

ÁRAJÁNLAT

Megrendelő: Társasház

Vállalkozó: GÁZ-SZEKTOR KFT.

1091 Budapest
Üllői út 197-199. D.lp.fsz/3.

Készítés ideje: 2018.02.21.

A munka leírása: Társasház
Budapest
VIII ker. Nap u. 3 sz.
Gáz-csatlakozó vezeték felújítása.
(Tetőtéri + 4db. G.M. rékötéssel.)

Tételcsoportok, fejezetek:	Anyagköltség	Díjköltség
1.0 Gázszerelés:	összesen: 583 443.00	1 090 271.00
2.0 Kőműves-, falazómunka:	összesen: 24 360.00	88 148.00
3.0 Korrozióvédelem:	összesen: 31 920.00	69 600.00
Összesen:	639 723.00	1 248 019.00
Összesen:	1 887 742.00	Ft
Általános forgalmi adó	27.00%	509 690.00
Összesen:	2 397 432.00	Ft

Megjegyzés

Az árajánlat NEM tartalmazza a NKM Földgázhálózati Kft. díjköltségeit!
Az üzletszabályzatukban megjelölt díjszabás szerint kalkulálva: 225.000.-Ft.+Áfa,
mely összeg tájékoztató jellegű!!
A módosítás jogát fenntartva!
Érvényes: 2018. december 31-ig.
Adószám:13854720-2-43
Cégjegyzékszám:01-09-876749
Tel: 348-07-20
Fax: 348-07-19
06-20-59-20-517
Email:gazszektor@gmail.com
www.gazszektor.hu

Gáz-Szektor
Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft
1091 Bp., Üllői út 197-199. D.lp.fsz/3.
Adószám: 13854720-2-43
Cégjegyzékszám: 01-09-876749
Bontó: CIB
10/0070, 24420002 51101100

Készítette: Tancsin Endre

Tételszám, Tételszöveg, Mennyiség, Egységárak	Anyag:	Díj:
---	--------	------

1.0 / Gázszerelés:**1./ SZJ 45.33.30**

Műszaki ügyintézés, helyszíni szemlével.

Mennyiség 1.00 h

Anyag egységára: 0.00

0.00

Díj egységára: 7 228.00

7 228.00

2./ SZJ 45.33.30

Tervdokumentáció elkészítése, a Fővárosi Gázművek Zrt. előírásai alapján.

Mennyiség 21.00 db

Anyag egységára: 0.00

0.00

Díj egységára: 5 000.00

105 000.00

3./ 81-000-201

Szabadon, vagy padlócsatornába szerelt horganyzott, vagy fekete acélcső bontása, tartószerkezetekről. 2"-ig, vagy DN 50-ig

Mennyiség 120.00 m

Anyag egységára: 0.00

0.00

Díj egységára: 915.00

109 800.00

4./ 81-000-202

Szabadon, vagy padlócsatornába szerelt horganyzott, vagy fekete acélcső bontása, tartószerkezetekről. 2 1/2"-3"-ig, vagy DN 65-80 között

Mennyiség 20.00 m

Anyag egységára: 0.00

0.00

Díj egységára: 1 231.00

24 620.00

5./ 81-311-104-004-01-11101

Varratnélküli fekete acélcsőből készült gázvezeték, hegesztett kötésekkel, szabadon szerelve, gázcsőbilinccsel 1"

Mennyiség 26.00 m

Anyag egységára: 1 690.00

43 940.00

Díj egységára: 2 378.00

61 828.00

6./ 81-311-105-005-01-11101

Varratnélküli fekete acélcsőből készült gázvezeték, hegesztett kötésekkel, szabadon szerelve, gázcsőbilinccsel 1 1/4"

Mennyiség 24.00 m

Anyag egységára: 1 879.00

45 096.00

Díj egységára: 2 563.00

61 512.00

7./ 81-311-106-006-01-11101

Varratnélküli fekete acélcsőből készült gázvezeték, hegesztett kötésekkel, szabadon szerelve, gázcsőbilinccsel 1 1/2"

Mennyiség 26.00 m

Anyag egységára: 2 250.00

58 500.00

Díj egységára: 2 854.00

74 204.00

Tételszám, Tételszöveg, Mennyiség, Egységarak	Anyag:	Díj:
8./ 81-311-107-007-01-11101 Varratnélküli fekete acélcsőből készült gázvezeték, hegesztett kötésekkkel, szabadon szerelve, gázcsőbilinccsel 2" Mennyiség 44.00 m Anyag egységára: 2 711.00 Díj egységára: 3 376.00	119 284.00	148 544.00
9./ 54-700-000-100-02-11010 Csővezeték szigetelése HUNGIKOR(DENSO)szigetelő anyaggal, 25%-os átfedéssel, DN 25-50-ig. (PVC védőcső elhelyezése, 40-63-ig.) Mennyiség 28.00 m Anyag egységára: 2 850.00 Díj egységára: 1 119.00	79 800.00	31 332.00
10./ 33-000-644 Födémáttörés 30x30 cm méretig és 30 cm födémvastagságig kézi-gépi erővel dongaboltozatnál boltvállban, 1 m vastagságig Mennyiség 8.00 db Anyag egységára: 0.00 Díj egységára: 3 652.00	0.00	29 216.00
11./ 33-000-621 Faláttörés készítése 30x30 cm méretig kézi-gépi erővel tégla falban 25 cm falvastagságig Mennyiség 15.00 db Anyag egységára: 0.00 Díj egységára: 2 820.00	0.00	42 300.00
12./ SZJ 45.33.30 Elágazás készítése felszálló vezeték részére 1" Mennyiség 12.00 db Anyag egységára: 1 241.00 Díj egységára: 3 300.00	14 892.00	39 600.00
13./ SZJ 45.33.30 Elágazás készítése felszálló vezeték részére 5/4" Mennyiség 2.00 db Anyag egységára: 1 379.00 Díj egységára: 3 978.00	2 758.00	7 956.00
14./ 82-129-104-004-41-42121 Oldható csökötés készítése lapos ráhegeszthető karimákból, tömítőgyűrűvel, csavarokkal, csavaranyákkal, alátétekkel, a karimák felhegesztésével, tömítésével, összehúzásával, - PN 16 karimákkal DN 25 Mennyiség 4.00 pár Anyag egységára: 4 560.00 Díj egységára: 3 600.00	18 240.00	14 400.00

Tételszám, Tételszöveg, Mennyiség, Egységárak	Anyag:	Díj:
15./ 82-129-107-007-41-42121 Oldható csöktetés készítése lapos ráhegeszthető karimákból, tömítőgyűrűvel, csavarokkal, csavaranyákkal, alátétekkel, a karimák felhegesztésével, tömítésével, összehúzásával, - PN 16 karimákkal DN 50 Mennyiség 6.00 pár Anyag egységára: 6 390.00 38 340.00 Díj egységára: 5 550.00 33 300.00		
16./ 82-112-105-004-00-00001 Egységes gázmérőhely kialakítása, (gáz-csatlakozó vezeték részére!) Fővárosi Gázművek Zrt. előírása szerint a szükséges idomdarabokkal, megerősítésekkel, 3/4" - 1" - 1 1/4" csatlakozáshoz 1" DN 25 Mennyiség 15.00 db Anyag egységára: 10 169.00 152 535.00 Díj egységára: 12 520.00 187 800.00		
17./ SZJ 45.33.30 Csatlakozó gázvezeték tömőrré tétele, alap és felszálló vezeték szakaszos nyomáspróbája épület óránként. Mennyiség 4.00 óra Anyag egységára: 1 386.00 5 544.00 Díj egységára: 8 370.00 33 480.00		
18./ SZJ 45.33.30 MEO-átadás a Fővárosi Gázművek Zrt. előírásai alapján. Mennyiség 1.00 db Anyag egységára: 0.00 0.00 Díj egységára: 39 900.00 39 900.00		
19./ K EPH mérési jegyzőkönyv. Mennyiség 1.00 db Anyag egységára: 3 380.00 3 380.00 Díj egységára: 31 400.00 31 400.00		
20./ K Sitt elszállítás, deponálás. Mennyiség 0.60 m3 Anyag egységára: 1 890.00 1 134.00 Díj egységára: 11 419.00 6 851.00		
Gázszerelés: összesen:	583 443.00	1 090 271.00

Tételszám, Tételszöveg, Mennyiség, Egységarak	Anyag:	Dij:
---	--------	------

2.0 / Kőműves-, falazómunka:**21./ 33-630-020-001-33-00300**

Födémáttörés helyreállítása, feltöltéssel 0,10 m2/db
méretig, kisméretű tömör téglával előregyártott vagy
monolit födémbe

Mennyiség	8.00	db		
Anyag egységára:	820.00		6 560.00	
Díj egységára:	3 216.00			25 728.00

22./ 33-630-003-025-40-10101

Faláttörés helyreállítása, 0,10 m2/db méretig felmenő
tégla falban 38 cm vastagságig

Mennyiség	15.00	db		
Anyag egységára:	690.00		10 350.00	
Díj egységára:	2 880.00			43 200.00

23./ K

Vakolat pótlás, javítás. 20x20 cm-ig.

Mennyiség	10.00	db		
Anyag egységára:	745.00		7 450.00	
Díj egységára:	1 922.00			19 220.00

Kőműves-, falazómunka: összesen:			24 360.00	88 148.00
---	--	--	------------------	------------------

Tételszám, Tételszöveg, Mennyiség, Egységárak	Anyag:	Dij:
---	--------	------

3.0 / Korrozióvédelem:**24./ 47-427-002-002-05-12900**

Alapmázolás a felület megtisztításával, portalanításával,
kisméretű gépészeti szerelvényen (0,50 m2-ig), szelepen
és tolózárón (DN 50 - ig), Supralux Koralkyd
alapozófestékkel fehér

Mennyiség 120.00 fm

Anyag egységára: 120.00

14 400.00

Díj egységára: 270.00

32 400.00

25./ 47-467-002-001-05-12500

Átvonó fedőmázolás a felület megtisztításával,
portalanításával, kisméretű gépészeti szerelvényen (0,50
m2-ig), szelepen és tolózárón (DN 50 - ig)

Mennyiség 120.00 fm

Anyag egységára: 146.00

17 520.00

Díj egységára: 310.00

37 200.00

Korrozióvédelem: összesen:

31 920.00

69 600.00

Gáz-Szektor

Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft
1091 Bp., Üllői út 197-199. "D" l.ph. Fsz. 3

Adószám: 11654720-2-43

Végfelhasználói telefonszám: 06-876749

Bank: CIB

10700701-44426802-51100005

GÁZ-SZEKTOR KFT.

Datum: 2018.02.21.

1091 Budapest

Üllői út 197-199. D.lp.fsz/3.

MEGHATALMAZÁS

a 1082 Budapest, VIII. kerület, Nap utca 3. sz. Társasház
(35652. hrsz.) tetőterének és pince helyiségeinek elidegenítéséhez és alapító okiratának
módosításaihoz

Alulírt: _____ születés helye: _____ anyja ne: _____
szül. _____
személyi azonosító: _____

az értékesített pinceszinti közös tulajdon külön albetétbe vétele, társasházi alapító okirat
módosítása, a közös tulajdon átruházása, értékesítése, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban
Budapest, VIII. ker., belterület, 35652/0/A/23. hrsz. alatt felvett, természetben 1082 Budapest,
Nap u. 3. tetőszinten található albetét értékesítése érdekében

m e g h a t a l m a z o m

születés helye: _____
személyi _____
szül. hely: _____
személyi azonosító: _____
szül. hely: _____
személyi azonosító: _____
szül. hely: _____
személyi azonosító: _____
szül. hely: _____
személyi azonosító: _____

Tulajdonostársakat / képviselőket arra, hogy a Társasházat és a Meghatalmazót korlátlanul
képviseljék, helyettem és nevemben a kapcsolódó okiratokat, szerződéseket, társasházi alapító okirat
módosításokat aláírják azzal, hogy közülük bármely két meghatalmazott személy aláírása szükséges
és elegendő.

A meghatalmazás kiterjed a Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903,
1212 Budapest, Tibor u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli
önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) és az Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád
utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képv: Jerkó
Attila) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi
szerződés, társasházi alapító okirat módosítás és minden kapcsolódó okirat aláírására és az
ingatlan-nyilvántartási és építéshatósági eljárásban való képviseletre.

BUDAPEST, 2018. március 18.

Tulajdonostárs / meghatalmazó

Tanúk:

1./

Név:

Cím:

Sz.ig. sz.

2./

Név:

Cím:

Sz.ig. sz.

A

Aláír.

Ellenjegyzem: 2018.03.18.

NYUL BALAZS

ügyvéd

1011 Budapest, Iskola u. 38-42. fsz.
+36-1-214-4130, 214-4

MEGHATALMAZÁS

a 1082 Budapest, VIII. kerület, Nap utca 3. sz. Társasház
(35652. hrsz.) tetőterének és pince helyiségeinek elidegenítéséhez és alapító okiratának
módosításaihoz

Alulírott III. é. (születési név:) szül.
hely: állandó lakcím
személyi azonosító jele:

az értékesített pincszinti közös tulajdon külön albetétbe vétele, társasházi alapító okirat
módosítása, a közös tulajdon átruházása, értékesítése, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban
Budapest, VIII. ker., belterület, 35652/0/A/23. hrsz. alatt felvett, természetben 1082 Budapest,
Nap u. 3. tetőszinten található albetét értékesítése érdekében

meghatalmazom

születési név anyja neve: születés helye:
állandó lakcím személyi
születési név anyja neve: szül. hely:
állandó lakcím személyi azonosító jele:
születési név anyja neve: szül. hely:
állandó lakcím személyi azonosító
születési név anyja neve: szül. hely:
állandó lakcím személyi azonosító
születési név anyja neve: szül. hely:
állandó lakcím személyi azonosító jele:

6308)

Tulajdonostársakat / képviselőket arra, hogy a Társasházat és a Meghatalmazót korlátlanul
képviseljék, helyettem és nevemben a kapcsolódó okiratokat, szerződéseket, társasházi alapító okirat
módosításokat aláírják azzal, hogy közülük bármely két meghatalmazott személy aláírása szükséges
és elégséges.

A meghatalmazás kiterjed a Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903,
1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli
önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) és az Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád
utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képvis: Jerkó
Attila) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi
szerződés, társasházi alapító okirat módosítás és minden kapcsolódó okirat aláírására és az
ingatlan-nyilvántartási és építéshatósági eljárásban való képviseletre.

NAGYKUNOSZ, 2018. március 18.

2. 6. 6. 0. 1.

tulajdonostárs / meghatalmazó

Tanúk:

1./

N.

Cím:

Sz.ig.sz.

2./

Név:

Cím:

Sz.ig.sz.

A

Aláírás:

Elrendeztem: 2018.03.18.

ENYUL BALAZS

ügyvéd

1011 Budapest, Iskola u. 38-42. fsz.

Telefon: +36-1-214-4130, 214-4

71.

MEGHATALMAZÁS

a 1082 Budapest, VIII. kerület, Nap utca 3. sz. Társasház
(35652. hrsz.) tetőterének és pince helyiségeinek elidegenítéséhez és alapító okiratának
módosításaihoz

*Alulírott (a közös tulajdonban több, mint 4/5 tulajdoni arányban) Tulajdonosok, a fent megjelölt cél
érdekében az alábbi meghatalmazást adjuk:*

születési név: _____ állandó lakcíme: _____ születési helye: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ állandó lakcíme: _____ születési helye: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ állandó lakcíme: _____ születési helye: _____ személyi azonosító jele: _____
--	--	--

A meghatalmazók

az értékesített pincésinti közös tulajdon külön albetétbe vétele, társasházi alapító okirat módosítása, a közös tulajdon átruházása, értékesítése, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., belterület, 35652/0/A/23. hrsz. alatt felvett, természetben 1082 Budapest, Nap u. 3. tetőszinten található albetét értékesítése érdekében

m e g h a t a l m a z z u k

születési név: Vojnovics Ibolya, anyja neve: _____ állandó lakcíme: _____ születési helye: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ állandó lakcíme: _____ születési helye: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ állandó lakcíme: _____ születési helye: _____ személyi azonosító jele: _____
--	--	--

DR. NYUL BALÁZS

ügyvéd

1011 Budapest, Iskola u. 38-42. fszr. 4.
Tel/fax: +36-1-214-4130, 214-4593

illetési m

ndó lakcím

szül.

anyagi azonos.

Tulajdonostársakat / képviselőket arra, hogy a Társasházat és a Meghatalmazókat korlátlanul képviseljék, helyettük és nevükben a kapcsolódó okiratokat, szerződéseket, társasházi alapító okirat módosításokat aláírják azzal, hogy közülük bármely két meghatalmazott személy aláírása szükséges és elégséges.

A meghatalmazás kiterjed a Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) és az Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képv: Jerkó Attila) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi szerződés, társasházi alapító okirat módosítás és minden kapcsolódó okirat aláírására és az ingatlan-nyilvántartási és építésügyi eljárásban való képviseletre.

Budapest, 2018. március 28.

MEGHATALMAZÓK:

Ellenjegyzem: Budapest 2018.03.28.
KASZ: 3666403

DR. NYUL BALÁZS

ügyvéd

1011 Budapest, Iskola u. 36-42. fsz. 1.
Tel/fax: +36-1-214-4130, 214-4597
Mobil: +36-30-466-2511

MEGHATALMAZÁS

a 1082 Budapest, VIII. kerület, Nap utca 3.sz. Társasház
(35652. hrsz.) területének és pince helyiségeinek elidegenítéséhez és alapító okiratának
módosításához

*Alulírott (a közös tulajdonban több, mint 4/5 tulajdoni arányban) Tulajdonosok, a fent megjelölt cél
érdekében az alábbi meghatalmazást adjuk:*

születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: _____ személyi azonosító jele: _____
--	--	--

az értékesített pinceszintű közös tulajdon külön albetétbe vétele, társasházi alapító okirat módosítása, a közös tulajdon átrubázása, értékesítése, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., belterület, 35652/0/A/23. hrsz. alatt felvett, természetben 1082 Budapest, Nap u. 3. tetőszinten található albetét értékesítése érdekében

m e g h a t a l m a z a z z u k

születési név: Vojnovics Ibolya, anyja neve: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____	születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____ születési név: _____ anyja neve: _____ szül. hely: Budapest, szül. ideje: _____ személyi azonosító jele: _____
---	---	---

DR. SYUL BALÁZS

1082 Budapest, Nap utca 3. sz. Társasház
Tel.: 06-1-214-4130, 214-4591

a 1082 Budapest, VIII. kerület, Nap utca 3. sz. Társasház
(35652. hrsz.) tetőterének és pince helyiségeinek elidegenítéséhez és alapító okiratának
módosításaihoz

az értékesített pincszinti közös tulajdon külön albetétbe vétele, társasházi alapító okirat módosítása, a közös tulajdon átruházása, értékesítése, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., belterület, 35652/0/A/23. hrsz. alatt felvett, természetben 1082 Budapest, Nap u. 3. tetőszinten található albetét értékesítése érdekében

[illegible]

A meghatalmazás kiterjed a Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tibor u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) és az Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képv: Jukó Anila) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi szerződés, társasházi alapító okirat módosítás és minden kapcsolódó okirat aláírására és az ingatlan-nyilvántartási és építéshatósági eljárásban való képviseletre.

Unapretnost / neznatnost

1.	2.
Na	Na
Chr	Chr
Szic	Szic

Erläuterung: Kugelmann, 20.12.03.16.

[illegible]

1011 Budapest, Iskola u 38-42 (6)
Tel: 467-136-1-214-4136, 714-4

a 1082 Budapest, VIII. kerület, Nap utca 3. sz. Társasház
(35652. hrsz.) tetőterének és pince helyiségeinek elidegenítéséhez és alapító okiratának
módosításaihoz

az értékesített pincszinti közös tulajdon külön albetétbe vétele, társasházi alapító okirat módosítása, a közös tulajdon átruházása, értékesítése, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., belterület, 35652/0/A/23. hrsz. alatti felvett, természetben 1082 Budapest, Nap u. 3. tetőszinten található albetét értékesítése érdekében

(születési név) anyja neve: születés helye:
 ideje: állandó lakcíme: személyi
 név anyja neve: szül. hely: ideje:
 állandó lakcíme: személyi azonosító jele:
 (születési név) anyja neve: szül. hely:
 állandó lakcíme: személyi azonosító
 (születési név) anyja neve: szül. hely:
 állandó lakcíme: személyi azonosító
 (születési név) anyja neve: szül. hely:
 állandó lakcíme: személyi azonosító

Tulajdonostársakat / képviselőket: arra, hogy a Társasház és a Meghatalmazót korlátlanul képviseljük, helyettem és nevemben a kapcsolódó okiratokat, szerződéseket, társasházi alapító okirat módosításokat aláírják azzal, hogy közülük bármely két meghatalmazott személy aláírása szükséges és elégséges.

A megbatalmazás kiterjed a Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) és az Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képviseli: Jerkó Anikó) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi szerződés, társasházi alapító okirat módosítás és minden kapcsolódó okirat aláírására és az ingatlan-nyilvántartási és építéshatósági eljárásban való képviseletre.

1967. gada 12. ceturksnis, 2018. gada marts 18.

tulajdonos / megnevezés

Elaboración: Bogotá, 2018.03.18.

Alénás:

1011 Hoday-st, Iskel: u 38-42 1

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., KSH: 15735715-8411-321-01, képviseli) megbízásából bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1082 Budapest, Baross u. 63-67., KSH: 25292499-6832-114-01).

77.

üzleti m

landó iakim

zül. h

elyi azon

Tulajdonostársakat / képviselőket arra, hogy a Társasházat és a Meghatalmazókat korlátlanul képviseljék, helyettük és nevükben a kapcsolódó okiratokat, szerződéseket, társasházi alapító okirat módosításokat aldirják azzal, hogy közülük bármely két meghatalmazott személy aláírása szükséges és elégséges.

A meghatalmazás kiterjed a Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) és az Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képv: Jerkó Anila) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi szerződés, társasházi alapító okirat módosítás és minden kapcsolódó okirat aláírására és az ingatlan-nyilvántartási és építésügyi eljárásban való képviseletre.

Budapest, 2018. március 24.

MEGHATALMAZÓK:

Ellenjegyzem: Budapest 2018.03.24.
KASZ.: 3660403

DR. NYUL BALÁZS

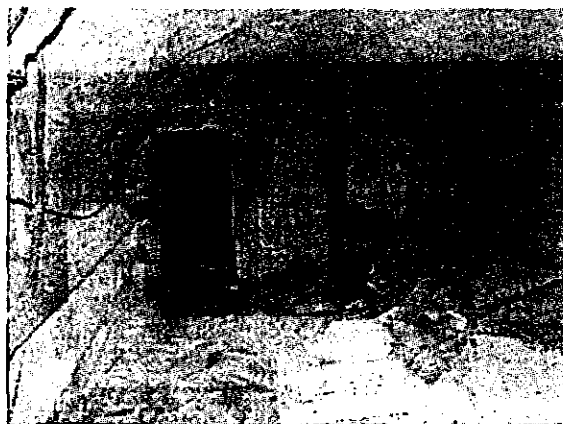
ügyvéd

1011 Budapest, Iskola u. 31-2 1st fl.
Tel/fax: +36 1 214-4130, 214-4901
Mobil: +36 30-466-2511

2120 Dunakeszi, Keszthelyi István utca 8.
Tel.: 06/27/349-988, 06/70/337-4638
E-mail: Szilagyi.Peter@ingatlanszakerto.net

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó neve:	Electro Elite Kft.
Címe:	1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3.
Természetben cím + hrsz	1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3. pince, 35652 hrsz
Az értékelés típusa:	piaci forgalmi érték meghatározása



Az értékbécslés tárgyat képező ingatlan általunk becsült, kerekített forgalmi értéke

5 100 000,- Ft, azaz ötmillió-százezer forint

Dunakeszi, 2018. március 5.


Szilagyi Péter
ingatlanszakértő
eng. sz.: 2232/2013

Előzmény

Electro Elite Kft. (1039 Budapest, Árpád utca 101.) megbízta Szilágyi Péter ingatlan-értékbecslőt a 1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3., jelenleg társasházi tulajdonban álló, 174 m² alapterületű pince értékelésével.

Szakértői szemle:

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

Helyszíni szemlén a megbízó képviselője is részt vett.

Helyszíni szemle időpontja: 2018.03.02.

A szakértői szemle során:

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

Az értékelés folyamán felhasznált az ingattal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap
- Fotók
- Társasház Alapító Okirat
- Alaprajz

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

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

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

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◊ hozadéki értékelés
 - ◊ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

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

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

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

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

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

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

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKEKÉLÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának leginkább ezen módszerrel lehetett leginkább megvalósítani. A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKEKÉLÉS alkalmazásával ellenőriztük le.

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

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

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

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

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

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

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

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

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

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a **piaci / likvidációs érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan **eladható**, feltételezve a következőket:

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

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

A vagyonértékelésnél elsősorban a **piac értékítéletét** vettük figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalatainkból, másrészt árkatalógusokból, az adott gazdasági régió sajtóitól internetes adatokból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

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

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

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a **számviteli törvény** mellékleteként a **számviteli elvekről** szól.

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

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

Az **ingatlan** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

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

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

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

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

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

Ingtalan nyilvántartási adatok:

1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3.	belterület
Helyrajzi szám:	35652

I. rész

Terület megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe: (nm)	576

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Társasházi tulajdon
Címe:	-

III. rész

VezetékJog 11 m2 területre - ELMŰ

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

A vizsgált ingatlan jelenleg társasházi tulajdonban áll, a pincében helyezkedik el, a Társasház Alapító Okiratban II-vel és II-al jelölt.

Az ingatlan várható helyrajzi száma nem ismert.

Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Budapest VIII. kerület
Lakosainak száma:	76 957 fő
Település leírása:	 Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalán fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, melyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros. Nevét II. József után kapta 1777-ben. A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre Corvin-negyed, Csarnok negyed, Ganz negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Népszínház negyed, Orczy negyed, Palotanegyed és Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van.
Településen belüli elhelyezkedése:	Vizsgálatunk tárgya a főváros VIII. kerületében. A Corvin negyedben, a József körút közelében helyezkedik el.
Környezete:	Környezetében hasonló korú és szerkezeti kialakítású társasházak találhatók.
Megközelíthetősége:	A központ irányából az Üllői út, József körút útvonalon közelíthető meg.
Tömegközlekedési eszközök:	Metró, villamos
Utca burkolata:	Az utca két oldalán járdával kiépített, aszfaltozott
Infrastruktúra:	Teljes körű és könnyen elérhető
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, E-D-i tájolású telek
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög
Épület elhelyezkedése a telken:	Zárt sorú beépítés
Jelenlegi hasznosítás:	Nem hasznosított
Parkolás:	Közterületen, fizető övezetben
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Belvárosi elhelyezkedés, jó megközelítés

Közművek:

Víz	Nincs
Villany	Nincs
Gáz	Nincs
Csatorna	Nincs

Alapadatok :

Alapterület:	174 m ²
Lakószobák:	-
Jellemző belmagasság:	2,4 m

Épület általános jellemzői:

Építési módja:	Hagyományos
Alapozás:	Vb. sávalap
Szigetelés:	Nincs
Függőleges teherhordó szerkezet:	Kisméretű téglá
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Vasbeton, fa földém
Tető formája:	Nyeregtető
Tetőszerkezet, fedése:	Fa fedélszék, cserépfedéssel
Épület külső burkolata:	Köporos vakolat
Épület tagolódása:	Pince+földszint+2 emelet
Épület építési éve:	Feltételezhetően az 1900-as évek
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk.
Épület műszaki állapota:	A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen beázás nem tapasztalható, a külső vízelvezetés jól működik. A homlokzat és a nyílászárók nem képesek biztosítani a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.

Általános jellemzők:

Bejárata:	A társasház lépcsőházából közelíthető meg
Nyílászárók anyaga, állapota:	Nincs
Fűtés és használati melegvíz:	Nincs
Helyiségek:	Az ingatlan jelenleg több részre osztott. Közlekedők és pincerekeszek találhatók benne.
Felépítmény belső leírása, állapota:	Vizsgált ingatlan a társasház pinceszintjének egy része Albetétesítés még nem történt. Az ingatlanrész elhanyagolt, felújítandó állapotú, raktározási célra a felújítás után alkalmas lehet.

TERÜLETKIMUTATÁS					
Megnevezés	szint	Alapterület	Burkolatok	K	Állapot
rekesz	pince	23,40	nincs	1	felújítandó
rekesz	pince	14,14	nincs	1	felújítandó
rekesz	pince	43,10	nincs	1	felújítandó
rekesz	pince	20,60	nincs	1	felújítandó
rekesz	pince	43,34	nincs	1	felújítandó
rekesz	pince	23,90	nincs	1	felújítandó
rekesz	pince	5,50	nincs	1	felújítandó
Összesen:		173,98			

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

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

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízhozóvédelmi védőóvzat, egyéb építészeti előírások

Használati szempontok: építés, terjedés éve, környezeti körülmények, karbantartás, felújítás, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

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

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

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

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

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

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

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Vizsgált ingatlan	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	1062 Budapest VIII. ker., Kisfaludy utca 13.	Budapest VIII. ker., Illés utca	Budapest VIII. ker., Bláthy Ottó utca	Budapest VIII. ker., Baross utca
Tagolása:	pince	pince	pince	pince
Jelleg, funkció:	raktár	raktár	raktár	raktár
Építés éve:	1900	1900	1900	1900
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálat/adásvételi ár (Ft)		10 900 000	14 000 000	2 500 000
redukált alapterület (m ²)	174	260	360	45
fajlagos ár (Ft/m ²)		41 923	38 889	55 556
kinálat/adásvétel:		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2018. március	2018. március	2018. március
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		33 538	31 111	44 444
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés	Józsefváros	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
alapterület (m ²)	174	nagyobb 1,10	nagyobb 1,15	kisebb 0,90
építés éve	1900	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	hagyományos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	felújítandó	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,90
jogi állapot	társasházi tulajdon	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	kedvezőtlen	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
emeleti elhelyezkedés	pince	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművek		kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		29 673	28 739	29 160
SÜLYÖZÉS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m ²)	174			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	29 195			
becsült érték (Ft)	5 079 377			
MEGJEGYZÉS	5 100 000			

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKEKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

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

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	5,1 MFt	súly:	100%	5,1 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	- MFt	súly:	0%	- MFt
Költség alapú érték:	- MFt	súly:	0%	- MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **5,1 MFt**

A szakértői jelentésben szereplő - 1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3., pince
35652 hrsz alatti ingatlan értékelését
elvégezve 2018.03.05 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes forgalmi
értékét összesen: 5 100 000 ,- Ft-ban, azaz

azaz ötmillió-százezer forint

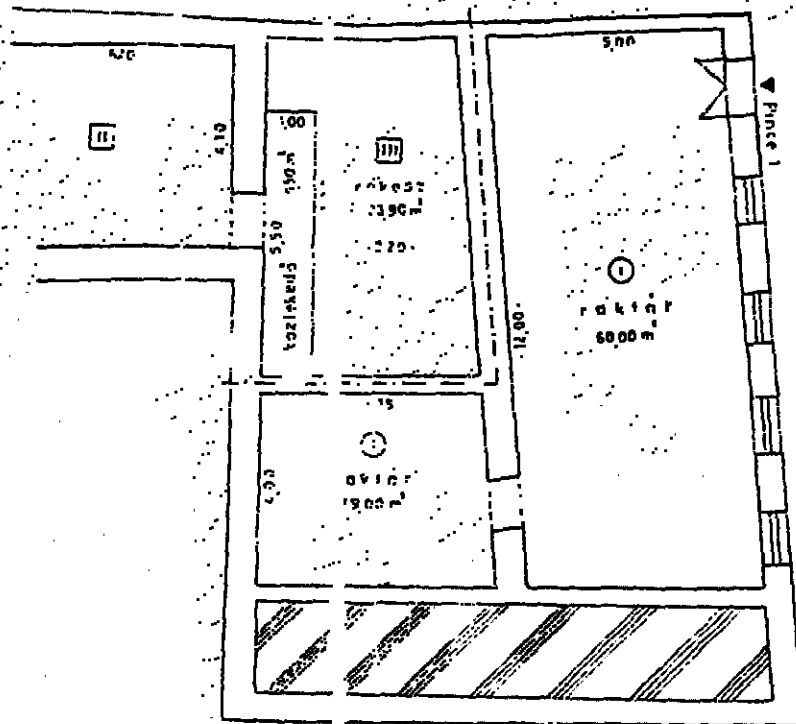
Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

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

JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
I	PINCE 1.	79,00 m ²

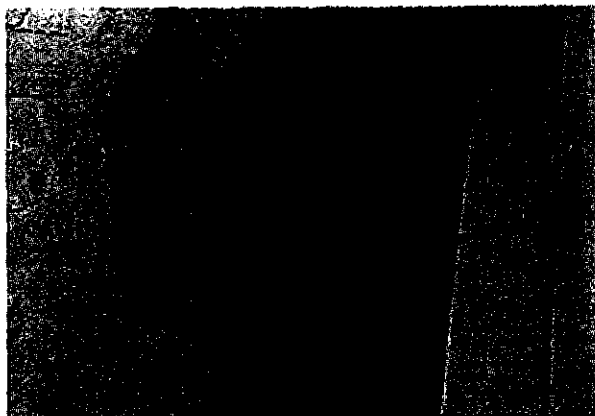
I	PINCE LEPCŐ	12,81 m ²
II	KÖZLEKEDŐ	69,44 m ²
III	REKESZEK	104,54 m ²

Tárgy BP VIII. NAP UTCA 3.		Rajzszám 1	
P I N C E		Város JM Kjt.	
Formaadó Farago Peter	Meztervező Cossuta Mné		Méretarány 1 : 100
<i>Farago Peter</i>	<i>Cossuta Mné</i>		Dátum 1995. I.



[illegible]

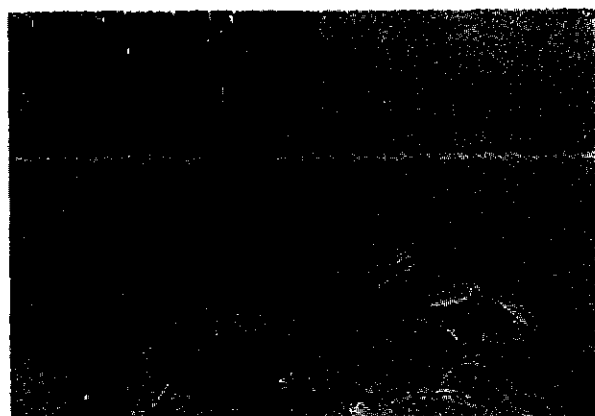
1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3., pince, 35652 hrsz



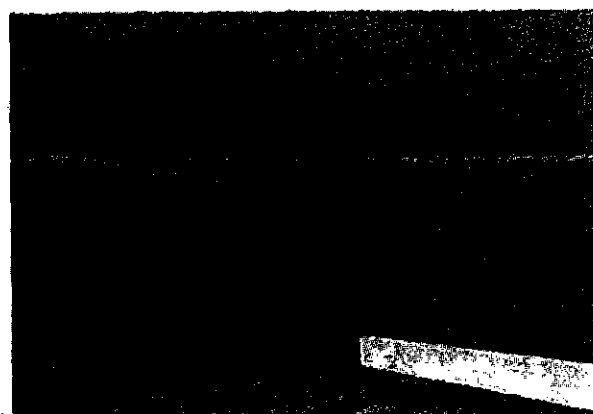
pince



pince



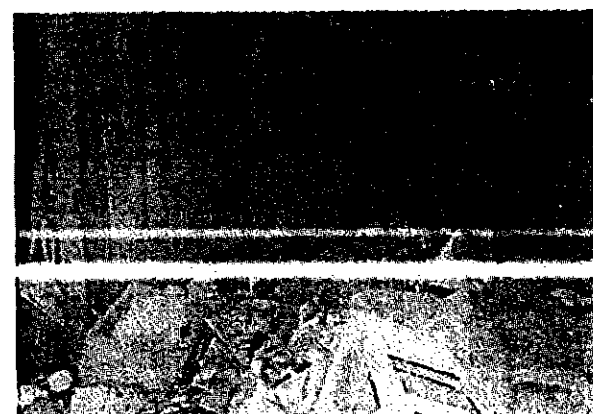
pince



pince



pince



pince

1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3., pince, 35652 hrsz



utcakép



utcakép



homlokzat



a társasház udvara



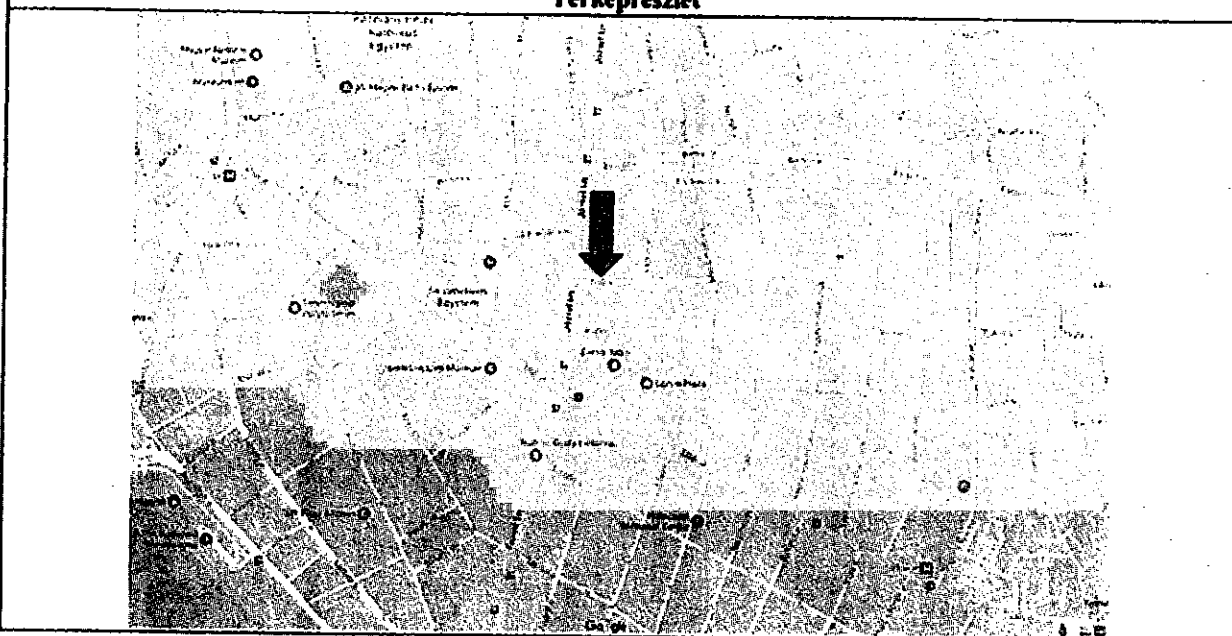
pince



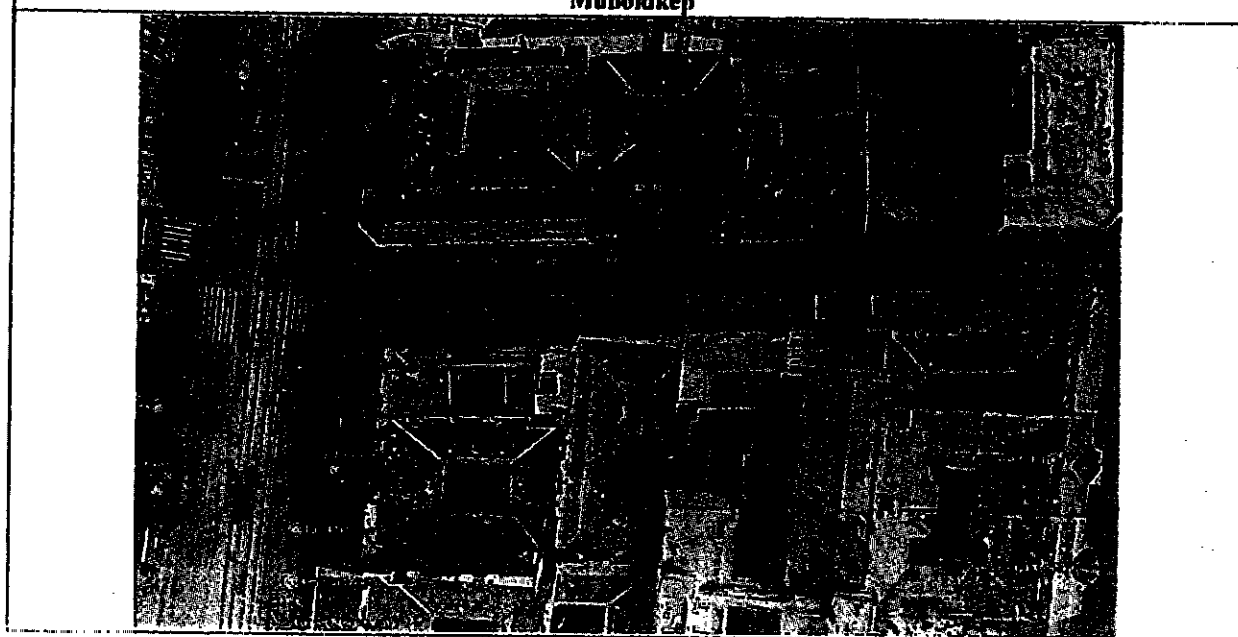
pince

Ingatlan címe	1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3.
Hrsz	35652

Térképészlet

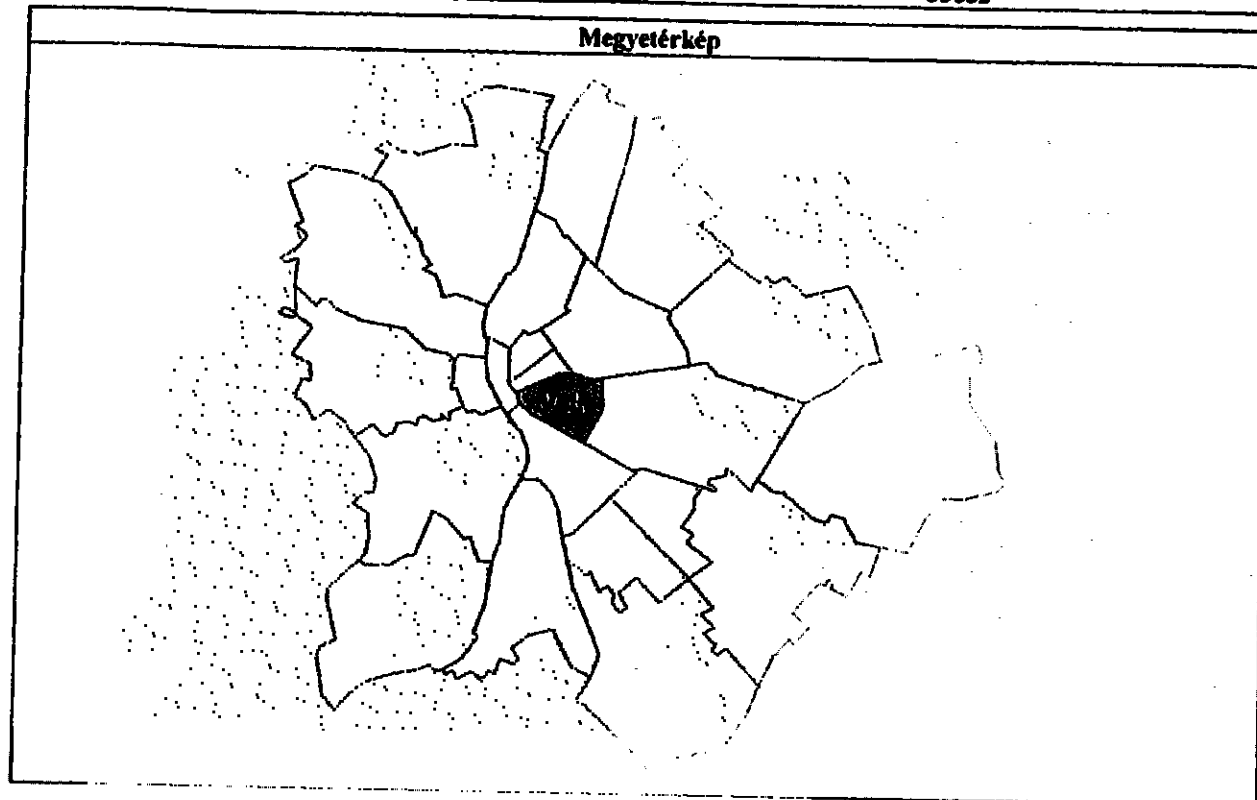


Műholdkép



Ingatlan címe	1082 Budapest VIII. ker., Nap utca 3.
Hrsz	35652

Megyei térkép



Településtérkép

