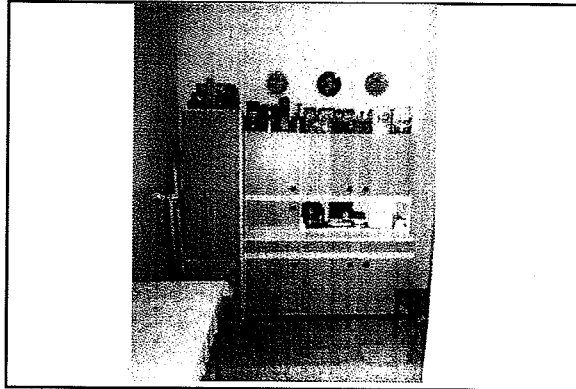


földszint 4. sz. lakás: gázóra

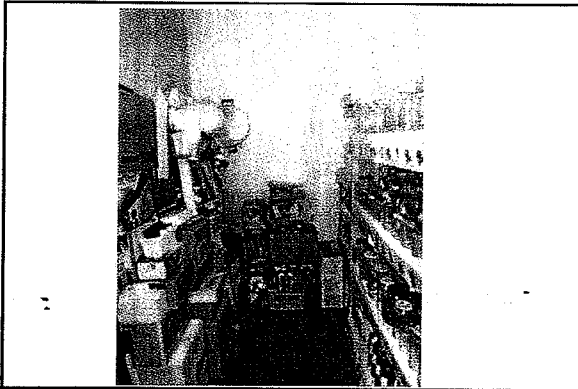
*Handwritten signature and number 115*

**FÉNYKÉPEK**

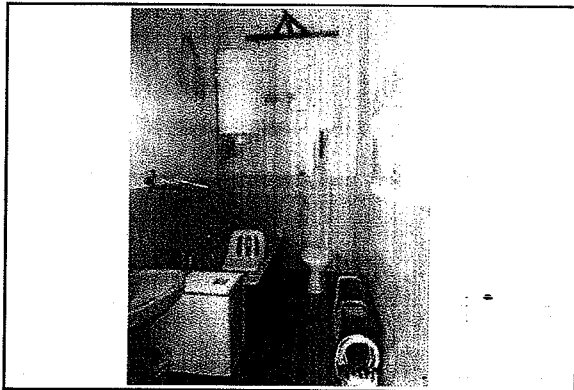
földszint 4. sz. lakás: konyha



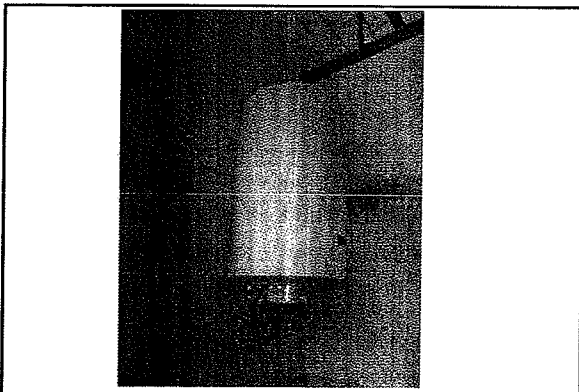
földszint 4. sz. lakás: konyha



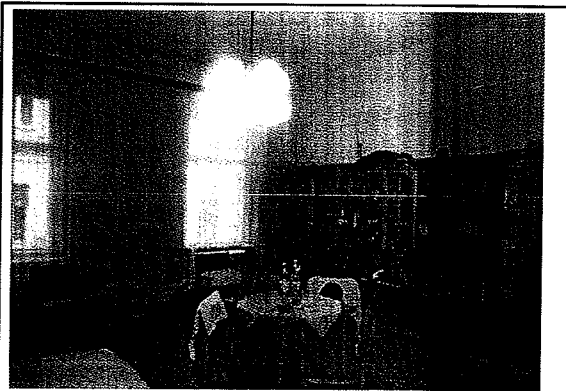
földszint 4. sz. lakás: kamra



földszint 4. sz. lakás: fürdő-WC



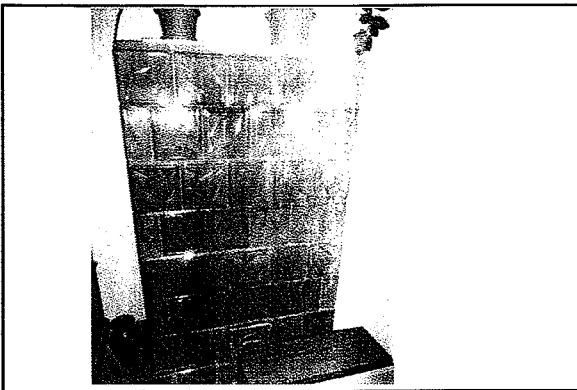
földszint 4. sz. lakás: villanybojler



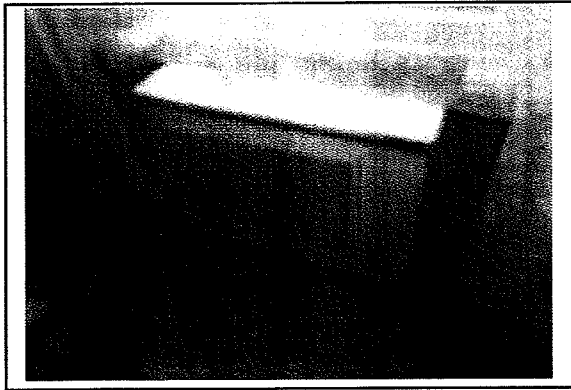
földszint 4. sz. lakás: szoba

*Handwritten signature*

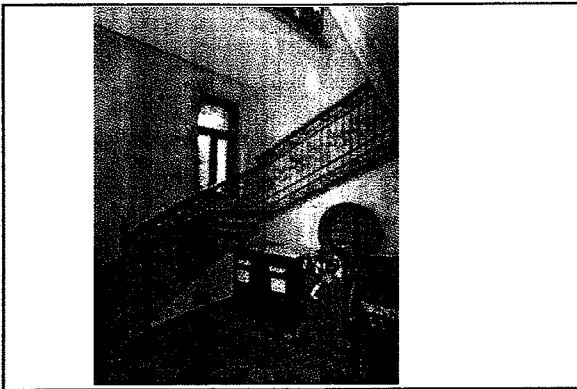


**FÉNYKÉPEK**

földszint 4. sz. lakás: cserépkályha



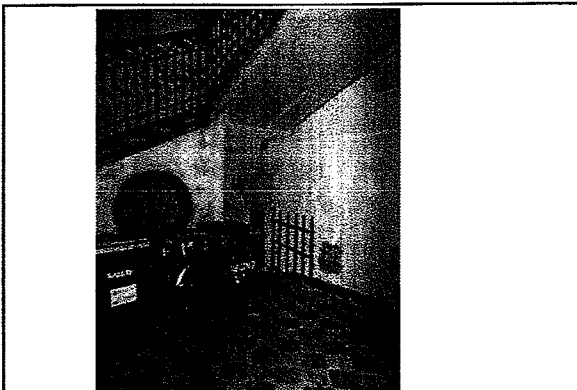
földszint 4. sz. lakás: gázkonvektor



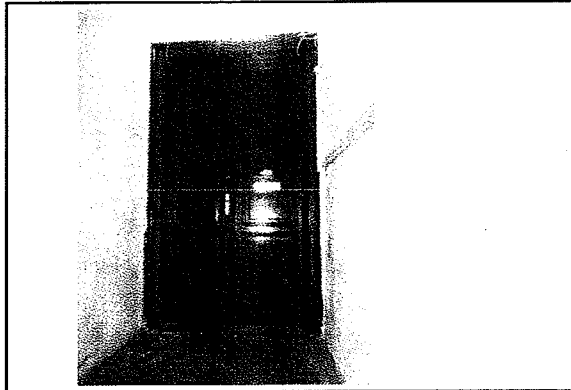
lépcsóház



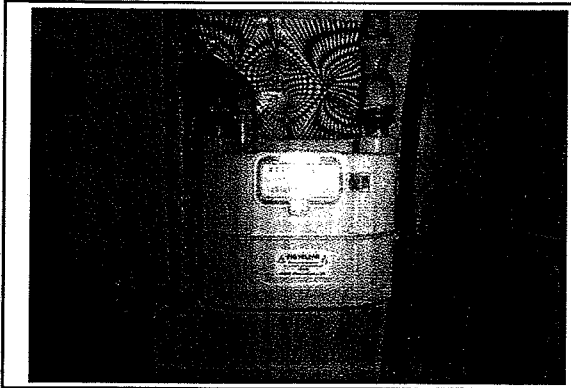
lépcsóház - Kölber Dezső freskója



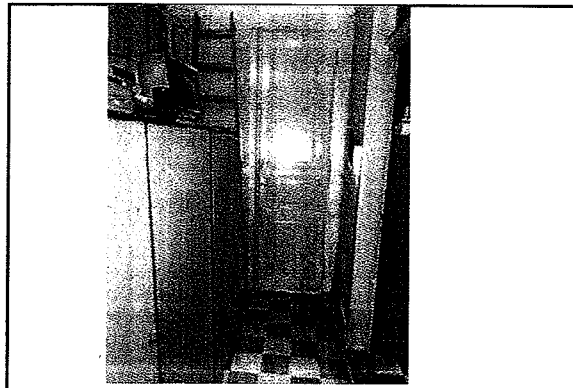
lépcsóház



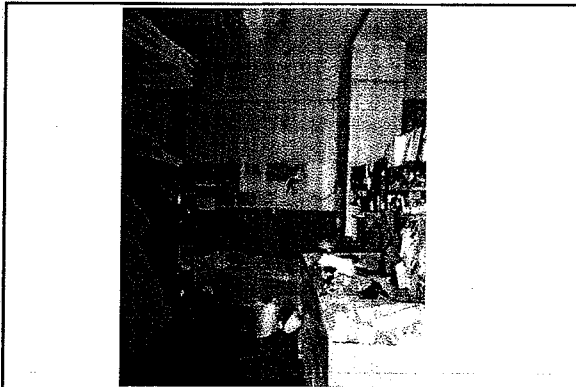
földszint 5. Sz. lakás bejárata

**FÉNYKÉPEK**

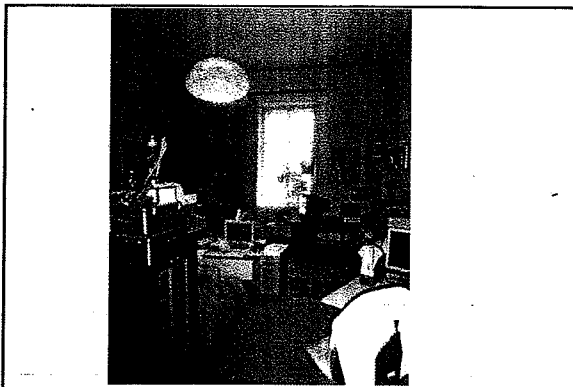
földszint 5. sz. lakás gázóra



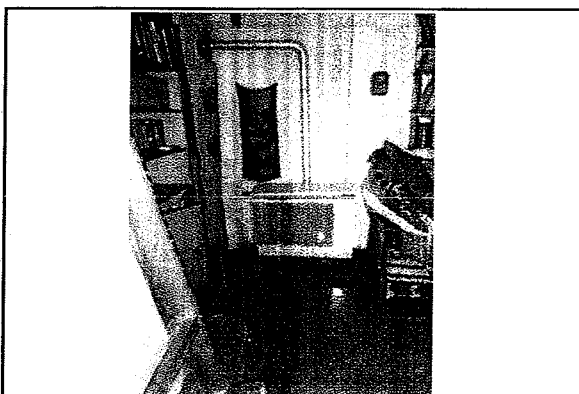
földszint 5. sz. lakás előtér



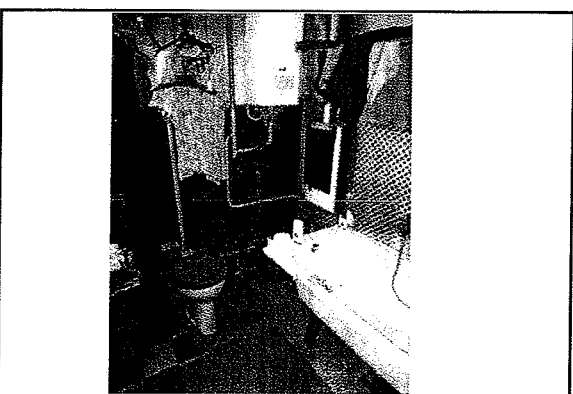
földszint 5. sz. lakás szoba



földszint 5. sz. lakás: szoba



földszint 5. sz. lakás: szoba



földszint 5. sz. lakás: fürdőszoba-WC

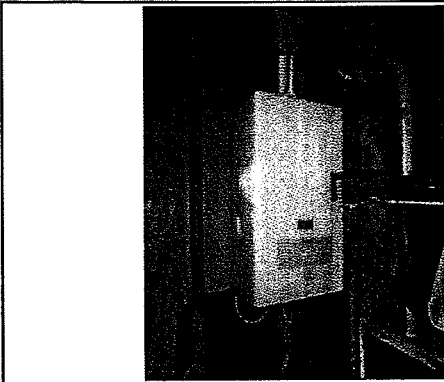




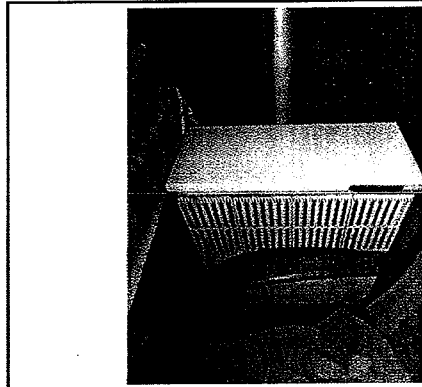
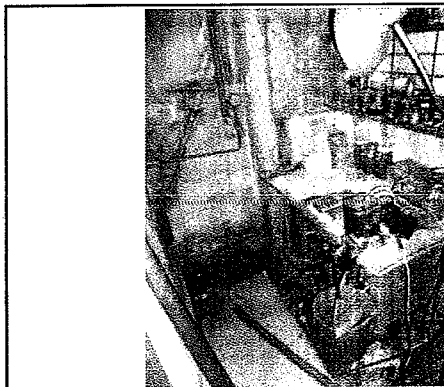
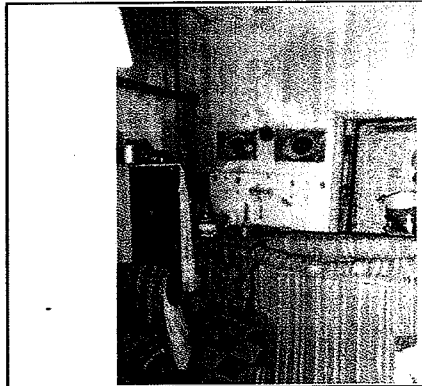
**FHB**

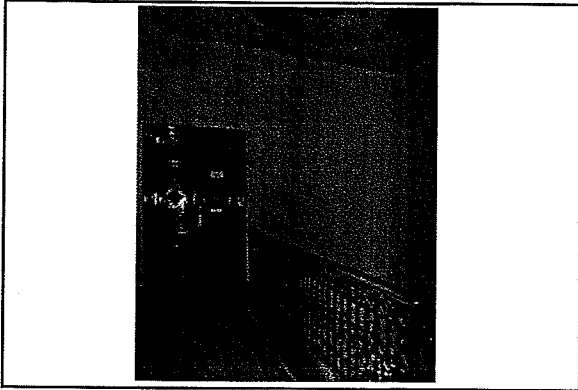
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY  
FHB Ingatlan Zrt.

## FÉNYKÉPEK

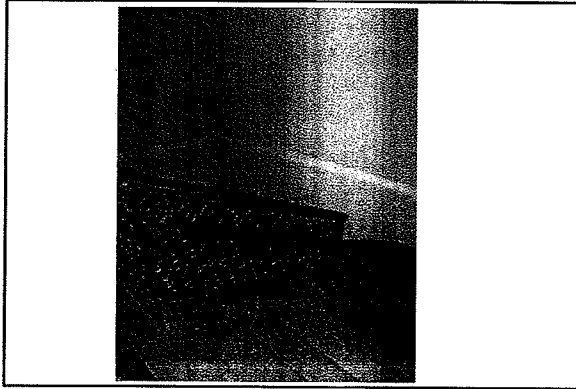


földszint 5. sz. lakás: kazán



**FÉNYKÉPEK**

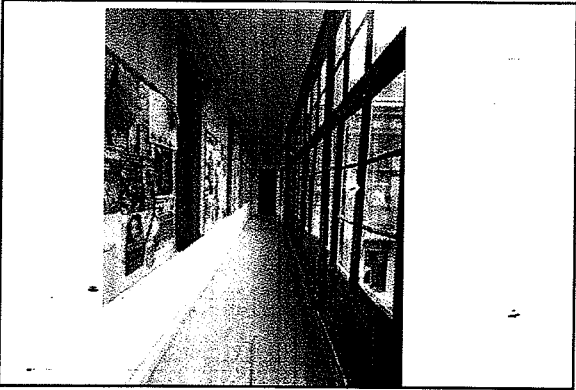
lépcsőház



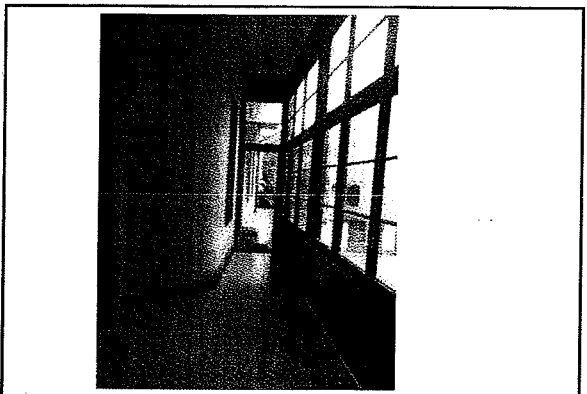
lépcsőház



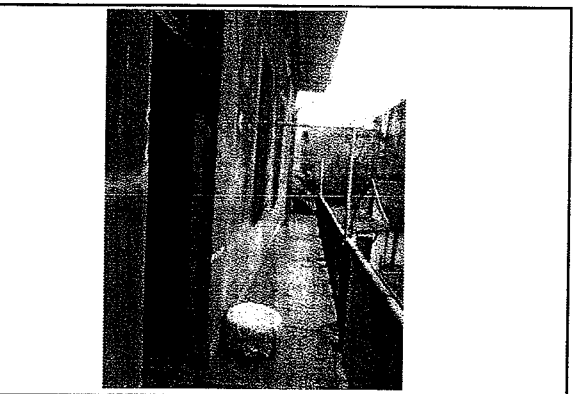
udvari kép



Emelet - folyosó



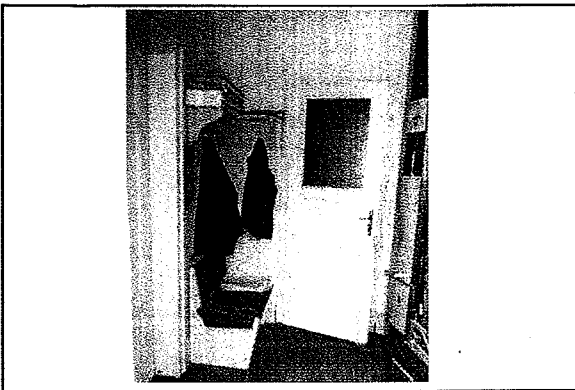
Emelet - folyosó



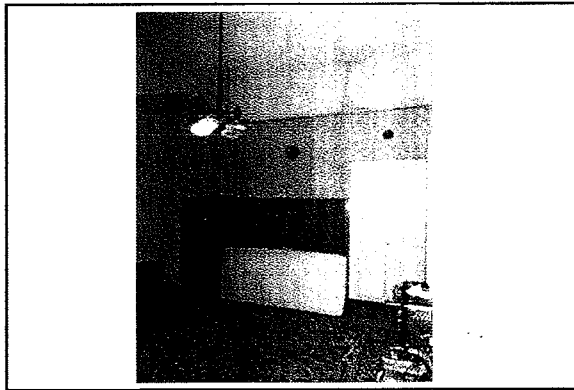
Emelet - függőfolyosó



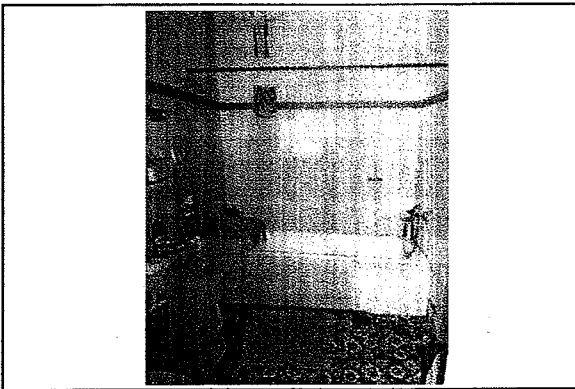
## FÉNYKÉPEK



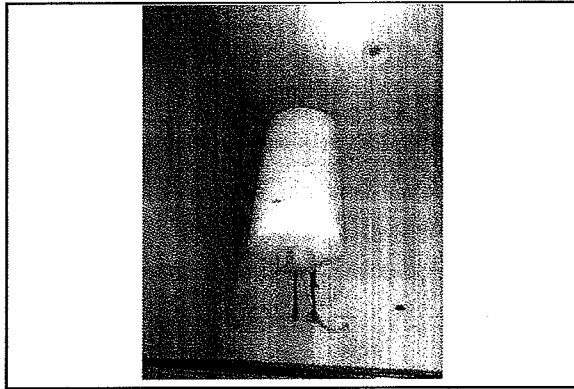
I. emeleti lakás: előszoba



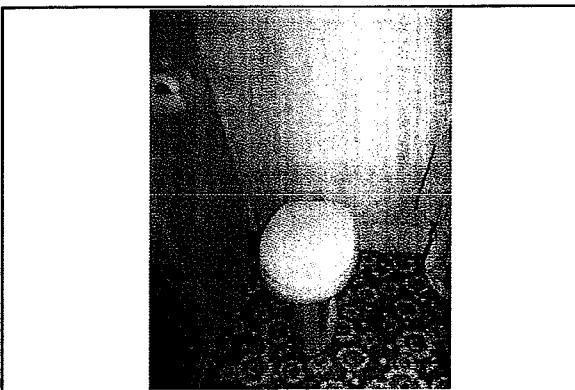
I. emeleti lakás: szoba



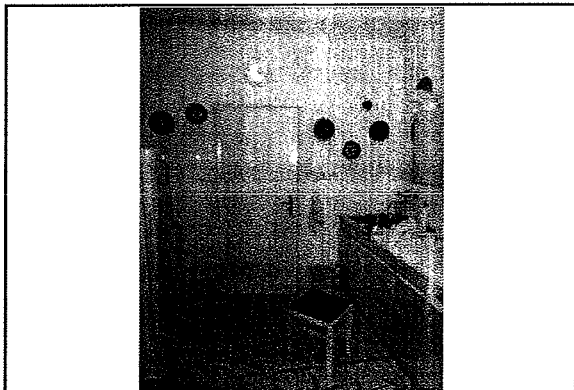
I. emeleti lakás: fürdőszoba-WC



I. emeleti lakás: villanybojler



I. emeleti lakás: fürdőszoba-WC



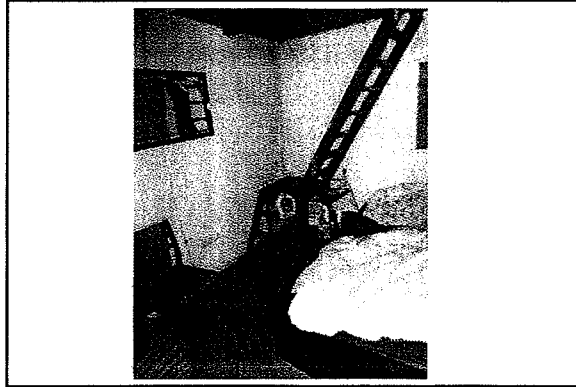
I. emeleti lakás: konyha



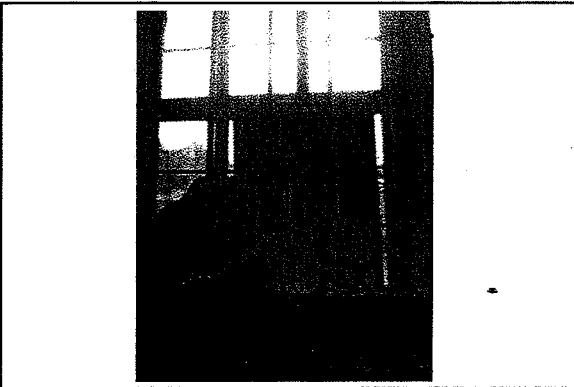
## FÉNYKÉPEK



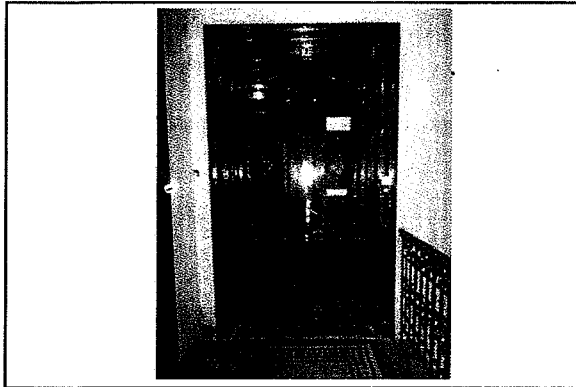
I. emeleti lakás: kamra



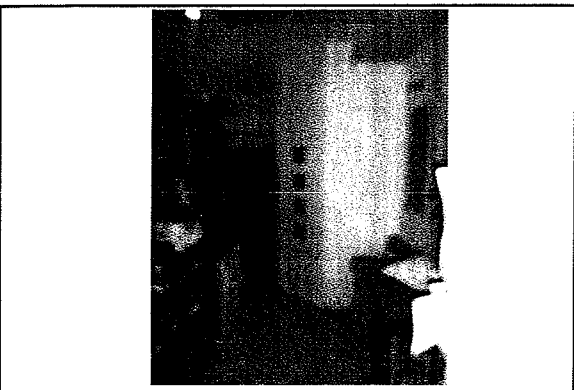
I. emeleti lakás: szoba



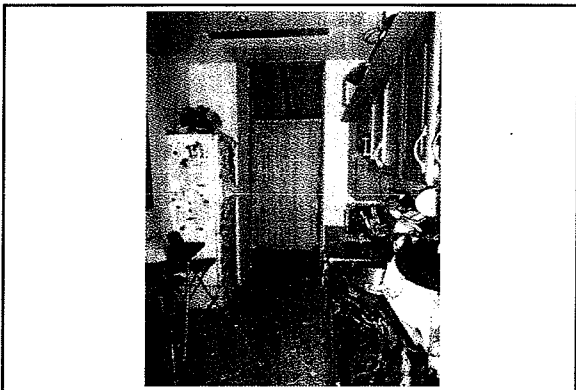
I. emeleti 7. sz. iroda



I. emeleti 8. sz. iroda

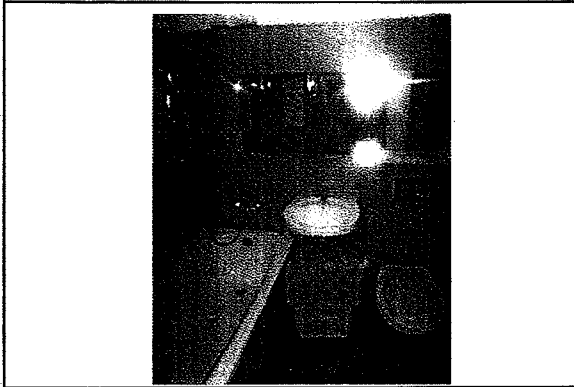


Földszint 1. sz. lakás - előtér



Földszint 1. sz. lakás - konyha

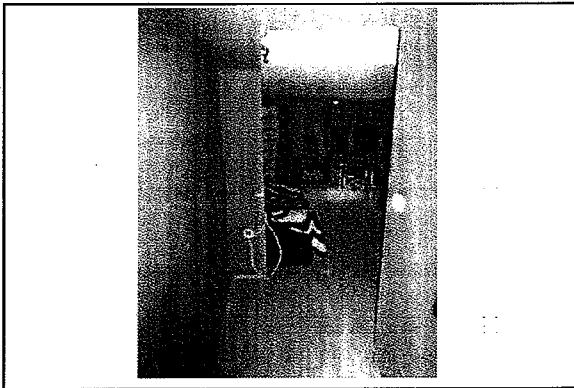




Földszint 1. sz. lakás - előtér



Földszint 1. sz. lakás - előtér



Földszint 1. sz. lakás - közlekedő



Földszint 1. sz. lakás - szoba



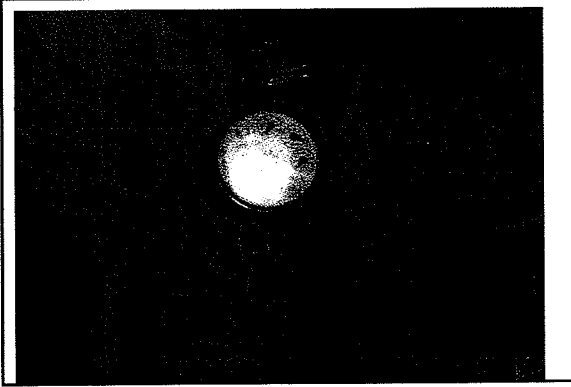
Földszint 1. sz. lakás - szoba



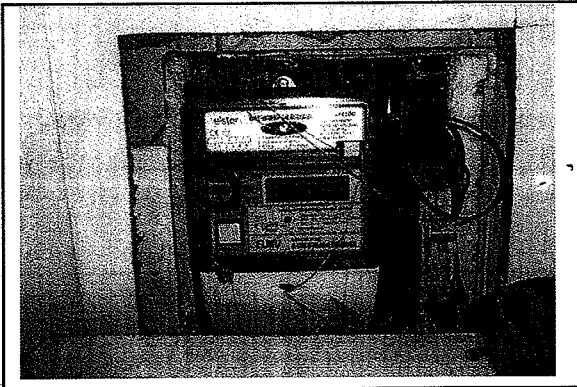
Földszint 1. sz. lakás - galéria



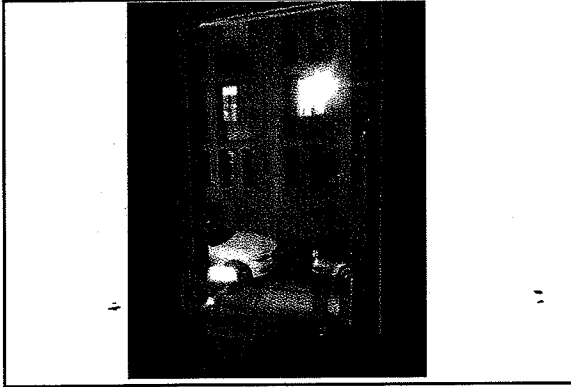
Földszint 1. sz. lakás - galéria



vízóra



villanyóra



Földszint 1. sz. lakás - ablak

*Handwritten signature*



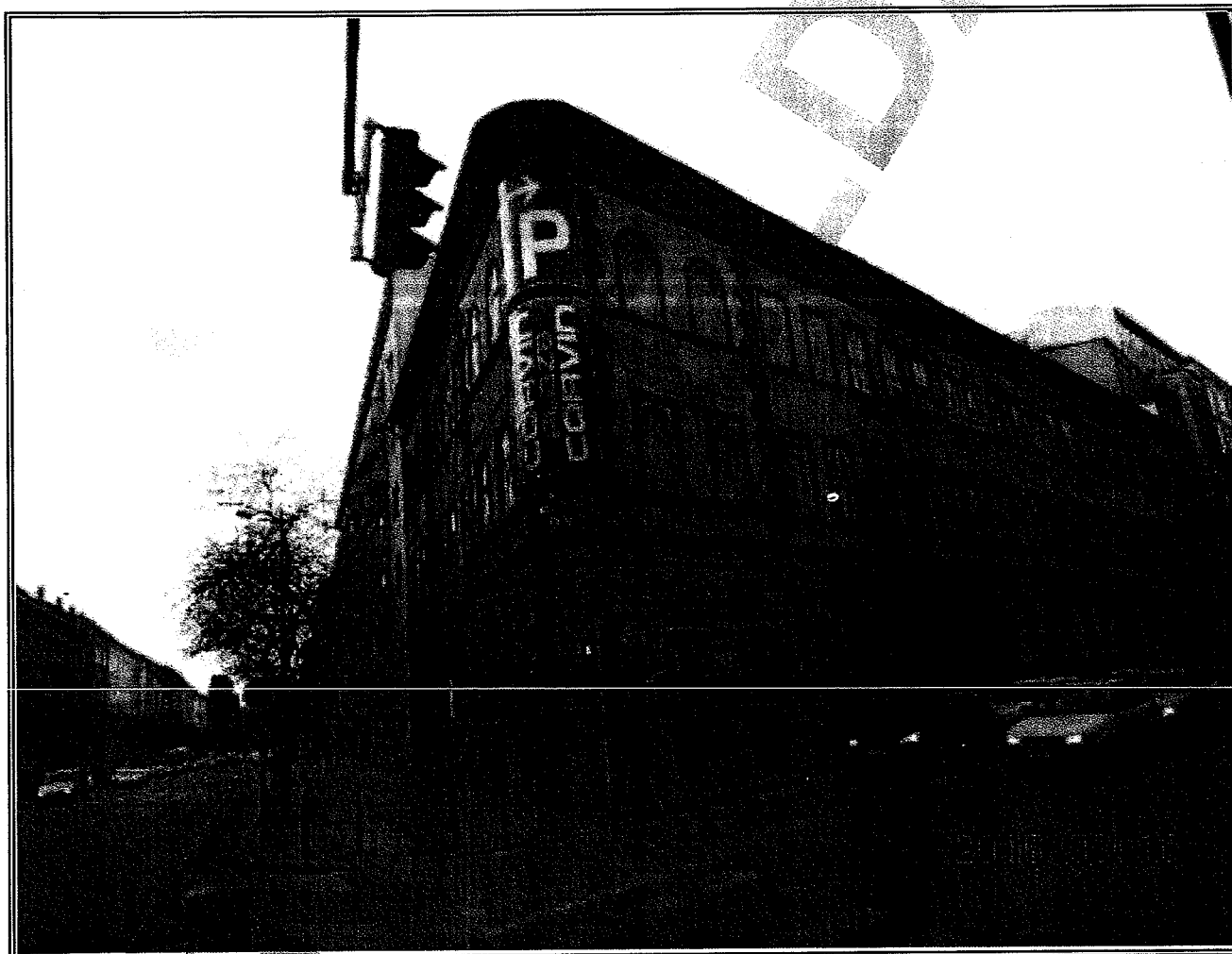
# MNV

MAGYAR NEMZETI  
VAGYONKEZELŐ ZRT.



## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Ingtalan címe: | 1082 Budapest, Üllői út 58. |
| Hrsz:          | 36341                       |



2016.03.17

Készítette:

**CITY-FORM 2000 KFT**

1037 Budapest, Farkastorki út 25/c

tel: 242-2229 fax: 242-22-11

E-mail: [cityform@cityform.hu](mailto:cityform@cityform.hu)



*J. V.*  
106

## TARTALOMJEGYZÉK

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 1.      | INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA.....   | 3  |
| 2.      | Előzmény .....   | 7  |
| 3.      | Szakértői szemle.....  | 7  |
| 4.      | Az értékelés módszertani alapjai, feltételei .....   | 7  |
| 5.      | Ingatlan nyilvántartási adatok .....   | 11 |
| 6.      | Az ingatlan általános jellemzői .....  | 12 |
| 6.1.    | A telek jellemzése.....  | 13 |
| 6.2.    | Épület általános jellemzői .....   | 16 |
| 6.3.    | A lakások általános jellemzői.....   | 16 |
| 6.4.    | Területi adatok.....   | 17 |
| 7.      | Lakáspiac .....  | 18 |
| 8.      | Az értékelés módszere .....  | 19 |
| 8.1.    | Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....                                 | 19 |
| 8.1.1.  | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel (lakás 35-40 m<sup>2</sup>)</i> .....   | 22 |
| 8.1.2.  | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel (lakás 55-60 m<sup>2</sup>)</i> .....   | 23 |
| 8.1.3.  | <i>Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel (pince)</i> .....                       | 24 |
| 8.2.    | Hozamszámításon alapuló érték becslése .....   | 25 |
| 8.2.1.  | <i>Hozamszámításon alapuló érték (lakás 35-40 m<sup>2</sup>)</i> .....                       | 26 |
| 8.2.2.  | <i>Hozamszámításon alapuló érték (lakás 55-60 m<sup>2</sup>)</i> .....                       | 27 |
| 8.2.3.  | <i>Hozamszámításon alapuló érték (pince)</i> .....   | 28 |
| 8.3.    | Piaci és Hozam alapú értékelés összesítése .....   | 29 |
| 8.4.    | Költségszámításon alapuló érték becslése.....  | 30 |
| 8.4.1.  | <i>Telek értékének meghatározása</i> .....   | 31 |
| 8.4.2.  | <i>Bruttó pótlási költség meghatározása</i> .....  | 32 |
| 9.      | Ingatlan értékelésének összesítése .....   | 33 |
| 10.     | A bérlet .....   | 34 |
| 10.1.1. | <i>Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel (35-40 m<sup>2</sup>)</i> ..... | 35 |
| 10.1.2. | <i>Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel (55-60 m<sup>2</sup>)</i> ..... | 36 |
| 10.1.3. | <i>Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel (pince)</i> .....               | 37 |
| 10.2.   | Bérleti díjak összesítése .....  | 38 |
| 11.     | Ingatlan bérleti díjainak összesítése.....   | 38 |
| 12.     | Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes.....                      | 39 |
| 13.     | Mellékletek .....  | 40 |

## 1. INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Megbízó neve:  | Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. |
| Ingatlan címe: | 1082 Budapest, Üllői út 58.      |
| Természetben:  | 1082 Budapest, Üllői út 58.      |
| Hrsz:          | 36341                            |

|                  |  |
|------------------|--|
| Ingatlan típusa: | nyilvántartás szerint: kivett lakóház; udvar; természetben 9 lakás |
|------------------|--|

|                   |  |
|-------------------|--|
| Értékelés típusa: | Forgalmi érték megállapítása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. |
|-------------------|--|

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Értékelt jog:              | Tulajdonjog |
| Értékelt tulajdoni hányad: | 3/6         |
| Jelenlegi készütsége:      | 100%        |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Telek területe:             | 211 m <sup>2</sup> |
| Felépítmény nettó területe: | 510 m <sup>2</sup> |

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Értékelés határnapja:   | 2016.03.17 |
| Értékelés érvényessége: | 365 nap    |

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Szakvéleményt készítette: | Németh Roland Gusztáv |
|---------------------------|-----------------------|

### Értékelés összesített eredménye:

| Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték |                   |
|---|-------------------|
| Fő módszer  | 121 900 000 ,- Ft |
| Hozam alapú érték                                     |                   |
| Ellenőrző módszer                                     | 125 700 000 ,- Ft |
| Költség alapú érték                                   |                   |
| Ellenőrző módszer                                     | 122 000 000 ,- Ft |

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Összesített érték:</b> | <b>121 900 000 ,- Ft</b> |
|---------------------------|--------------------------|

azaz SZÁZHUSZONEGYMILLIÓ- KILENCSZÁZEZER forint

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>MAGYAR ÁLLAM 3/6 tulajdoni hányadának értéke:</b> | <b>61 000 000 ,- Ft</b> |
|--|-------------------------|

azaz HATVANEGYMILLIÓ forint

A forgalmi érték egy becslött érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becslött összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerítől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

| Érték megbontása |            |             |
|------------------|------------|-------------|
| lakó terület     | 53 000 000 | ,- Ft       |
| nem lakó terület | 6 299 213  | ,- Ft + ÁFA |

Készítette:

Németh Roland Gusztáv  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| <b>Megbízó neve:</b>   | Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. |
| <b>Ingyatlan címe:</b> | 1082 Budapest, Üllői út 58.      |
| <b>Természetben:</b>   | 1082 Budapest, Üllői út 58.      |
| <b>Hrsz:</b>           | 36341                            |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Ingyatlan típusa:</b> | nyilvántartás szerint: kivett lakóház, udvar; természetben 9 lakás |
|--------------------------|--|

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Értékelés típusa:</b> | Valós piaci bérleti díj megállapítása a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. |
|--------------------------|---|

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Értékelt jog:</b>              | Tulajdonjog |
| <b>Értékelt tulajdoni hányad:</b> | 3 / 6       |
| <b>Jelenlegi készütsége:</b>      | 100%        |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Lakás nyilvántartás szerinti területe:</b> | 211 m <sup>2</sup> |
| <b>Lakás redukált alapterülete:</b>           | 510 m <sup>2</sup> |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| <b>Értékelés határnapja:</b>   | 2016.03.17 |
| <b>Értékelés érvényessége:</b> | 365 nap    |

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Szakszámot készítette:</b> | Németh Roland Gusztáv |
|-------------------------------|-----------------------|

**Értékelés összesített eredménye:**

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló bérleti díj</b> |               |
| Fő módszer  | 739 200 ,- Ft |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <b>Összesített érték:</b> | 739 200 ,- Ft |
|---------------------------|---------------|

azaz HÉT SZÁZHARMINCKILENCEZER-KÉTSZÁZ forint

Budapest, 2016.03.17

Készítette:



Németh Roland Gusztáv  
ingatlan értékbecslő

Ellenőrizte:

Del' Medico Rossinelli Andrea  
Ügyvezető

**12. SZÁMÚ AKTIVÁLÁSI ADATLAP MINT A  
INGATLAN VÁSÁRLÁS, ÉPÍTKEZÉS (BERUHÁZÁS) ESETÉN  
INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉHEZ**

|   |  |                |  |
|---|--|----------------|--|
| Településnév  | Budapest   |                |  |
| Kerület   | VIII.  |                |  |
| Fekvés  | belterület   |                |  |
| Cím   | 1082 Budapest, Üllői út 58.                                |                |  |
| Helyrajzi szám  | 36341  |                |  |
| Tulajdoni lapon szereplő HRSZ összes térmértéke         | 211 m <sup>2</sup>   |                |  |
| Állami tulajdoni hányad (számláló/nevező)               | Számláló   | Nevező         |  |
|   | 3  | 6              |  |
| Tulajdonos száma  | 2  |                |  |
| Földrészleten található épületek és építmények száma    | 1  |                |  |
| <b>1. Vagyonelem csoportja</b>                          | földterület  |                |  |
| Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)                   | kivett lakóház, udvar                                      |                |  |
| Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)                   | FÖLDTERÜLET  |                |  |
| Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)                | ALR/   |                |  |
| Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)                   | -  | AK             |  |
| Állag (földter.-nél nem kitöltendő)                     |  |                |  |
| Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő) |  |                |  |
| Vagyonelem (alrészlet) teljes területe                  | 211  | m <sup>2</sup> |  |
| Mennyiség és mértékegység                               | 106  | m <sup>2</sup> |  |
| Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)               | 25 000 000   | Ft             |  |
| ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)                          | Y000 - Nincs értékcsökkenés                                |                |  |
| Maradványérték  |  | Ft             |  |
| <b>2. Vagyonelem csoportja</b>                          | épület   |                |  |
| Alrészlet művelési ága (Megnevezés 1)                   | kivett üzem  |                |  |
| Vagyonelem megnevezése (Megnevezés 2)                   | ÉPÜLET   |                |  |
| Alrészlet jele (földter.-nél kitöltendő)                |  |                |  |
| Aranykorona (földter.-nél kitöltendő)                   |  | AK             |  |
| Állag (földter.-nél nem kitöltendő)                     | -  | 5. 61-80 % =   |  |
| Állag megállapítás dátuma (földter.-nél nem kitöltendő) | 2016.01.15   |                |  |
| Épület/építmény összes területe                         | 510  | m <sup>2</sup> |  |
| Mennyiség és mértékegység                               | 255  | m <sup>2</sup> |  |
| Vagyonelem értéke (ÉB esetén nettó érték)               | 36 000 000   | Ft             |  |
| ÉCS kulcs (földter-nek nincs!)                          | Y002 - Lineáris, a beszerzési értékéből, 2,0% napra pontos |                |  |
| Maradványérték  |  | Ft             |  |

Vizsgálatunk tárgya Budapest VIII. kerületének IX. kerülettel határos részén, Corvin-negyed kerületrészben, az Üllői út és a Futó utca sarkán található. Az ingatlan természetben a Futó utcában helyezkedik el, de bejárata az Üllői út 58. felől, a szomszédos társasházon keresztül van.

Az ingatlan a valóságban a 36338 hrsz-ú épülettel együtt egy körfolyosós, több lakásos épületet alkot, a fizikai határok nehezen beazonosíthatók, helyszínen kapott információk alapján a két ingatlan határvonala a földszinten nézve a 6-os és 7-es lakás közötti határoló fal síkjában húzódik (csatolt alaprajzok alapján ellenőrizve).

Az értékelés tárgya ingatlan-nyilvántartás szerint lakóház, udvar, természetben társasház jellegű, 3 szinten (fszt+2 emelet) összesen 9 lakásos épület, pincszinten tárolókkal. Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, melynek a MAGYAR ÁLLAM 3/6-od tulajdoni hányada az értékelés tárgya. Megosztási szerződés nincs, a természetben értékelt ingatlanrész nem beazonosítható.

A felépítmény az 1900-as évek elején épült hagyományos módon és szerkezetekkel, pince+földszint+2 emelet kialakítással, lift nincs a házban. Az épület műszaki állapota közepes, folyamatos karbantartása biztosított. Körfolyosós kialakítású, két lépcsőházas, mindkét lépcsőház a 36338 hrsz-ú épületben került kialakításra.

A lakások emeletenként közel azonos kialakításúak, szintenként 2-2 a Futó utcára, 1-1 belső udvarra tájolt. A lakások műszaki állapota jelentősen eltér egymástól. A földszinti 7. és 9. lakás 5 éven belül részleges felújításon esett át (elektromos hálózat, gépészet, burkolat, fűtés), a 8. lakás közepes állapotú, burkolatai rendkívül avultak. Az I. emeleti 16. és 17. lakás közepes állapotú, a 18. lakás 5 éven belül részlegesen felújított. A II. emeleti 25. lakás átlagos állapotú, a 26. és 27. lakás 5 éven belül részlegesen felújított. A fűtés és melegvíz ellátás egyedileg biztosított az egyes lakásokban. Az összes lakás komfortos, mindegyikben található wc, zuhanyzó és főzési lehetőség (mosogató, tűzhely). A lakásokat a 8. kerületi Önkormányzat bérbeadással hasznosítja, 9 lakásból 7 bérlő által lakott.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok) és helyszíni méréseink alapján az **értékelt ingatlanrész nem azonosítható be**, ezért az értékelés során 1/1 tulajdoni hányadra vetítve határoztuk meg az értéket, ebből számítottuk az értékelt tulajdoni hányad értékét.

Vezetékjogok pontos tartalmáról illetve, a vezetékjoggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok nem akadályozzák.

Környezetszennyező hatást a helyszínen nem tapasztaltunk, a területen környezetszennyező, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

Vizsgálatunk kiterjedt a földterületet, az építményeket és az épületeket magába foglaló ingatlanra, ugyanakkor vizsgálataink nem terjedtek ki gépekre, berendezésekre, készletekre, anyagokra, immateriális javakra, vállalati jelentésekre és forgóeszközökre.

A megállapított értékek per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanokra vonatkoznak.

Ezen értéktanúsítványban szereplő értékek hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 365 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igénykor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

## 2. Előzmény

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) megbízta a City-Form 2000 Kft-t (1037 Budapest, Farkastorki út 25/C.) a 1082 Budapest, Üllői út 58. (HRSZ: 36341) alatti ingatlan 3/6 tulajdoni részzilletőségének értékelésével.

## 3. Szakértői szemle

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

**Helyszíni szemlén a bérlők is részt vettek.**

**Helyszíni szemle időpontja: 2016. március 10. és 17.**

*A szakértői szemle során:*

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

*Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:*

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Alaprajzok
- Fotók

## 4. Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mind ezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

### **Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek**

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
  - ◇ hozadéki értékelés
  - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

**Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg. A kapott értéket a HOZAMALAPÚ és a KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.**

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos



következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint az EVS 2012 alapján a **piaci érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

- \* az eladó **hajlandó** az eladásra,
- \* a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- \* a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- \* átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére, **nem** kerül sor.

**Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és a hitelbiztosítéki értéket határoztunk meg.**

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt árkatálogosokból, az adott gazdasági régió sajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), az **ingatlan-börze** adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a **Megbízó szakembereitől** kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a **megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

## **Eszközök forgalmi értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- \* minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- \* a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- \* a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- \* a rendelkezésre álló földállomány véges,
- \* a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslést értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslést érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen e jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becslést értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslést értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

Az épület: életkora,

- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

## 5. Ingtalan nyilvántartási adatok

|                             |  |            |
|-----------------------------|--|------------|
| 1082 Budapest, Üllői út 58. |  | Belterület |
| Helyrajzi szám:             |  | 36341      |

### I. rész

|                      |  |                       |
|----------------------|--|-----------------------|
| Terület megnevezése: |  | Kivett lakóház, udvar |
| Területe:            |  | 211 m <sup>2</sup>    |

### II. rész

|                   |  |              |
|-------------------|--|--------------|
| Tulajdoni hányad: |  | 3/6          |
| Jogállás:         |  | Tulajdonos   |
| Jogosult neve:    |  | Magyar Állam |
| Címe:             |  | ---          |

|                   |  |                                |
|-------------------|--|--------------------------------|
| Tulajdoni hányad: |  | 3/6                            |
| Jogállás:         |  | Vagyonkezelő                   |
| Jogosult neve:    |  | Kincstári Vagyon Igazgatóság   |
| Címe:             |  | 1054 Budapest, Zoltán utca 16. |

|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| Tulajdoni hányad: |  | 3/6                                     |
| Jogállás:         |  | Tulajdonos                              |
| Jogosult neve:    |  | Dr. Sz Gy Mi                            |
| Címe:             |  | 1238 Budapest, Hősök tere 1-3. fszt. 4. |

### III. rész

|                |  |   |
|----------------|--|---|
| Bejegyzés:     |  | Özvegyi jog                               |
| Jogosult neve: |  | V. L                                      |
| Címe:          |  | 1125 Budapest, Városkút út 13/B. fszt. 1. |

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| Bejegyzés:     |  | Vezetékjog 4 m <sup>2</sup> nagyságú területre |
| Jogosult neve: |  | ELMŰ Hálózati Kft.                             |
| Címe:          |  | 1132 Budapest, Váci út 72-74.                  |

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt E-hiteles tulajdoni lapok birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok) és helyszíni méréseink alapján az **értékelt ingatlanrész nem azonosítható be**, ezért az értékelés során 1/1 tulajdoni hányadra vetítve határoztuk meg az értéket, ebből számítottuk az értékelt tulajdoni hányad értékét.

Vezetékjogok pontos tartalmáról illetve, a vezetékjoggal terhelt területek pontos elhelyezkedéséről információ nem áll a rendelkezésünkre. Ingatlan elhelyezkedését méretét figyelembe véve természetben az ingatlan hasznosítását a bejegyzett szolgalmi jogok nem akadályozzák.

## 6. Az ingatlan általános jellemzői

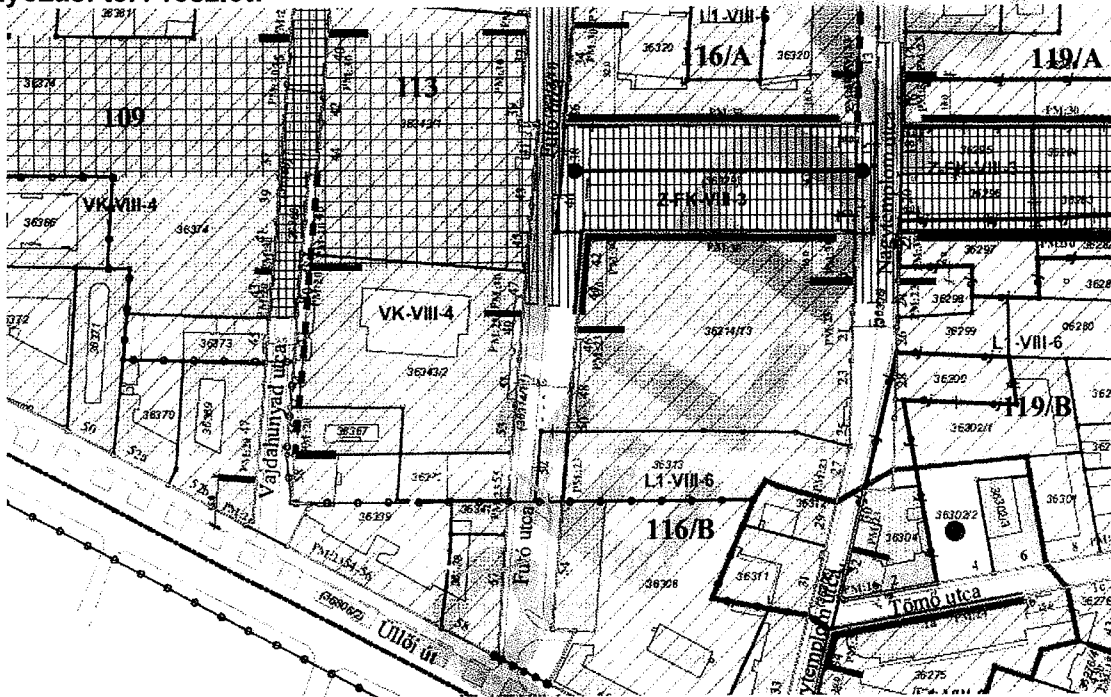
|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Település neve:</b>                       | <b>Budapest VIII. kerület, Corvin negyed</b>  |  |
| <b>Település leírása:</b>                    | <p>Néesség: 76 957 fő</p> <p>Terület: 6,85 km<sup>2</sup></p> <p><b>Elhelyezkedése</b></p>  <p>Pozíció Budapest térképén</p> <p><b>Budapest VIII. kerülete</b><br/>Budapest egyik pesti oldalán fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. A Corvin negyed az elmúlt években teljesen megújult, jelenleg is folyik a rehabilitáció, melynek keretében - új építésű lakások, irodaházak épültek/épülnek.</p> | <p><b>Budapest VIII. kerülete</b><br/>Budapest egyik pesti oldalán fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre Corvin negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. A Corvin negyed az elmúlt években teljesen megújult, jelenleg is folyik a rehabilitáció, melynek keretében - új építésű lakások, irodaházak épültek/épülnek.</p> |
| <b>Településen belüli elhelyezkedése:</b>    | Budapest VIII. kerületének IX. kerülettel határos részén, Corvin-negyed kerületrészben, az Üllői út és a Futó utca sarkán található. Az ingatlan természetben a Futó utcában helyezkedik el, de bejárata az Üllői út 58. felől, a szomszédos társasházon keresztül van.   |  |
| <b>Környezete:</b>                           | Környezetében régebbi társasházias beépítés jellemző, illetve az ingatlan szűk környezetében épültek/épülnek a Corvin negyed új építésű irodaépületei és társasházai.   |  |
| <b>Megközelíthetősége:</b>                   | Megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel is biztosított. Az Üllői út több kerületen is áthalad, a külváros és a belváros irányából könnyen megközelíthető gépkocsival. Parkolni a környező utcákban lehet díjköteles övezetben.  |  |
| <b>Tömegközlekedési eszközök:</b>            | Az ingatlan 500 méteres körzetében két metró (M3, M4), villamos (4-6) és buszjáratok is megtalálhatók.  |  |
| <b>Utca burkolata:</b>                       | Aszfaltozott  |  |
| <b>Infrastruktúra:</b>                       | Az egészségügyi (házi orvosi rendelő) és közigazgatási létesítmények, továbbá az oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint az üzletek könnyen elérhetők. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható.  |  |
| <b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b> | Rehabilitációs terület, megközelítés  |  |

## 6.1. A telek jellemzése

A telek területe 211 m<sup>2</sup>, sík, teljesen körbekerített, alakja közel téglalap. Összkozműves telek, környezetszennyező hatás nem vélelmezhető.

Hatályos építéshatósági előírás szerint az ingatlan VK-VIII-4 övezetbe sorolt. Az övezetre előírt paraméterek: Beépítés módja: zárt sorú; legkisebb kialakítható telekméret: 800 m<sup>2</sup>; max. beépíthetőség: 80%; zöldfelület mértéke 0%; szintterületi mutató 5,0-5,5; építménymagasság 16-27m.

### Szabályozási terv részlet:



### HÉSZ részlet:

#### Városközponti területek építési övezeti általános előírásai 27.§

- (1) A VK-VIII jelű építési övezetek területén:
- a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el:
    1. közintézmény épület,
    2. igazgatási épület,
    3. irodaépület,
    4. szálláshely-szolgáltató épület,
    5. szolgáltatás épülete,
    6. vendéglátó épület,
    7. egyéb közösségi szórakoztató épület,
    8. sportépítmények,
    9. kutatás, fejlesztés nem üzemi technológiájú épülete,
    10. legfeljebb 15.000 m<sup>2</sup> – kötőpályás közlekedési eszköz megállójától 300 méteres körzetben legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> – bruttó kereskedelmi célú szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység,
    11. lakóépület,
    12. parkolóház, mélygarázs helyezhető el.

b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

1. vendéglátási,
2. kiskereskedelmi,
3. irodai,
4. szolgáltatási,
5. igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
6. szórakoztatási,
7. egészségügyi, szociális, egyházi,
8. sportcélú,
9. nem zavaró hatású kisipari termelő, szolgáltató, funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

c) A VK-VIII jelű építési övezetek területén nem létesíthető:

1. nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy más rendeltetésű épületben.

d)

e) A terepszint alatt önálló járműtárolók létesíthetők.

f) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás csak teremgarázsban, önálló mélygarázsban, telken belüli parkolóházban vagy a parkolási rendeletben meghatározott távolságon belüli parkoló-létesítményben oldható meg.

g) A melléképítmények közül:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. kerti építmény,
3. kerti vízmedence,
4. kerti lugas,
5. szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel
6. kerti szabadlépcső,
7. tereplépcső,
8. zászlótartó oszlop helyezhető el.

(2) A VK-VIII-1, VK-VIII-2 építési övezetek területén

a) A földszint 100%-os beépítése vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

b) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke elérheti az 5,5-ös értéket:

1. ha a telken kulturális, oktatási, művelődési épület kerül elhelyezésre, illetve meglévő épület rendeltetése ilyen célra módosul,
2. és ha a megvalósítását az önkormányzat és a tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés rögzíti, mely esetben közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a.

c) Meglévő tetőtér beépíthető, de az ingatlan beépítése új rendeltetési egység kialakítása esetén az 5,5 szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.

d) A telek minden szintje 100%-ig beépíthető és a 6. számú táblázatban rögzített szintterületi mutató értéke az alábbiakban meghatározott követelmények teljesítése esetén elérheti a 6,0-os értéket:

1. ha a telek metró állomástól legfeljebb 300 m-re van és azzal a közvetlen felszín alatti gyalogos kapcsolat kialakításra kerül, és
2. ha a telken az épület szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési, vagy rendezvény szervezésére alkalmas funkciójú, és

3. ha közhasználat céljára átadásra kerül a közterülethez közvetlenül csatlakozó földszinti terület legalább 20 %-a, melyből a metró közvetlen térszint alatti gyalogos megközelítése esetén 5% a terepszint alatt is kialakítható.

4. A településrendezési célok – közterület-, illetve aluljáró rehabilitáció, parkolóépítés – megvalósítását vagy az egyéb ráfordítások költségeinek átvállalását Településrendezési szerződésben kell rögzíteni.

e) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, illetve intézményi funkció létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(3) A VK-VIII-3 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

(4) A VK-VIII-4 jelű építési övezetek beépítése kialakult.

a) Az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi funkció, illetve ezek vegyes létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de a teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijárata és az ahhoz csatlakozó helyiségeken kívül.

b) A földszint 100%-os beépítése, vagy közhasználat céljára átadott terület esetén a szintterületi mutató elérheti az 5,5-ös értéket.

(5) Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 6. számú táblázat tartalmazza.

| Az építési övezet jele | a telkek megengedett |                        |            |                                |                             |                                    |                      | az épület megengedett |                           |
|------------------------|----------------------|------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
|                        | beépítési mód        | legkisebb kialakítható |            | legnagyobb                     |                             |                                    | legkisebb            | legnagyobb            |                           |
|                        |                      | területe               | szélessége | beépítési mértéke              | szintterületi mutatója      | terezsint alatti beépítési mértéke | zöldfelületi mértéke | építménymagassága     |                           |
|                        | m <sup>2</sup>       | m                      | %          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | %                           | %                                  | m                    |                       |                           |
| VK-VIII-4              | Z                    | 800 / 20000            | -          | 80 <sup>[5]</sup>              | 5,00<br>5,50 <sup>[1]</sup> | 100                                | 0                    | 16,0                  | 27,0<br>30 <sup>[3]</sup> |

**Az ingatlan a földszinten közel 80%-os beépítésű, de a bruttó beépített szintterület csak 45%-os, így jelentős építési potenciállal bír.**

#### Közművek:

|          |  |
|----------|--|
| Víz      | Van, közös költséggel elszámolt, egyes lakásokban almérót szereltek fel. |
| Villany  | Van, fogyasztása egyedileg mérhető.                                      |
| Gáz      | Van, fogyasztása egyedileg mérhető.                                      |
| Csatorna | Van, vízfogyasztás alapján elszámolt.                                    |



## 6.2. Épület általános jellemzői

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Építési módja:                    | hagyományos   |
| Alapozás:                         | sávalap   |
| Szigetelés:                       | vélelmezhetően bitumenes lemez  |
| Függőleges teherhordó szerkezet:  | tégla   |
| Vízszintes teherhordó szerkezet:  | gerendás-bélelt (poroszsüveg)   |
| Tető formája:                     | nyeregterő  |
| Tetőszerkezet, fedése:            | fa fedélszék, cserépfedéssel  |
| Épület külső burkolata:           | színezett, kapart vakolat   |
| Épület tagolódása:                | pince+földszint+2 emelet  |
| Épület építési éve:               | 1900-as évek eleje  |
| Szerkezeti hibák:                 | Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.  |
| Épület leírása, műszaki állapota: | <p>A felépítmény az 1900-as évek elején épült hagyományos módon és szerkezetekkel, pince+földszint+2 emelet kialakítással, lift nincs a házban. Az épület műszaki állapota közepes, folyamatos karbantartása biztosított. Körfolyosós kialakítású, két lépcsőházas, mindkét lépcsőház a 36338 hrsz-ú épületben került kialakításra.</p> <p>Az ingatlan a valóságban a 36338 hrsz-ú épülettel együtt egy körfolyosós, több lakásos épületet alkot, a fizikai határok nehezen beazonosíthatók, helyszínen kapott információk alapján a két ingatlan határvonala a földszinten nézve a 6-os és 7-es lakás közötti határoló fal síkjában húzódik (csatolt alaprajzok alapján ellenőrizve).</p> <p>A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen beázás nem tapasztalható, a külső vízvezetés jól működik.</p> <p><b>A homlokzat és a nyílászárók nem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hővédelmet.</b></p> |

## 6.3. A lakások általános jellemzői:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Bejárata:                     | földszinten belső udvar felől, emeleteken körfolyosóról   |
| Nyílászárók anyaga, állapota: | régi fa szerkezetek, a beltérben fa tok és szárny szerkezetes ajtók találhatóak   |
| Fűtés és használati melegvíz: | <p>fszt./7.: elektromos hőpanel, villanybojler<br/>         fszt./8.: gázkonvektor, átfolyós gázbojler<br/>         fszt./9.: kombicirkó, lapradiátoros hőleadással<br/>         I.em./16.: gázkonvektor, villanybojler<br/>         I.em./17.: gáz hárás cserépkályha, villanybojler<br/>         I.em./18.: gázkonvektor, átfolyós gázbojler<br/>         II.em./25.: gázkonvektor, villanbojler<br/>         II.em./26.: gázkonvektor, villanbojler<br/>         II.em./27.: gázkonvektor, villanybojler</p> |



|   |   |
|---|---|
| <b>Szobák tájolóása:</b>                | fszt./1, 8; I.em./16, 17; II.em. 25, 26 Futó utcára néz<br>fst./9; I.em./18; II.em./27. belső udvarra néz   |
| <b>Helyiségek:</b>                      | az lakásokban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza. Az alaprajzi elrendezése átlagosnak mondható.   |
| <b>Megjegyzés:</b>                      | a helyiségek méretei megfelelőek, a nyílászárók mennyiségéből adódóan természetes fénnnyel megfelelően ellátottak. A lakótérek rendelkeznek természetes megvilágítással és szellőzéssel.  |
| <b>Lakások belső leírása, állapota:</b> | A lakások emeletenként közel azonos kialakításúak, szintenként 2-2 a Futó utcára, 1-1 belső udvarra tájolt. A lakások műszaki állapota jelentősen eltér egymástól. A földszinti 7. és 9. lakás 5 éven belül részleges felújításon esett át (elektromos hálózat, gépészet, burkolat, fűtés), a 8. lakás közepes állapotú, burkolatai rendkívül avultak. Az I. emeleti 16. és 17. lakás közepes állapotú, a 18. lakás 5 éven belül részlegesen felújított. A II. emeleti 25. lakás átlagos állapotú, a 26. és 27. lakás 5 éven belül részlegesen felújított. A fűtés és melegvíz ellátás egyedileg biztosított az egyes lakásokban. Az összes lakás komfortos, mindegyikben található wc, zuhanyzó és főzési lehetőség (mosogató, tűzhely). A lakásokat a 8. kerületi Önkormányzat bérbeadással hasznosítja, 9 lakásból 7 bérlő által lakott. |

#### 6.4. Területi adatok

| Sorsz. | Szint / Ajtó sz. | Helyrajzi szám | Megnevezés                    | Alapterület m <sup>2</sup> |
|--------|------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1      | pinceszint       | 36341          | kivett lakóház udvar (pince)  | 113,10                     |
| 2      | fszt./7.         | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 36,87                      |
| 3      | fszt./8.         | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 58,44                      |
| 4      | fszt./9.         | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 35,38                      |
| 5      | I.em./16.        | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 35,89                      |
| 6      | I.em./17.        | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 60,65                      |
| 7      | I.em./18.        | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 35,55                      |
| 8      | II.em./25.       | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 36,56                      |
| 9      | II.em./26.       | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 59,68                      |
| 10     | II.em./27.       | 36341          | kivett lakóház, udvar (lakás) | 38,18                      |

## 7. Lakás piac

### ÉLÉNK LAKÁSPIACI FORGALOM 2015-BEN

2015-ben tovább élénkült a lakás piac Magyarországon. Az előzetes adatok alapján összesen mintegy 135 ezer adás-vétel történt, ami 20 százalékos növekedést jelent a megelőző évhez képest. A 2015-ös évben a vásárlók között a befektetők mellett azok a háztartások is megjelentek, akik az előző évek során halogatták az élethelyzetük változásával kapcsolatos lakásvásárlási döntésüket.

Az alacsony kamatkörnyezet továbbra is vonzóvá teszi a befektetési célú lakásvásárlást, azonban a 2016-os évet a kormányzat beruházás-élénkítési és népesedés-politikai indíttatású programjai fogják meghatározni, amelyek elsősorban a három gyermekes családokat hozzák helyzetbe. A Családi Otthontermelési Kedvezmény 10+10 millió forintos ajánlata sokak számára jelenthet motivációt az új lakásba költözésre, ami várhatóan megmozgatja a használt ingatlanok piacát is.

### LAKÁSÁRAK VÁLTOZÁSA

2015-ben több éves csökkenés és stagnálás után az átlagos lakásárak növekedési üteme elérte a 2009-es szintet és mind az új építésű, mind a használt lakások tekintetében pozitív növekedésre állt be. Az Otthon Centrum értékesítési adatai azt mutatták, hogy Budapesten történt a legjelentősebb növekedés az átlagárak tekintetében és abszolút értékben is itt voltak a legmagasabbak a lakásárak 2015-ben. A használt téglaeépítésű társasházak esetében Pest megye, a paneleknél a nyugati régió emelkedett ki a főváros mögött átlag feletti áraival. A családi házak esetében a főváros és Pest megye magasabb árszintjeihez képest az ország többi részén az átlagár alacsonyabb volt, de nem volt számottevő különbség a régiók között ebben a kategóriában.

Az Otthon Centrum 13 településen, ill. településrészen regisztrált 25 millió forint feletti átlagos lakóingatlan tranzakciós árat, ezek között több fővárosi kerület és az ország olyan települései vannak, amelyek más társadalomstatisztikai mutatók tekintetében is az élmezőnybe tartoznak. A fajlagos árak tekintetében a főváros mellett a balatoni régió emelkedik ki átlag feletti áraival.

### ALKU ÉS LICIT, ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐK

2015 a romló alkupozíció éve volt, köszönhetően az élénkülő keresletnek. A teljes árengedmény mértéke átlagosan 10% körül volt, ennek jelentősebb része a vevők által a szerződéskötéskor elért engedmény volt. A vevők a legkisebb árengedményt a panellakásoknál tudták elérni. Minden régióban megjelent az alku nélküli adásvétel is, ami egyértelműen mutatja a gyengülő értékesítési pozíciókat 2015 folyamán.

Új jelenség a piacon az árlicit. Budapesten egyre többször alakul ki verseny egy-egy jobb adottságú lakásért, ami az eladónak kedvező helyzet, mivel akár a meghirdetett ár felett zárulhat a tranzakció. Ez azonban még nem tekinthető általános jelenségnek a fővárosban sem, vidéken pedig egyáltalán nem volt jellemző 2015-ben.

Az értékesítési idő jelentősen csökkent 2014-hez képest. A panellakásokat már átlagosan bő egy hónap alatt el lehet adni, a téglaeépítésű társasházi lakások átlagos értékesítési ideje is lefeleződött az év folyamán.

### LAKÁSBÉRLET, LAKÁSBEFEKTETÉS

2015 folyamán jelentősen emelkedtek az átlagos lakásbérleti díjak. Az eltérés jelentős az egyes régiók között. A bérleti díjemelkedés használt téglaeépítésű társasházi lakások esetében Budapesten közel 40%, a nyugati országrészben 18%, keleten stabilak maradtak az átlagos bérleti díjak. A panellakások tekintetében sokkal kiegyensúlyozottabb a kép, nyugaton átlagosan 21%, Budapesten 20%, a keleti országrészben 17% volt a növekedés.

A bérleti díjak növekedése és az alacsony kamatkörnyezet 2015-ben kifejezetten vonzóvá tette a lakóingatlanokba történő befektetést és ez a tendencia folytatódhat 2016-ban is. A befektetők körében a hagyományosnak tekinthető albérleti piac mellett egyre népszerűbb a rövid távú idegenforgalmi célú bérbeadás is, elsősorban Budapest belvárosában. Az elérhető hozamszint az elvégzett egyszerűsített modellszámítás alapján a legkeresettebb ingatlantípusok esetében 6,5% - 10,6% között alakult régiótól függően.

/Otthon Centrum/

## 8. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsülésére befolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

### 8.1. **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

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

#### **Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

#### **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

#### **Fajlagos alapérték meghatározása**

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

## Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

*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.

*Építészeti szempontok:* felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

*Használati szempontok:* építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

*Telekadottságok:* telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

*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.

*Környezeti szempontok:* szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

*Alternatív hasznosítás szempontjai:* funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

*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, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

## A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

## Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

### **Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei**

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természeté és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

**Az értékelésbe vont 9 lakásból 6 db 35-40 m<sup>2</sup>, 3 db 55-60 m<sup>2</sup> alapterületű. Az értékebecslést egy 35-40 m<sup>2</sup> és egy 55-60 m<sup>2</sup> alapterületű lakásra végeztük el, melyeket bázis adatként használtunk fel egy összesítő táblában. Ezek után a bázis adathoz viszonyítva korrigáltuk a többi lakást épületen belüli elhelyezkedés, tájolás, műszaki állapot alapján.**

### 8.1.1. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel (lakás 35-40 m<sup>2</sup>)

| Összehasonlítás szempontjai   | Értékelendő                 | Össze-<br>hasonlító - 1                                      | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|-------------------------------|-----------------------------|--|--|--|
| Ingtalan címe:                | 1082 Budapest, Üllői út 58. | VIII., Corvinnegyed, Üllői út                                | VIII., Palotanegyed, Üllői út                                | VIII., Corvinnegyed, Nap utca                                |
| Emeleti elhelyezkedése        | I. emelet                   | 1/4. em.   | 3/3. em.   | 1/4. em.   |
| Jelleg, funkció:              | lakás                       | lakás  | lakás  | lakás  |
| Építés/felújítás éve:         | 1900-                       | 1900-  | 1900-  | 1900-  |
| Adat forrása:                 |                             | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22043028 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22181408 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22079184 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>     |                             |  |  |  |
| kinálati/adásvételi ár (Ft)   |                             | 15 990 000   | 17 500 000   | 17 700 000   |
| redukált alapterület (m2)     | 36                          | 37   | 39   | 37   |
| fajlagos ár (Ft/m2)           |                             | 432 162  | 448 718  | 478 378  |
| kinálat/adásvétel             |                             | kinálat  | kinálat  | kinálat  |
| kinálat/adásvétel időpontja   |                             | 2016. március  | 2016. március  | 2016. március  |
| kinálat/adásvétel korrekció   |                             | 0,95   | 0,95   | 0,95   |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2) |                             | 410 554  | 426 282  | 454 459  |

| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                            |                        |                        |                        |
|--|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed              | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,95      | hasonló<br>1,00        |
| megközelíthetőség  |                            | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | kedvezőtlenebb<br>1,05 |
| alapterület  | 36                         | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| műszaki állapot  | közepes                    | kedvezőbb<br>0,85      | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,80      |
| emelet   | I. emelet                  | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,96      | hasonló<br>1,00        |
| kilátás  | utcai<br>(Futó utcára néz) | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 |
| építés éve   | 1900-                      | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| közművek   | összközmű                  | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| fűtési mód   | gázkonvektor               | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,95      |
| erkély/terasz/kertkapcsolat  | nincs                      | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| parkolás   | közterületen               | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| lift   | nincs                      | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        |
| jogi jelleg  |                            | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,90      |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                            | 330 288                | 332 081                | 343 242                |
| <b>SÜLYÖZÉS</b>  |                            | 33%                    | 34%                    | 33%                    |
| számítás alapját képező terület  | 36                         |                        |                        |                        |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)   | 335 172                    |                        |                        |                        |
| becsült érték (Ft)   | 12 029 336                 |                        |                        |                        |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>                                      | <b>12 000 000</b>          |                        |                        |                        |

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 3 éven belüli realizált adat nem állt a rendelkezésünkre.

### 8.1.2. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel (lakás 55-60 m<sup>2</sup>)

| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                   | Össze-<br>hasonlító - 1                                      | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|--|-------------------------------|--|--|--|
| Ingtalan címe:   | 1082 Budapest, Üllői út 58.   | VIII.,<br>Palotanegyed,<br>Üllői út                          | VIII.,<br>Losoncinegyed,<br>Leonardo da<br>Vinci utca        | VIII.,<br>Losoncinegyed,<br>Práter utca                      |
| Emeleti elhelyezkedése   | I. emelet                     | 1/4. em.   | 1/8. em.   | 1/4. em.   |
| Jelleg, funkció:   | lakás                         | lakás  | lakás  | lakás  |
| Építés/felújítás éve:  | 1900-                         | 1900-  | 1900-  | 1900-  |
| Adat forrása:  |                               | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22048957 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>21980148 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22066411 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                               |  |  |  |
| kinálati/adásvételi ár (Ft)  |                               | 23 900 000   | 18 900 000   | 21 200 000   |
| redukált alapterület (m2)  | 61                            | 71   | 59   | 67   |
| fajlagos ár (Ft/m2)  |                               | 336 620  | 320 339  | 316 418  |
| kinálat/adásvétel  |                               | kinálat  | kinálat  | kinálat  |
| kinálat/adásvétel időpontja  |                               | 2016. március  | 2016. március  | 2016. március  |
| kinálat/adásvétel korrekció  |                               | 0,95   | 0,95   | 0,95   |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)  |                               | 319 789  | 304 322  | 300 597  |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                               |  |  |  |
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed                 | kedvezőbb<br>0,95  | hasonló<br>1,00  | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       |
| megközelíthetőség  |                               | hasonló<br>1,00  | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       |
| alapterület  | 61                            | nagyobb<br>1,05  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| műszaki állapot  | közepes                       | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,85  |
| emelet   | I. emelet                     | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| kilátás  | utcai<br>(Futó utcára néz)    | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| építés éve   | 1900-                         | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| közművek   | összközmű                     | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| fűtési mód   | gázkonvektor/<br>cserépkályha | hasonló<br>1,00  | kedvezőbb<br>0,95  | hasonló<br>1,00  |
| erkély/terasz/kertkapcsolat  | nincs                         | hasonló<br>1,00  | kedvezőbb<br>0,95  | hasonló<br>1,00  |
| parkolás   | közterület                    | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| lift   | nincs                         | nincs<br>1,00  | van<br>0,95  | van<br>0,95  |
| építési mód  | hagyományos                   | hasonló<br>1,00  | kedvezőtlenebb<br>1,10                                       | hasonló<br>1,00  |
| jogi jelleg  |                               | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                               | <b>258 381</b>   | <b>244 102</b>   | <b>240 851</b>   |
| <b>SÜLYÖZÉS</b>  |                               | <b>33%</b>   | <b>33%</b>   | <b>34%</b>   |
| számítás alapját képező terület  | 61                            |  |  |  |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)   | 247 709                       |  |  |  |
| becsült érték (Ft)   | 15 110 235                    |  |  |  |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>                                      | <b>15 100 000</b>             |  |  |  |

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 3 éven belüli realizált adat nem állt a rendelkezésünkre.

### 8.1.3. Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel (pince)

| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                 | Össze-<br>hasonlító - 1                                      | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|--|-----------------------------|--|--|--|
| Ingyatlan címe:  | 1082 Budapest, Üllői út 58. | VIII.,<br>Corvinnegyed,<br>Hock János utca                   | VIII.,<br>Kerepesdűlő,<br>Fiumei út                          | VII., Szinva utca  |
| Emeleti elhelyezkedése   | pinceszint                  | pinceszint   | szuterén   | pinceszint   |
| Jelleg, funkció:   | raktár/műhely               | raktár/műhely  | raktár/műhely  | raktár/műhely  |
| Építés/felújítás éve:  | 1900-                       | 1900-  | 1900-  | 1900-  |
| Adat forrása:  |                             | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>21517191 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>21828913 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>21443079 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                             |  |  |  |
| kinálati/adásvételi ár (Ft)  |                             | 12 000 000   | 6 000 000  | 16 800 000   |
| redukált alapterület (m2)  | 113                         | 145  | 94   | 180  |
| fajlagos ár (Ft/m2)  |                             | 82 759   | 63 830   | 93 333   |
| kinálat/adásvétel  |                             | kinálat  | kinálat  | kinálat  |
| kinálat/adásvétel időpontja  |                             | 2016. március  | 2016. március  | 2016. március  |
| kinálat/adásvétel korrekció  |                             | 0,90   | 0,90   | 0,90   |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m2)  |                             | 74 483   | 57 447   | 84 000   |
| <b>ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                             |  |  |  |
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed               | hasonló<br>1,00  | kedvezőtlenebb<br>1,10                                       | kedvezőbb<br>0,95  |
| megközelíthetőség  |                             | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| alapterület  | 113                         | nagyobb<br>1,04  | kisebb<br>0,97   | nagyobb<br>1,09  |
| műszaki állapot  | közepes                     | kedvezőbb<br>0,80  | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,80  |
| emelet   | pinceszint                  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| építés éve   | 1900-                       | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| kozművek   | villany                     | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  | kedvezőbb<br>0,90  |
| fűtési mód   |                             | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  | kedvezőbb<br>0,90  |
| hasznosíthatóság   |                             | kedvezőbb<br>0,95  | hasonló<br>1,00  | kedvezőbb<br>0,90  |
| jogi jelleg  |                             | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>  |                             | 43 001   | 49 897   | 45 577   |
| <b>SÜLYÖZÉS</b>  |                             | 33%  | 33%  | 34%  |
| számítás alapját képező terület  | 113                         |  |  |  |
| fajlagos átlagár (Ft/m2)   | 46 152                      |  |  |  |
| becsült érték (Ft)   | 5 219 844                   |  |  |  |
| <b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>  | <b>5 200 000</b>            |  |  |  |

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, kialakítású és műszaki állapotú 3 éven belüli realizált adat nem állt a rendelkezésünkre.



## 8.2. Hozamszámításon alapuló érték becslése

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 tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor felmértük az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait.

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 hasonló piaci összehasonlító adatokat használtunk fel. Első lépésben feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat. Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint interneten elérhető adatok alapján határoztuk meg.

Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is.

A tervezett bevételekből levontuk a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

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

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon-figyelmén kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő.

A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

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

### 8.2.1. Hozamszámításon alapuló érték (lakás 35-40 m<sup>2</sup>)

| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                    | Össze-<br>hasonlító - 1                                      | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|--|--------------------------------|--|--|--|
| Ingtalan címe:   | 1082 Budapest,<br>Üllői út 58. | VIII., Corvinnegyed,<br>Práter utca                          | VIII.,<br>Csamoknegyed, Ör<br>utca                           | VIII.,<br>Magdólnanegyed,<br>Baross utca                     |
| Emeleti elhelyezkedése   | I. emelet                      | 1/3.em.  | 1/3.em.  | 3/3.em.  |
| Jelleg, funkció:   | lakás                          | lakás  | lakás  | lakás  |
| Adat forrása:  |                                | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22115171 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22148748 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22045200 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                                |  |  |  |
| bérelti díj (Ft/hó)  |                                | 99 000   | 90 000   | 75 000   |
| redukált alapterület (m2)  | 36                             | 35   | 31   | 28   |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)   |                                | 2 829  | 2 903  | 2 679  |
| bérelti viszony típusa   |                                | kínálat  | kínálat  | kínálat  |
| kínálat/realizálás időpontja   |                                | 2016. március  | 2016. március  | 2016. március  |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező                                    |                                | 0,90   | 0,90   | 0,90   |
| korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó)                                |                                | 2 546  | 2 613  | 2 411  |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                                |  |  |  |
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed                  | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| megközelíthetőség  |                                | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| alapterület  | 36                             | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | kisebb<br>0,95   |
| műszaki állapot  | közepes                        | kedvezőbb<br>0,80  | kedvezőbb<br>0,85  | kedvezőbb<br>0,85  |
| építés módja   |                                | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| emeleti elhelyezkedése   | I. emelet                      | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | kedvezőbb<br>0,96  |
| építés éve   | 1900-                          | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| kilátás  | utcai<br>(Futó utcára néz)     | hasonló<br>1,00  | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       |
| fűtési mód   | gázkonvektor                   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| parkolás   | közterületen                   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| lift   | nincs                          | nincs<br>1,00  | nincs<br>1,00  | nincs<br>1,00  |
| jogi jelleg  |                                | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                                | 2 021  | 2 099  | 1 766  |
| <b>SÚLYOZÁS</b>  |                                | 34%  | 33%  | 33%  |
| számítás alapját képező terület (m2)                                     | 36                             |  |  |  |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)  | 1 962                          |  |  |  |
| becsült bérelti díj (Ft/hó)  | 70 433                         |  |  |  |
| Éves bevétel   | 845 191                        |  |  |  |
| Tervezhető éves bevétel  | 760 672                        | Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 10 %       |  |  |
| Felújítási költség   |                                | 91 520   | felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a                      |  |
| Menedzselési költség   |                                | 25 356   | éves bérelti bevétel 3 %-a                                   |  |
| Éves tiszta jövedelem  | 643 797                        |  |  |  |
| Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} = PV$ |                                |  |  |  |
| Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta                |                                |  |  |  |
| Tőkésítési ráta  | 5,50%                          | 643 797  | 0,055  | 11 705 397   |
| <b>Hozamszámításon alapján becsült érték:</b>                            |                                | <b>11 700 000 Ft</b>   |  |  |

### 8.2.2. Hozamszámításon alapuló érték (lakás 55-60 m<sup>2</sup>)

| Összehasonlítás szempontjai                          | Értékelendő                 | Össze-hasonlító - 1                         | Össze-hasonlító - 2               | Össze-hasonlító - 3              |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| Ingtalan címe:                                       | 1082 Budapest, Üllői út 58. | VIII., Corvinnegyed, Leonardo da Vinci utca | VIII., Losoncinegyed, Práter utca | VIII., Corvinnegyed, Baross utca |
| Emeleti elhelyezkedése                               | I. emelet                   | 1/2. em.                                    | 1/3. em.                          | 2/4. em.                         |
| Jelleg, funkció:                                     | lakás                       | lakás                                       | lakás                             | lakás                            |
| Adat forrása:  |                             | utcakereso.hu<br>22074952                   | utcakereso.hu<br>22155411         | utcakereso.hu<br>22109239        |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                            |                             |   |                                   |                                  |
| béret díj (Ft/hó)                                    |                             | 125 000                                     | 120 000                           | 140 000                          |
| redukált alapterület (m <sup>2</sup> )               | 61                          | 65  | 73                                | 70                               |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                  |                             | 1 923                                       | 1 644                             | 2 000                            |
| béret viszony típusa                                 |                             | kínálat                                     | kínálat                           | kínálat                          |
| kínálat/realizálás időpontja                         |                             | 2016. március                               | 2016. március                     | 2016. március                    |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező                |                             | 0,90  | 0,90                              | 0,90                             |
| korrigált fajlagos béret díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó) |                             | 1 731                                       | 1 479                             | 1 800                            |

| ÉRTÉKKILAGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT |                               |   |   |                      |
|--|-------------------------------|---|---|----------------------|
| településen belüli elhelyezkedés                                   | Corvin-negyed                 | hasonló<br>1,00   | kedvezőtlenebb<br>1,05                  | hasonló<br>1,00      |
| megközelíthetőség  |                               | kedvezőtlenebb<br>1,05                                  | kedvezőtlenebb<br>1,05                  | hasonló<br>1,00      |
| alapterület  | 61                            | hasonló<br>1,00   | nagyobb<br>1,05                         | nagyobb<br>1,05      |
| műszaki állapot  | közepes                       | kedvezőbb<br>0,90                                       | kedvezőbb<br>0,95                       | kedvezőbb<br>0,90    |
| építés módja   |                               | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00                         | hasonló<br>1,00      |
| emeleti elhelyezkedése   | I. emelet                     | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00                         | kedvezőbb<br>0,98    |
| építés éve   | 1900-                         | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00                         | hasonló<br>1,00      |
| kilátás  | utcai<br>(Futó utcára néz)    | hasonló<br>1,00   | kedvezőtlenebb<br>1,05                  | hasonló<br>1,00      |
| fűtési mód   | gázkonvektor/<br>cserépkályha | kedvezőbb<br>0,95                                       | hasonló<br>1,00                         | kedvezőbb<br>0,95    |
| parkolás   | közterület                    | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00                         | hasonló<br>1,00      |
| lift   | nincs                         | nincs<br>1,00   | van<br>0,95                             | van<br>0,95          |
| jogi jelleg  |                               | kedvezőbb<br>0,90                                       | kedvezőbb<br>0,90                       | kedvezőbb<br>0,90    |
| ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE                                     |                               | 1 398   | 1 461                                   | 1 354                |
| SÜLYOZÁS   |                               | 34%   | 33%                                     | 33%                  |
| számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )                  | 61                            |   |   |                      |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                           | 1 405                         |   |   |                      |
| becsült béret díj (Ft/hó)  | 85 254                        |   |   |                      |
| Éves bevétel   | 1 023 045                     |   |   |                      |
| Tervezhető éves bevétel  | 920 740                       | Kihasznátság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 10 % |   |                      |
| Felújítási költség   |                               | 150 688   | felépítmény pótlási költségének 1,5 %-a |                      |
| Menedzselési költség   |                               | 30 691  | éves béret díj 3 %-a                    |                      |
| Éves tiszta jövedelem  | 739 361                       |   |   |                      |
| Növekvő tagú örökjáradék = c / (r-g) = c / tőkésítési ráta = PV    |                               |   |   |                      |
| Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama – inflációs ráta          |                               |   |   |                      |
| Tőkésítési ráta  | 5,50%                         | 739 361   | 0,055                                   | 13 442 930           |
| Hozamszámításon alapján becsült érték:                             |                               |   |   | <b>13 400 000 Ft</b> |

### 8.2.3. Hozamszámításon alapuló érték (pince)

| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                 | Össze-<br>hasonlító - 1   | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|--|-----------------------------|---|--|--|
| Ingtatlan címe:  | 1082 Budapest, Üllői út 58. | VIII., Palotanegyed, Vas utca   | VIII., Corvinnegyed  | VIII., Corvinnegyed, Nagy Templom utca                       |
| Emeleti elhelyezkedése   | pinceszint                  | pinceszint  | pinceszint   | pinceszint   |
| Jelleg, funkció:   | raktár/műhely               | raktár/üzlet  | raktár/műhely  | raktár   |
| Adat forrása:  |                             | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>5628968   | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>21002200 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22121399 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                             |   |  |  |
| bérelti díj (Ft/hó)  |                             | 120 000   | 152 400  | 40 000   |
| redukált alapterület (m2)  | 113                         | 85  | 104  | 75   |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)   |                             | 1 412   | 1 465  | 533  |
| bérelti viszony típusa   |                             | kinálat   | kinálat  | kinálat  |
| kinálat/realizálás időpontja   |                             | 2016. március   | 2016. március  | 2016. március  |
| kinálat/realizálás korrekciós tényező  |                             | 0,90  | 0,90   | 0,90   |
| korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m2/hó)  |                             | 1 271   | 1 319  | 480  |
| <b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT</b>             |                             |   |  |  |
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed               | kedvezőbb<br>0,95   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| megközelíthetőség  |                             | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| alapterület  | 113                         | kisebb<br>0,94  | kisebb<br>0,98   | kisebb<br>0,92   |
| műszaki állapot  | közepes                     | kedvezőbb<br>0,80   | kedvezőbb<br>0,80  | hasonló<br>1,00  |
| építés módja   |                             | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| emeleti elhelyezkedése   | pinceszint                  | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| építés éve   | 1900-                       | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| fűtési mód   |                             | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  |
| közművek   | villany                     | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  |
| hasznosíthatóság   | raktár/műhely               | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  |
| jogi jelleg  |                             | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>  |                             | 594   | 678  | 396  |
| <b>SÚLYOZÁS</b>  |                             | 34%   | 33%  | 33%  |
| számítás alapját képező terület (m2)   | 113                         | Kihasznátság és nem fizetésből adódó bevételkiesés 10 %<br>felülművelési költségeinek 1,5 %-a<br>éves bérelti bevétel 3 %-a |  |  |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)  | 557                         |   |  |  |
| becsült bérelti díj (Ft/hó)  | 62 946                      |   |  |  |
| Éves bevétel   | 755 346                     |   |  |  |
| Tervezhető éves bevétel  | 679 812                     |   |  |  |
| Felújítási költség   |                             | 280 771   |  |  |
| Menedzselési költség   |                             | 22 660  |  |  |
| Éves tiszta jövedelem  | 376 381                     |   |  |  |
| <b>Növekvő tagú örökjáradék = <math>c / (r-g) = c / \text{tőkésítési ráta} - PV</math></b> |                             |   |  |  |
| <b>Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama - inflációs ráta</b>                           |                             |   |  |  |
| Tőkésítési ráta  | 9,00%                       | 376 381   | 0,09   | 4 182 007  |
| <b>Hozamszámításon alapján becsült érték:</b>  |                             | <b>4 200 000 Ft</b>   |  |  |

### 8.3. Piaci és Hozam alapú értékelés összesítése

| HRSZ  | Ajtószám   | Alapterület nm | Műszaki állapot/<br>Műszaki tartalom | Tájolás | Épületen belüli elh. | Erkély/<br>terasz/<br>kertkapcs. | Piaci Ft/nm | Piaci korrigált Ft/nm | Piaci érték   | Piaci érték kerekítés |
|-------|------------|----------------|--------------------------------------|---------|----------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| 36341 | pincszint  | 113,1          | 1,00                                 | 1,00    | 1,00                 | 1,00                             | 46 152 Ft   | 46 152 Ft             | 5 219 844 Ft  | 5 200 000 Ft          |
| 36341 | fszt./7.   | 36,9           | 1,05                                 | 1,00    | 0,95                 | 1,00                             | 335 172 Ft  | 334 334 Ft            | 12 326 910 Ft | 12 300 000 Ft         |
| 36341 | fszt./8.   | 58,4           | 0,90                                 | 1,00    | 0,95                 | 1,00                             | 247 709 Ft  | 211 791 Ft            | 12 377 066 Ft | 12 400 000 Ft         |
| 36341 | fszt./9.   | 35,4           | 1,05                                 | 0,95    | 0,95                 | 1,00                             | 335 172 Ft  | 317 618 Ft            | 11 237 314 Ft | 11 200 000 Ft         |
| 36341 | I.em./16.  | 35,9           | 1,00                                 | 1,00    | 1,00                 | 1,00                             | 335 172 Ft  | 335 172 Ft            | 12 029 336 Ft | 12 000 000 Ft         |
| 36341 | I.em./17.  | 60,7           | 1,00                                 | 1,00    | 1,00                 | 1,00                             | 247 709 Ft  | 247 709 Ft            | 15 023 457 Ft | 15 000 000 Ft         |
| 36341 | I.em./18.  | 35,6           | 1,05                                 | 0,95    | 1,00                 | 1,00                             | 335 172 Ft  | 334 334 Ft            | 11 885 589 Ft | 11 900 000 Ft         |
| 36341 | II.em./25. | 36,6           | 1,05                                 | 1,00    | 1,02                 | 1,00                             | 335 172 Ft  | 358 970 Ft            | 13 123 928 Ft | 13 100 000 Ft         |
| 36341 | II.em./26. | 59,7           | 1,05                                 | 1,00    | 1,02                 | 1,00                             | 247 709 Ft  | 265 296 Ft            | 15 832 871 Ft | 15 800 000 Ft         |
| 36341 | II.em./27. | 38,2           | 1,05                                 | 0,95    | 1,02                 | 1,00                             | 335 172 Ft  | 341 021 Ft            | 13 020 186 Ft | 13 000 000 Ft         |
|       |            | <b>510,3</b>   |                                      |         |                      |                                  |             |                       |               | <b>121 000 000 Ft</b> |

Bázis <40m2

Bázis >40m2

Szakvélemény

#### 8.4. Költségszámításon alapuló érték becslése

A költségalapú megközelítés során az ingatlan újra-előállítási költségéből levontuk az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadtuk a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítottuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén 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 irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe értjük 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 határoztuk meg.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele értjük, míg a mobilákat kizártuk.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmaz.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: 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 vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot használtuk:

- társasházi, családi ház jellegű épületek

100-200 év,

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Értékelés során mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. Számítása történhet becslés alapján történt. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön megbecsültük.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

### 8.4.1. Telek értékének meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell meghatározni általában a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ebben az esetben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azon értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól.

A végső érték a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódott.

| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                 | Össze-hasonlító - 1                       | Össze-hasonlító - 2    | Össze-hasonlító - 3                      |
|--|-----------------------------|---|------------------------|--|
| Ingtalan címe:   | 1082 Budapest, Üllői út 58. | VIII.,<br>Csamoknegyed,<br>Bérmocsis utca | VIII.,<br>Csamoknegyed | VIII.,<br>Losoncinegyed,<br>Balassa utca |
| Környezete:  | lakó                        | lakó                                      | lakó                   | lakó                                     |
| Jelleg, funkció:   |                             | beépítetlen terület                       | beépített terület      | beépített terület                        |
| Övezeti besorolás:   | VK-VIII-4 (80%)             | L1-VIII-1 (65%)                           | L1-VIII-2 (60%)        | L1-VIII-7(s) (80%)                       |
| Adat forrása:  |                             | utcakereso.hu                             | utcakereso.hu          | utcakereso.hu                            |
| Adat azonosítója:  |                             | 22154130                                  | 22156049               | 21032561                                 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                             |   |                        |  |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)  |                             | 60 000 000                                | 120 000 000            | 211 000 000                              |
| telekméret (m <sup>2</sup> )   | 211                         | 300                                       | 864                    | 716                                      |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )   |                             | 200 000                                   | 138 889                | 294 693                                  |
| tulajdonátr. viszonya/típusa   |                             | kínálat                                   | kínálat                | kínálat                                  |
| kínálat/adásvétel időpontja  |                             | 2016. március                             | 2016. március          | 2016. március                            |
| kínálat/adásvétel miatti korrekció                                       |                             | 0,90                                      | 0,90                   | 0,90                                     |
| korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )                               |                             | 180 000                                   | 125 000                | 265 223                                  |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                             |   |                        |  |
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed               | hasonló                                   | kedvezőtlenebb         | hasonló                                  |
|  |                             | 1,00                                      | 1,05                   | 1,00                                     |
| terület  | 211 m <sup>2</sup>          | 300                                       | 864                    | 716                                      |
|  |                             | 1,03                                      | 1,23                   | 1,18                                     |
| szintterületi mutató   | 5,0                         | 4,0                                       | 3,5                    | 5,0                                      |
|  |                             | 1,05                                      | 1,10                   | 1,00                                     |
| övezeti besorolás/beépíthetőség  | VK-VIII-4 (80%)             | L1-VIII-1 (65%)                           | L1-VIII-2 (60%)        | L1-VIII-7(s) (80%)                       |
|  |                             | 1,10                                      | 1,15                   | 1,00                                     |
| oszthatóság  |                             | hasonló                                   | hasonló                | hasonló                                  |
|  |                             | 1,00                                      | 1,00                   | 1,00                                     |
| megközelíthetőség  |                             | hasonló                                   | kedvezőtlenebb         | hasonló                                  |
|  |                             | 1,00                                      | 1,05                   | 1,00                                     |
| forma, alak  |                             | hasonló                                   | hasonló                | kedvezőbb                                |
|  |                             | 1,00                                      | 1,00                   | 0,85                                     |
| közművesítettség   | összközmű                   | hasonló                                   | hasonló                | hasonló                                  |
|  |                             | 1,00                                      | 1,00                   | 1,00                                     |
| bontandó épület  |                             | hasonló                                   | hasonló                | hasonló                                  |
|  |                             | 1,00                                      | 1,00                   | 1,00                                     |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                             | <b>214 477</b>                            | <b>214 797</b>         | <b>265 907</b>                           |
| <b>SÚLYOZÁS</b>  |                             | <b>30%</b>                                | <b>30%</b>             | <b>40%</b>                               |
| telekméret (m <sup>2</sup> )   | 211                         |   |                        |  |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )                                    | 235 145                     |   |                        |  |
| becsült érték (Ft)   | 49 615 588                  |   |                        |  |
| <b>becsült érték kerekítve (Ft)</b>                                      | <b>50 000 000</b>           |   |                        |  |

#### 8.4.2. Bruttó pótlási költség meghatározása

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2015. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2015.) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2015-ben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszíni szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsiorádj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

##### Avulás

A **fizikai** avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. Az **erkölcsi** avulás nagysága a használhatóságtól és a korszerűségtől függ. A **piaci** avulás a környezet, a piac értékváltozásait írja le.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

| épület, építmény, építményrész stb.            | 1 | Pince                     | 2 | Lakások                   | 3 | Közlekedők               |
|--|---|---------------------------|---|---------------------------|---|--------------------------|
| a felépítmény pótlási költsége                 |   | 182 850 Ft/m <sup>2</sup> |   | 243 800 Ft/m <sup>2</sup> |   | 24 380 Ft/m <sup>2</sup> |
| alapterület (átlagos falvastagság mellett)     |   | 141 m <sup>2</sup>        |   | 497 m <sup>2</sup>        |   | 27 m <sup>2</sup>        |
| fizikai avultság                               |   | 39%                       |   | 39%                       |   | 39%                      |
| funkcionális avultság szorzószáma              |   | 20%                       |   | 20%                       |   | 20%                      |
| környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma     |   | 0%                        |   | 0%                        |   | 0%                       |
| piaci helyzet miatt módosító tényező           |   | 100%                      |   | 100%                      |   | 100%                     |
| épület, építmény, építményrész forgalmi értéke |   | 12 596 eFt                |   | 58 983 eFt                |   | 321 eFt                  |

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján:

72 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 50 000 eFt + felépítmény értéke 72.000 eFt = 122 000 eFt



## 9. Ingtalan értékelésének összesítése

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A kapott értéket a HOZAM ALAPÚ és a KÖLTSÉGSZÁMÍTÁS ALAPÚ ÉRTÉKELÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe.

### Végső érték meghatározása:

|                                |           |       |      |           |
|--------------------------------|-----------|-------|------|-----------|
| Piaci alapú (forgalmi) érték:  | 121,9 MFt | súly: | 100% | 121,9 MFt |
| Hozamszámításon alapuló érték: | 125,7 MFt | súly: | 0%   | MFt       |
| Költség alapú érték:           | 122,0 MFt | súly: | 0%   | MFt       |

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **121,9 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - **1082 Budapest, Üllői út 58.**  
**36341** hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben  
foglaltak szerint elvégezve 2016.03.17 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes valós piaci  
értékét összesen: **121 900 000** ,- Ft-ban, azaz

**SZÁZHUSZONEGYMILLIÓ-KILENC SZÁZEZER**  
forintban határoztuk meg.

## 10. A bérlet

### Fogalma

A polgári törvénykönyv meghatározása szerint: „Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni. A bér nagyságát főszabályként a felek megállapodása határozza meg.

A bérelt mindig a dolog használatának időleges átengedését jelenti. A bérlet tárgya lehet bármilyen dolog, vagy jog, amely alkalmas arra, hogy azon tartós használatot lehessen gyakorolni. A használat átengedése, de a rendelkezési jog megtartása mellett lehet szó bérletről, mert ha a rendelkezési jogot is átruházzák, akkor kölcsönről van szó.

### A bérleti szerződés alanyai

A bérbeadó és a bérlő

### A felek jogai és kötelességei

A bérbeadó legfontosabb kötelezettsége, hogy a dolgot a bérlő használatába adja. A bérbeadó helytállással tartozik azért, hogy a bérlet telje tartama alatt a bérelt dolog alkalmas a szerződés szerinti használatra, és a szerződés előírásainak mindvégig megfelel.

A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlő a bérelt dolgot a bérlet tartama alatt háborítatlanul használhatja, arra harmadik személynek semmiféle joga, vagy követelése nincs ami a bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Ellenkező esetben a bérlő azonnal felmondhat.

Mivel a bérbeadó kikerül a dolog birtokából, módot kell adni arra, hogy időszakonként a dolog állagát ellenőrizhesse. Ha bérbeadó az ellenőrzés során, vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a dolgot nem rendeltetésének megfelelően szerződés szerűen használják, követelheti, hogy a bérlő az ilyen használatot hagyjon fel. Ha kára is keletkezett ebből, követelheti a kár megtérítését is. Ha a bérbeadó felszólítása eredménytelen, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Azonnali hatályú felmondás illeti meg a bérbeadót akkor is, ha a rendellenes, és szerződésellenes használat következtében a dolog olyan mértékben megrongálódott, hogy az a dolog pusztulását eredményezheti. A bérbeadó alapvető érdeke, hogy a dolgot olyan állapotban kapja vissza a szerződés megszűnésekor, amilyen állapotban a szerződés megkötésekor volt.

A bérbeadó számára nem közömbös ki használja a dolgot. Fő szabályként ezért a bérlő a dolgot más személynek a bérbeadó hozzájárulása nélkül a dolog használatát nem engedheti át.

A bérlő legfontosabb kötelessége a bérleti díj megfizetése. A bérleti díjat a szerződésben kikötött időben, módon és összegben megfizetni. A bérlő nem, köteles a bérleti díj fizetésére arra az időre, amíg nem tudja a bérelt dolgot használni, ha ez az ok a bérlőtől függetlenül keletkezett.

A bérleti díj kötelezettség megszegésének következményeként a bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás. Ez előtt azonban a bérbeadó köteles írásban felszólítani a bérlőt a bér megfizetésére határidő tűzésével. Az utólagos bizonyítás érdekében ezt ajánlott levélben célszerű megtenni.

A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást és a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli. A bérlő kérheti a dologra fordított költségei megtérítését.

### A bérlet megszűnése

Bekövetkezik:

- a szerződésben kikötött idő elteltével
- a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkezésével
- a dolog elpusztulásával.

A határozott időre kötött bérletet 15 napra lehet felmondani. A határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja.

**10.1.1. Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel (35-40 m<sup>2</sup>)**

| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                    | Össze-<br>hasonlító - 1                                      | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|--|--------------------------------|--|--|--|
| Inggatlan címe:  | 1082 Budapest,<br>Üllői út 58. | VIII., Corvinnegyed,<br>Práter utca                          | VIII.,<br>Csarnoknegyed, Ör<br>utca                          | VIII.,<br>Magdolnanegyed,<br>Baross utca                     |
| Emeleti elhelyezkedése   | I. emelet                      | 1/3.em.  | 1/3.em.  | 3/3.em.  |
| Jelleg, funkció:   | lakás                          | lakás  | lakás  | lakás  |
| Adat forrása:  |                                | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22115171 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22148748 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22045200 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                                |  |  |  |
| bérleti díj (Ft/hó)  |                                | 99 000   | 90 000   | 75 000   |
| redukált alapterület (m2)  | 36                             | 35   | 31   | 28   |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)   |                                | 2 829  | 2 903  | 2 679  |
| bérleti viszony típusa   |                                | kínálat  | kínálat  | kínálat  |
| kínálat/realizálás időpontja   |                                | 2016. március  | 2016. március  | 2016. március  |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező                                    |                                | 0,90   | 0,90   | 0,90   |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)                                |                                | 2 546  | 2 613  | 2 411  |
| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                                |  |  |  |
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed                  | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| megközelíthetőség  |                                | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| alapterület  | 36                             | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | kisebb<br>0,95   |
| műszaki állapot  | közepes                        | kedvezőbb<br>0,80  | kedvezőbb<br>0,85  | kedvezőbb<br>0,85  |
| építés módja   |                                | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| emeleti elhelyezkedése   | I. emelet                      | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | kedvezőbb<br>0,96  |
| építés éve   | 1900-                          | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| kilátás  | utcai<br>(Futó utcára néz)     | hasonló<br>1,00  | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       | kedvezőtlenebb<br>1,05                                       |
| fűtési mód   | gázkonvektor                   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| parkolás   | közterületen                   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| lift   | nincs                          | nincs<br>1,00  | nincs<br>1,00  | nincs<br>1,00  |
| jogi jelleg  |                                | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                                | 2 021  | 2 099  | 1 766  |
| <b>SÚLYOZÁS</b>  |                                | 34%  | 33%  | 33%  |
| számítás alapját képező terület (m2)                                     | 36                             |  |  |  |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)  | 1 962                          |  |  |  |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)  | 70 433                         |  |  |  |
| <b>becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)</b>                             | <b>70 400</b>                  |  |  |  |

**10.1.2. Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel (55-60 m<sup>2</sup>)**

| Összehasonlítás szempontjai                            | Értékelendő                 | Össze-<br>hasonlító - 1                                      | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|--|-----------------------------|--|--|--|
| Ingatlan címe:   | 1082 Budapest, Üllői út 58. | VIII., Corvinnegyed, Leonardo da Vinci utca                  | VIII., Losoncinegyed, Práter utca                            | VIII., Corvinnegyed, Baross utca                             |
| Emeleti elhelyezkedése                                 | I. emelet                   | 1/2. em.   | 1/3. em.   | 2/4. em.   |
| Jelleg, funkció:                                       | lakás                       | lakás  | lakás  | lakás  |
| Adat forrása:  |                             | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22074952 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22155411 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22109239 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>                              |                             |  |  |  |
| bérleti díj (Ft/hó)                                    |                             | 125 000  | 120 000  | 140 000  |
| redukált alapterület (m <sup>2</sup> )                 | 61                          | 65   | 73   | 70   |
| fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                    |                             | 1 923  | 1 644  | 2 000  |
| bérleti viszony típusa                                 |                             | kínálat  | kínálat  | kínálat  |
| kínálat/realizálás időpontja                           |                             | 2016. március  | 2016. március  | 2016. március  |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező                  |                             | 0,90   | 0,90   | 0,90   |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó) |                             | 1 731  | 1 479  | 1 800  |

| <b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b> |                               |                        |                        |                   |
|--|-------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed                 | hasonló<br>1,00        | kedvezőtlenebb<br>1,05 | hasonló<br>1,00   |
| megközelíthetőség  |                               | kedvezőtlenebb<br>1,05 | kedvezőtlenebb<br>1,05 | hasonló<br>1,00   |
| alapterület  | 61                            | hasonló<br>1,00        | nagyobb<br>1,05        | nagyobb<br>1,05   |
| műszaki állapot  | közepes                       | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,95      | kedvezőbb<br>0,90 |
| építés módja   |                               | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00   |
| emeleti elhelyezkedése   | I. emelet                     | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,98 |
| építés éve   | 1900-                         | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00   |
| kilátás  | utcai<br>(Futó utcára néz)    | hasonló<br>1,00        | kedvezőtlenebb<br>1,05 | hasonló<br>1,00   |
| fűtési mód   | gázkonvektor/<br>cserépkályha | kedvezőbb<br>0,95      | hasonló<br>1,00        | kedvezőbb<br>0,95 |
| parkolás   | közterület                    | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00        | hasonló<br>1,00   |
| lift   | nincs                         | nincs<br>1,00          | van<br>0,95            | van<br>0,95       |
| jogi jelleg  |                               | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,90      | kedvezőbb<br>0,90 |
| <b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>                                    |                               | <b>1 398</b>           | <b>1 461</b>           | <b>1 354</b>      |
| <b>SÜLYÖZÉS</b>  |                               | <b>34%</b>             | <b>33%</b>             | <b>33%</b>        |
| számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )                        | 61                            |                        |                        |                   |
| fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)                                 | 1 405                         |                        |                        |                   |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)  | 85 254                        |                        |                        |                   |
| <b>becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)</b>                             | <b>85 300</b>                 |                        |                        |                   |

### 10.1.3. Bérleti díj megállapítása piaci összehasonlító módszerrel (pince)

| Összehasonlítás szempontjai  | Értékelendő                 | Össze-<br>hasonlító - 1                                     | Össze-<br>hasonlító - 2                                      | Össze-<br>hasonlító - 3                                      |
|--|-----------------------------|---|--|--|
| Ingtalan címe:   | 1082 Budapest, Üllői út 58. | VIII., Palotanegyed, Vas utca                               | VIII., Corvinnegyed  | VIII., Corvinnegyed, Nagy-Templom utca                       |
| Emeleti elhelyezkedése   | pinceszint                  | pinceszint  | pinceszint   | pinceszint   |
| Jelleg, funkció:   | raktár/műhely               | raktár/üzlet  | raktár/műhely  | raktár   |
| Adat forrása:  |                             | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>5628968 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>21002200 | <a href="http://utcakereso.hu">utcakereso.hu</a><br>22121399 |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                             |   |  |  |
| bérleti díj (Ft/hó)  |                             | 120 000   | 152 400  | 40 000   |
| redukált alapterület (m2)  | 113                         | 85  | 104  | 75   |
| fajlagos ár (Ft/m2/hó)   |                             | 1 412   | 1 465  | 533  |
| bérleti viszony típusa   |                             | kínálat   | kínálat  | kínálat  |
| kínálat/realizálás időpontja   |                             | 2016. március   | 2016. március  | 2016. március  |
| kínálat/realizálás korrekciós tényező  |                             | 0,90  | 0,90   | 0,90   |
| korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)                                      |                             | 1 271   | 1 319  | 480  |
| <b>ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT</b> |                             |   |  |  |
| településen belüli elhelyezkedés   | Corvin-negyed               | kedvezőbb<br>0,95   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| megközelíthetőség  |                             | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| alapterület  | 113                         | kisebb<br>0,94  | kisebb<br>0,98   | kisebb<br>0,92   |
| műszaki állapot  | közepes                     | kedvezőbb<br>0,80   | kedvezőbb<br>0,80  | hasonló<br>1,00  |
| építés módja   |                             | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| emeleti elhelyezkedése   | pinceszint                  | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| építés éve   | 1900-                       | hasonló<br>1,00   | hasonló<br>1,00  | hasonló<br>1,00  |
| fűtési mód   |                             | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  |
| közművek   | villany                     | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  |
| hasznosíthatóság   | raktár/műhely               | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | hasonló<br>1,00  |
| jogi jelleg  |                             | kedvezőbb<br>0,90   | kedvezőbb<br>0,90  | kedvezőbb<br>0,90  |
| <b>ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>   |                             | 594   | 678  | 396  |
| <b>SÚLYOZÁS</b>  |                             | 34%   | 33%  | 33%  |
| számítás alapját képező terület (m2)   | 113                         |   |  |  |
| fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)  | 557                         |   |  |  |
| becsült bérleti díj (Ft/hó)  | 62 946                      |   |  |  |
| <b>becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)</b>                                   | <b>62 900</b>               |   |  |  |

## 10.2. Bérleti díjak összesítése

| HRSZ  | Ajtózszám  | Alapterület nm | Műszaki állapot/<br>Műszaki tartalom | Tájéolás | Épületen belüli elh. | Erkély/<br>terasz/<br>kertkapcs. | Hozam Ft/hó/nm | Korrigált hozam Ft/hó/nm | Havi bérleti díj Ft | Havi bérleti díj kerekítve Ft |
|-------|------------|----------------|--------------------------------------|----------|----------------------|----------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 36341 | pincszint  | 113,1          | 1,00                                 | 1,00     | 1,00                 | 1,00                             | 557 Ft         | 557 Ft                   | 62 946 Ft           | 62 900 Ft                     |
| 36341 | fszt./7.   | 36,9           | 1,05                                 | 1,00     | 0,95                 | 1,00                             | 1 962 Ft       | 1 958 Ft                 | 72 175 Ft           | 72 200 Ft                     |
| 36341 | fszt./8.   | 58,4           | 0,90                                 | 1,00     | 0,95                 | 1,00                             | 1 405 Ft       | 1 201 Ft                 | 70 178 Ft           | 70 200 Ft                     |
| 36341 | fszt./9.   | 35,4           | 1,05                                 | 0,95     | 0,95                 | 1,00                             | 1 962 Ft       | 1 860 Ft                 | 65 795 Ft           | 65 800 Ft                     |
| 36341 | I.em./16.  | 35,9           | 1,00                                 | 1,00     | 1,00                 | 1,00                             | 1 962 Ft       | 1 962 Ft                 | 70 433 Ft           | 70 400 Ft                     |
| 36341 | I.em./17.  | 60,7           | 1,00                                 | 1,00     | 1,00                 | 1,00                             | 1 495 Ft       | 1 495 Ft                 | 85 184 Ft           | 85 300 Ft                     |
| 36341 | I.em./18.  | 35,6           | 1,05                                 | 0,95     | 1,00                 | 1,00                             | 1 962 Ft       | 1 958 Ft                 | 69 591 Ft           | 69 600 Ft                     |
| 36341 | II.em./25. | 36,6           | 1,05                                 | 1,00     | 1,02                 | 1,00                             | 1 962 Ft       | 2 102 Ft                 | 76 842 Ft           | 76 800 Ft                     |
| 36341 | II.em./26. | 59,7           | 1,05                                 | 1,00     | 1,02                 | 1,00                             | 1 405 Ft       | 1 504 Ft                 | 89 772 Ft           | 89 800 Ft                     |
| 36341 | II.em./27. | 38,2           | 1,05                                 | 0,95     | 1,02                 | 1,00                             | 1 962 Ft       | 1 997 Ft                 | 76 234 Ft           | 76 200 Ft                     |
|       |            | <b>510,3</b>   |                                      |          |                      |                                  |                |                          |                     | <b>739 200 Ft</b>             |

Bázis <40m2

Bázis 50m2

## 11. Ingatlan bérleti díjainak összesítése

Összesített bérleti díj meghatározása:

|                    |         |    |       |      |            |
|--------------------|---------|----|-------|------|------------|
| Piaci bérleti díj: | 739 200 | Ft | súly: | 100% | 739 200 Ft |
|--------------------|---------|----|-------|------|------------|

**Az ingatlan havi (nettó) bérleti díja kerekítve = 739 200 Ft**

A szakértői jelentésben szereplő - 1082 Budapest, Üllői út 58.

36341 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2016.03.17 -i fordulónapra, az ingatlan bérleti díját havonta 739 200 ,- Ft-ban, azaz

**HÉTSZÁZHARMINCKILENCEZER-KÉTSZÁZ**  
forintban állapítjuk meg.

## **12. Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes**

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés hatámapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatámapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükröznek.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért, vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben a Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

### 13. Mellékletek

MUNKAFELDANI

*[Handwritten signature]*



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/115971/2016

2016.03.09

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 36341 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Üllői út 58. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok               | terület | kat.t.jöv. | alosztály | adatok       |
|--------------------------------|---------|------------|-----------|--------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2   | k.fill     | kat.jöv   | ha m2 k.fill |

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 3/6  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31852/1999/1998.11.10  
 jogcím: öröklés  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MAGYAR ÁLLAM  
 cím: - - -

6. hányad: 3/6  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 31852/1999/1998.11.10  
 jogcím: öröklés  
 jogállás: kezelő  
 név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG  
 cím: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16

7. tulajdoni hányad: 3/6  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 93668/2/2006/06.03.20  
 jogcím: öröklés  
 utalás: II /2-4.  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Dr Sz Gy M.  
 szül. :  
 a.név :  
 cím :

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 93668/2/2006/06.03.20  
 Özvegyi jog  
 utalás: II /7.  
 jogosult:  
 név : V. L.  
 szül. :  
 a.név :  
 cím :

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 141741/2/2012/12.07.13  
 Vezetékjog  
 4 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-117/2012.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT  
 cím : 112 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

**BIZTONSÁG**  
 165

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

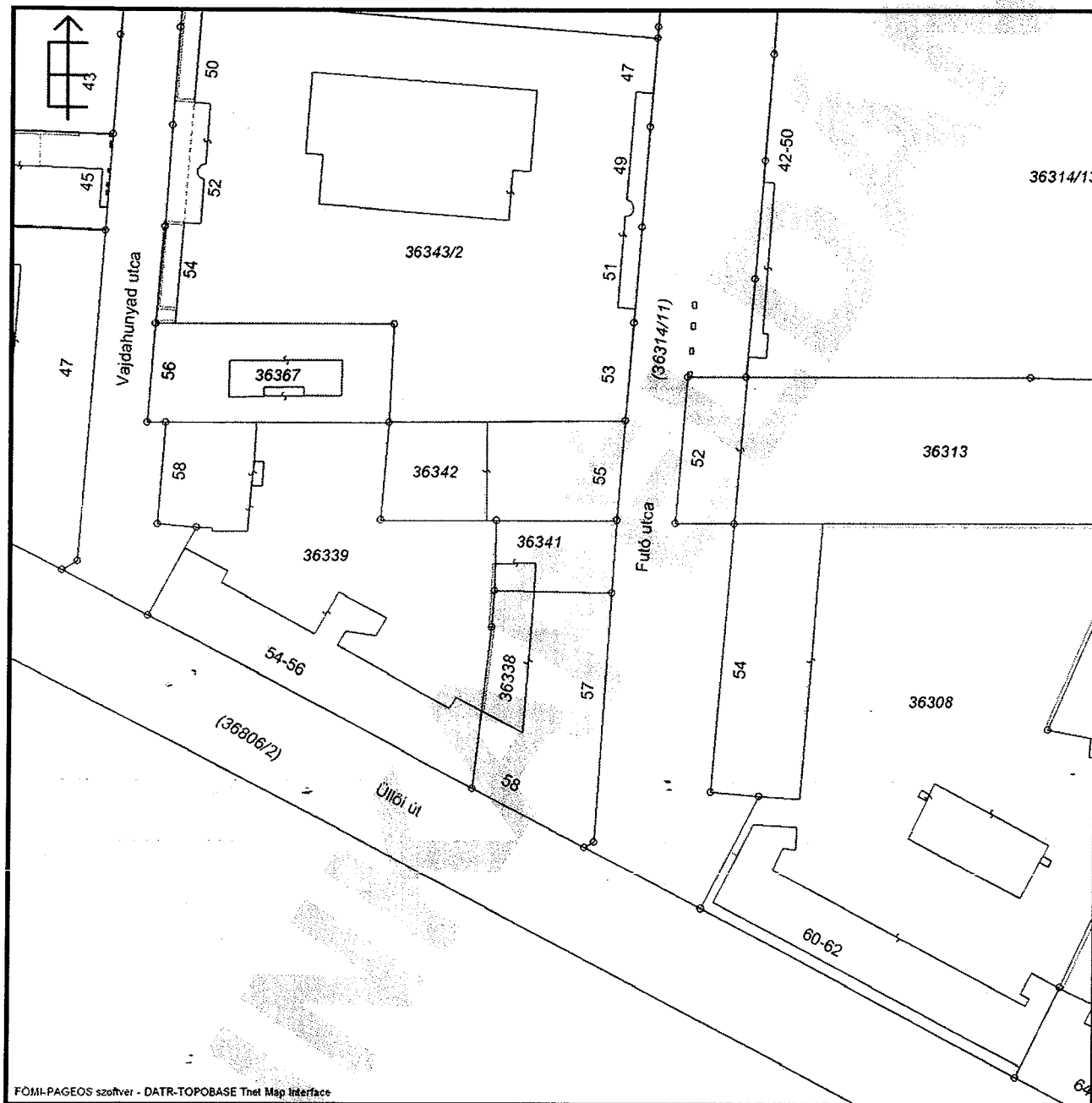
## E-hiteles térképmásolat

2016.03.16 10:25:32

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36341

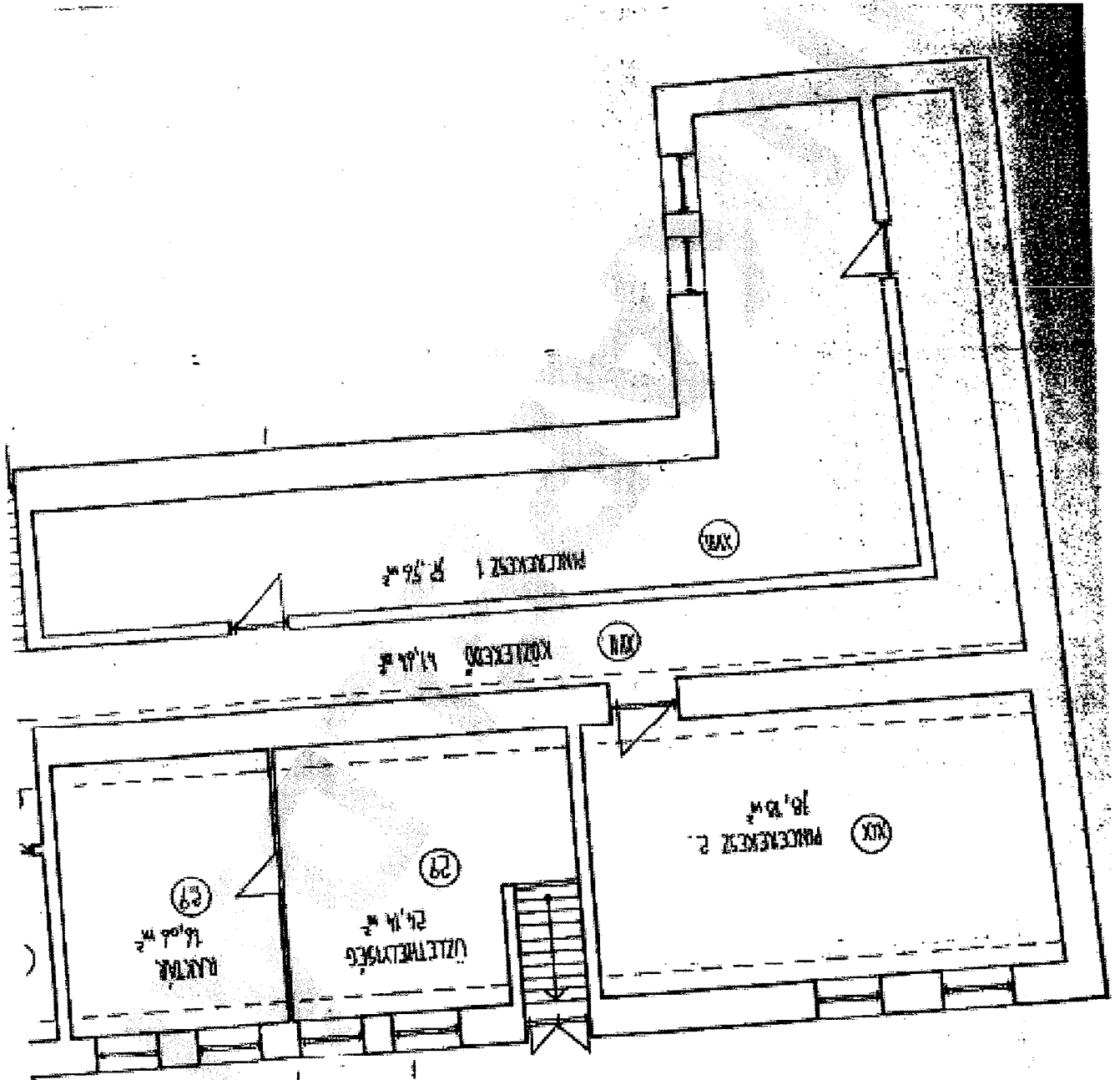
Megrendelés szám: 9000/3405/2016

Méretarány: 1 : 1000



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

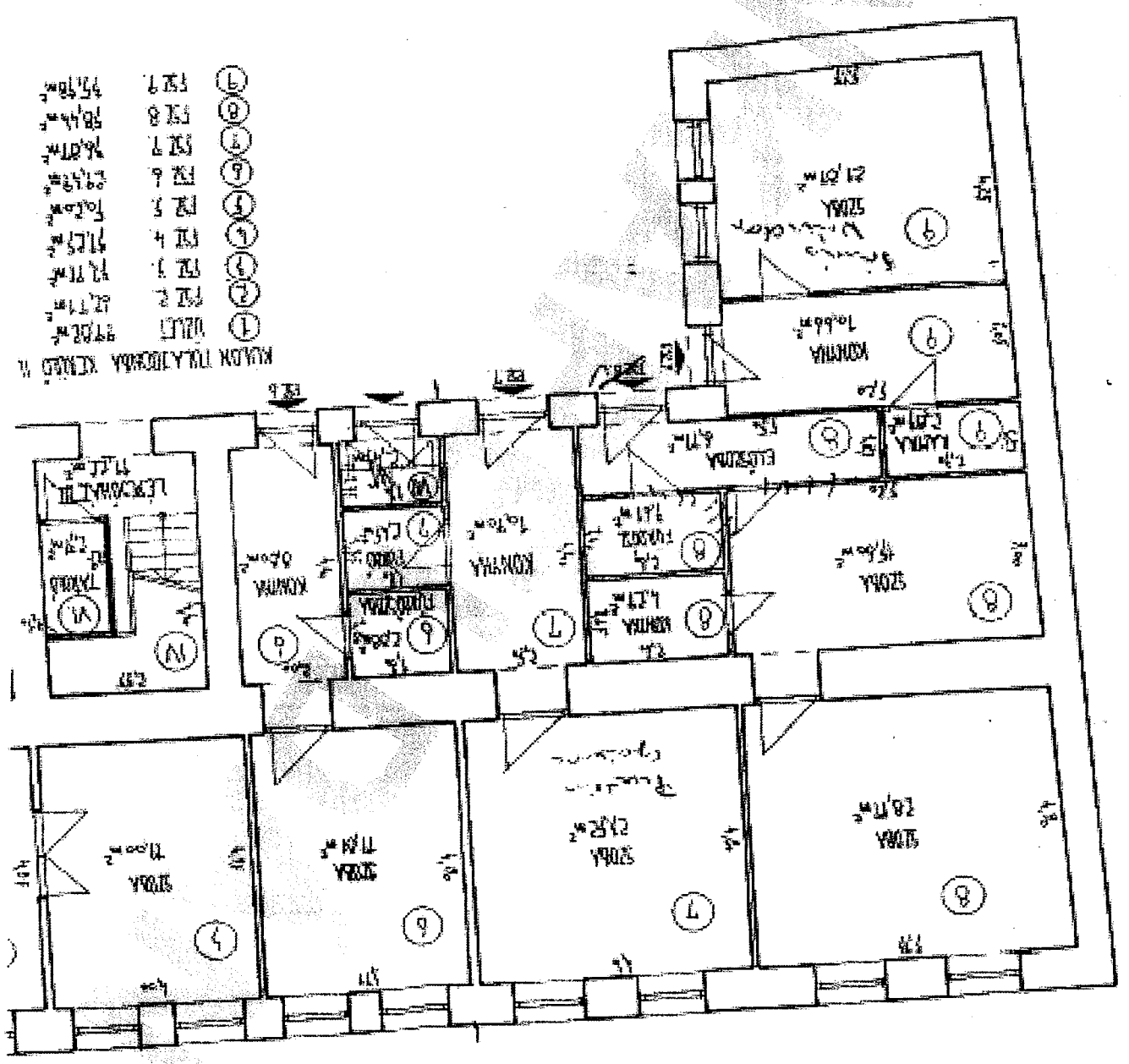
201  
Map



Pin

1/10

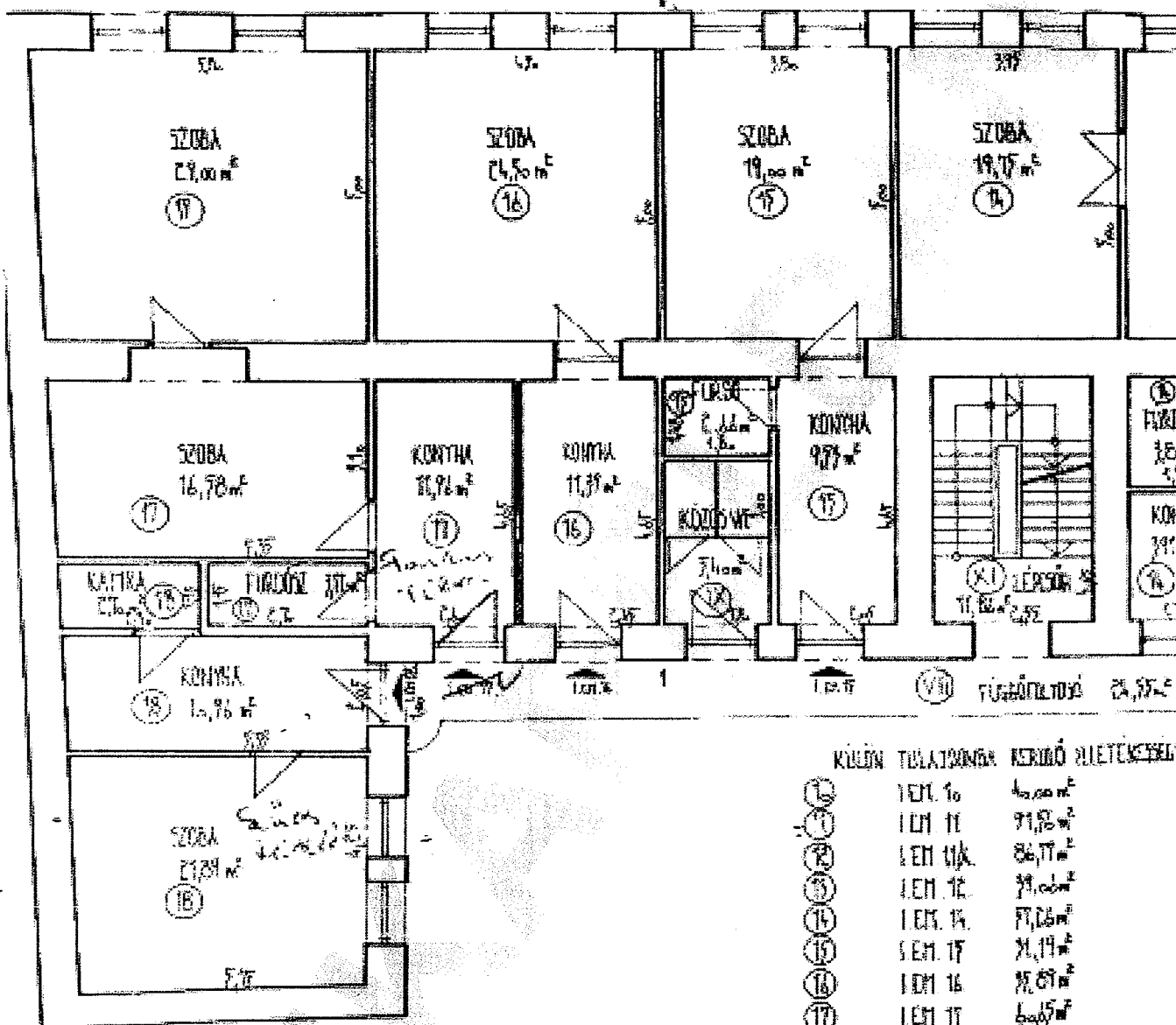
WUOL



| Room No. | Area (m <sup>2</sup> ) |
|----------|------------------------|
| 1        | 10.7                   |
| 2        | 21.0                   |
| 3        | 11.5                   |
| 4        | 11.7                   |
| 5        | 11.5                   |
| 6        | 10.7                   |
| 7        | 10.7                   |
| 8        | 10.7                   |
| 9        | 10.7                   |

FÖLDSZINTI ALJA

# I. EMELETI ALAPRAJZ

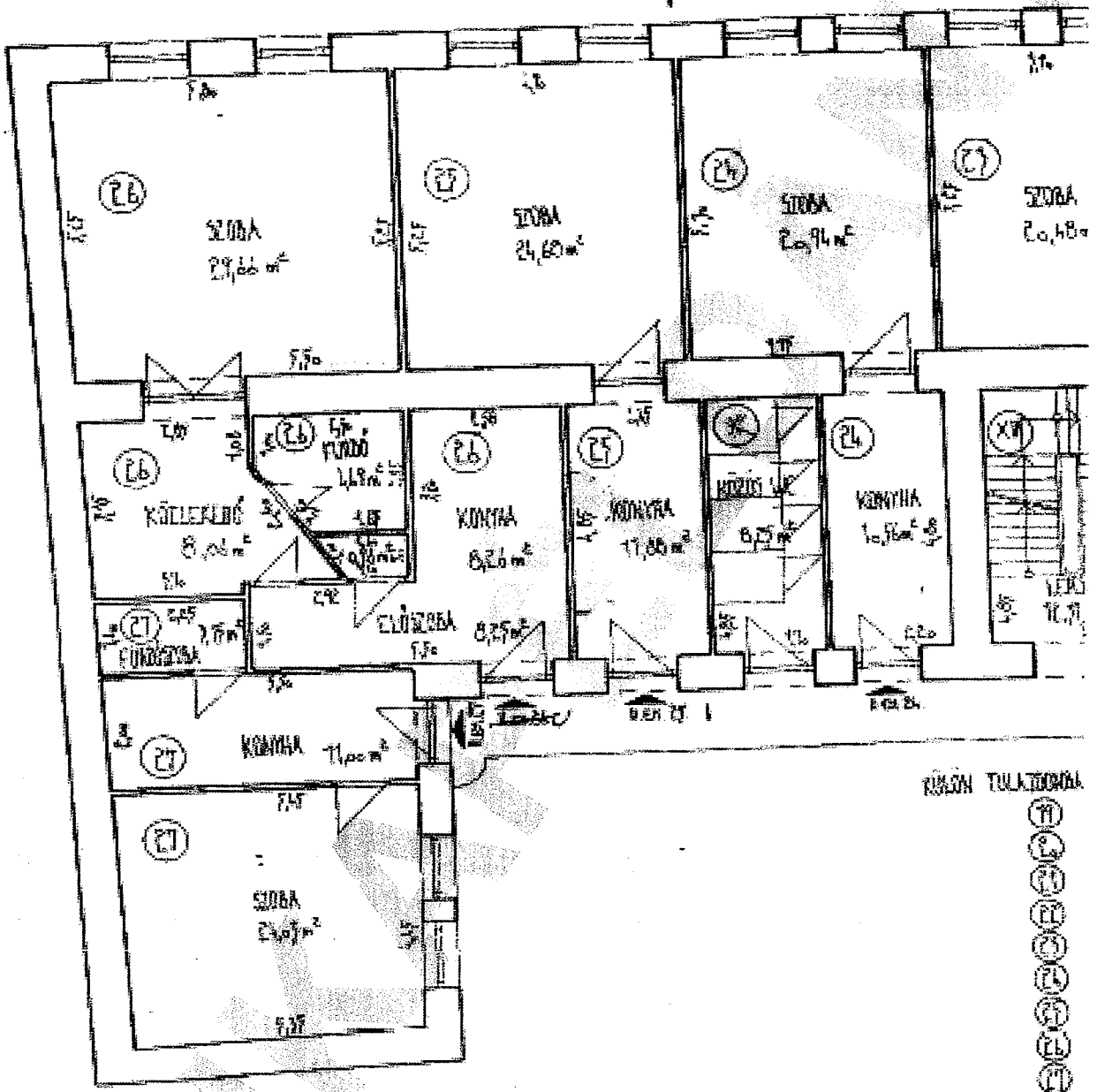


KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ PLETKESZEL

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | 1 EBT. 10 | 40,00 m <sup>2</sup> |
| 2 | 1 EBT. 11 | 21,50 m <sup>2</sup> |
| 3 | 1 EBT. 12 | 36,77 m <sup>2</sup> |
| 4 | 1 EBT. 13 | 29,00 m <sup>2</sup> |
| 5 | 1 EBT. 14 | 27,26 m <sup>2</sup> |
| 6 | 1 EBT. 15 | 21,14 m <sup>2</sup> |
| 7 | 1 EBT. 16 | 22,69 m <sup>2</sup> |
| 8 | 1 EBT. 17 | 60,45 m <sup>2</sup> |
| 9 | 1 EBT. 18 | 37,55 m <sup>2</sup> |

169

II. EN

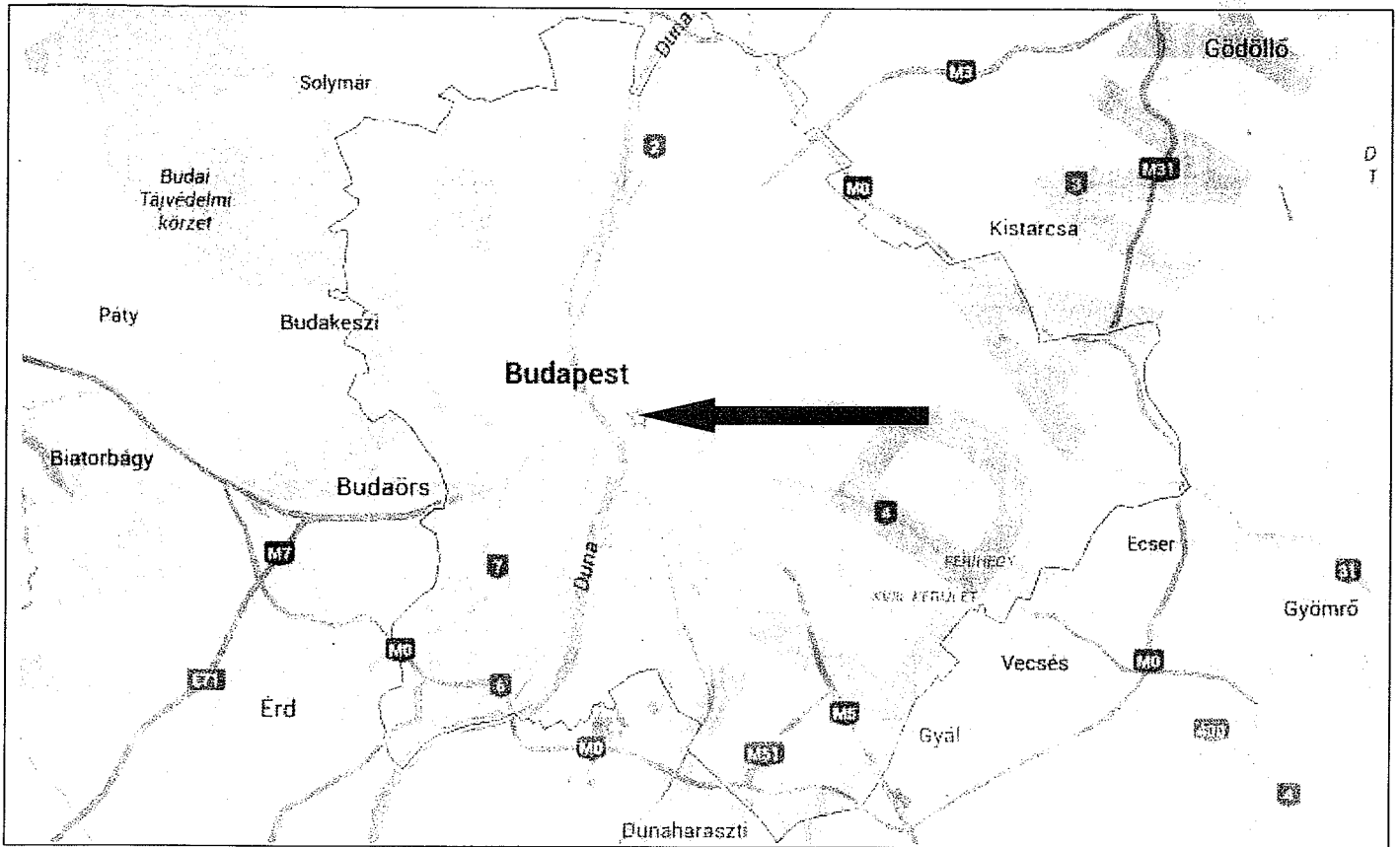


MUN

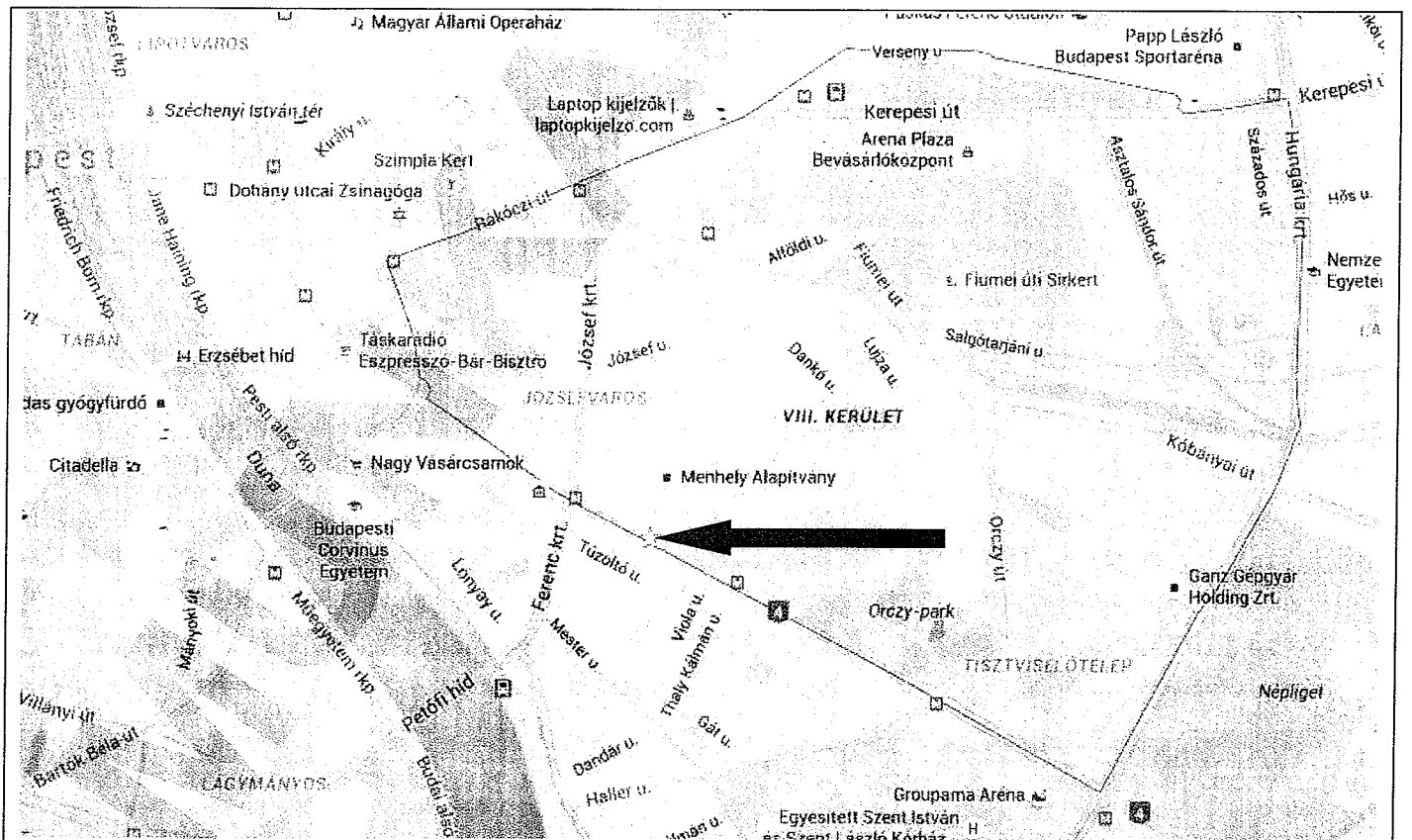
6/4

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Ingatlan címe | 1082 Budapest, Üllői út 58. |
| Hrsz          | 36341                       |

### Budapest térkép

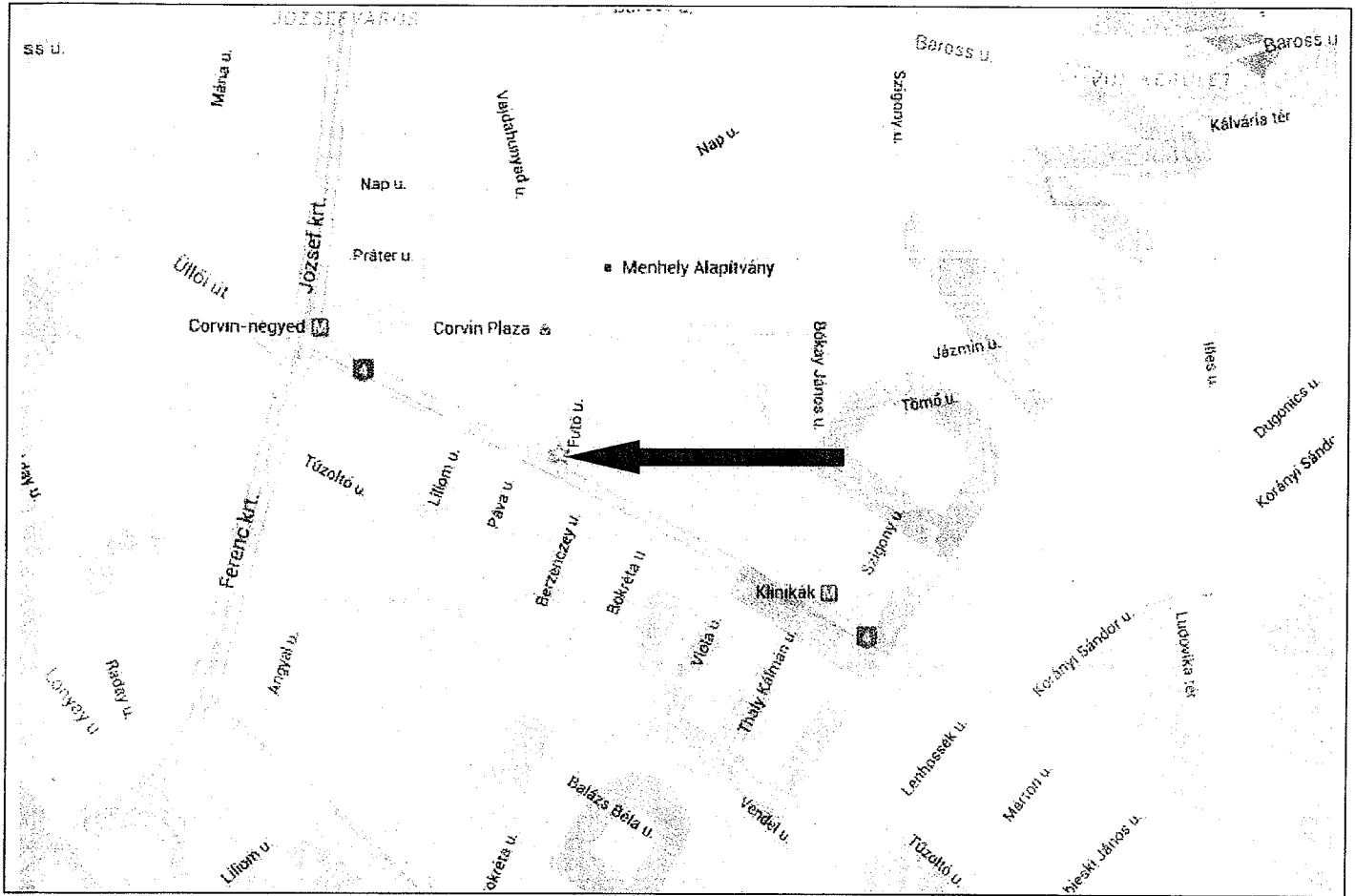


### Kerület térkép

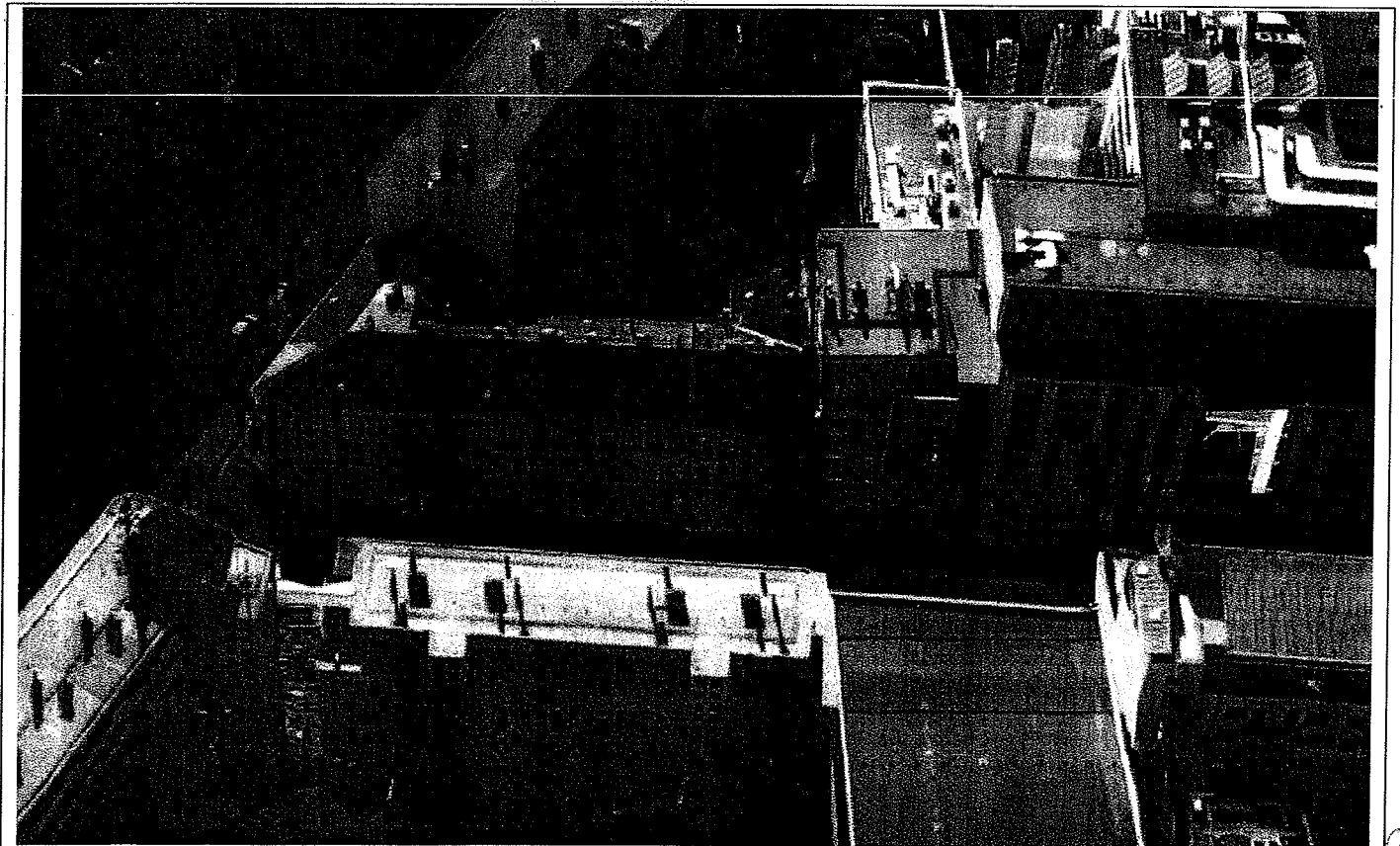


|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Ingtalan címe | 1082 Budapest, Üllői út 58. |
| Hrsz          | 36341                       |

**Térképrészlet**



**Műholdkép**





1082 Budapest, Üllői út 58.  
HRSZ: 36341



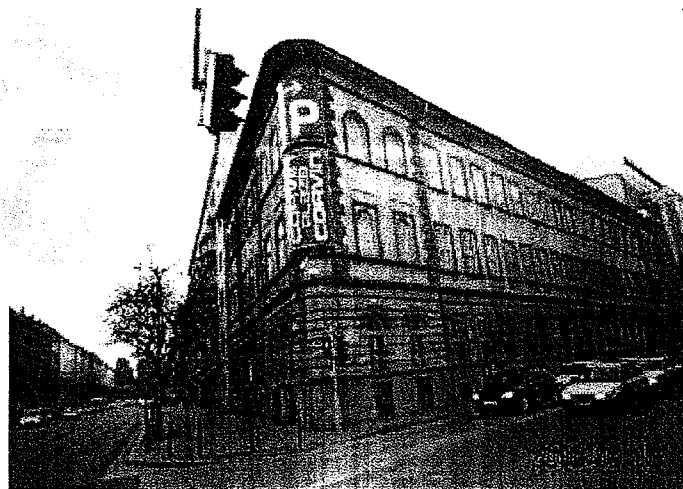
Üllői út



Üllői út



Futó utca



Homlokzat

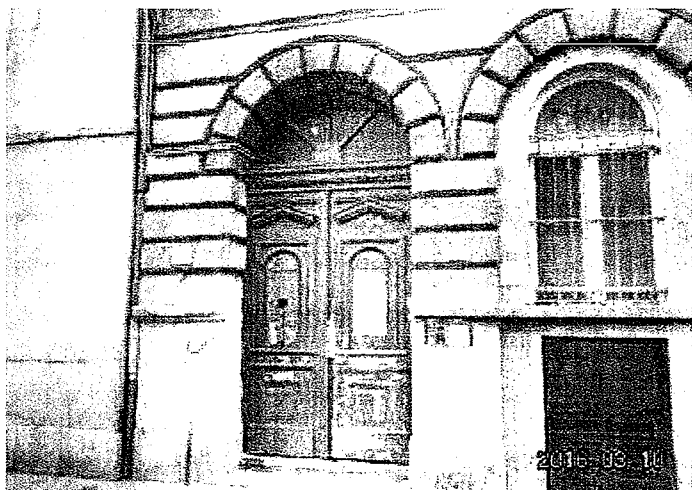


Üllői úti homlokzat



Futó utcai homlokzat

1082 Budapest, Üllői út 58.  
HRSZ: 36341



épület bejárata, házszám



kapualj



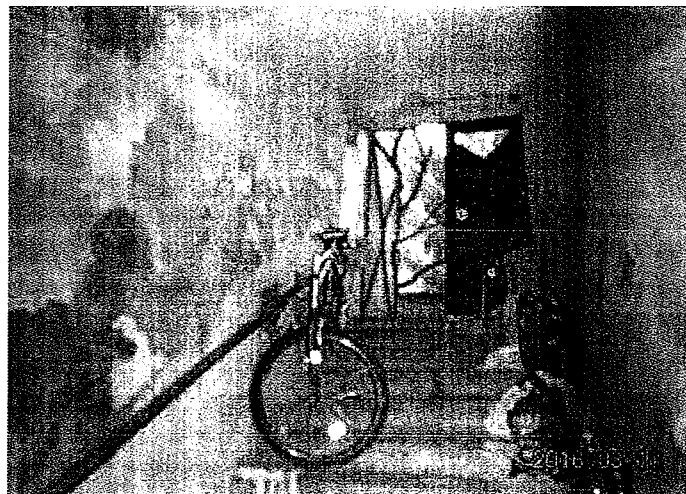
udvari homlokzat



lépcsőház



pince bejárata



pincelejáró

1082 Budapest, Üllői út 58.  
HRSZ: 36341



pince



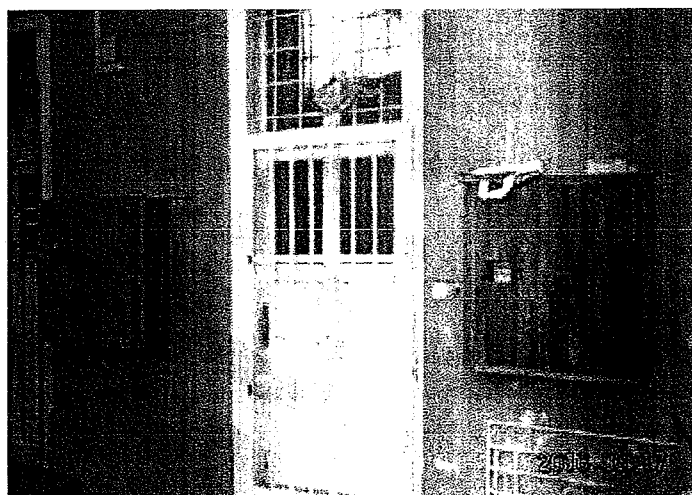
pince (2)



pince (3)



pince (4)



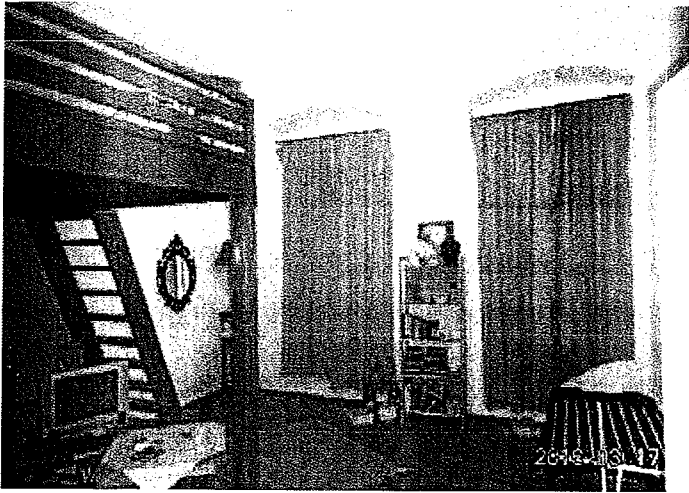
fszt. 7.-bejárat



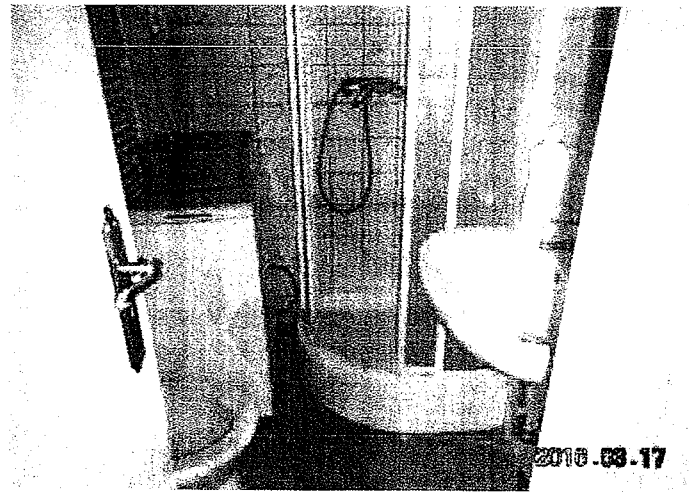
fszt. 7.-konyha



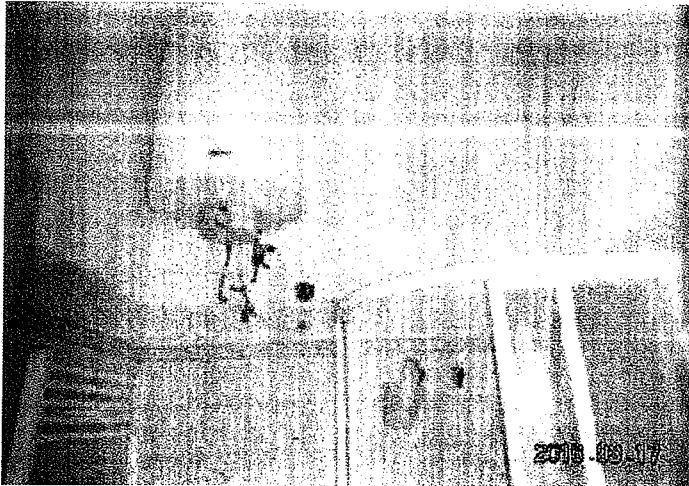
1082 Budapest, Üllői út 58.  
HRSZ: 36341



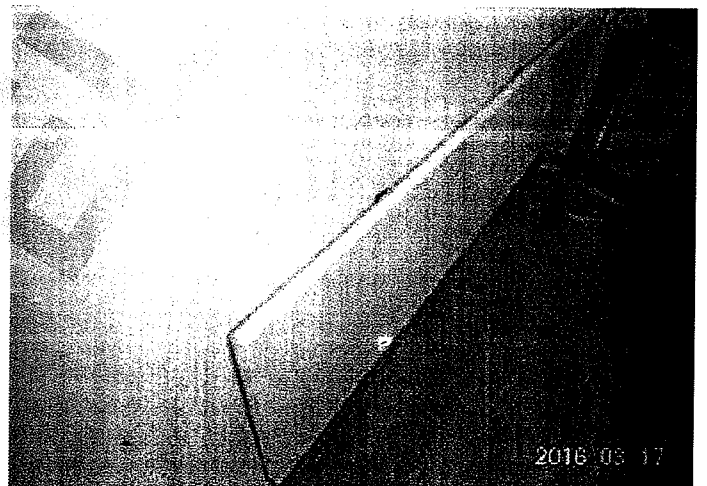
fszt.7.-szoba



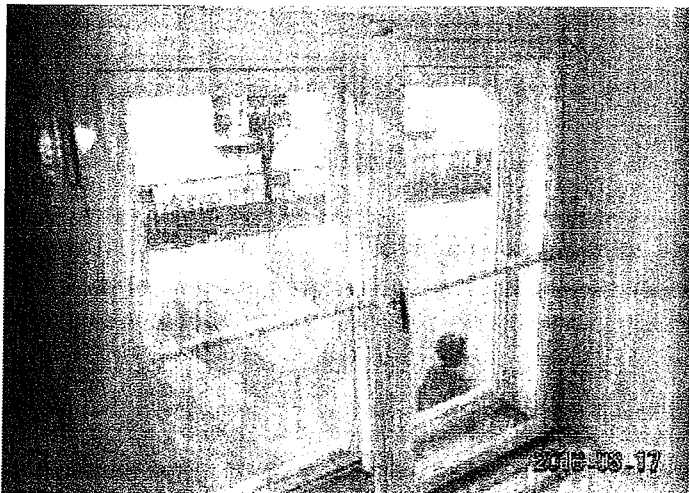
fszt.7.-fürdő



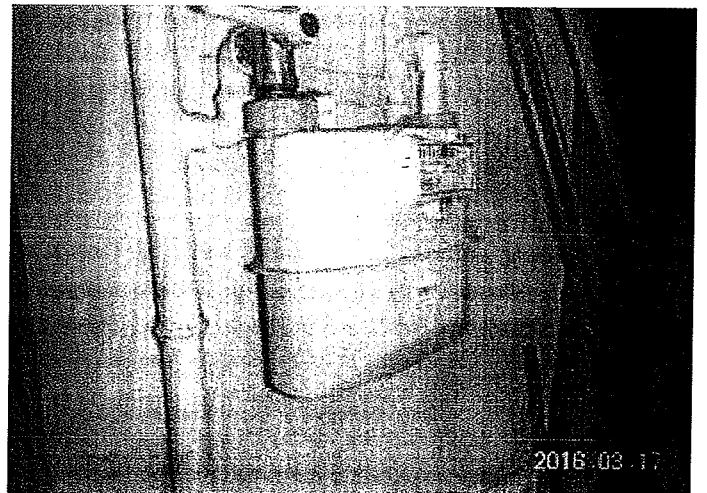
fszt.7.-bojler



fszt.7.-hőleadó



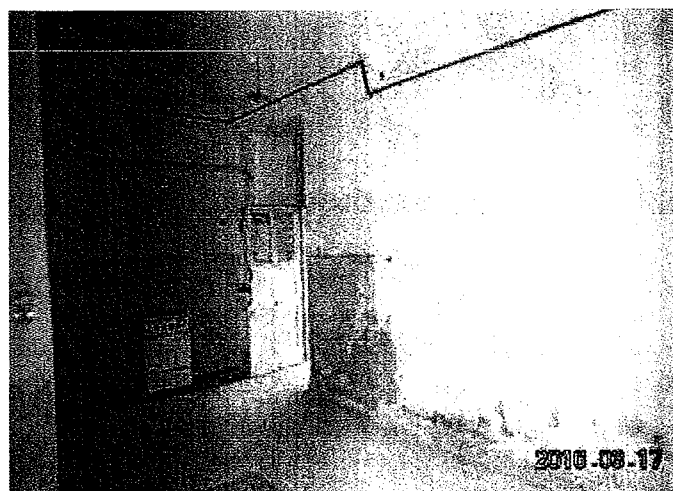
fszt.7.-nyílászáró



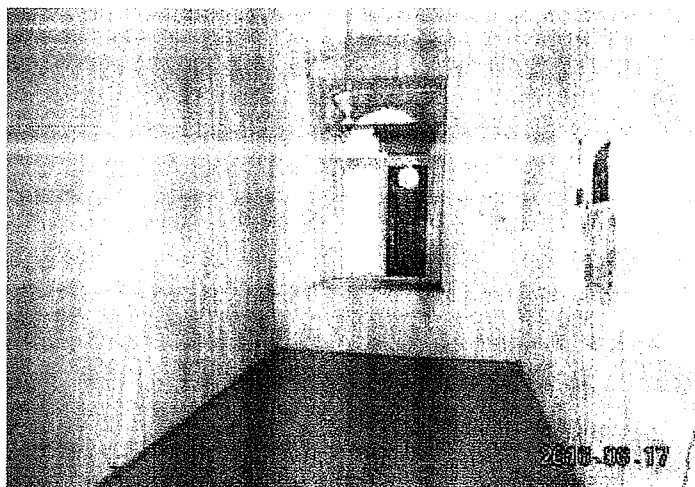
fszt.7.-gázóra



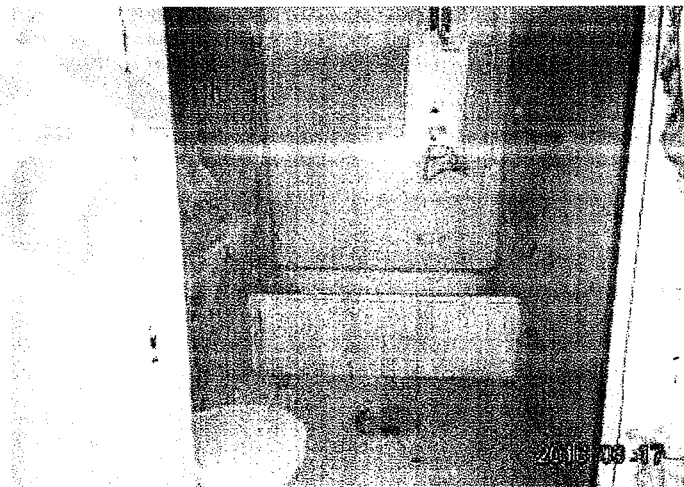
fszt.8.-bejárat



fszt.8.-előtér-konyha



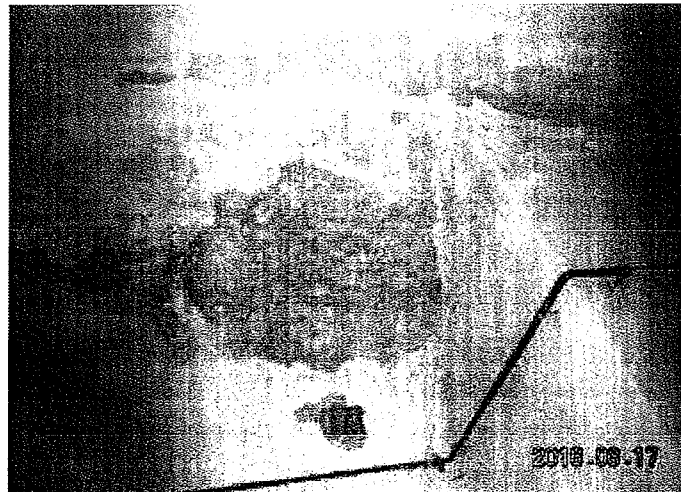
fszt.8.- szoba



fszt.8.-fürdő



fszt.8.-gázkonvektor



fszt.8.-vizesedés

1082 Budapest, Üllői út 58.  
HRSZ: 36341



fszt.9.-bejárat



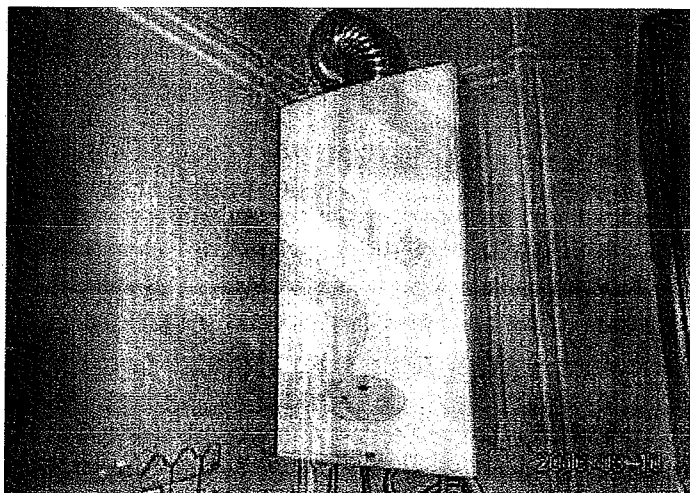
fszt.9.-konyha



fszt.9.-szoba



fszt.9.-fürdő



fszt.9.-kombicirkó

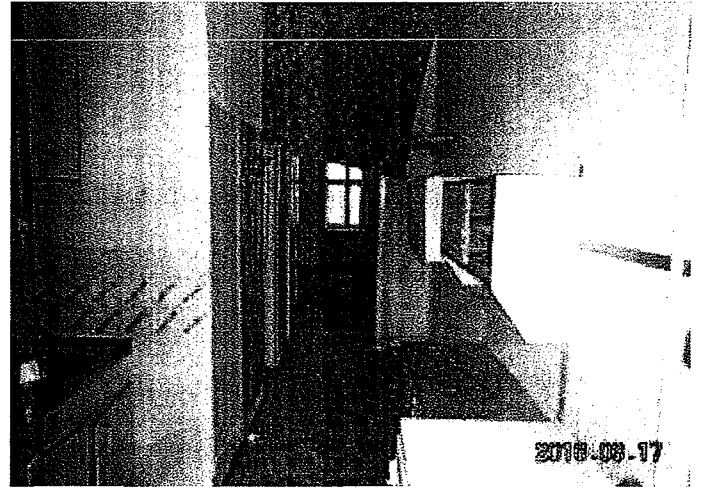


fszt.9.-hőleadó





I.em.16.-bejárat



I.em.16.-konyha



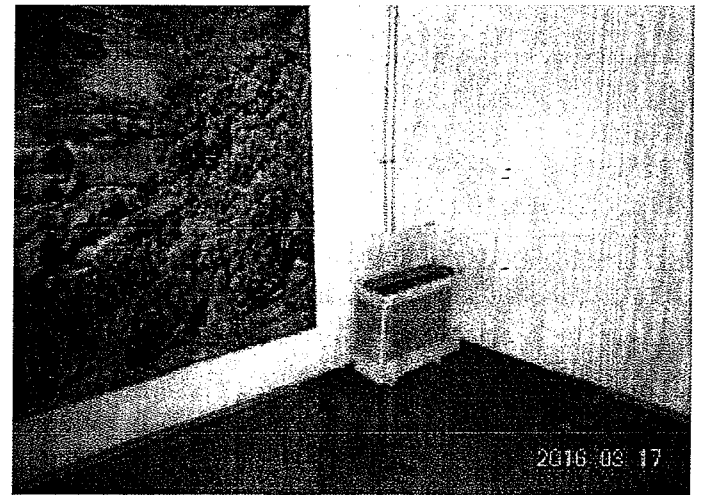
I.em.16.-szoba



I.em.16.-fürdő



I.em.16.- fürdő



I.em.16.-gázkonvektor

1082 Budapest, Üllői út 58.  
HRSZ: 36341



I.em.17.-bejárat



I.em.17.-étkező-konyha



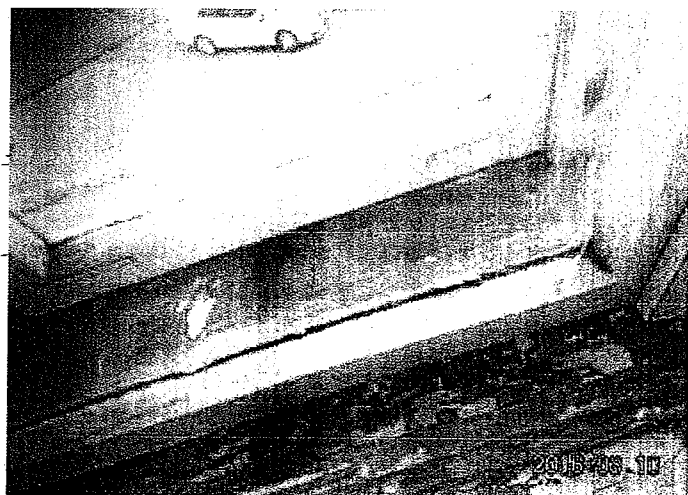
I.em.17.-szoba



I.em.17.-fürdő



I.em.17.-cserépkályha



I.em.17.-nyílászáró

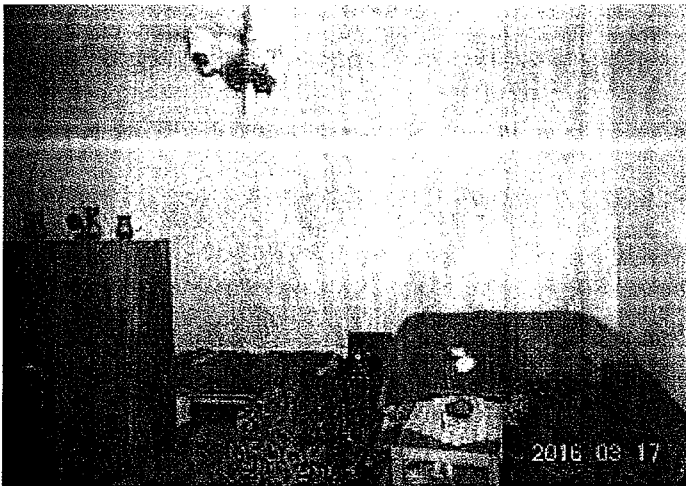




I.em.18.-bejárat



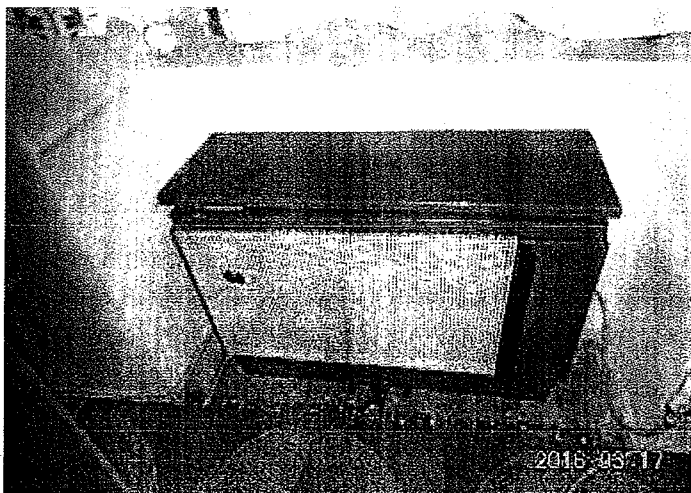
I.em.18.-konyha



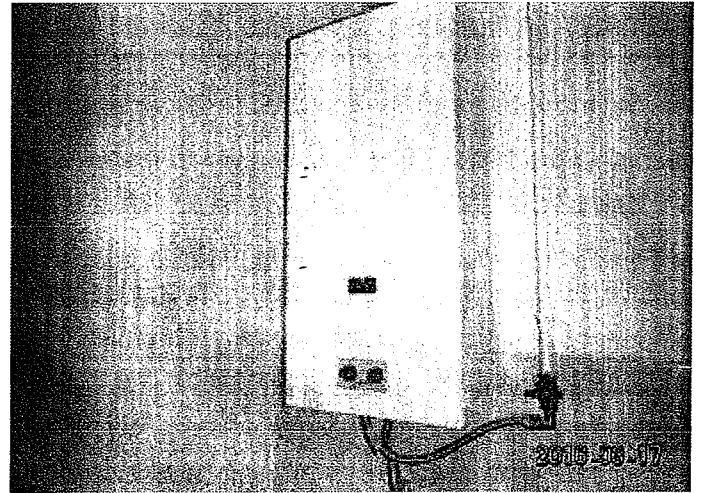
I.em.18.-szoba



I.em.18.-fürdő

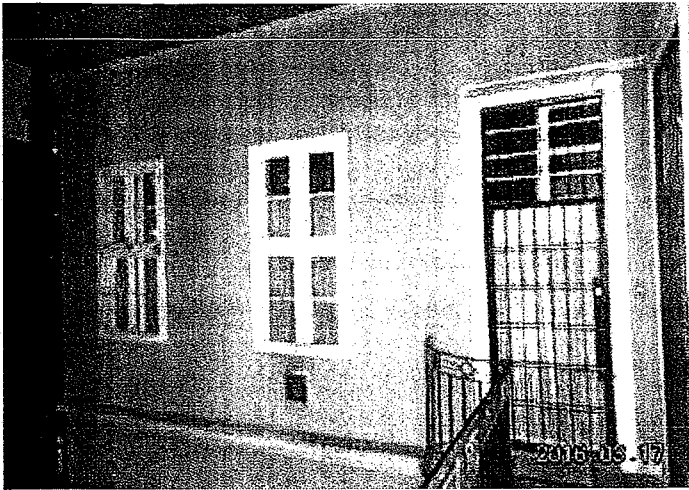


I.em.18.-gázkonvektor



I.em.18.-gázbojler

1082 Budapest, Üllői út 58.  
HRSZ: 36341



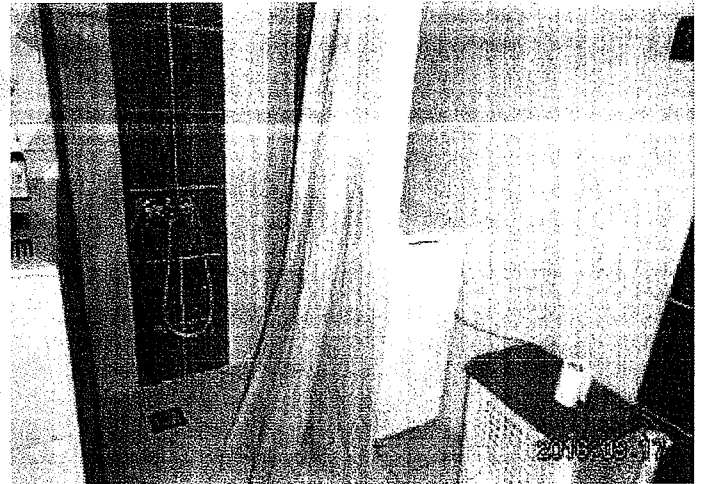
II.em.27.-bejárat



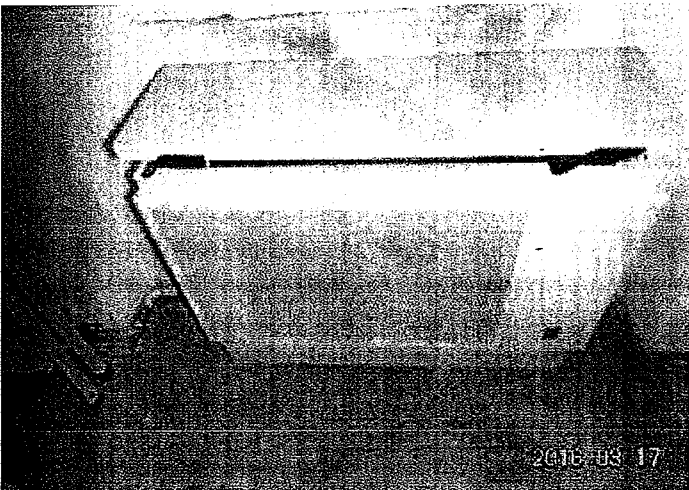
II.em.27.-konyha



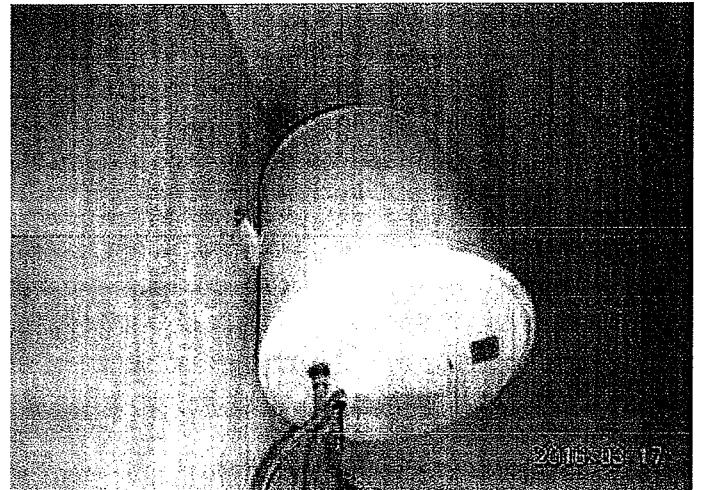
II.em.27.-szoba



II.em.27.-fürdő



II.em.27.-gázkonvektor



II.em.27.-villanybojler