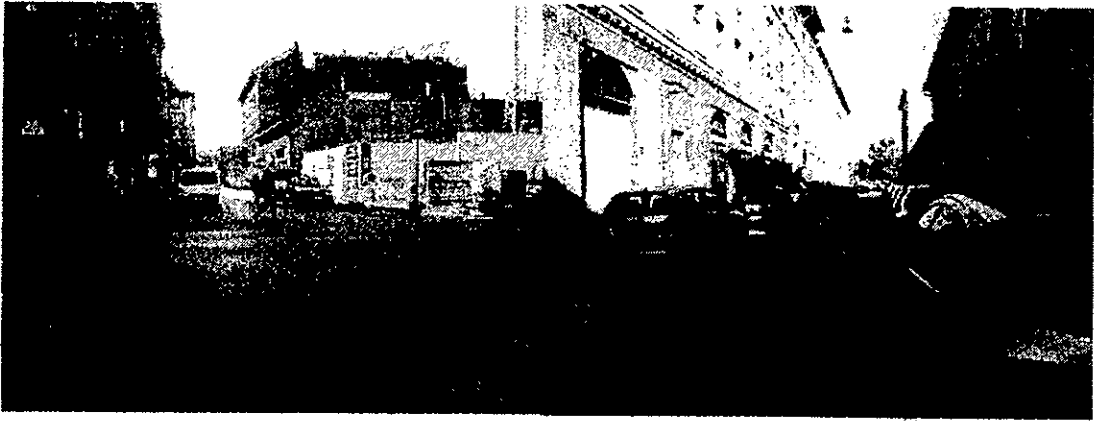
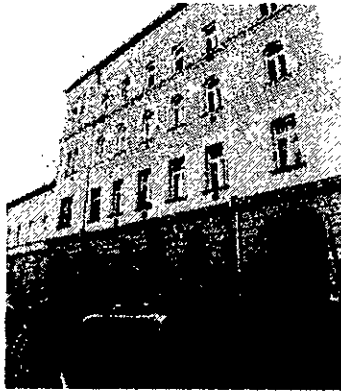


1086 Budapest, Lujza utca 18. földszinti üzlet Hrsz.: 35422/0/A/40



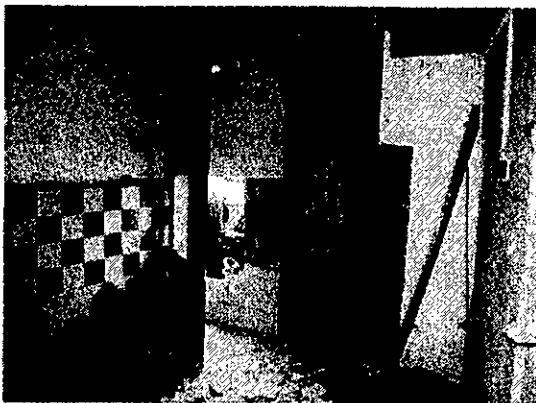
Környezet, utca



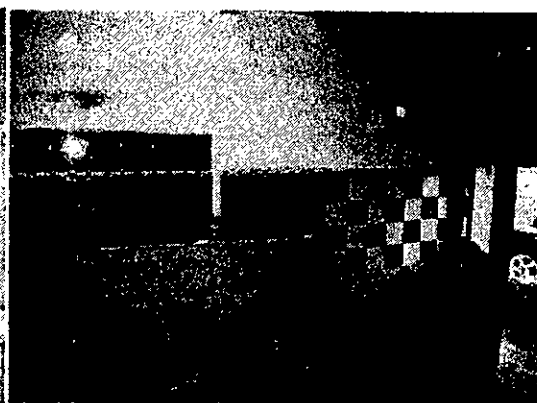
Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan bejárata



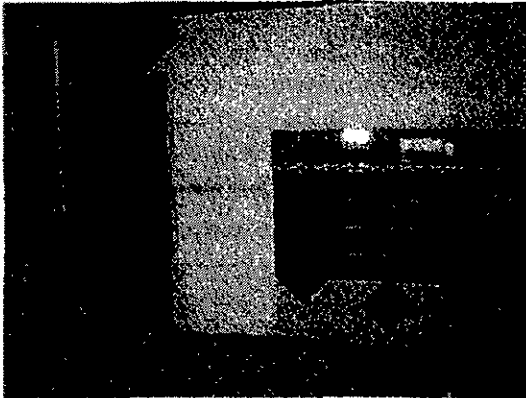
Vizsgált ingatlan utcai bejárata



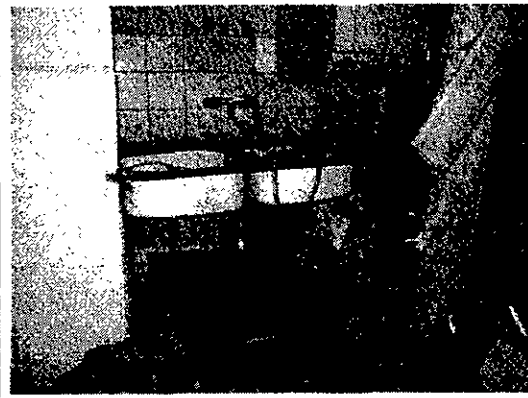
Üzlettér

2019. október 8.

1086 Budapest, Lujza utca 18. földszinti üzlet Hrsz.: 35422/0/A/40



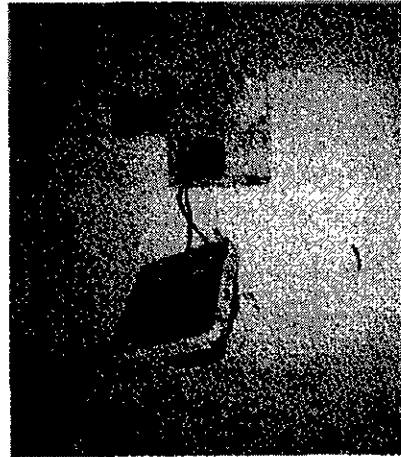
Üzlettér



Mosogató



Zuhanyzó



Villanyóra



Galéria



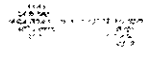
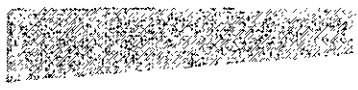
2019. október 8.

Térkép

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 18.



R



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-522

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Nap utca 3. II. emelet 7.



szám alatti

35652/0/A/22 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

190 M

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-522
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Nap utca 3. II. emelet 7.
Helyrajzi száma	: 35652/0/A/22
Ingtalan megnevezése	: lakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m2 ár: 509 745 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 576 m ²
Eszmei hányad	: 25 / 1000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **13 760 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-hétszázhatvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 030 000 Ft**
azaz **Négymillió-harmincezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **11 700 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-hétszázézer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

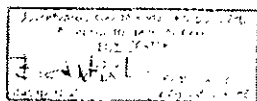
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 8.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 12.

2020 MÁJ 19.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Nap utca 3. II. emelet 7.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 27,0 m²
 Helyrajzi száma: 35652/0/A/22
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Corvin negyed kerület részében, a Kis Stáció utca és a Práter utca közötti részen fekszik, a Nap utcában. A környezetet századeleji épületek, és új építésű társasházak alkotják. Az egyirányú utca burkolata aszfaltozott, a parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, a legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok találhatóak a környéken. A József körút közelsége miatt a tömegközlekedés is kiváló, ahonnan a belváros minden fontos pontja csupán karnyújtásnyira van.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, amely vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs. Az épület valaha a lakóinak különösen kellemes lakóérzetet biztosított a díszes homlokzatával, mára azonban nagyon nyomasztó látványt nyújt. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek jelentős része hiányzik, valamint vakolathullás látható a teljes homlokzaton.

A vizsgált ingatlan az épület második emeletén helyezkedik el, melyet a nyitott függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. Lift nincs az épületben. Az albetét két helyiségből áll, melyben egy szoba és egy konyha került kialakításra. A szoba ablaka hagyományos gerébtokos szerkezetes, amely a függőfolyosóra néz. A bejárati ajtó szintén egy egyszerű fa szerkezetű ajtó, sík üvegezéssel ellátott, műszaki állapota felújítandó. Az ingatlan nem rendelkezik vízhelyiséggel, valamint melegvíz-ellátása sincs. Vizvételi lehetőséget a konyhában kialakított falikút biztosít. Fűtés nincs kiépítve. A konyhában cementlap, a szobában parketta látható, melyek műszaki állapota felújítandó. A lakásban az előző bérlő által hátrahagyott berendezések, bútorok és személyes tárgyai láthatók.

A lakásban víz-, villany- és gázóra kiépített, a villanyóra előrefizetés. Belmagassága 3,82 m, mely galéria kialakításra is lehetőséget ad.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében lelakott, komfort nélküli, használaton kívüli lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	cementlap, laminált parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,82 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, előre fizetésű Apator villanyóra, gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Korszerűsítést igénylő lakás, vizes helyiségek nincsenek.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú, a kváderezés és az emeleti szintek vakolatának jelentős része hiányzik, a belső udvaron az elmúlt időszakban részleges felújítás részeként a homlokzat egy részét újra színezték. A tető és a tető deszkázat előregedett, az eresz alatt elkorhadt.

Albetét:

A burkolatok és felületképzések gyenge műszaki állapotúak, a lakás falazatán és a mennyezeti részen kiterjedt vakolathullás látható. Beázott, penészes mennyezet jellemzi a lakást, ami valószínűleg a tető rossz állapota miatt alakult ki.

A wc és fürdőszoba hiánya miatt, a szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett	17,49 m ²	100%	17,49 m ²
konyha	cementlap	festett+csempézett	9,81 m ²	100%	9,81 m ²
mérési korrekció			-0,30 m ²	100%	-0,30 m ²
Összesen:			27,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		27 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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 jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módjainaként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainaként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belüli ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed	
Társasház telek területe:	576 m ²	
Eszmei hányad:	25	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	14,40 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 030 000 Ft	, Négymillió-harmincezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 3. II. emelet 7.	Bp., VIII. Losonci	Bp., VIII. Baross utca	VIII. ker., Kisfaludy utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kisfaludy utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	27	32	30	26	26	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		25 990 000	19 900 000	19 800 000	17 900 000	18 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		730 969	597 000	685 385	619 615	586 552
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-2%	0%	3%	3%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-15%	-10%	-10%	-5%	-15%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	-5%	0%
Összes korrekció:		-27%	-21%	-25%	-12%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		533 607	469 242	512 668	544 022	489 184
Fajlagos átlagár:		509 745 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 763 115 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 760 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Losoncinegyedben, 4. emeleti, közepes műszaki állapotban lévő lakás, gázcirkó fűtéssel, liftes házban. Ingatlan.com/30973648
2. adat:	Corvinnegyedben, 3. emeleti, gázkonvektor fűtéses, 1 szobás, komfortos jó állapotú lakás, lift nincs. Ingatlan.com/30594568
3. adat:	Corvin negyed, 2. emeleti, komfortos (gázkonvektor), közepes állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31193239
4. adat:	Corvin negyed, földszinti, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortosítást igénylő állapotban, 1 szoba elosztással, társasházban.
5. adat:	Corvin negyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos (gázkonvektor), 1 szobás lakás, ingatlan.com/30887821

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

13 760 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hétszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelni ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 3. II. emelet 7.	1083 Bp., Práter utca	1083 Bp., Leonardo da Vinci utca	1083 Bp., Tömö utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	27	40	37	31
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	125 000	120 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 250	3 041	3 484
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	-14%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		1 942 Ft/m ² /hó	2 615 Ft/m ² /hó	2 975 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 511 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyedben, 2. emeleti felújított, gázkonvektoros fűtéssel rendelkező lakás. Ingatlan.com/23086244
2. adat: Losoncinegyed, felújított, 1. emeleti, cirkó fűtéssel ellátott, 1 szobás garzonlakás. Ingatlan.com/31475257
3. adat: Losoncinegyed, jó állapotban lévő, gázkonvektoros fűtéssel rendelkező, nagy belmagasságú, galériázott lakás. Ingatlan.com/31466137

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 511 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	732 208 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 36 610 Ft
Igazgatási költségek:	2% 14 644 Ft
Egyéb költségek:	5% 36 610 Ft
Költségek összesen:	87 865 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	644 343 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	9 200 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 200 000 Ft

azaz Kilencmillió-kettőszázezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 760 000 Ft	100%	13 760 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 200 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 760 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 760 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-hétszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1082 Budapest, Nap utca 3. II. emelet 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 760 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-hétszázhatvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 8.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. május 12.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatali Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafok ut 57 1519 Budapest. Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendés száma: 8000004/13 1994/2020
2020.03.23

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület **35652/0/A/22** helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 3 2. emelet ajtó: 7

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/fel	szomsz. hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	31/1000	örökös tulajdon
Bélyegző határozat: 990997/1999/				terjedő határozat: 200711/4/2006/06.06.06
lakás	27	1 0	25/1000	örökös tulajdon
Bélyegző határozat: 200711/4/2006/06.06.06				

2. Bélyegző határozat: 71600/1995/1995.03.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

I. RÉSZ

1) tulajdoni hányad: 1/1

Bélyegző határozat: Átkötési szám: 71600/1995/1995.03.21

Jog cím: 1991. évi XXXVIII. tv. 240017/1991/1991.12.06

Jog cím: eredeti felvétel: 71600/1995/1995.03.21

Jogállás: tulajdonos

Név: JOSEFVÁNCSEI ÖNGAZDÁRSÁG

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 61-67

I. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉN

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

201

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Nap u. 3.

I. Általános rendelkezések

Jószévi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1054. számú tulajdoni lapon, 35652. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Nap u. 3. szám alatt és a helyi önkormányzati kizárólagos tulajdonú képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete, határozatával elidegenzésre kijelölt - a 1993. évi LXXVII. sz. II és III. az módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 23/1994 (IV. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi II. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetésséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban korlárt

I.	Pincelépcső.	12,81 m ²
II.	Korlekedők:	69,44 m ²
III.	Rekeszek:	104,54 m ²
IV.	Kapulej:	21,60 m ²
V.	Legutóvár:	7,90 m ²
VI.	Főlepcső.	41,52 m ²
VII.	Údvar:	157,71 m ²
VIII.	Hátul lépcső:	29,15 m ²
IX.	Közös WC:	9,87 m ²
X.	Függőfolyosó:	74,54 m ²
XI.	Padlás lépcső:	7,70 m ²
XII.	Padlástér	teljes: 342,90 m ² hasznos: 214,19 m ²

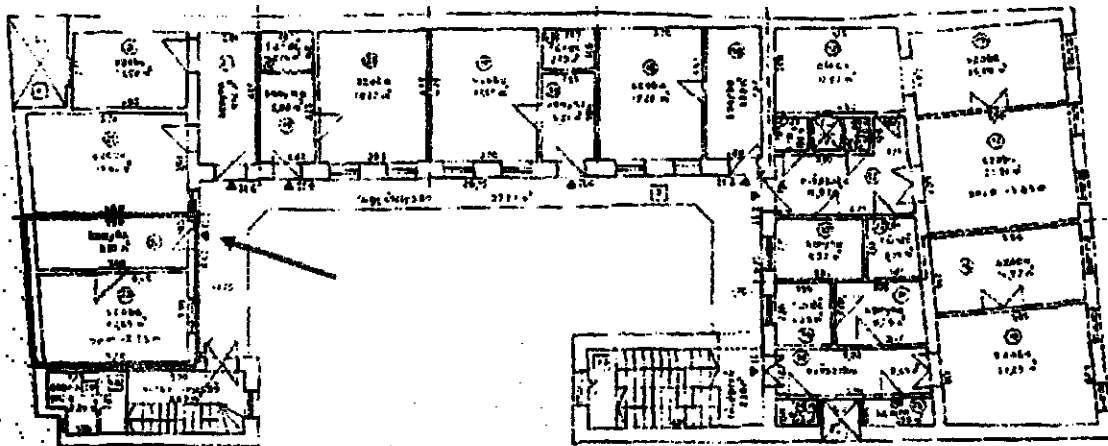
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. 1054/18 számú tulajdoni lapon 35652/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., I. u. 3. II.em. 3. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel közös tulajdonból 30/1000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. 1054/19 számú tulajdoni lapon 35652/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., I. u. 3. II.em. 4. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel közös tulajdonból 30/1000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. 1054/20 számú tulajdoni lapon 35652/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., I. u. 3. II.em. 5. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel közös tulajdonból 31/1000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. 1054/21 számú tulajdoni lapon 35652/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., I. u. 3. II.em. 6. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel közös tulajdonból 46/1000 hányad.

22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. 1054/22 számú tulajdoni lapon 35652/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., I. u. 3. II.em. 7. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel közös tulajdonból 31/1000 hányad.

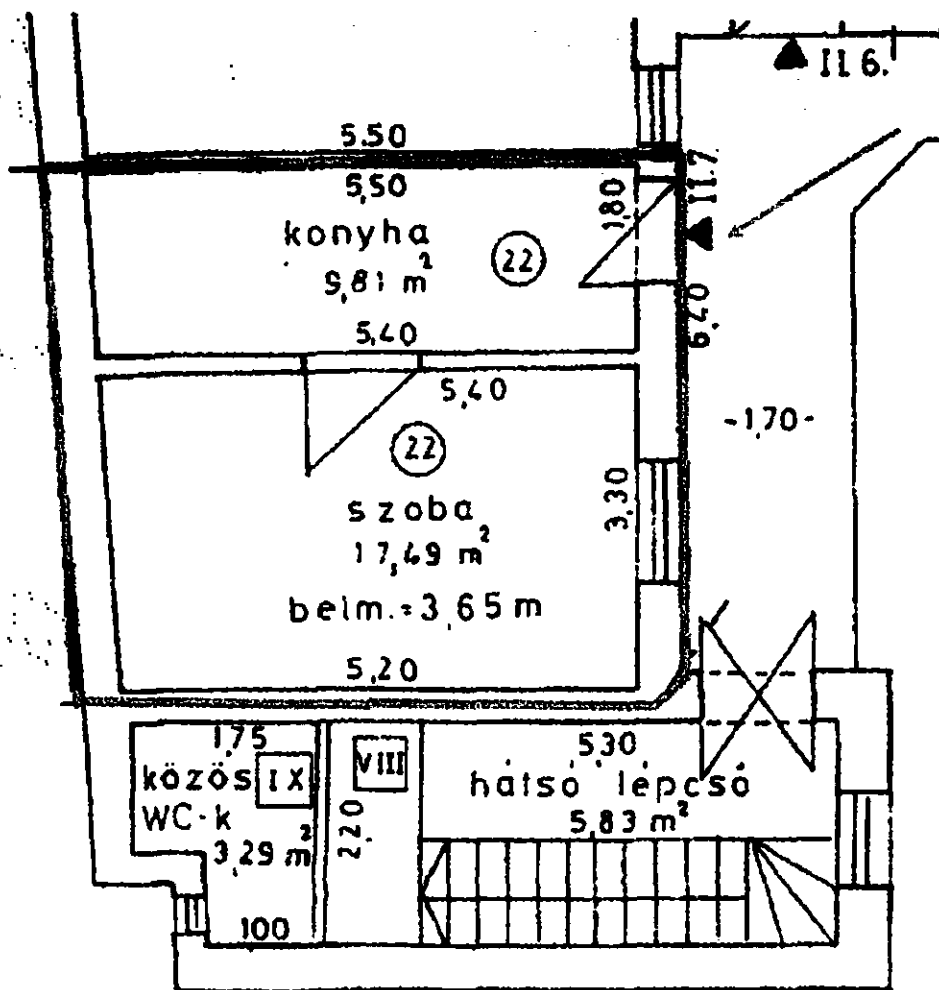
INGATLAN LEÍRÓ

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály				
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415				
Ingatlan leíró adatai				
2020.05.11				
BUDAPEST VIII.KER.			Szektor: 61	
Belterület 35652 helyrajzi szám			Térképszelvény:	
1082 BUDAPEST VIII.KER. Nap utca 3. "felülvizsgálat alatt"				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
nyelvési ág/kivett regnevezés/	mín.o	terület na m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	576	0.00	
3. Társasház				
A földrészelthez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.				

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

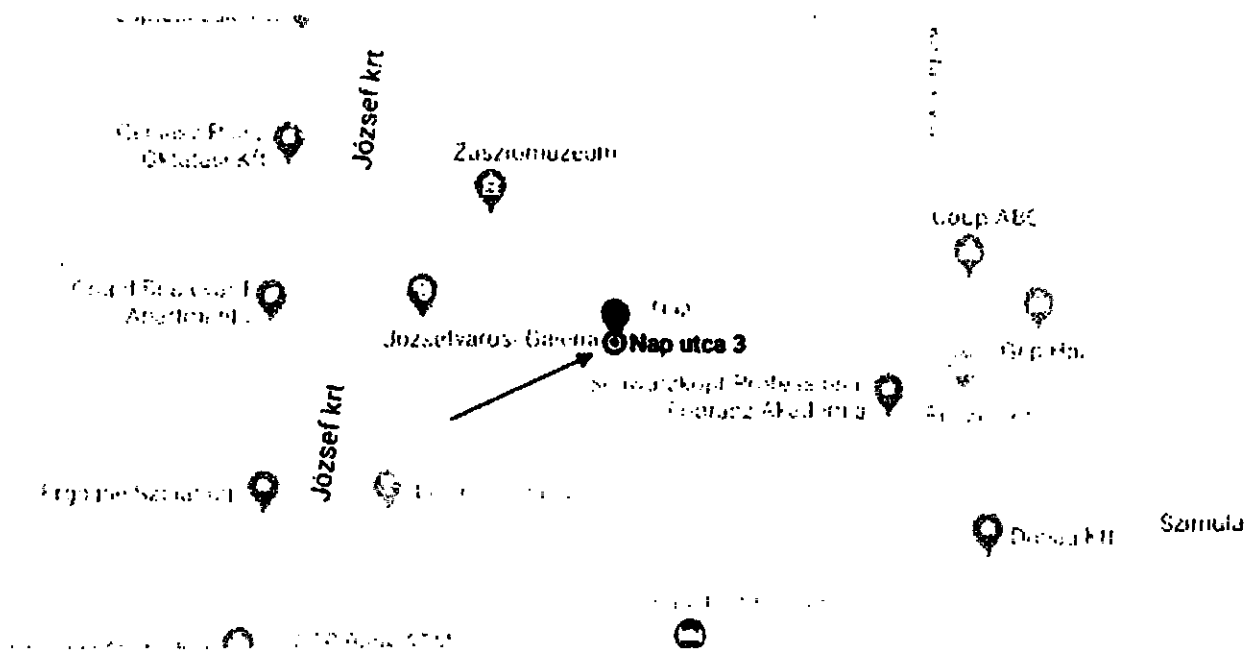


ALAPRAJZ



14

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca kép



03. homlokzat

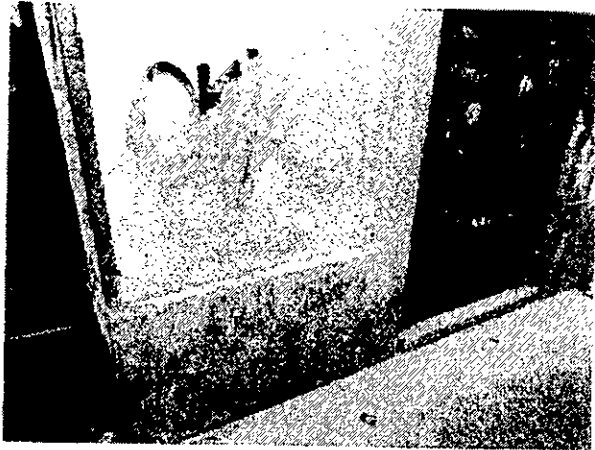


04. elkorhadt eresdeszkázat



05. kapubejárat

205



06. pinceablak



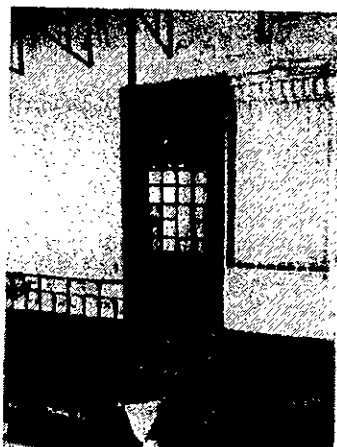
07. kapualj



08. belső homlokzat



09. megrongyott tetőszerkezet



10. ingatlan elhelyezkedése



11. bejárat



12. vakolathullás a függőfolyosón



13. beázás



14. előfizetéses villanyóra



15. málló vakolat



16. vízóra



17. konyha



18. mennyezeti beázás



19. lomok a lakásban



20. kémény



21. szoba



22. szoba



23. mennyezeti beázás

R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-521

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 7. II. emelet
23.



szám alatti

35033/0/A/23 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

209

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-521
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 7. II. emelet 23.
Helyrajzi száma	: 35033/0/A/23
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 29 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 29 m ² Fajlagos m2 ár: 556 009 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 543 m ²
Eszmei hányad	: 333 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	16 120 000 Ft
	azaz Tizenhatmillió-egyszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 980 000 Ft
	azaz Hárommillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	12 900 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-kilencszázezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

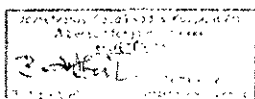
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 8.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 12.

2020 MÁJ 19.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.cprkereskedes.hu

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 7. II. emelet 23.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m²
 Helyrajzi száma: 35033/0/A/23
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Auróra utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, amely vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs. A társasházban 23 lakás, 1 szükséglakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség található, lift nincs az épületben.

Az értékelt albetét a második emeleten helyezkedik el, mely a függőfolyosó végén található. A lakás 1 szoba + 1 konyha helyiséggel rendelkezik, de a konyha egy részéből tusoló lett kialakítva. Melegvíz-ellátásról az itt elhelyezett villanybojler gondoskodik. Wc nem került kiépítésre, ezért az előző bérlők a függőfolyosón lévő közös wc-t használták. Felújításról nincs információnk, láthatóan nagyon elhanyagolt állapotban van az ingatlan. A bejárati ajtó egyszerű fa szerkezetű ajtó, mely sík üvegezéssel ellátott, az egyik felső világítóablaka OSB lappal lett pótolva. Az ajtó festése lekopott, felújításra szorul. A belső térben semmi bútorzat nincs, kizárólag a konyhában egy gáztűzhely és a szobában egy gázkonvektor látható. A mosogató medence le van szerelve és a két helyiség közti ajtó sincs meg. A lakás fűtése gázkonvektorral megoldott, nincs leszerelve. A nyílászáró hagyományos kétszárnyú gerébtokos ablak, amely a két ház közötti falra néz. A szobában parketta, a konyhában PVC burkolat látható, műszaki állapotuk felújítandó.

A lakásban víz-, villany- és gázóra kiépített (utóbbi lekötésre került).

Belmagassága 3,60 m, mely galéria kialakításra is lehetőséget ad.

Össességében lelakott, üres félkomfortos lakás.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett, tapétázott	gyenge
Belső terek burkolata:	PVC, laminált parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:		
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,60 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, lekötött gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Wc létesítésével a komfortfokozat emelhető.

M

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A ház átlagos állapotú, a homlokzat kváderezett. A járási részen vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki. A belső homlokzat rosszabb állapotú, nagy felületen látható vakolat leválás, szintén a rossz szigetelés miatt. A tetőszerkezet alatti rész megbomlott, amely a csapadékvíz elvezetésének hiányosságára vezethető vissza. A belső udvar egésze zöldfelület nélkül betonozott.

Albetét:

A konyha mennyezetén, a bejárati ajtó felett egy kisebb beázás látható, amely a tető rossz állapota miatt keletkezhetett. Csapok, szaniterek leszerelésre kerültek, valamint - általánosan is - nagyfokú fizikai avultság jellemzi a lakást.

Bár tusolóval ugyan rendelkezik a lakás, de a saját wc hiánya miatt, a szemle időpontjában az ingatlan nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	tapétázott	20,30 m ²	100%	20,30 m ²
konyha	pvc	festett+csempézett	8,05 m ²	100%	8,05 m ²
mérési korrekció			0,65 m ²	100%	0,65 m ²
Összesen:			29,00 m ²		29,00 m ²
Összesen, kerekítve:			29 m ²		29 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyekedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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 jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+Ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	543 m ²	
Eszmei hányad:	333	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	18,08 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 980 000 Ft	, Hárommillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 7. II. emelet 23.	Bp., VIII. ker. Nagy Fuvaros	Bp., VIII. ker. Csarnok- negyed	Bp., VIII. ker. József u.	Bp., VIII. ker. Magdolna	Bp., VIII. ker. Fecske
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	29	29	24	27	32	32
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 900 000	17 500 000	19 000 000	19 900 000	21 500 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		586 552	656 250	633 333	559 688	604 688
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-1%	0%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	0%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	0%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-8%	-8%	-8%	-5%	-8%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-13%	-14%	-8%	-4%	-2%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		510 300	564 375	580 133	535 061	590 175
Fajlagos átlagár:		556 009 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		16 124 261 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		16 120 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, 1. emeleti, lift nélküli házban lévő, 1 szobás komfortos lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31428373
2. adat: Csarnoknegyedben, földszinti, 1 szobás komfortos, közepes állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31431026
3. adat: Csarnoknegyedben, 1. emeleti, felújítandó állapotú, 1 szobás komfortos lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31446822
4. adat: Csarnoknegyedben, 2. emeleti, közepes állapotú, 1 szobás komfortos lakás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/31458043
5. adat: Csarnoknegyedben, földszinti, 1 szobás komfortos, felújítandó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31001506

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

16 120 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-egyszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 7. II. emelet 23.	Bp., VIII. ker. Auróra	Bp., VIII. ker. Magdolna	Bp., VIII. ker. Nagy Fuvaros
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	29	32	32	38
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		70 000	79 000	90 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 969	2 222	2 132
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-5%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-4%	-9%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		1 882 Ft/m ² /hó	2 013 Ft/m ² /hó	1 957 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 951 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben lévő 1. emeleti közepes állapotú, gázkonvektoros fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/31406893
2. adat: Csarnoknegyedben lévő 2. emeleti jó állapotú, gázkonvektoros fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/31430665
3. adat: Csarnoknegyedben lévő 1. emeleti jó állapotú, gázkonvektoros fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/22588160

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 951 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	611 053 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 30 553 Ft
Igazgatási költségek:	2% 12 221 Ft
Egyéb költségek:	5% 30 553 Ft
Költségek összesen:	73 326 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	537 727 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 680 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 680 000 Ft

azaz Hétmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	16 120 000 Ft	100%	16 120 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 680 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			16 120 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 120 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-egyszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 7. II. emelet 23.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **16 120 000 Ft**
 azaz **Tizenhatmillió-egyszázhuszezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 8.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2020. május 12.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, P: 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tervez. másolat
Mégrendelési szám: 6006004/179234/2020
2020.05.07

BUDAPEST VIII. KER.
Belterület: 35033/0/A/23 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Fuvaros utca 7. 2. emelet. ajtó:23.
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület számok száma összes hányad tulajdoni felel

	terület m ²	számok száma/felel	összes hányad	tulajdoni felel
lakás	29	1/0	354/10000	önkormányzat
bejegyző határozat:	352973/1/2003/03.11.11			terüle. határozat: 65120/1/2005/04.07.27
lakás	29	1/0	333/10000	önkormányzat
bejegyző határozat:	65120/1/2005/04.07.27			

2. bejegyző határozat: 352973/1/2003/03.11.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezés idő: 352973/1/2003/03.11.11

jogcím: eredeti felvétel 1991.évi XXXIII.tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST (KÖZMŰVELŐSÉGI) ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 65-67

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉN

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdont Alapító Okiratot

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. kerület Baross u. 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület belterület 35033 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület Nagyfuvaros utca 7. szám alatti ingatlan tulajdosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Ór u. 8.) a Ptk. 149. §-a, a 2003. évi CXCVIII. Tv. 10. §-a, 63. § (2) bekezdése alapján a 2003. november 10. napján kelt Budapest VIII. kerület Nagyfuvaros utca 7. számú Társasház Alapító Okiratát hatályon kívül helyezi és helyette a közgyűlés határozatára és az időközi jogszabályváltozásokra tekintettel az alábbiak szerinti alapító okiratot tekintik hatályosnak.

A tulajdos hozzájárul, hogy a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal a II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészllettel a társasházi tőrszlapon egyesítve tüntesse fel, míg a III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokkal együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a III. pontban megjelöltek külön tulajdonaként.

Az ingatlan adatai:

Ingtalan helyrajzi száma:	Budapest VIII. kerület belterület 35033
Ingtalan címe:	1099 Budapest, Nagyfuvaros u. 7.
Ingtalan jellege:	23 lakással, 1 szükséglakással és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkező társasház a hozzá tartozó telekkel
Társasház elnevezése:	Budapest VIII. kerület, Nagyfuvaros u. 7. szám alatti Társasház

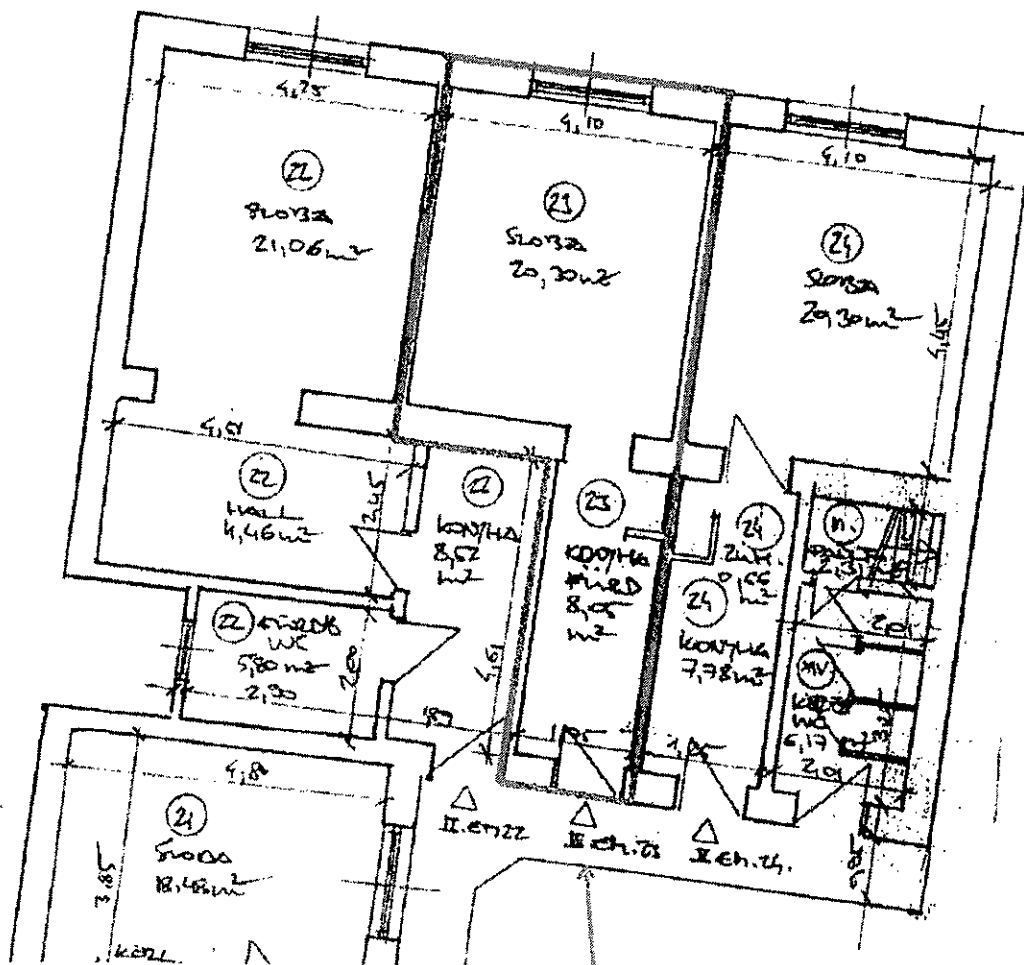
II. FEJEZET
A KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A tulajdos közös tulajdonában marad a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

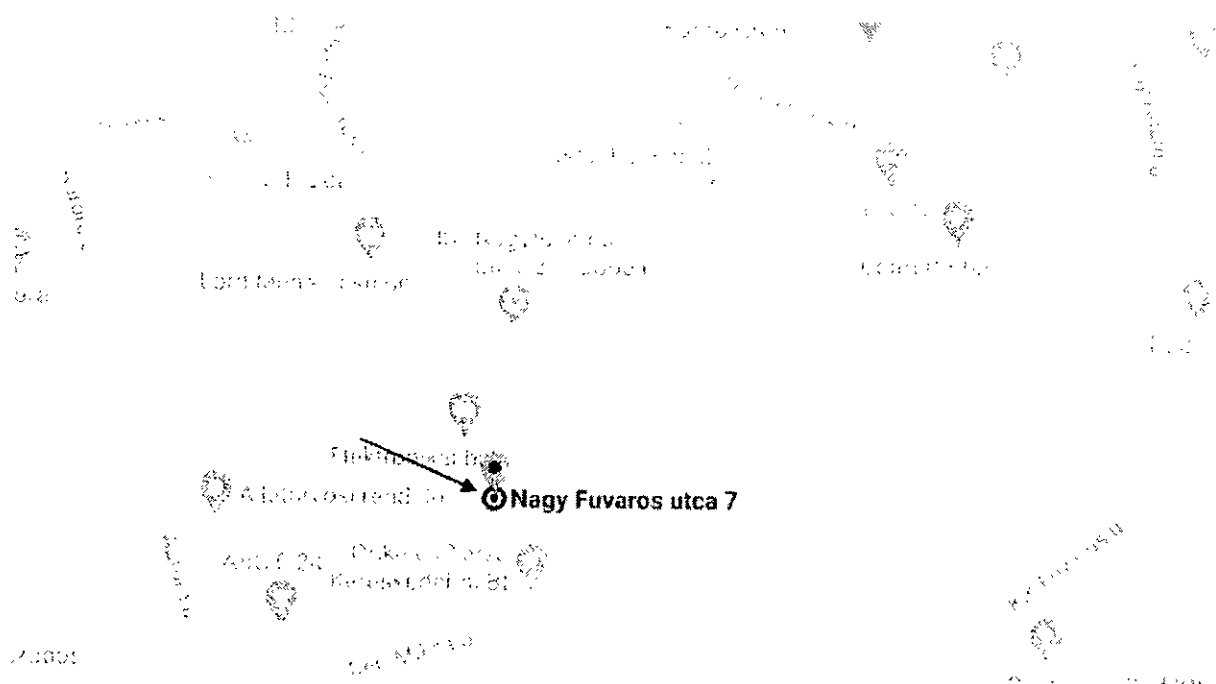
A mindenkon tulajdonostársakat osztatlan közös tulajdonában maradnak.

I. Telek: 543 m² termértékben

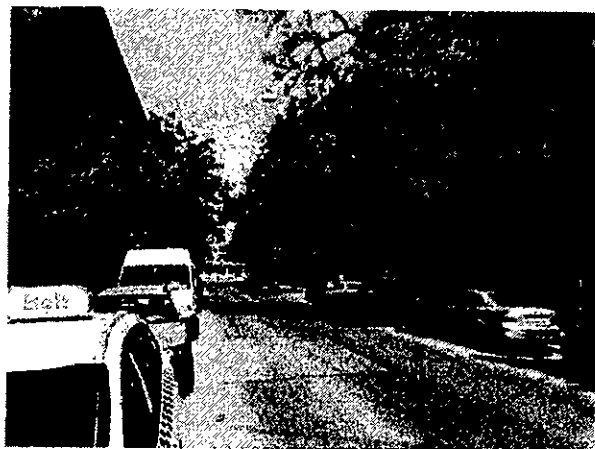
ALAPRAJZ



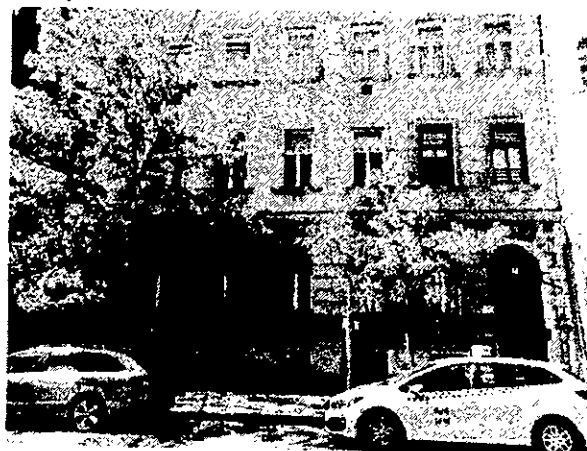
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



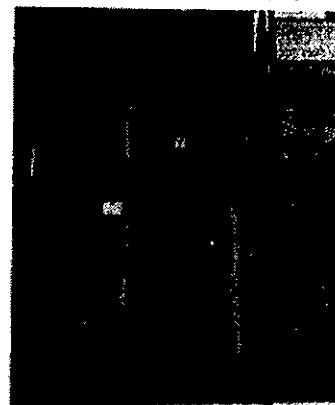
02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat

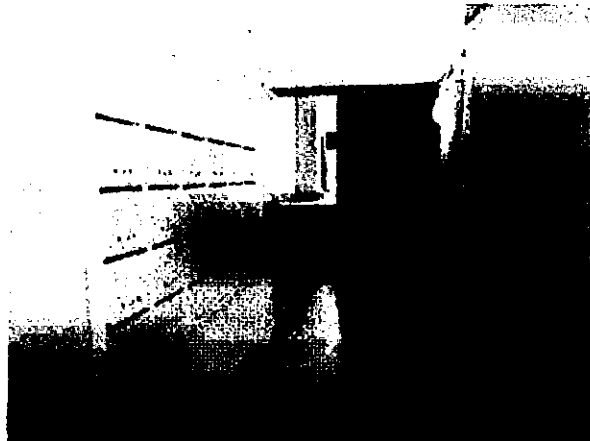


05. kapubejárat

225



06. pinceablakok



07. lépcsőház



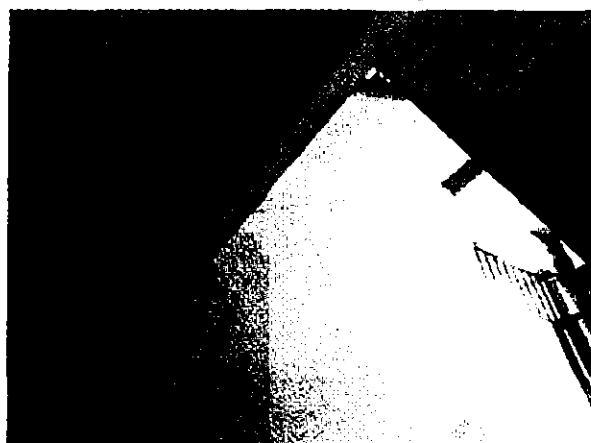
08. belső homlokzat



09. rozsdás, átázott függőfolyosó tartószerkezet



10. vakolathullás lépcsőház



11. vakolathullás



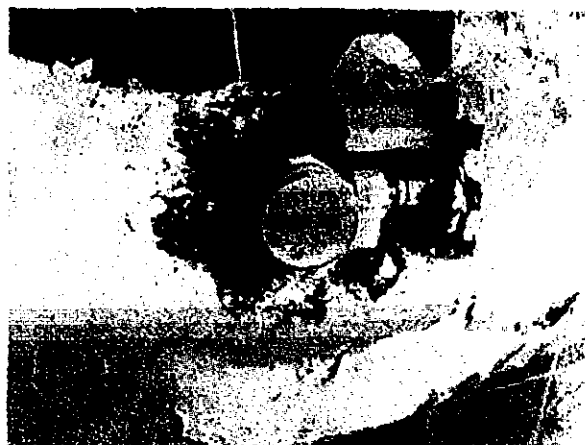
12. II. emeleti szint



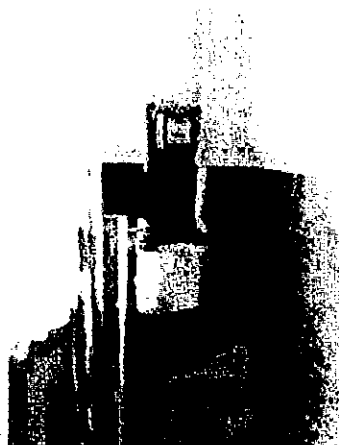
13. bejárat



14. tetőszerkezet alatti deszkázat



15. vízóra



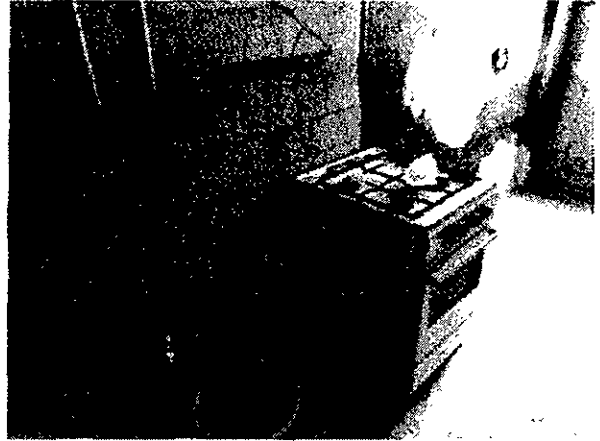
16. gázóra, villanyóra



17. beázás



18. konyha



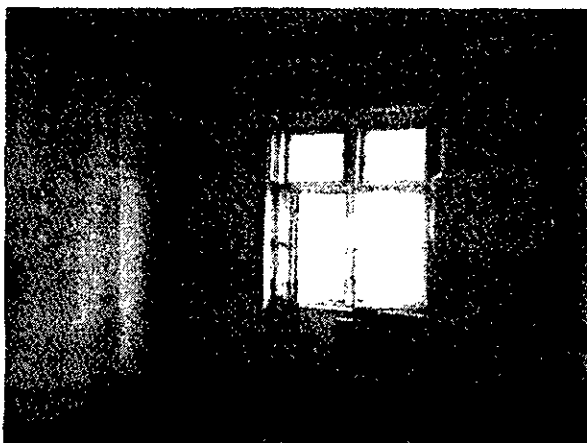
19. konyha



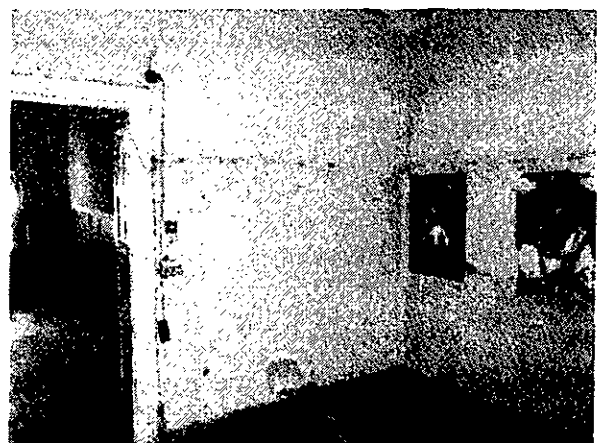
20. tusoló



21. villanybojler



22. szoba



23. szoba



24. gázkonvektor



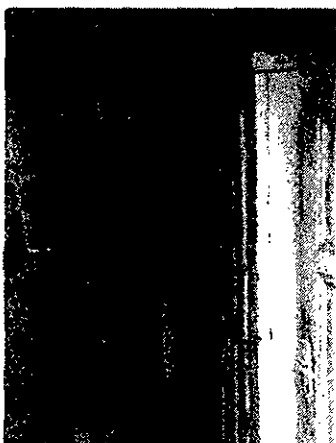
25. gerébtokos nyílászáró



26. konyha



27. külső wc bejárata

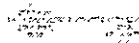


28. külső wc



29. külső wc

R

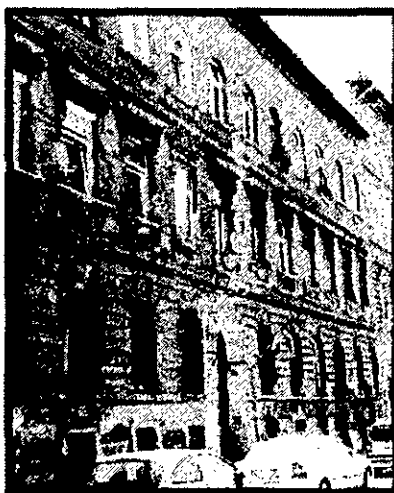


CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-523

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. fsz. 14.



szám alatti

34970/0/A/16 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

24

230

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-523
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. fsz. 14.
Helyrajzi száma	: 34970/0/A/16
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m2 ár: 478 269 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 940 m ²
Eszmei hányad	: 142 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	10 520 000 Ft
	azaz Tízmillió-ötszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 940 000 Ft
	azaz Kettőmillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	8 420 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-négyszázhuszezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

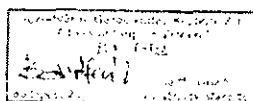
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. május 8.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 12.

2020 MÁJ 19.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbevaltesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. fsz. 14.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 22,0 m²
 Helyrajzi száma: 34970/0/A/16
 Ingatlan megnevezése: öröklakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerületben, Csarnoknegyed kerületrészében, a Népszínház utcára nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasházban található, a Tolnai Lajos utcában. Az utca burkolata aszfaltosított, a parkolás az ingatlan környéki utcákban fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, amely vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs. Az épület utcafronti homlokzatának földszinti része kváderezett, amely a mészkió lábazat felett erőteljesen erodált, talajmenti felvizesedésből adódó vakolatmállással, az emeleti részen vakolt, kőporos homlokzattal, amely nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, a felső szinten jelentős vakolathányosságok láthatók.

Az értékelt ingatlan az épület földszinti részén helyezkedik el, melyet az udvarból nyíló kapualjból lehet megközelíteni. A bejárati ajtó üvegezés nélküli teli fa tokozású ajtó, mely viszonylag jó állapotú. Az albetét szoba, konyha, közlekedő helyiségekből áll, a konyha ablak a belső udvarra, a szoba ablak a Tolnai Lajos utcára tájolt. Műszaki állapotuk felújítandó. Közműrendszerek közül csak az elektromos rendszer klépített, amely hitelesített mérőórával mért. A társasházban a gáz elérhető, azonban a lakásba nem került bevezetésre, csak egy gázcsanak látható a villanyóra alatt. Fűtéssel és melegvíz-ellátással nem rendelkezik a lakás, valamint fürdőszoba és wc sincs kialakítva. Emiatt a hiányosságok miatt a lakás lakhatásra nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint.

Belmagasság 3,85 m, mely galéria megépítésére is lehetőséget ad.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla		felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat		felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat		felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	PVC	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	duplaszárnyú gerébtokos ablakok, fa szerkezetű teli fa bejárati ajtó	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,85 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A lakás teljesen bútortalan, valamint gépészeti berendezésekkel sem rendelkezik.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leirtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotban van, a lábazon és a homlokzati részen is jelentős vakolathibák tapasztalhatók, az épület nem részesült semmilyen felújításban az elmúlt évtizedekben. A belső udvar részleges felújításon esett át, melynek egyes részeit újrafestették, máshol viszont nincs nyoma felújításnak. Az udvar új térburkolat kapott, valamint növények telepítésére alkalmas magassággal bővült.

Albetét:

A lakásban az épületgépészeti berendezések, mint fűtésrendszer, radiátorok, csapok, szaniterek leszerelésre kerültek. Fűtés nincs, vizeshelyiség nincs, melegvíz-ellátás jelenleg nincs. A belső tér esztétikailag és műszakilag is erőteljesen amortizált állapotban van, a felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valószínűsíthető meg. A lábazati rész felől vizesedés látható, a fal a lábazati résznél leomlik, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés következtében alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs bérlője.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	pvc	tapétázott	11,81 m ²	100%	11,81 m ²
közlekedő	pvc	festett	3,11 m ²	100%	3,11 m ²
konyha	pvc	festett+csempézett	7,12 m ²	100%	7,12 m ²
mérési korrekció			-0,04 m ²	100%	-0,04 m ²
Összesen:			22,00 m ²		22,00 m ²
Összesen, kerekítve:			22 m ²		22 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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 jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,5-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,5-7,5 %, egyéb: 7,5-9,5%. (2020. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jeienlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2019. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	940 m ²	
Eszmei hányad:	142	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,35 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 940 000 Ft	, Kettőmillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. fsz. 14.	Bp., VIII. ker. Nagy Fuvaros	Bp., VIII. ker. Csarnok- negyed	Bp., VIII. ker. József u.	Bp., VIII. ker. Magdolna	Bp., VIII. ker. Fecske
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	22	29	24	27	32	32
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 900 000	17 500 000	19 000 000	19 900 000	21 500 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		586 552	656 250	633 333	559 688	604 688
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	0%	1%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	-5%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	0%	-5%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-12%	-12%	-12%	-10%	-12%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-26%	-27%	-21%	-18%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		436 394	481 688	500 333	458 944	513 984
Fajlagos átlagár:		478 269 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 521 918 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 520 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben, 1. emeleti, lift nélküli házban lévő, 1 szobás komfortos lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31428373
2. adat: Csarnoknegyedben, földszinti, 1 szobás komfortos, közepes állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31431026
3. adat: Csarnoknegyedben, 1. emeleti, felújítandó állapotú, 1 szobás komfortos lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31446822
4. adat: Csarnoknegyedben, 2. emeleti, közepes állapotú, 1 szobás komfortos lakás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/31458043
5. adat: Csarnoknegyedben, földszinti, 1 szobás komfortos, felújítandó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/31001506

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

10 520 000 Ft

azaz Tízmillió-ötszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékeit ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Toinal Lajos utca 44. fsz. 14.	Bp., VIII. ker. Auróra	Bp., VIII. ker. Magdolna	Bp., VIII. ker. Nagy Fuvaros
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	22	32	32	38
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		70 000	79 000	90 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 969	2 222	2 132
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-9%	-14%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:		1 792 Ft/m ² /hó	1 911 Ft/m ² /hó	1 846 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 849 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyedben lévő 1. emeleti közepes állapotú, gázkonvektoros fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/31406893
2. adat: Csarnoknegyedben lévő 2. emeleti jó állapotú, gázkonvektoros fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/31430665
3. adat: Csarnoknegyedben lévő 1. emeleti jó állapotú, gázkonvektoros fűtéssel ellátott lakás. Ingatlan.com/22588160

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 849 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	439 322 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 21 966 Ft
Igazgatási költségek:	2% 8 786 Ft
Egyéb költségek:	5% 21 966 Ft
Költségek összesen:	52 719 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	386 604 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	5 520 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 520 000 Ft

azaz Ötmillió-ötszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 520 000 Ft	100%	10 520 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 520 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 520 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 520 000 Ft

azaz, Tízmillió-ötszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. fsz. 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 520 000 Ft**
 azaz **Tízmillió-ötszázhuszezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2020. május 8.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 12.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatali Földtársai Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59 1519 Budapest. Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés száma: 6000044/179236/2020
2020.05.07

BUDAPEST VIII. KER.
Beltérület 34970/0/A/16 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER. Tolnai Lajos utca 44 földrajzi, ajtószáma "felülvezető" épület				
LEÍRÁS				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.				
Megnevezés	terület méter négyzet	szomsz. határolás	terület méter négyzet	tulajdoni forma
Érkeztetés	22	1 0	142/10000	brkterület
Bejegyzés határozat: 295693/1/2002/02.11.04				
1. bejegyzés határozat: 265893/1/2002/02.11.04				
Társaság				
Az alapító okirat szerint hozzájáruló mellékhelyiségek.				
MÉRÉS				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyzés határozat, érkeztetés idő: 265893/1/2002/02.11.04				
jogcím 1991. évi XXVIII. tv. 166/172/1991.07.05./				
jogcím eredete felvezet				
jogállás: tulajdonos				
név: BUDAPEST JÓSEPFÜZESI ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67				
MÉRÉS				
NEM KAPITALIS BEJEGYZÉS				
TULAJDONI LAP VÁLTA				

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

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084 Budapest, Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 34970 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házigatlant - az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. Társasház

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terven feltüntetett és a műszaki leírásban körülrít

I. telek 940 m²

Pince:

II. tároló: 40,00 m²

III. tároló: 81,26 m²

IV. tároló: 14,63 m²

V. pincelépcső: 3,68 m²

VI. tároló: 73,68 m²

Földszint:

VII.	kapualj:	10,34 m ²
VIII.	közlekedő:	12,10 m ²
IX.	lépcsőház:	12,51 m ²
X.	légakna:	0,78 m ²
XI.	közös WC:	5,13 m ²
XII.	légakna:	7,19 m ²
XIII.	mosókonyha:	14,56 m ²
XIV.	légakna:	7,48 m ²
XV.	közös WC:	8,19 m ²
XVI.	lépcsőház:	9,40 m ²
XVII.	légakna:	0,68 m ²
XVIII.	udvar	237,53 m ²

I. emelet:

XXIX.	lépcsőház:	15,57 m ²
XX.	függőfolyosó:	60,32 m ²
XXI.	közös WC:	5,44 m ²
XXII.	közös WC:	8,68 m ²
XXIII.	lépcsőház:	9,40 m ²
XXIV.	légakna:	0,93 m ²

II. emelet:

XXV.	lépcsőház:	11,87 m ²
XXVI.	függőfolyosó:	60,32 m ²
XXVII.	közös WC:	5,44 m ²
XXVIII.	közös WC:	8,68 m ²
XXIX.	lépcsőház:	9,40 m ²

Padlás:

XXX.	padlástér:	581,35 m ²
------	------------	-----------------------

- XXXI. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XXXII. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- XXXIII. Az épület fedélszerkezete tetőhejással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXIV. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXV. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XXXVI. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.

16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 14. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 142/10000 hányad.

17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. I. emelet 15. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 207/10000 hányad.

18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. I. emelet 15/B. sz. alatti 1 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 316/10000 hányad.

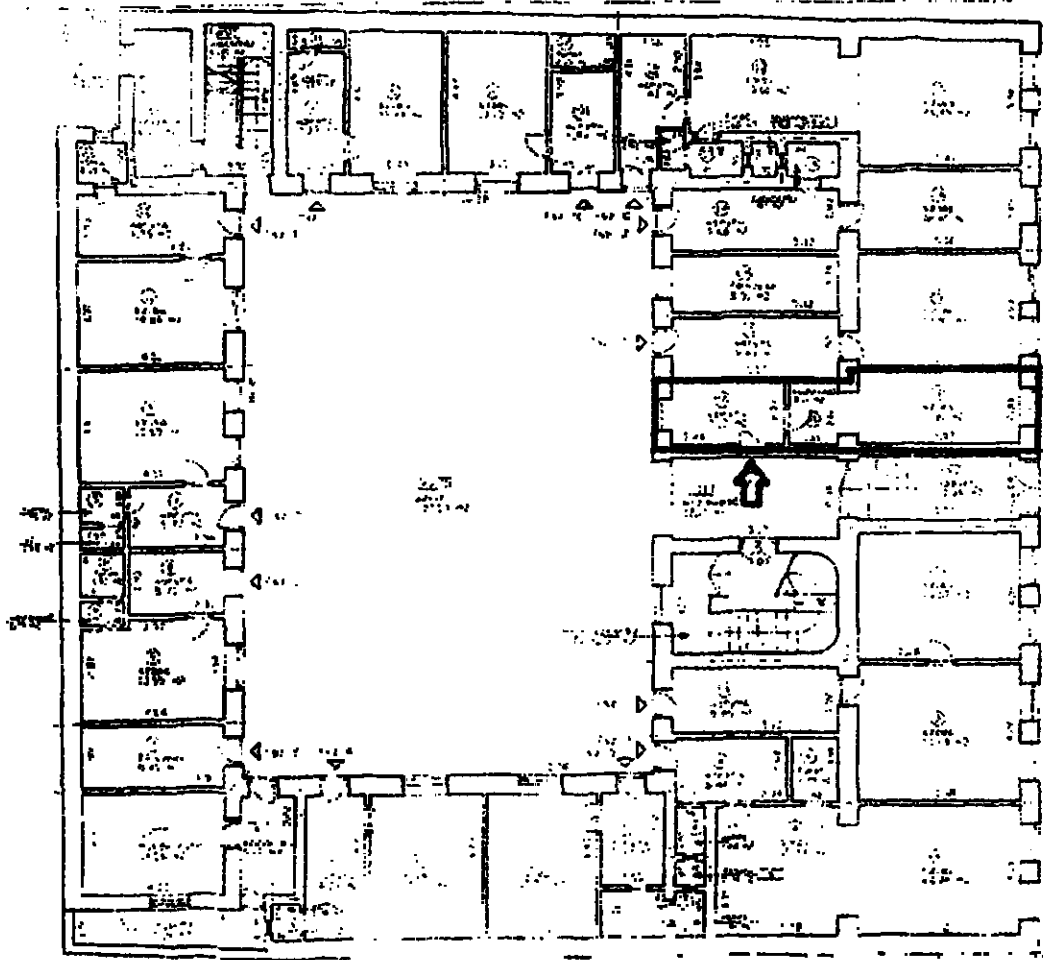
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. I. emelet 15/C. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 180/10000 hányad.

20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. I. emelet 16. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 173/10000 hányad.

21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. I. emelet 17. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 160/10000 hányad.

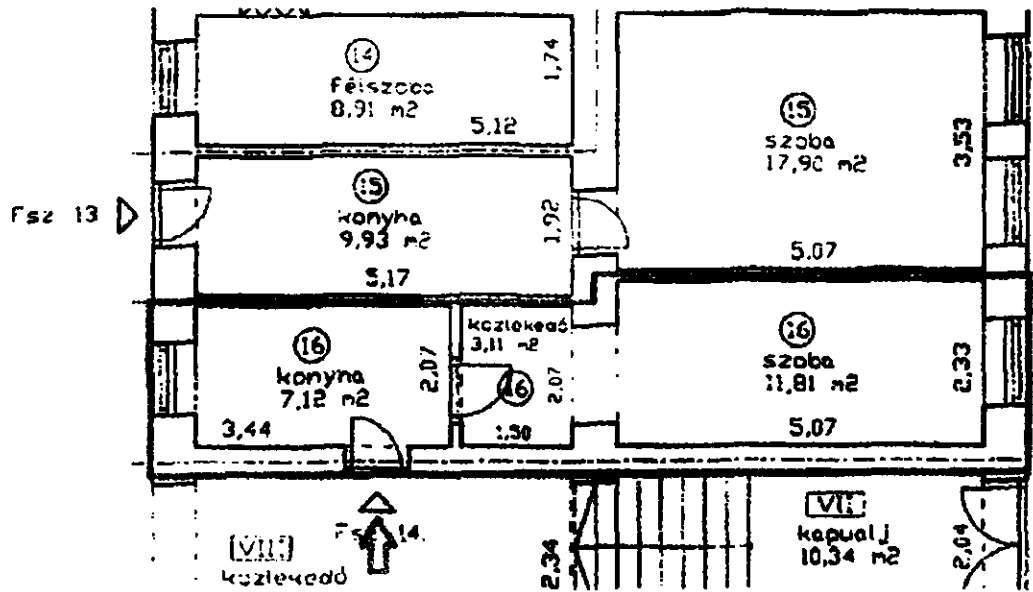
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. I. emelet 18. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 159/10000 hányad.

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



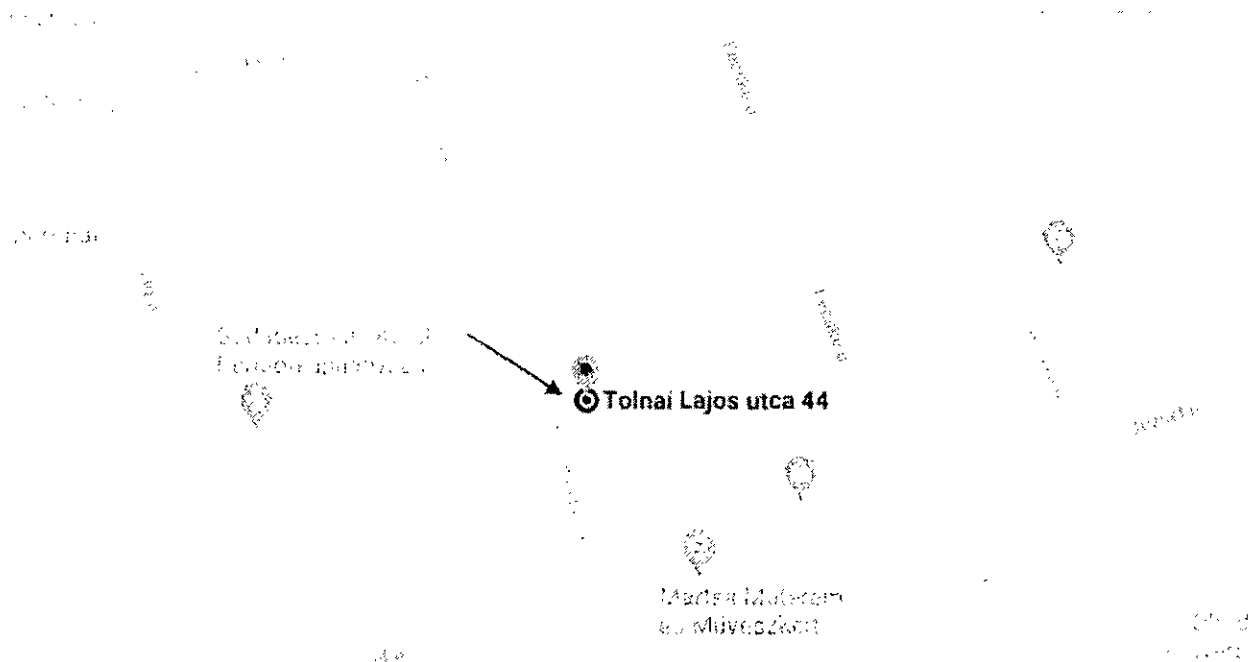
Tolnai Lajos utca 44.

ALAPRAJZ



4
245

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



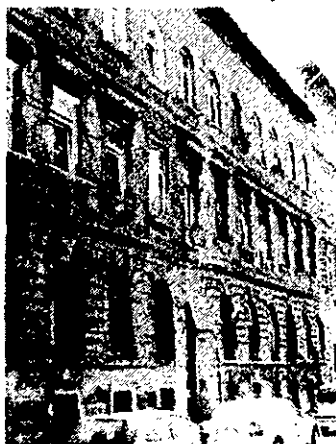
01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. megbomlott tetődeszkázat



06. kapubejárat



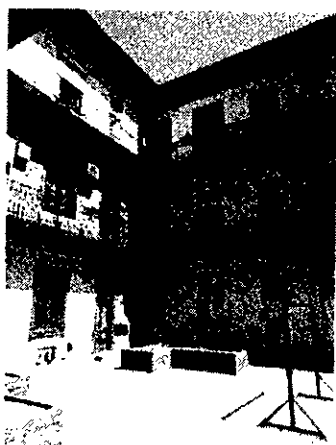
07. közlekedőből nyíló albetét



08. bejárat



09. nyers téglafelület



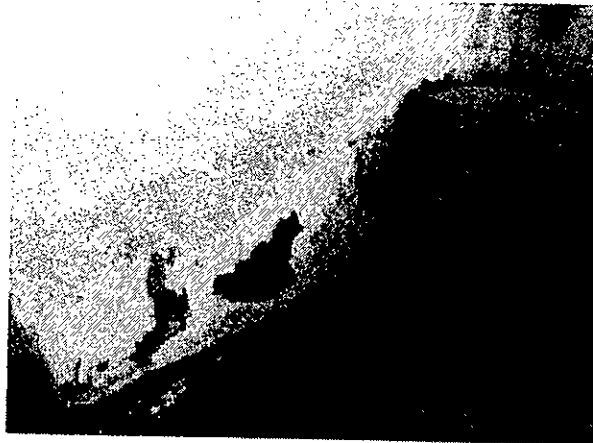
10. belső udvar



11. bejárat



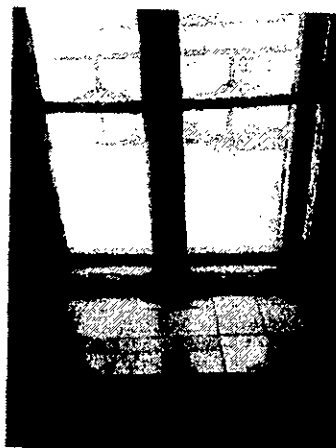
12. konyha



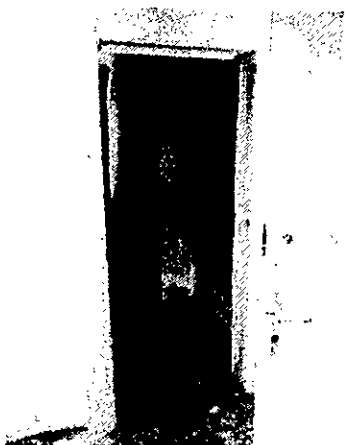
13. felvizesedés



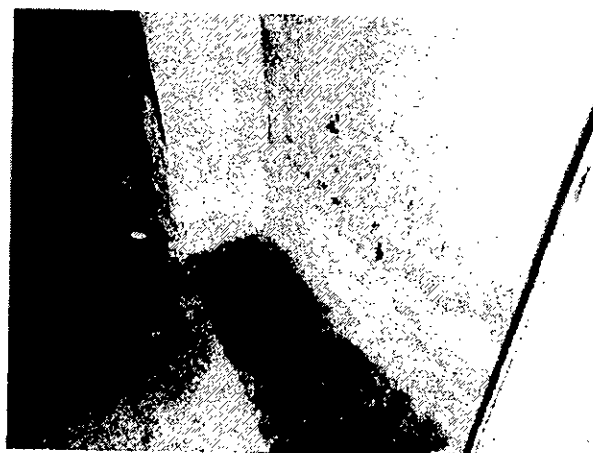
14. villanyóra



15. udvarra néző konyha ablak



16. szoba



17. felázás



18. szoba



19. hiányzó hőleadó



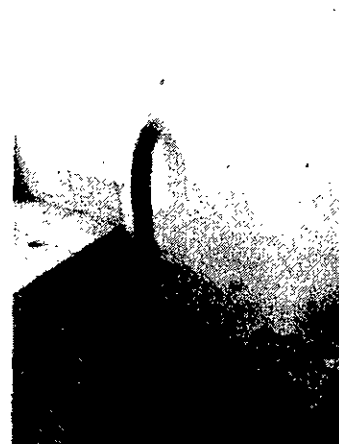
20. szoba



21. szoba



22. szoba



23. gázcsonk

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Fecske u. 10. fsz. 1.
HRSZ: 34990/0/A/5

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 580.000 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 15.660.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:
Dátuma: 2019.10.19
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2019.10.22

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

--	--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 580.000,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke: 15.660.000,- Ft
Likvid forgalmi érték: 10.960.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2020. április 6.

2020 ÁPR 07.

Bártfai László
Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

250

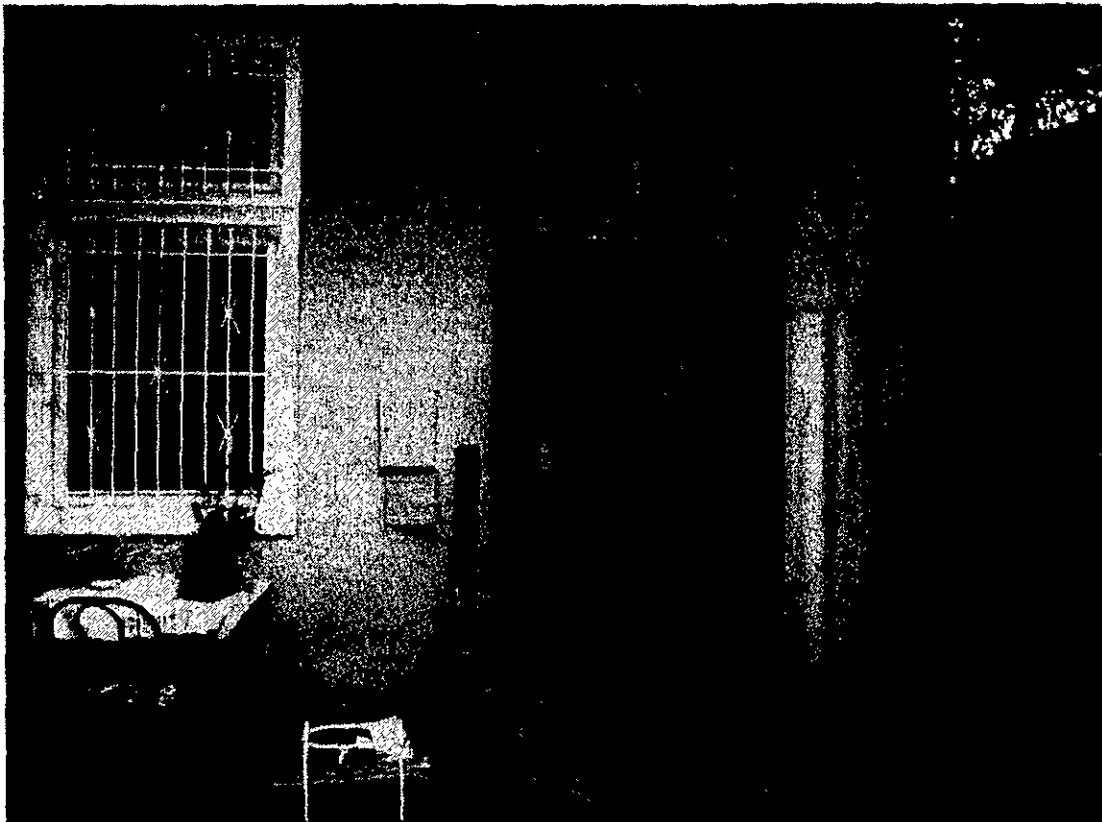
R

GRIFTON
Property 1

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Fecske utca 10. földszint 1. lakás (Hrsz.: 34990/0/A/5)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Fecske utca 10. szám (hrsz. 34990/0/A/5) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint 1. számú lakás forgalmi értékéről**



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 9.

257
64



GRIFTON
Property 2

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Fecske utca 10. földszint 1. lakás (Hrsz.: 34990/0/A/5)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-nyeged
Utca, házzszám, emelet, ajtó : Fecske utca 10. földszint 1.
Hrsz. : 34990/0/A/5

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. KER. Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSEG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 28 m²
Redukált alapterület : 27 m²
Belmagasság : 3,6 m
Eszmei hányad : 274/10.000
Könnyűfokozat : szabálytalanul komfortosított
Lakóház telkének területe : 524 m²

ÉRTÉKELÉS

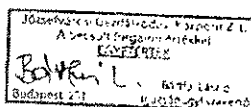
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019.10. 09.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 580.000,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 15.660.000,- Ft
azaz Tizenötmillió-hatszázhatvan ezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.700.000,- Ft
azaz Kettőmillió-hétszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 10.960.000,-Ft
azaz Tízmillió-kilencszázhatvan ezer forint.

Budapest, 2019. október 9.
2019 OKT 22.

Készítette:



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

252¹⁴

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest Fecske utca 10. szám alatti, 34990/0/A/5 hrsz-ú, földszint 1. számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 09.02.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1084 Budapest, Fecske utca 10. 1. ajtó
Helyrajzi szám	: 34990/0/A/5
Megnevezése	: lakás
Terület	: 28 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal és autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fecske utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotban
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, az ajtó OSB lappal takart, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, metlachi, parkettával burkolt, rossz állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	-



Az ingatlan magába foglaló lakóépület 1930-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház emeletén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, konyhából szabálytalan komfortosítással kialakított zuhanyzóra és wc-re, és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,6 m.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, az ajtó OSB lappal lezárt, rossz állapotúak. A padozat beton, az előszoba-konyhában helyiségekben metlachel, a szobákban parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek az előszoba-konyhában, vakoltak, festettek, csempézettek, vakoltak, festettek a szobákban, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót a szemle során nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során türes volt.

Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+ Konyha	7,58
Szoba	20,37
Összesen	27,95
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	27,95
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	28,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 28,0 m².

A lakás alatti utcai pince földeme a szoba alapterületéből 1 m²-t foglal el, ezért a figyelembe vett hasznos alapterület 28 m² - 1 m² = 27 m².

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Fecske utca 10.	Déri Miksa utca		Fecske utca		József utca		Német utca		Vig utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	27	45		49		40		39		41	
Komfortfokozata	kényszerkomfortosított	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1930	1924		1913		1920		1910		1916	
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz áll.	tégla, átlagos állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos áll.	
Eladási ár Ft-ban		27 100 000		33 100 000		25 800 000		27 400 000		27 600 000	
Eladás ideje		2019		2019		2019		2019		2019	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ³)		602 222		675 510		645 000		702 564		673 171	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-15%		-10%		-15%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		542 000		574 184		580 500		597 179		605 854	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		579 943									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		15 660 000								azaz Tizenötmillió-hatszázhatvanezer forint	
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		10 960 000								azaz Tízmillió-kilencszázhatvanezer forint	

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	524	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	274	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 700 000	<i>azaz Kettőmillió-hétszáz ezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Fecske utca 10. szám (34990/0/A/5 hrsz) alatti földszint 1. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

15.660.000 Ft-ban,

azaz

Tizenötmillió-hatszázhatvan ezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2019. október 9.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22079026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecfolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2019. október hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

259 4

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/404972/2019

2019.09.02

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34990/0/A/5 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Fecske utca 10. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egysz/fél	eszaki hányad	tulajdoni forma
lakás	28	1 0	274/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 37507/1996/1996.01.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37507/1996/1996.01.12

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

jogcím: eredeti felvétel 37507/1996/1996.01.12

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest VIII. ker. Fecske u. 10. (Bérekocsis u. 33.) sz.
alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077. Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott az 1993. LXXVIII. törvény továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és a 4/1995. (II. 28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 464 tulajdoni lapon 34.990 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 524 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Fecske u. 10. (Bérekocsis u. 33. sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (Budapest, VIII. ker. Őr u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 524 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a pinceszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű 2 raktár helyiségből álló helyiségegyüttes 63 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

617/10.000 hányad.

- 2/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a pinceszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló raktár 58 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

568/10.000 hányad.

- 3/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló műhely 21 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

205/10.000 hányad.

- 4/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű műhely, mosdó-WC helyiségekből álló helyiségegyüttes 26 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

254/10.000 hányad.

- 5/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti 1 szoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás 28 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

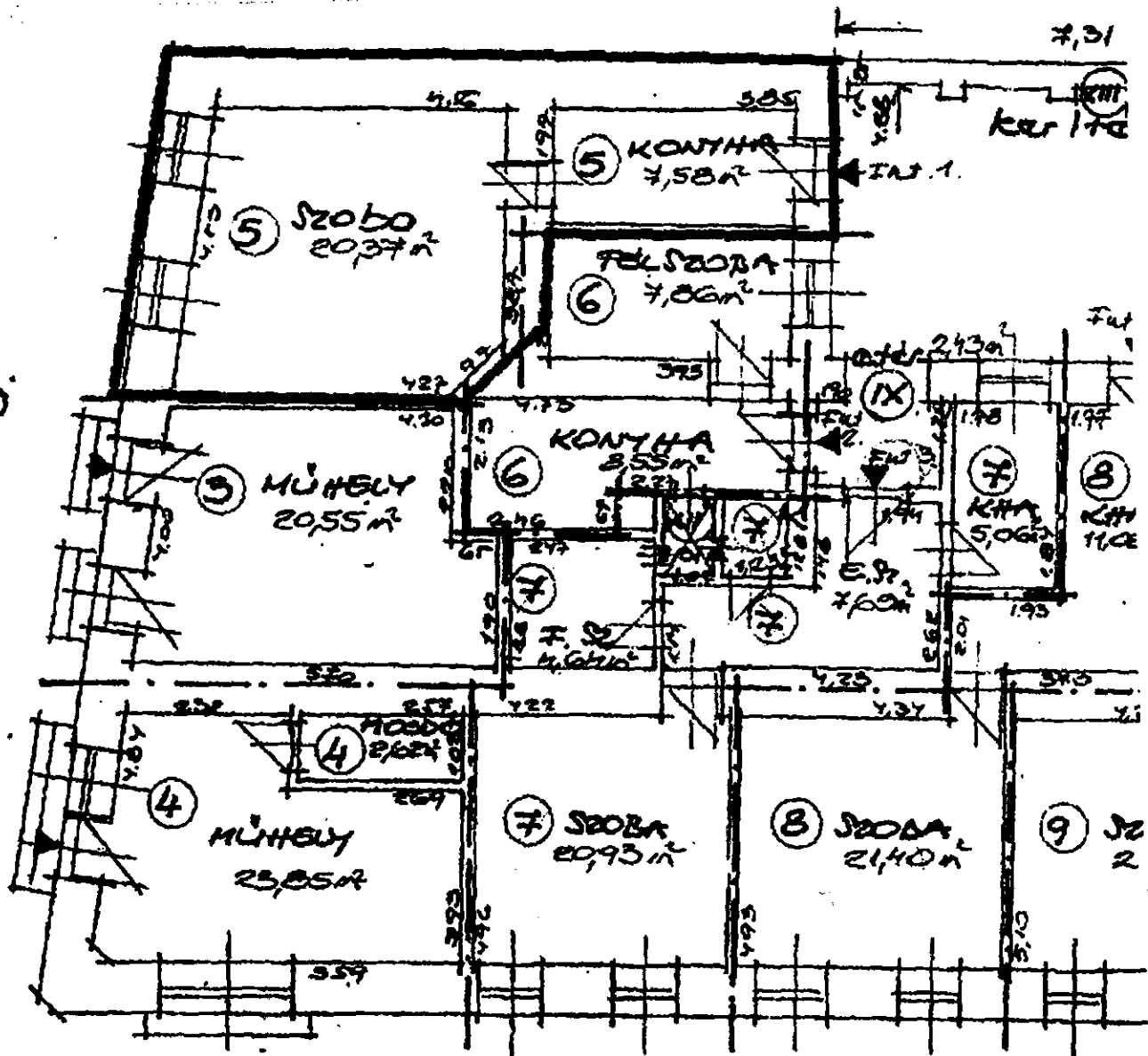
274/10.000 hányad.

- 6/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 16 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

157/10.000 hányad.

262 64

BÉRKOCSIS U.



FECSEKE U.

KÜLÖN TULAJDON

albe- let	enja.	terület m²
3	utcai b.	20,55
4	utcai b.	26,17
5	fst. 1.	27,95
6	fst. 2.	16,11
7	fst. 3.	39,58
8	fst. 4.	32,48
9	fst. 5.	29,07
10	fst. 6.	18,16
11	fst. 7.	34,65
12	f.s. 8.	38,22
összesen		285,51

K
törz- befe
V.
VI.
VII.
VIII.
IX.
X.
XI.
XII.
XIII.
össz.

1084 Budapest, Fecske utca 10. földszint 1. lakás Hrsz.: 34990/0/A/5



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A Társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

2019. október 8.

1084 Budapest, Fecske utca 10. földszint 1. lakás Hrsz.: 34990/0/A/5



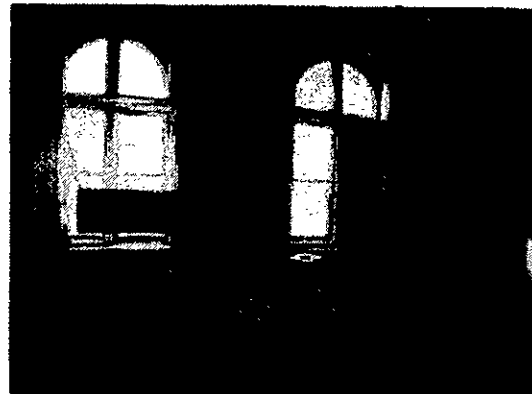
A vizsgált ingatlan frontja



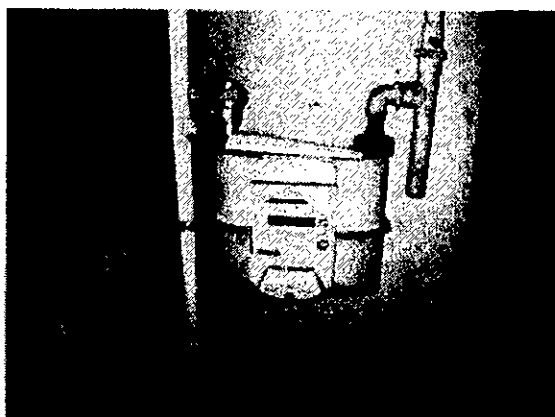
Konyha



Konyha



Szoba



Gázóra

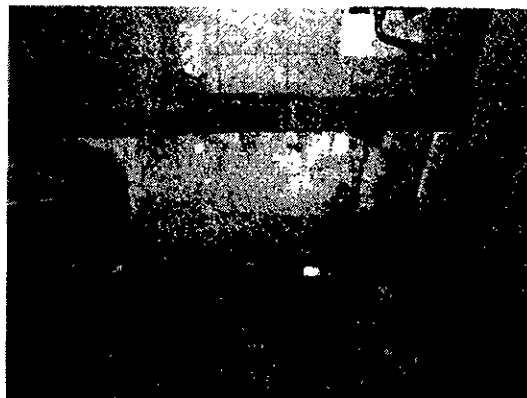
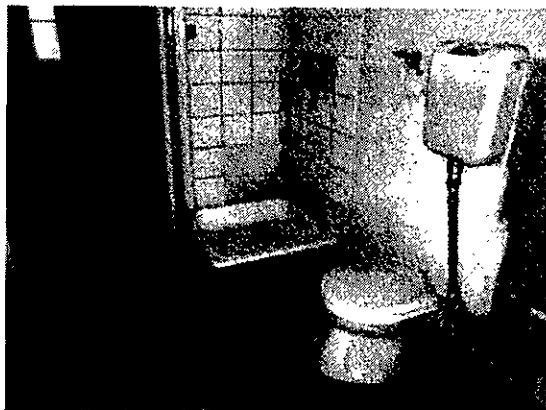


Szoba

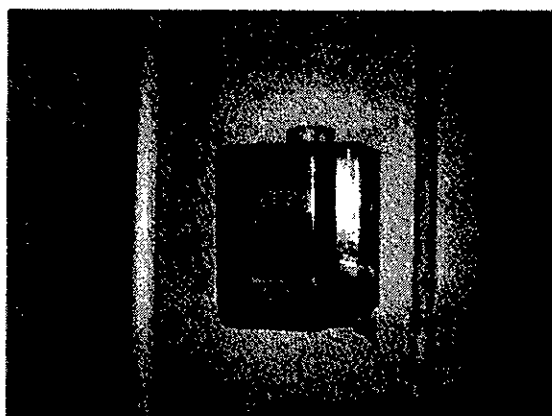
2019. október 8.

265 64

1084 Budapest, Fecske utca 10. földszint 1. lakás Hrsz.: 34990/0/A/5



Fürdő+wc,konyha



Villanyóra

2019. október 8.

Térkép

Budapest, VIII. ker. Fecske utca 10.

