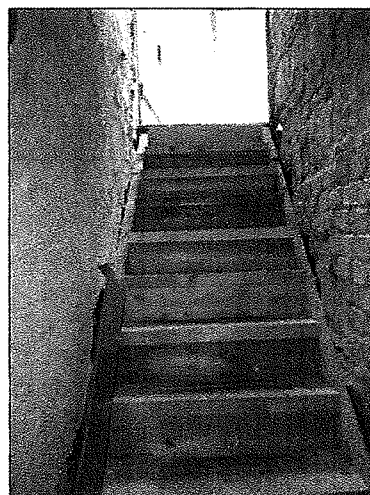


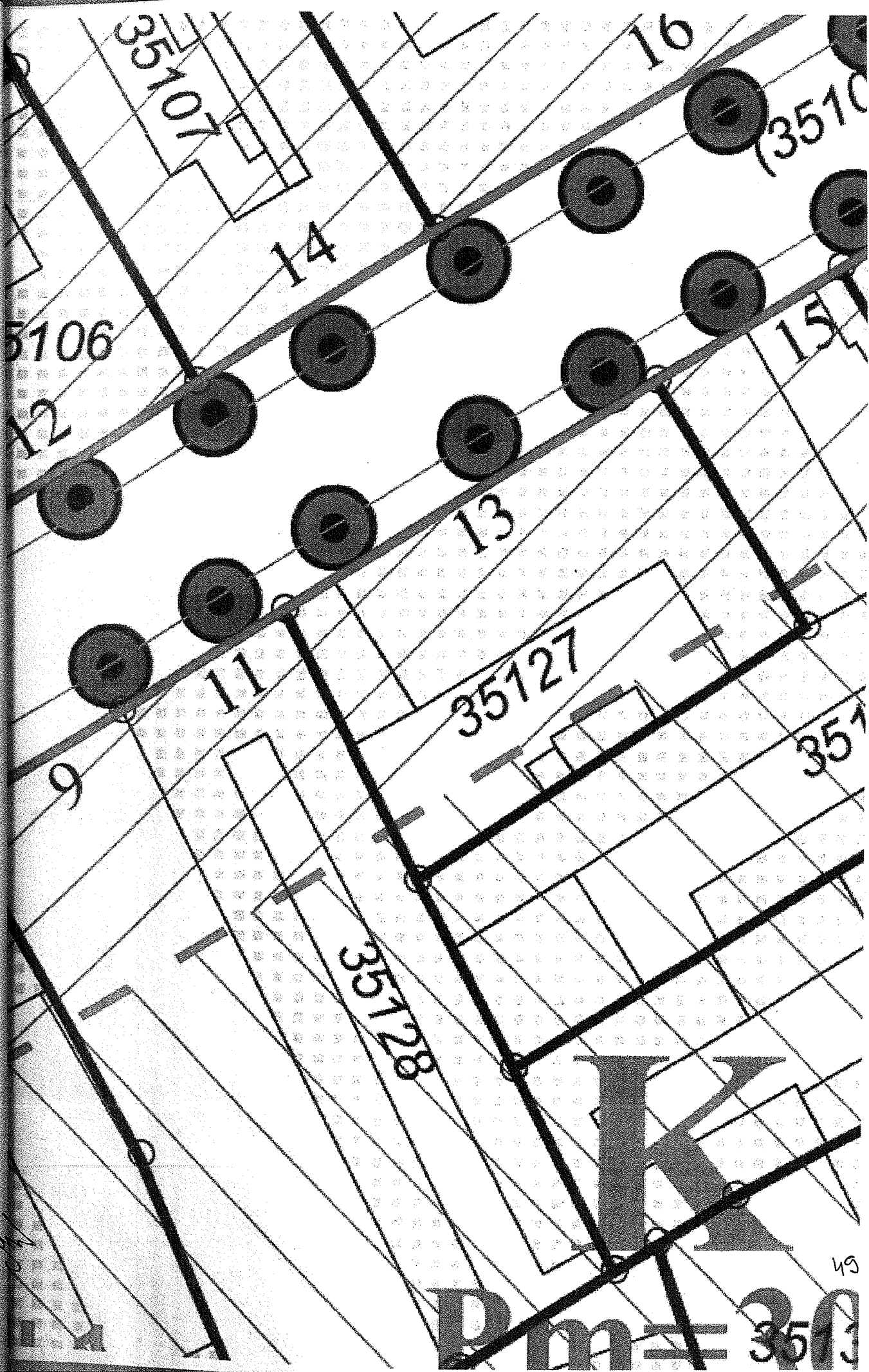
Pince lejárát



Pince lépcső



Boltíves pince



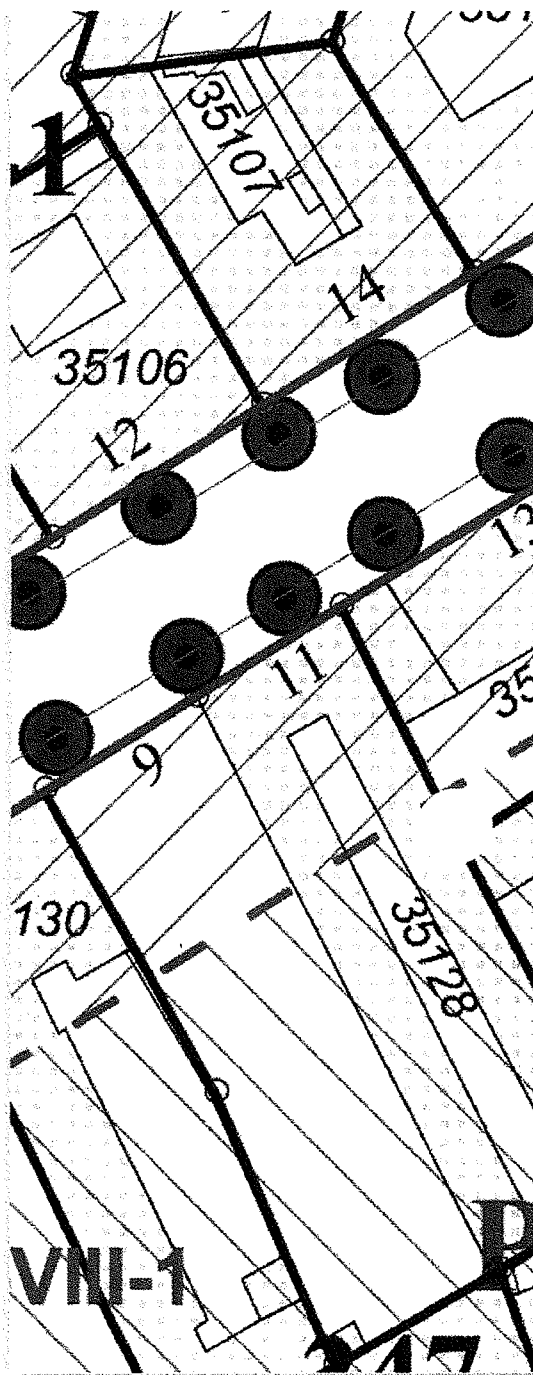
49

49

$P_m = 3513$

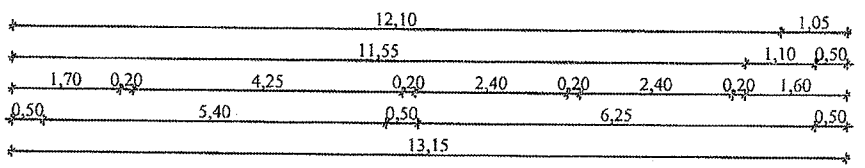
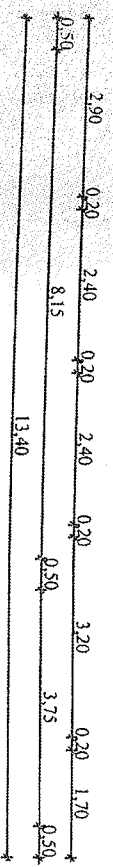
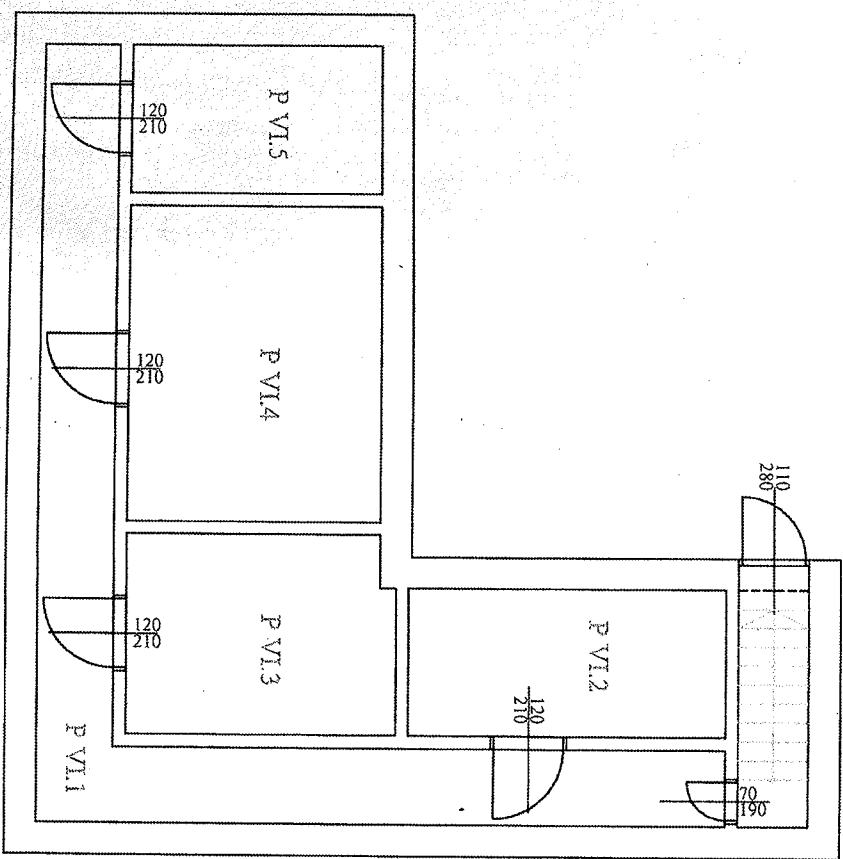
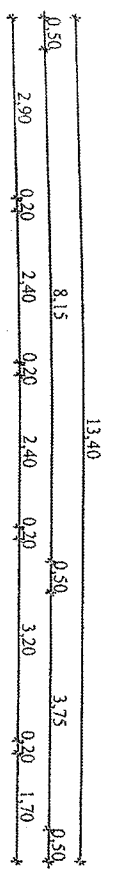
Bauer9-11-13,1

Megnyitás a következővel: Pixlr ...



Handwritten signature 50

FRONTI u. u. PIANI



52 *[Handwritten signature]*

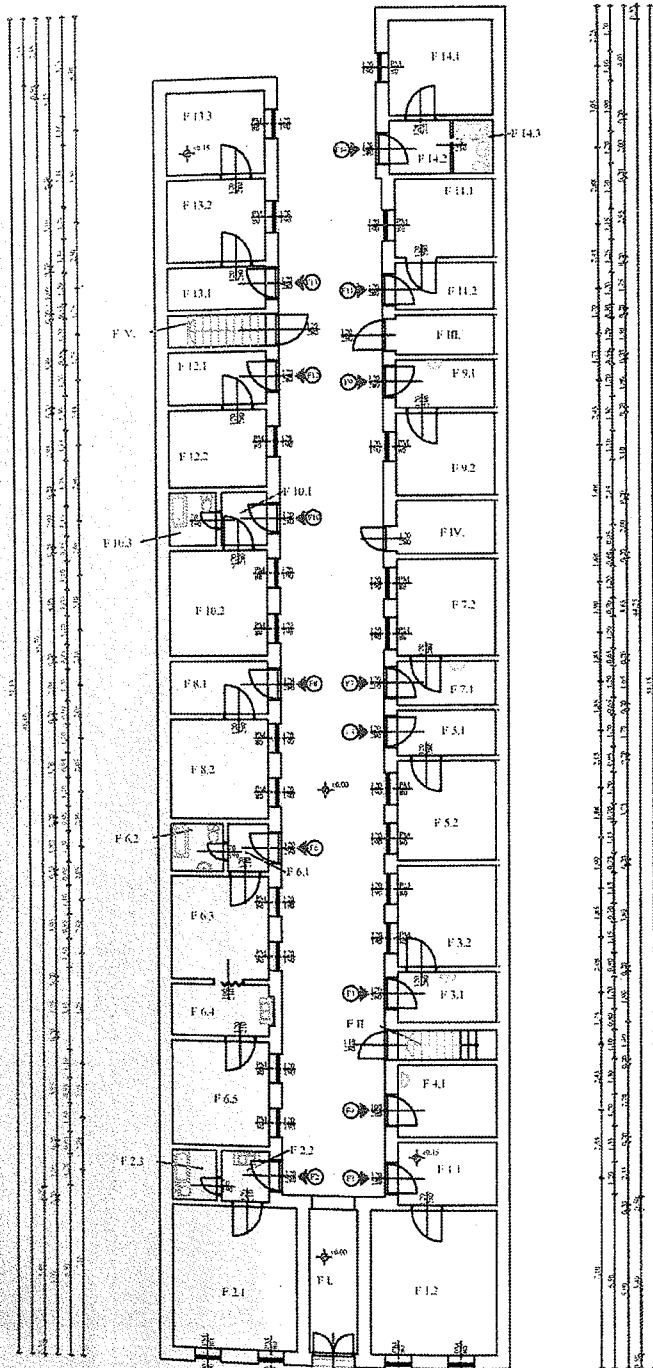
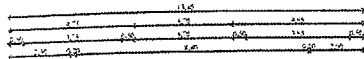
ÖSSZESEN: 86,15 m²+0+0+0+0

31,18 m ²	agyagtapasztás	PINCE	P VI.1
11,75 m ²	agyagtapasztás	PINCE	P VI.2
13,62 m ²	agyagtapasztás	PINCE	P VI.3
20,00 m ²	agyagtapasztás	PINCE	P VI.4
9,60 m ²	agyagtapasztás	PINCE	P VI.5

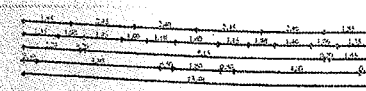
PINCFOLYOSÓ

ERŐTÖLTETŐ U. II. PINCE

ERDÉLYI u. 11.
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

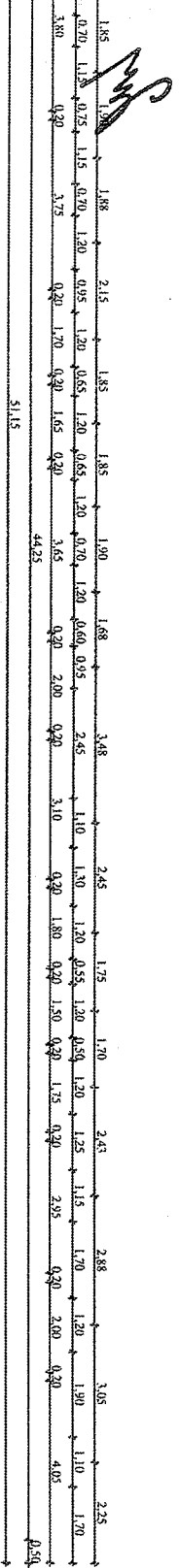
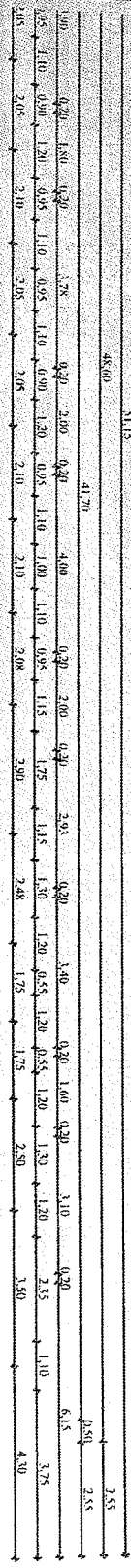
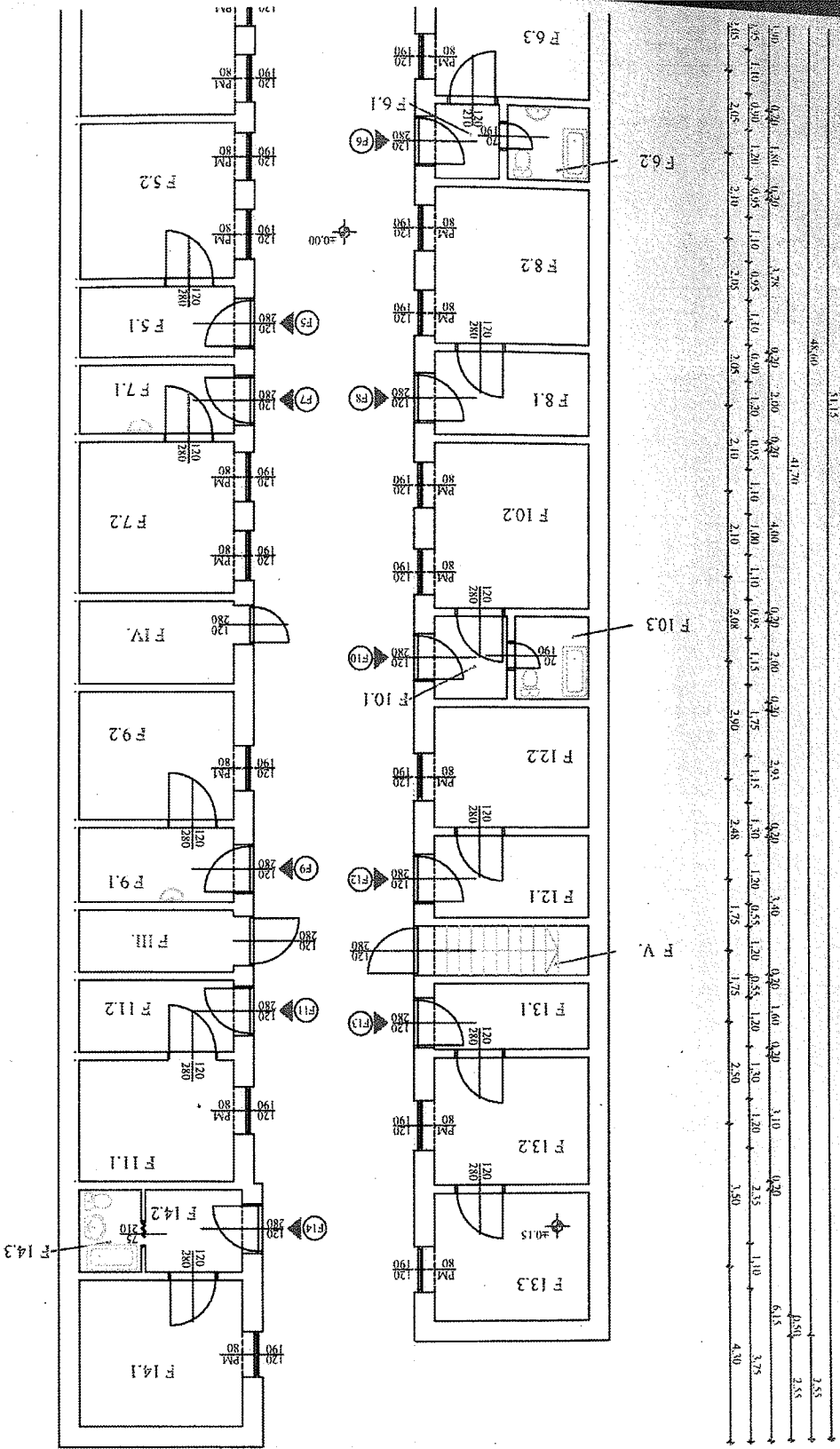
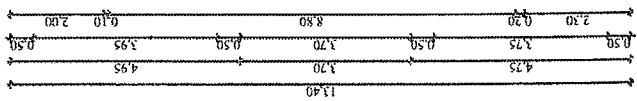


Room Code	Room Name	Area (m²)	Volume (m³)
F.1.1	szobák	12.10	24.20
F.1.2	szobák	12.10	24.20
F.2.1	szobák	12.10	24.20
F.2.2	szobák	12.10	24.20
F.2.3	szobák	12.10	24.20
F.3.1	szobák	12.10	24.20
F.3.2	szobák	12.10	24.20
F.3.3	szobák	12.10	24.20
F.4.1	szobák	12.10	24.20
F.4.2	szobák	12.10	24.20
F.4.3	szobák	12.10	24.20
F.5.1	szobák	12.10	24.20
F.5.2	szobák	12.10	24.20
F.5.3	szobák	12.10	24.20
F.6.1	szobák	12.10	24.20
F.6.2	szobák	12.10	24.20
F.6.3	szobák	12.10	24.20
F.7.1	szobák	12.10	24.20
F.7.2	szobák	12.10	24.20
F.7.3	szobák	12.10	24.20
F.8.1	szobák	12.10	24.20
F.8.2	szobák	12.10	24.20
F.8.3	szobák	12.10	24.20
F.9.1	szobák	12.10	24.20
F.9.2	szobák	12.10	24.20
F.9.3	szobák	12.10	24.20
F.10.1	szobák	12.10	24.20
F.10.2	szobák	12.10	24.20
F.10.3	szobák	12.10	24.20
F.11.1	szobák	12.10	24.20
F.11.2	szobák	12.10	24.20
F.11.3	szobák	12.10	24.20
F.12.1	szobák	12.10	24.20
F.12.2	szobák	12.10	24.20
F.12.3	szobák	12.10	24.20
F.13.1	szobák	12.10	24.20
F.13.2	szobák	12.10	24.20
F.13.3	szobák	12.10	24.20
F.14.1	szobák	12.10	24.20
F.14.2	szobák	12.10	24.20
F.14.3	szobák	12.10	24.20
F.14.4	szobák	12.10	24.20
F.L.	szobák	12.10	24.20
F.I.	szobák	12.10	24.20
F.II.	szobák	12.10	24.20
F.III.	szobák	12.10	24.20
F.IV.	szobák	12.10	24.20
F.V.	szobák	12.10	24.20

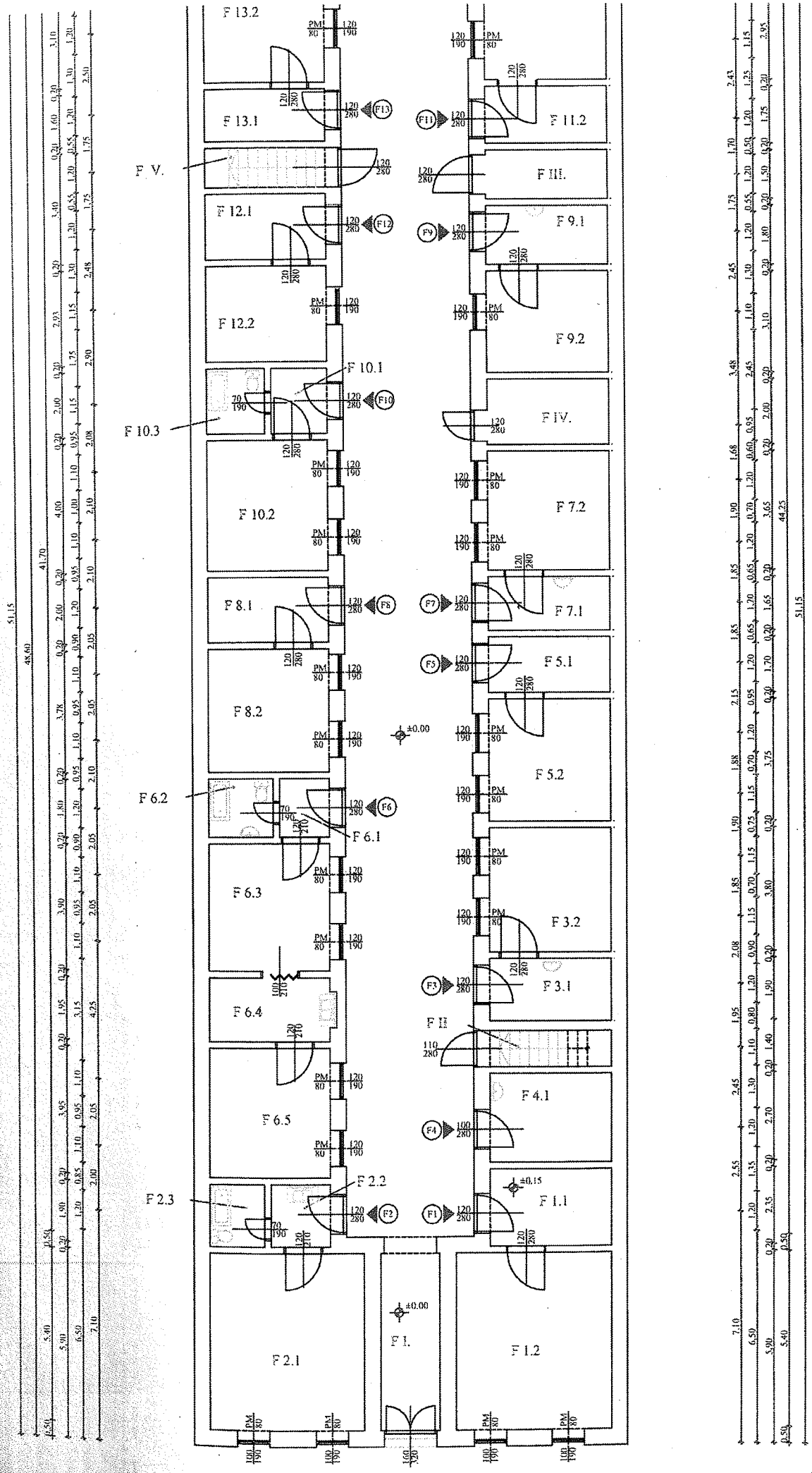


Handwritten signature or initials.

ERDELYI u. 11.
FÖLD SZINTI ALAPRAJZ M=1:100



Handwritten signature



ÉDNYEI 4. M. FSZT.

F 1.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	8,81 m ²
F 1.2 SZOBA	Parketta	25,92 m ²
	ÖSSZESEN:	34,73 m ² +0+0+0+0
F 2.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	3,52 m ²
F 2.2 NAPPALI	Parketta	25,92 m ²
F 2.3 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,23 m ²
	ÖSSZESEN:	32,67 m ² +0+0+0+0
F 3.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	7,13 m ²
F 3.2 SZOBA	Parketta	14,25 m ²
	ÖSSZESEN:	21,38 m ² +0+0+0+0
F 4.1 RAKTÁR	Lapburkolat	10,13 m ²
	ÖSSZESEN:	10,13 m ² +0+0+0+0
F 5.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,38 m ²
F 5.2 SZOBA	Parketta	14,25 m ²
	ÖSSZESEN:	20,63 m ² +0+0+0+0
F 6.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	2,98 m ²
F 6.2 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,60 m ²
F 6.3 SZOBA	Parketta	14,63 m ²
F 6.4 KONYHA	PVC	7,50 m ²
F 6.5 SZOBA	Parketta	14,81 m ²
	ÖSSZESEN:	43,52 m ² +0+0+0+0
F 7.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,38 m ²
F 7.2 SZOBA	Parketta	14,25 m ²
	ÖSSZESEN:	20,63 m ² +0+0+0+0
F 8.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	7,50 m ²
F 8.2 SZOBA	Parketta	14,16 m ²
	ÖSSZESEN:	21,16 m ² +0+0+0+0
F 9.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,75 m ²
F 9.2 SZOBA	Parketta	11,63 m ²
	ÖSSZESEN:	18,38 m ² +0+0+0+0
F 10.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	3,50 m ²
F 10.2 SZOBA	Parketta	15,00 m ²
F 10.3 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,60 m ²
	ÖSSZESEN:	22,10 m ² +0+0+0+0
F 11.1 SZOBA	Parketta	11,21 m ²
F 11.2 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,56 m ²
	ÖSSZESEN:	17,77 m ² +0+0+0+0
F 12.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	7,50 m ²
F 12.2 SZOBA	Parketta	10,98 m ²
	ÖSSZESEN:	18,48 m ² +0+0+0+0
F 13.1 ELŐSZOBA	Lapburkolat	6,00 m ²
F 13.2 SZOBA	Parketta	11,63 m ²
F 13.3 SZOBA	Parketta	11,63 m ²
	ÖSSZESEN:	29,26 m ² +0+0+0+0
F 14.1 SZOBA	Parketta	14,02 m ²
F 14.2 ELŐSZOBA	Lapburkolat	4,70 m ²
F 14.3 FÜRDŐ	Lapburkolat	3,00 m ²
	ÖSSZESEN:	21,72 m ² +0+0+0+0
F I.	KAPUBEJÁRÓ	11,52 m ²
F II.	LÉPCSŐ	4,68 m ²
F III.	MOSOKONYHA	5,62 m ²
F IV.	LOMTÁR	7,50 m ²
F V.	LÉPCSŐ	5,10 m ²

FÖLDSZINT ÖSSZESEN: 366,98 m²+0+0+0+0

Önkormányzati Ingatlanvagyon-Kataszter

Ingatlan megnevezése: **Lakóépület + udvar**

Anyagi száma: **35128 Közt.:N Kült.:N Törölve: N Szabálytalan ing.:N**

6 Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 9-11.

Ingatlan jelleg:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221-97
Forgalomképessége:	korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján	4
Technikai rendezettség:	rendezett	1

A tulajdonos önkormányzat adatai

Adatszám: 25405 Neve: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Címe: 1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 63-67.

Adatfelfektetés időpontja: év: 1994 hó: 02 nap: 22

Csatolt betétlapok jegyzéke

A fenti ingatlanazonosítóval jelölt - Ingatlanvagyon-kataszter, az adatfelfektetés időpontjában az alábbi, kitöltött adatlapokból áll:

Adatlap megnevezése:	száma (db)
Ingatlan adatlap	1
Földterület betétlap	1
Zöldterület betétlap	0
Vizek betétlap	0
Közlekedési terület betétlap	0
Köztemető betétlap	0
Lakóépület betétlap	1
Építmény, v. nem lakás célú épület	0
Építmény betétlap	0
Építmény, építmény betétlap	0

Betétlap megnevezése:	száma (db)
"K" Közmű víz-, csatorna betétlap	0
"H" Közmű távfűtés betétlap	0
"S" Strand, fürdő betétlap	0
"O" Sportlétesítmények	0
"P" Egyéb építmény betétlap	1
"Y" Közlekedési műtárgyak	0
"L" Lakás betétlap	10
"B" Nem lakás célú helyiség betétlap	1
"M" Módosító adatlap	44
Összesen:	59

Adatszám		Tul.lapok szám	
Adatszám		Egyéb	

Adatnyilvántartás vezetője

Aláírások

P. H.

Kitöltésért felelős

Adatnyilvántartás vezetője: *[Handwritten Signature]*
 Adatnyilvántartásért felelős személy neve/aláírása: *[Handwritten Signature]*
 GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Nováczki Eleonóra

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



szám: 1/2 Törölve: N
 Jelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221 Helyrajzi szám: 35128 Közter.: N Külter.: N
 rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
 feladat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Résztulajdoni adatok

A tulajdonos	neve:	Józsefvárosi Önkormányzat	
	címe:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	
	kizárólagos tulajdona.:	m ² :	691
	tulajdoni hányada:	1 / 1	

Kezelői, szolgáltatói adatok

Vagyonkezelő	kód:	Vagyonkezelő	1
	név:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
	cím:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	
Üzemeltetési szolgáltató ellátó	kód:	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	2
	név:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
	cím:	1082 Budapest VIII. kerület Baross utca 63-67.	

Az ingatlan értékadatai

Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
Bruttó érték változás	0		
Bruttó érték változás	2001	+ 63 084	63 084
Bruttó érték változás	2002		63 084
Bruttó érték változás	2005		63 084
Bruttó érték változás	2006		63 084
Bruttó érték változás	2012	+ 3 627	66 711
Bruttó érték változás	2014	+ 10 161	76 872
Bruttó érték változás	2015	+ 10 905	87 777
Becsült érték			115 242
Allagmutató	6	80-99%	82

alkötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés

Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



szám: 1/1 Törölve: N
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakás Helyrajzi szám: 11221 Közter.: N Kültér.: N
 Rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
 Előzetes adat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Ingatlannyilvántartási alapadatok

Az ingatlan megnevezése: Lakóépület + udvar	
Az ingatlan címe: Főváros, megye: Budapest	01
Helyiség azonosító törzsszáma: 25405	Neve: Budapest VIII. kerület
Utca, házszám: 1086 Bauer Sándor utca 9-11.	
Utca, házszám: 1086 Bauer Sándor utca 9-11.	
Az ingatlan országa:	magyar 1
Az ingatlan fekvése:	belterület 1
A földrészlet nagysága:	ha: 0 m ² : 1398
A földrészlet tulajdonjoga:	a földrészlet kizárólag önkormányzat tulajdonában van 1
A vagyon jellege:	üzleti vagyon Ü
Az ingatlan forgalomképessége:	korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján 4
A területen lévő épületek, építmények:	db.: 1
Műemléki és természetvédelmi védelem:	nincs védelem 1

Tulajdoni adatok

A tulajdonszerzés jogcíme:	állami tulajdonból ingyenesen önkormányzat tulajdonába ke 1
A tulajdonbakerülés időpontja:	év: 1993 hó: 12 nap: 02
A tulajdoni hányad jelzése:	1/1

Ingatlanra vonatkozó jogok és tények

Önkormányzati tulajdonként kezelt				
-----------------------------------	--	--	--	--

Handwritten signature or initials.

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Ingatlan "I"



Szám: 1/3 Törölve: N
Típusjelleg: Három és annál több lakásos lakás Helyrajzi szám: 11221 35128 Közter.: N Külter.: N
Rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon: Igen 1
Feladat: 14 saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás

Handwritten signature
60

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



Lapszám: 3 / 1

Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-97 Törölve: N

Megnevezés: Helyrajzi szám: 35128 / A Közter.: N Kültér.: N

Logi rendezettség: rendezett

1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épületnyilvántartás alapadatai

E01.	Az épület funkció szerinti megnevezése:	Három és annál több lakásos lakóépületek	11221
E02.	Az épület címe: Budapest VIII. kerület Bauer Sándor utca 9-11.		
E03.	Rendeltetéstől eltérő használat:		
E04.	Az épület forgalomképessége:		
E05.	Az építés éve:	korlátozottan forgalomképes a helyi döntés alapján	4
E06.	Az utolsó felújítás éve:		1880
E07.	Beépített alapterület:		2014
E08.	Szintek száma:		m ² : 503
E09.	Szintek nettó területe:		db: 1
E10.	Pinceszint területe:		m ² : 453
E11.	Függőleges teherhordó szerkezet:	hagyományos	m ² : 86
E12.	Az épület tetőszerkezete:	magas	1
E13.	Tetőtéri beépítettség:	nem beépíthető	1
E14.	Az épület állapota:	gazdaságosan nem újítható fel	1
E15.	A fűtés rendszere:	egyedi fűtés	4
E16.	Melegvíz ellátás:	egyedi	6
E17.	Egyéb ellátottság:	telefonhálózat van	4
E18.	Felvonók száma:		2
E19.	Hulladékártórolás:	konténeres	0
			2

Az épület helyiségei, közlekedői

20.	Közös helyiségek, közlekedők:	db: 5	E 21.	m ² : 395
22.	Lakások összesen:	db: 10	E 23.	m ² : 342
24.	Lakásokból önkormányzati tulajdon:	db: 10	E 25.	m ² : 342
26.	Nem lakás célú helyiségek összesen:	db: 1	E 27.	m ² : 14
28.	Nem lakás célú helyiségekből - önkormányzati tulajdon:	db: 1	E 29.	m ² : 14
30.	- polgári védelem helyisége:	db: 0	E 31.	m ² : 0

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter: Lakóépület "E"



Azonosítószám: 3 / 2 Törölve: N
 Ingatlanjelleg: Három és annál több lakásos lakóé 11221-97 Helyrajzi szám: 35128 / A Közter.: N Kültér.: N
 Megnevezés:
 Logikai rendezettség: rendezett 1 Önkormányzati tulajdon Igen 1

Az épület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás e. Ft (+ / -)	bruttó érték egyenlege e. Ft
31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2001		1 100
31.1	Bruttó érték változás	2014	+ 10 161	11 261
31.2	Bruttó érték változás	2015	+ 10 544	21 805
32.	Becsült érték	2004		
33.	Állagmutató	6	80-99%	80

Szerződéskötés dátuma	Szerződéskötés értéke Ft	Kifizetés dátuma	Földhivatali átvezetés dátuma

Adatrögzítés		Adatellenőrzés	
Alíráás:	Kelt.:	Alíráás:	Kelt.:

Készítette: K&K Kft. GISPÁN Önkormányzati Rendszer 2013R1.00.00 - Nyomtatva: 2017.04.26. Csefe Gyula Krisztián
 Nyilvántartásért felelős személy neve/alíráása:

TAKARNET v5.2	Felhasználó	JOZ2839 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/198118/2017

2017.04.26

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 53

Beltérület 35128 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Bajer Sándor utca 11.

I. RÉSZ

Földvezetés területe változás előtt: 691 (m2) törzsi határozat: 361473/1/2004/04.11.10

1. Az ingatlan adatai:

terület	kat.t.jöv	előzetes adatok
ha m2	k.Fiill.	ter. kat.jöv
ha m2	k.Fiill.	ha m2
- kivett lakóház, udvar	0	1398

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi LXXVIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1096 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 361473/1/2004/04.11.10

- a T-74242 tiszta térrajz alapján a 35128 és a 35129 helyrajzi számú ingatlanok egyesítve a 35128 helyrajzi szám alatt.

En a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

JW



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Bauer Sándor u. 13.
35127 hrsz alatti kivett lakóház udvar gazdasági épületről,
műszaki, újraelőállítási érték alapján

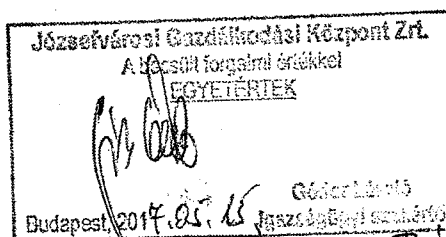


Budapest, 2017. május 06.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett lakóház udvar, gazdasági épület ingatlan műszaki forgalmi értékét, újraelőállítási költségből, avulással számítva, a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Magdolna negyed	
Építési övezet	L1-VIII-1
Földterület mérete m ²	649
Földterület értéke Ft	133 980 000
Beépített szintterület m ² földszint	362,19
A földszint műszaki forgalmi értéke Ft	11 535 752
A pinceszint alapterülete m ²	307,34
A pinceszint műszaki forgalmi értéke Ft	2 305 050
Felépítmények műszaki forgalmi értéke kerekítve Ft	13 840 000
Forgalmi műszaki érték összesen telek + felépítmény Ft	147 820 000



Bartfai László
 Bartfai László
 okl. ú. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett lakóház ingatlan műszaki forgalmi értékbecslését. Megbízásunk nem terjed ki a helyiségek és lakások egyenkénti felmérésére és egyenkénti értékbecslésére.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. Az értékbecslés változatlan körülmények esetén 180 napig használható fel.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvényvel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	
Utca burkolata	Aszfalt és kockakő
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	649 m ²
Felszíne	Sík, épülettel és kerítéssel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + földszint
Építési év	1880.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Tégla boltozatos pince, fagerendás zárófödém
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 20 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,60 m
Padlás állapota	Gyenge, az ácsolat korhadt
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakások, helyiségek jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	100 % önkormányzati tulajdon, nem társasház
Alapterület földszint	362,19 m ²
Alapterület pinceszint	307,34 m ²
Lakások száma	6 db + 2 db üzlethelyiség, kapualj, lomtár, lépcső,
Belmagassága	Lakásokban és a helyiségekben 3,0 m
Tájolás	Udvari bejáratú lakások
Komfortfokozat	Általában komfortos, 2 db lakásban van gázvezeték
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Vegyes típusok
Felületképzések állapota	Általában gyenge, vizes, beázott

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nagy földterület kis lakásszám
Értékcsökkentő tényezők	Nem társasház
	Tartószerkezeti gyengeség, kapualj aládúcolás
	Falnedvesség, repedések, penész
	Gyenge, gazdaságosan nem felújítható műszaki állapot

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003 - 2012. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait. Az alapadat szolgáltatást valószínűsnek fogadtuk el. Földmérésre, helyszíni, egyenkénti alapterület felmérésre és egyenkénti forgalmi érték meghatározásra nem szolt a megbízásunk, ezt a megrendelés és munkadíjunk nem tartalmazza. Az épület nem társasház, tulajdoni hányadok nincsenek. A közös területek (közlekedők, kapualj, stb.) a szintterületbe beleszámítanak.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatvati, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Nettó szintterületek digitális mérések alapján

Lakások és helyiségek alapterülete	Nettó alapterület m ²
F1 Lakás	46,70
F2 Lakás	32,27
F3 Lakás	43,96
F4 Lakás	31,19
F5 Lakás	30,82
F6 Lakás	34,22
F7 Üzlet, raktár	37,00
F8 Üzlethelyiség	18,72
FSZ I. Kapualj	29,40
FSZ II. Lomtár	6,96
FSZ III. Lomtár	8,10
FSZ IV. Lomtár	8,95
FSZ V. Lomtár	18,72
FSZ VI. Lépcső	8,28
FSZ VII. Lépcső	6,90
Földszint összesen	362,19
Pinceszint	307,34
Épület összesen	669,53

A digitális alapraizon számítási hibát találtunk, az értékbecslésben a korigált, helyes értékkel számoltunk.

5.3. Földterület értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4
Cím	VIII. Bauer S. u. 13	VIII. Lujza u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Diószegi u.	VIII. Magdolna u.
Gazdasági tényezők					
Ár (Ft)		242 000 000	170 000 000	189 000 000	199 000 000
Információ forrás		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Ingatlan alapterülete (m ²)	649	1 245	884	874	934
Fajlagos ár (Ft/m ²)	203 999	194 378	192 308	216 247	213 062
Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Az ár jellege		Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár	Kínálati ár
Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	0,95
Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár		229 900 000	161 500 000	179 550 000	189 050 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	193 799	184 659	182 692	205 435	202 409
Helyszíni tényezők					
Megközelíthetőség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrektíós tényező		1,03	1,03	1,03	1,03
Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Kerítés	Van	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár (Ft/m ²)	199 613	190 198	188 173	211 598	208 481
Eladhatósági tényezők					
Piacképesség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,02	1,02
Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Panoráma	Nincs	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	206 443	199 708	197 582	215 830	212 651
Számított forgalmi érték Ft	133 981 299				
Kerekített forgalmi érték Ft	133 980 000				

5.4. Az épület műszaki állapota

	Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	
		Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, csökkent teherbírású 20 %
1	Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás, csökkent teherbírású 20 %
2	Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
3	Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
4	Utcai homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 25 %
5	Udvari homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
6	Fedélszék	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
7	Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
8	Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
9	Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20 %
10	Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 40 %
11	Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %

5.5. A lakóház műszaki értékelése újraelőállítási költségből, avulással

Földszint, lakások és helyiségek

Fizikai állapot %	25
Funkcionális állapot %	70
Környezeti állapot %	70
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	260 000
Felépítmény alapterülete m ²	362,19
Építmény számított értéke Ft	11 535 752

Pinceszint

Fizikai állapot %	20
Funkcionális állapot %	50
Környezeti állapot %	50
Újraelőállítási ktg. Ft/m ²	150 000
Pinceszint alapterülete m ²	307,34
Építmény számított értéke Ft	2 305 050

Felépítmények összesen

Lakóház földszint Ft	11 535 752
Lakóház pinceszint Ft	2 305 050
Építmények forgalmi értéke összesen Ft	13 840 802
Építmények forgalmi értéke kerekítve Ft	13 840 000

Az udvaron levő lomtár épület gyenge, romos állapotú, tartószerkezetei veszélyesen gyengék, sürgős bontás szükséges.