

**Forgalmi érték meghatározása
a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére**

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni
hányadát képező 1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16. szám alatti,
36056 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készítette:
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

**BUDAPEST
2020. március 23.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



550

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	12
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	12
2.1. Az értékelés módszere.....	12
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	14
2.3. A költségalapú értékelés	16
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELESE	16
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	17
4.1. A Tulajdoni Lap adatai.....	17
4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai	18
4.3. Az épület műszaki jellemzői	25
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	27
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	27
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	27
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	27
5.4. Összesítő adatok.....	27
6. MEGJEGYZÉSEK.....	29

MELLÉKLETEK

- Helyiségkimutatás
- Számítási táblázatok
- Fényképmellékletek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Épület alaprajza

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.
Megbízó címe:	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
Címe természetben:	1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
Helyrajzi száma:	Budapest 36056
Típusa:	kivett lakóház, udvar

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	1079 m ²
Felépítmény nettó alapterülete:	1084,8 m ²
Felépítmény redukált alapterülete:	875,4 m ²
Értékelés határnapja:	2020. március 20.

Elfogadott végső értékek:

Forgalmi érték 1/1 tulajdoni hányadra:	331.500.000 Ft, azaz háromszázharmincegy millió-ötszáz ezer forint
--	---

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjait értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Az értékelt ingatlan egy 1890-ben épült pincészet + földszint + 1 emelet szintesítésű lakóház, melyben 26 db lakást alakítottak ki. A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy a lakóépület jelenlegi kialakításában a mai kor elvárásainak nem felel meg. Az alkalmazott szakipari szerkezetek a régebbi korok anyaghasználatát idézik, korszerűtlenek, elavultak, műszaki állapotuk sem felel meg a lakóépületekkel szembeni követelményeknek. A külső és belső homlokzatokon beázásokból, talajnedvesség behatásokból eredő elszíneződések, foltosodások láthatók. A lakások többségében salétromosodás látható. A vakolat hullik, helyenként hiányos, sérült. A függőfolyosó szerkezeti szempontból gyenge állapotú, acél tartószerkezete erősen korrodált.

állapotú, aluról kilátszik a rozsdás fémszerkezet, a kőből készült járófelület repedezett. A faszerkezetek, a nyílászárók feladatukat csak részben látják el, vetemedettek, megfelelő hőszigetelést nem képesek biztosítani. A lakóház gyenge műszaki állapota miatt felújítása magas költségekkel jár, gazdaságossága kétséges, így a piaci érték jelentős részét a telekérték képviseli.

A földszinti lakások számozásában az 5. és 6. ajtószám nem szerepel. Az értékbecslésben a mellékletet képező méretezett alaprajzon szereplő lakásszámok szerepelnek, melyek megegyeznek a természetben is használatos ajtószámokkal. A lakások alapterülete jellemzően $20 \text{ m}^2 - 32 \text{ m}^2$, azonban 2 lakás nagyságrendileg nagyobb alapterülettel rendelkezik ($47,60 \text{ m}^2$ és $63,97 \text{ m}^2$). A legkisebb alapterületű lakás $18,27 \text{ m}^2$, a legnagyobb alapterületű $63,97 \text{ m}^2$. Komfortfokozatukat tekintve 7 lakás komfort nélküli, 4 lakás félkomfortos és 15 lakás komfortos. A külső szemlével megtekintett lakások közműbekötéseiről és közmű óráiról az értékelt ingatlan tulajdonosa bocsátott rendelkezésünkre információt. A meghatározott piaci érték az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára az alábbiak szerint oszlik meg a 26 db lakás között.

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 1.

Azonosító:	földszint 1.
Típus:	lakás
Terület:	$22,40 \text{ m}^2$
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	10.200.000 Ft, azaz
	tízmillió-kétszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 2.

Azonosító:	földszint 2.
Típus:	lakás
Terület:	$31,20 \text{ m}^2$
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	15.700.000 Ft, azaz
	tizenötmillió-hétszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 3.

Azonosító:	földszint 3.
Típus:	lakás
Terület:	$18,27 \text{ m}^2$

Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	7.000.000 Ft, azaz
	hétmillió forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 4.

Azonosító:	földszint 4.
Típus:	lakás
Terület:	47,60 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	19.400.000 Ft, azaz
	tizenkilencmillió-négyszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 7.

Azonosító:	földszint 7.
Típus:	lakás
Terület:	26,88 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.900.000 Ft, azaz
	tizenkétmillió-kilencszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 8.

Azonosító:	földszint 8.
Típus:	lakás
Terület:	26,97 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	11.600.000 Ft, azaz
	tizenegymillió-hatszáz ezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 9.

Azonosító:	földszint 9.
------------	--------------

Típus:	lakás
Terület:	26,67 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.800.000 Ft, azaz
	tizenkétfmllió-nyolcszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 10.

Azonosító:	földszint 10.
Típus:	lakás
Terület:	31,68 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	16.000.000 Ft, azaz
	tizenhatmllió forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 11.

Azonosító:	földszint 11.
Típus:	lakás
Terület:	26,54 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.700.000 Ft, azaz
	tizenkétfmllió-hétszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 12.

Azonosító:	földszint 12.
Típus:	lakás
Terület:	63,97 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	30.000.000 Ft, azaz
	harmincmllió forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 13.

Azonosító:	földszint 13.
Típus:	lakás
Terület:	28,51 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.300.000 Ft, azaz
	tizenkétfmllió-háromszáz ezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 14.

Azonosító:	földszint 14.
Típus:	lakás
Terület:	27,25 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.400.000 Ft, azaz
	tizenkétfmllió-négyszáz ezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 15.

Azonosító:	földszint 15.
Típus:	lakás
Terület:	26,49 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.700.000 Ft, azaz
	tizenkétfmllió-hétszáz ezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint 16.

Azonosító:	földszint 16.
Típus:	lakás
Terület:	27,16 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	13.000.000 Ft, azaz
	tizenhárommillió forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 17.

Azonosító:	1. emelet 17.
Típus:	lakás
Terület:	22,34 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	részleges felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	10.200.000 Ft, azaz
	tízmillió-kétszáz ezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 18.

Azonosító:	1. emelet 18.
Típus:	lakás
Terület:	32,50 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	15.600.000 Ft, azaz
	tizenötmillió-hatszáz ezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 19.

Azonosító:	1. emelet 19.
Típus:	lakás
Terület:	24,75 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	10.100.000 Ft, azaz
	tízmillió-száz ezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 20.

Azonosító:	1. emelet 20.
Típus:	lakás
Terület:	19,73 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel

Helyszíni szemle típusa:	külső
--------------------------	-------

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	7.100.000 Ft, azaz hétmillió-százezer forint
------------------------------------	---

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 21.

Azonosító:	1. emelet 21.
Típus:	lakás
Terület:	19,95 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	8.100.000 Ft, azaz nyolcmillió-százezer forint
------------------------------------	---

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 22.

Azonosító:	1. emelet 22.
Típus:	lakás
Terület:	27,16 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.400.000 Ft, azaz tizenkétfmillió-négyszázezer forint
------------------------------------	--

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 23.

Azonosító:	1. emelet 23.
Típus:	lakás
Terület:	26,66 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	12.100.000 Ft, azaz tizenkétfmillió-százezer forint
------------------------------------	--

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 24.

Azonosító:	1. emelet 24.
Típus:	lakás
Terület:	26,86 m ²

Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	10.900.000 Ft, azaz
	tízmillió-kilencszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 25.

Azonosító:	1. emelet 25.
Típus:	lakás
Terület:	27,02 m ²
Komfortfokozat:	félkomfortos
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	11.700.000 Ft, azaz
	tizenegymillió-hétszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 26.

Azonosító:	1. emelet 26.
Típus:	lakás
Terület:	28,77 m ²
Komfortfokozat:	komfortos
Műszaki állapot:	részleges felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	belső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	13.800.000 Ft, azaz
	tizenhárommillió-nyolcszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 27.

Azonosító:	1. emelet 27.
Típus:	lakás
Terület:	26,39 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	10.800.000 Ft, azaz
	tízmillió-nyolcszázezer forint

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 1. emelet 28.

Azonosító:	1. emelet 28.
------------	---------------

Típus:	lakás
Terület:	24,58 m ²
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Műszaki állapot:	teljes felújítást igényel
Helyszíni szemle típusa:	külső

Az ingatlanegység forgalmi értéke:	10.000.000 Ft, azaz
	tízmillió forint

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Jelen értékbecslés a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. megbízásából, a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. részére készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik Zsófia	2716/2018
---------------	-----------

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (1133 Budapest, XIII. kerület, Pozsonyi út 56.) 2020. február 27-én bízott meg, hogy a Budapest 36056 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16. szám alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékebecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el, a forgalmi érték lakásonkénti megbontásával.

A helyszíni szemle időpontja és az értékelés fordulónapja: 2020. március 20.

A beszerzett dokumentációk (tulajdoni lap, térképmásolat) áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan tulajdonosának megbízottjaival bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre bocsátott alaprajz méreteit ellenőriztük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épületek számbavétele alapján.

2. AZ ÉRTÉKEBESZLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

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

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

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

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

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság

elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához

kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körülményekkel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges

beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK 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, meglévő közművek 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 közműekkel 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 becslült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslült 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, közműekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

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

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap:	2020.03.02
Ingatlan címe:	1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Budapest 36056

I. rész

Terület megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Területe:	1079 m ²

II. rész

II/3.		
Tulajdoni hányad:	1/1	bejegyző határozat: 246817/1993/1993.12.06
Jogcím:	1991. évi XXXIII. tv.	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	VIII. Ker. Önkormányzat	
Jogosult címe:	1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 65-67.	

4.2. Az ingatlanok helyszíni adatai

A település elhelyezkedés

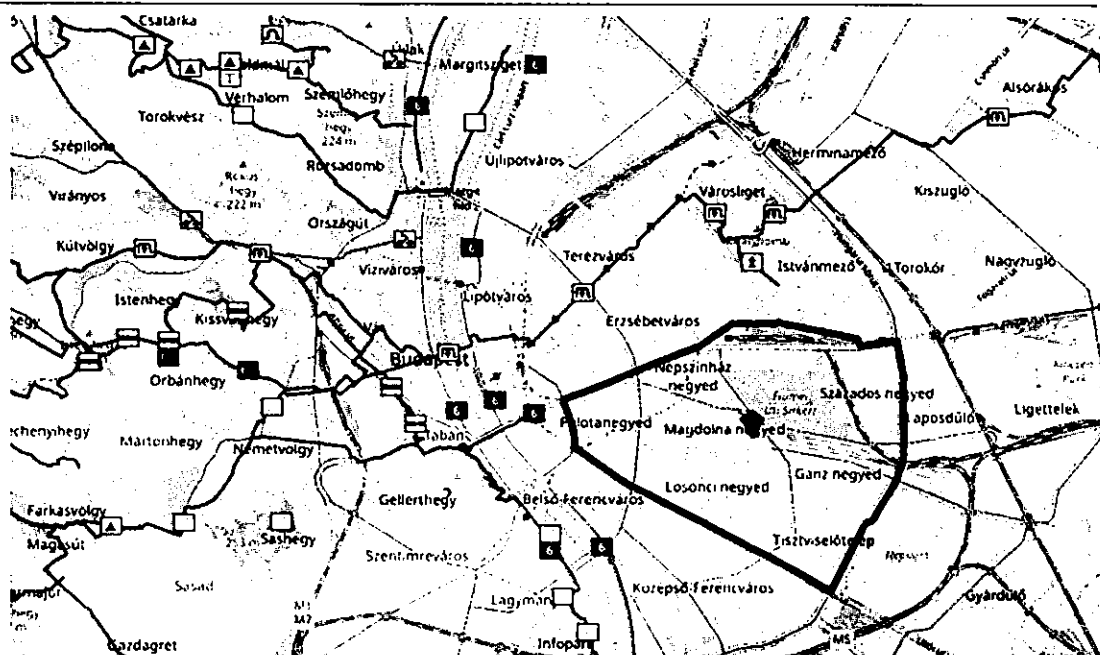
A főváros területe 525 km², Budára és Pestre tagolódik. Területét az észak-déli irányú Duna két alapvetően eltérő részre osztja. A folyó jobb partján, a nyugati oldalon a Budai-hegység helyezkedik el. A bal parton pedig, a város keleti oldalán a Pesti-síkság húzódik, amelyet északkeletről a Gödöllői-dombság lankái öveznek. Budapest 23 kerületből áll. A főváros észak-déli irányban 25, kelet-nyugati irányban 29 km kiterjedésű. Az Európai Unió nyolcadik legnépesebb városa.

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros.

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 a Corvin-negyed, a Csarnok negyed, a Ganz negyed, a Losonci negyed, a Magdolna negyed, a Népszínház negyed, az Orczy negyed, a Palotanegyed és a többi Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. A kerület népessége (2019. évi adat): 76 152 fő.

A kerületben több jelentős közlekedési csomópont, metróállomás található. A 2-es, 3-as és 4-es metró kerületben található megálló: Astoria, Blaha Lujza tér, Keleti pályaudvar, Puskás Ferenc Stadion, Népliget, Nagyvárad tér, Klinikák, Corvin negyed, Kálvin tér, Rákóczi tér, II. János Pál pápa tér. A kerület nevezetes épületei – a teljesség igénye nélkül: Erkel Színház, Fiumei úti sírkert, Magyar Nemzeti Múzeum, Fűvészkert. Valamint számos egyetemi Kar található a kerületben: Eötvös Loránd Tudományegyetem, Károli Gáspár Református Egyetem, Nemzeti Köszolgálati Egyetem, Óbudai Egyetem, Pázmány Péter Katolikus Egyetem, Semmelweis Orvostudományi Egyetem, Színház- és Filmművészeti Egyetem.

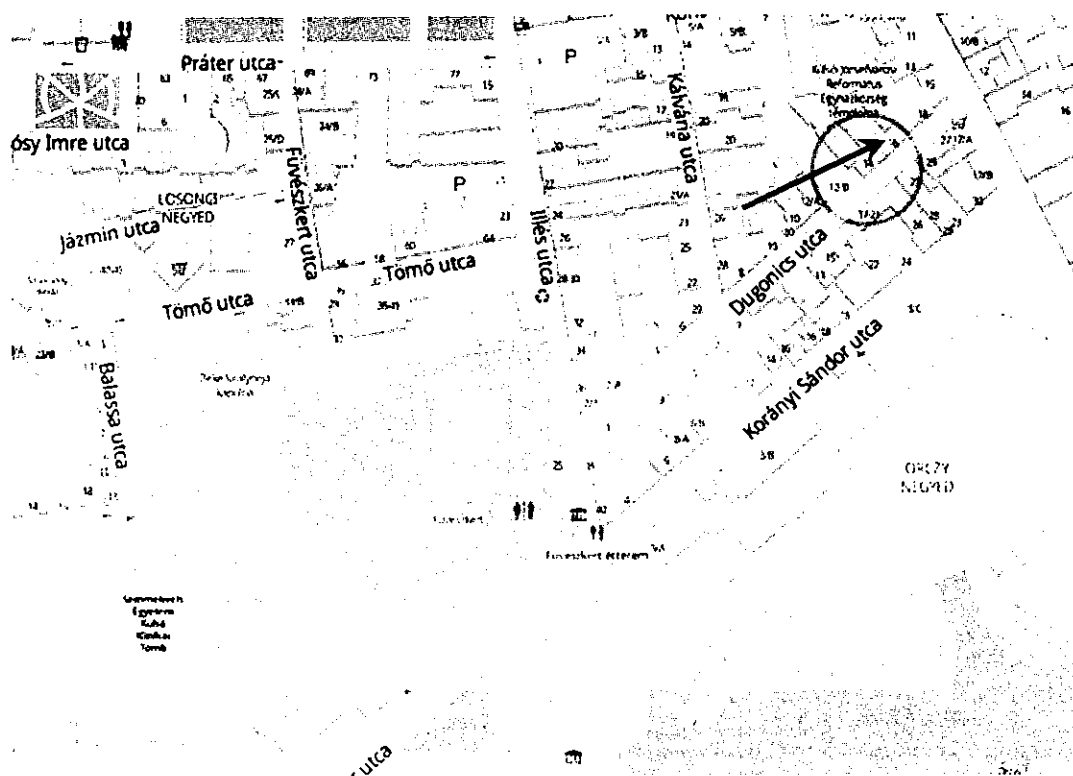
A VIII. kerület elhelyezkedése a fővároson belül:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolatai

Az értékelt ingatlan Budapest VIII. kerületének DK-i részén, az Orczy negyedben található Dugonics utca Kálvária utca és Diószegi Sámuel utca közötti szakaszán helyezkedik el. Infrastrukturális ellátottsága kiváló. Az ingatlannal szemben helyezkedik el a Kövessi Erzsébet Baptista Szakközépiskola, Szakiskola és Gimnázium. Az ingatlantól DNY-i irányba, ~300 méterre található az ELTE Fűvészkert és az Orczy kert, a Nemzeti Közszerológiai Egyetem és a Semmelweis Egyetem egyes karainak épületei. Az Üllői út ~ 800 méteren, az Orczy út 600 méteren belül elérhető. Mindkét oldalról zárt sorú beépítéssel épült ingatlanok határolják. Az utcafrontról nézve bal oldalról hasonló korú és műszaki állapotú lakóház, jobb oldalról egy 2010 után épült társasház. Közvetlen környezetében jellemzően hasonló korú és műszaki állapotú társasházak, kisebb részben 2010 után épült társasházak találhatóak. Megközelítése végig aszfaltozott úton lehetséges, parkolni az utcában, fizetős zónában lehetséges.

Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése szintén kiválóan minősíthető. Az ingatlantól ~200 méterre, a Körös utcában található a 99-es busz megállója, ~500 méterre az Orczy úton a 4-es, 24-es, 24G, 28-as és 37-es villamos Golgota téri megállója, ~800 méterre az Üllői úton a Semmelweis Klinikák metró megállója.





Ingatlanpiaci elemzés

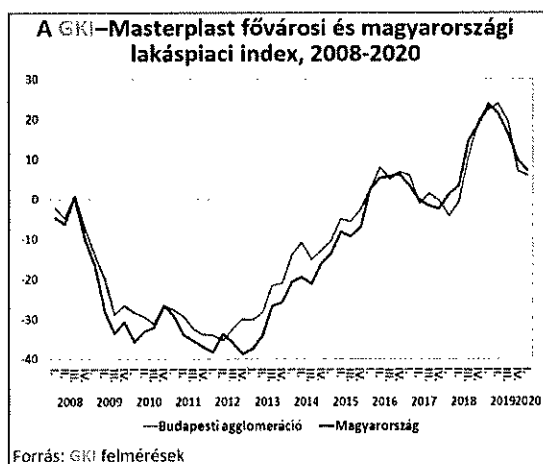
A GKI negyedévente szervez felmérést az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A felmérés 2020 januárjától a Masterplast Nyrt. támogatásával készül. Jelen megkérdezés során 101 ingatlanokkal foglalkozó cég válaszolt. A lakossági minta 1000 fős, nem, életkor, lakóhely és iskolai végzettség szerint reprezentatív. A fővárosi és a magyarországi lakáspiaci index egy-egy számba sűríti a megkérdezettek következő egy évre vonatkozó lakáspiaci várakozásait.

A GKI fővárosi lakáspiaci indexének értéke 2020 januárjában 6, míg az ország egészére vonatkozó jelzőszám értéke 7. A fővárosi index alig 1 ponttal - azaz hibahatáron belül - csökkent az előző (októberi) felméréshez képest, míg az országos jelzőszám szűk 3 pontot esett. Éves alapon az előbbi 17, míg az utóbbi 16 ponttal csökkent. A negyedéves alapon viszonylag enyhe változás tehát éves összevetésben érdemi visszaesést jelent.

A válaszadó ingatlanokkal foglalkozó vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások 2019 októberében (azaz az előző megkérdezéskor) a fővárosi agglomerációt illetően jelentősen romlottak. A jelen kutatás során a kilátások már csak enyhén romlottak tovább. A budai oldalt illetően lényegében változatlanok a piaci várakozások, míg a pesti oldalon egyértelműen negatív elmozdulás következett be. Nyugat-Magyarországon – a családi házak kivételével – minden piaci szegmensben romlottak valamelyest a kilátások. Kelet-Magyarországon elég vegyes a kép, negyedéves alapon nem bontakozott ki egyértelmű tendencia.

A lakásvásárlásra és építésre vonatkozó lakossági várakozások negyedéves alapon

összességében alig változtak, mindazonáltal enyhe elbizonytalanodás olvasható ki az adatokból. Ugyanis a biztosan lakást vásárló körben némi visszaesés, a csak valószínű szándékot említők körében enyhe növekedés következett be. A válaszadóknak a lakásárak várható alakulására vonatkozó várakozásai csak kissé változtak az előző felméréshez képest. Országosan továbbra is számottevő többségben vannak a stabil árakra számítók (56%), de az árcsökkenést várók aránya (28%) immár meghaladja az áremelkedésre gondolókat (18%). A számszerű előrejelzések tanúsága szerint a következő 12 hónapban fővárosi átlagban enyhe, 2% körüli árcsökkenés várható. Azaz a várakozások szerint megáll a hosszú évek óta tapasztalható masszív áremelkedési folyamat, de komoly áreséssel járó érdemi trendforduló a válaszadók szerint idén nem valószínű. A keleti régióban is a stagnáló árakra számítók vannak többségben (57%), áremelkedésre már csak 7, árcsökkenésre viszont 36%-uk számít. Az összesített prognózis 3%-ot közelítő áresést valószínűsít. A nyugati országrészben a felmérés résztvevőinek harmada tovább emelkedő árakra számít, s csak 18%-uk gondol áresésre. Az összesített prognózis 2% alatti potenciális áremelkedésre utal.

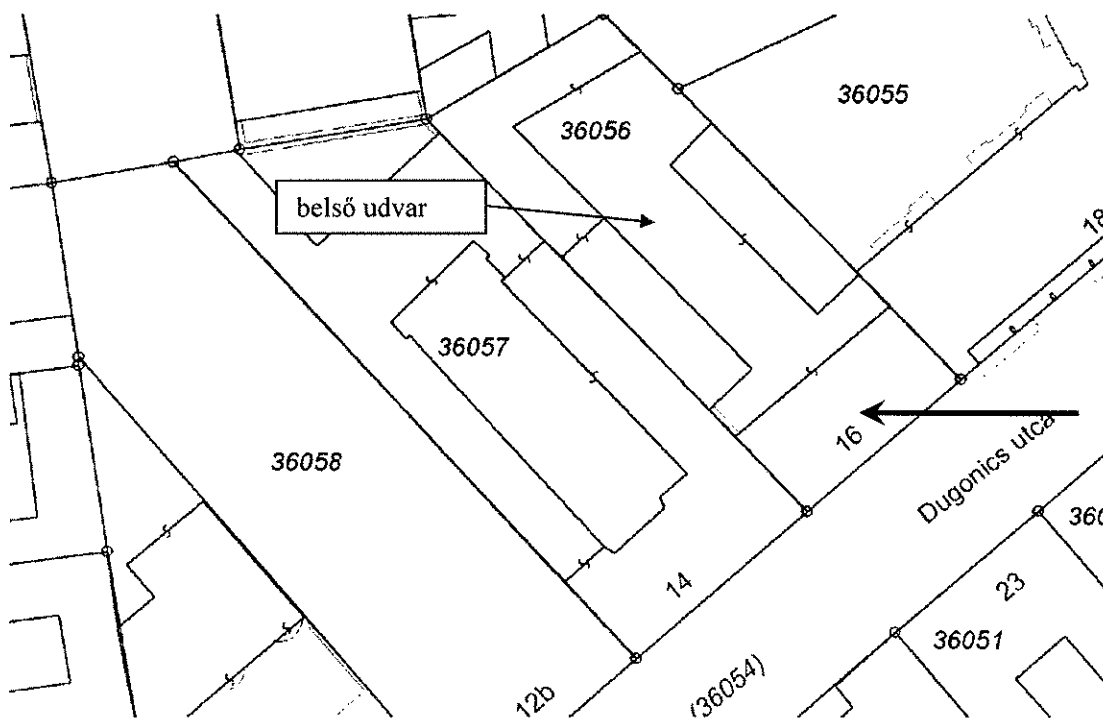


Infrastrukturális ellátottság

A szolgáltatási hálózat az ingatlan kb. 1000 méteres környezetében megtalálható, de Budapest egyéb részeire való eljutás is biztosított a tömegközlekedés segítségével. A kereskedelmi, egészségügyi és közigazgatási létesítmények kb. 1000 méteres körzetben találhatók. A mindennapi bevásárlás lehetősége biztosított a közelben található nagyobb kereskedelmi létesítményekben vagy kisebb élelmiszer boltokban.

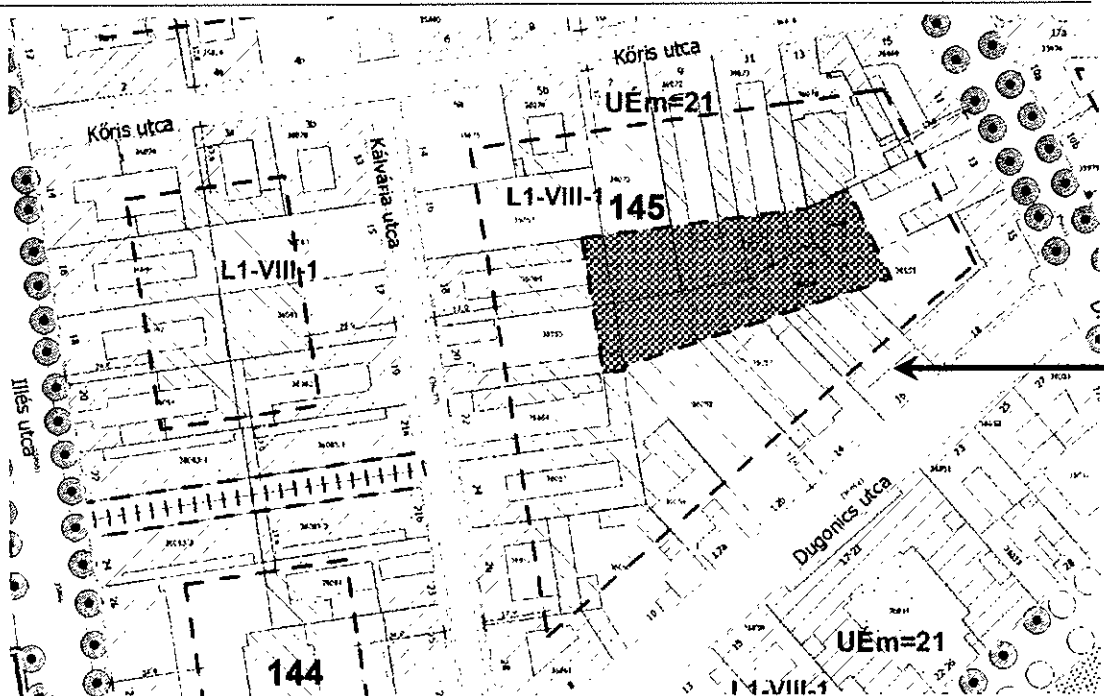
Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

A telek szabálytalan négyszög alakú, Ény-DK-i hossztengetyű, sík fekvésű, közbenső elhelyezkedésű. A felépítmény az utcafrontra épült belső udvar kialakításával. A telek alakját a térképmásolat mutatja:



Övezeti besorolás

A hatályban lévő szabályozási terv szerint az ingatlan L1-VIII-1 építési övezet alá sorolt, ahol a beépítés módja zárt sorú, a legkisebb kialakítható telekméret 500 m², beépítés mértéke 65% (sarokteleknél 75%), szintterületi mutató 4,0 (sarokteleknél 4,5), térszint alatti beépítés mértéke 85% (mélygarázs létesítésekor 100%), minimum/maximum építménymagasság 16,0/23,0 m.



L1-VIII jelű zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

22.§

(1) Az L1-VIII jelű építési övezetek területén

- a) Az épületek földszinti beépítési mértéke – teremgarázs, intézményi, kereskedelmi funkció létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén – az L1-VIII-5 kivételével – elérheti a 100%-ot.
- b) A felső szintek beépítési mértéke, a már meglévő épületek utólagos udvarlefedése esetének kivételével – nem haladhatja meg az előírt beépítési mértéket.
- c) Az építési övezet területén létesítendő új lakóházban kiskereskedelmi rendeltetési egység csak az épület pincés szintjén, földszintjén, valamint első emeletén alakítható ki, a bruttó kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.000 m² lehet.
- d) Az övezetekben létesíthető, lakófunkciót nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek beépítési mértéke az 1. számú táblázatban meghatározott mértéktől eltérő lehet, földszinti beépítés elérheti a 100%-ot, földszint fölötti beépítés elérheti a 80 %-ot, az L1-VIII-5 jelű építési övezet kivételével.
- e) Meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – beépíthető, de az ingatlan beépítése az 5,0-ös szintterületi mutató értékét nem haladhatja meg.
- f) alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén az építménymagasság 1. számú táblázat szerinti legkisebb értékének legalább 6,00 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetek területén a telkek és az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	a telkek megengedett							az épület megengedett	
L1	beépítési mód	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	sínterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L1-VIII-1	Z	500	18	65 s 75	4,00 s 4,50	85 100 ^[1]	15 0 ^[1]	16,0	23,0

^s saroktelek esetén
^[1] mélygarázs létesítése esetén

Közműellátottság

Az ingatlan előtti utca teljes (víz, villany, szennyvízcsatorna, földgáz) közműellátással rendelkezik. Az értékelt ingatlant a rendelkezésre álló közművekhez csatlakoztatták a gáz kivételével.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Az épület műszaki jellemzőit a következőkben ismertetjük:

lakóépület		
Építés éve:	1890	
Felépítmény nettó területe:	1084,8 m ²	
Felépítmény redukált alapterülete:	875,4 m ²	
Szintek:	pincszint – földszint – emelet	
Funkció:	lakóház 26 lakással	

Beépítési mód:	zárt sorú
Alapozás módja:	valószínűleg tégl és beton sávalapozás
Talajnedvesség elleni szig.:	valószínűleg nincs
Szerkezeti rendszer:	hagyományos szerkezetű (nagy részt tömör tégl, kisebb részt kő)
Födém szerkezet:	valószínűleg acélgerenda, illetve fagerenda födém
Tető szerkezet:	összetett magas tető, fa fedélszékkal, nyereg tetővel
Határoló falak:	tégla falak
Belső válaszfalak:	tégla falak
Nyílászárók:	egyszerű kialakítású, jellemzően faszervezetű ablakok és ajtók
Padlóburkolatok:	jellemzően kerámia, parketta, PVC, mettlaci
Falfelületek:	festett, csempézett

Külső felület:	tégla burkolat
Vízellátás:	központi hálózatra csatlakoztatva
Csatornázás:	központi hálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	nem elérhető
Fűtés és melegvízellátás:	villanyfűtések, villanybojlerek
Elektromos áramellátás:	központi hálózatra csatlakoztatva
Állapot:	felújítandó műszaki állapotú
Leírás:	A földterületen egy magas tetős lakóház található, mely 1890-ben épült. A beépítés korszerűtlen, a földterület kihasználása érdekében zártosított keretes elrendezésű. A hagyományos szerkezetű lakóépület alapincézett, a terepszint felett 2 szintes kialakítású, földszint + emelet, padlástere beépítetlen. Az épület tűzfalas megoldással csatlakozik a telekzsomszédokhoz. Lift nincs. A közterület felőli bejárat a Dugonics utca felől nyílik. A homlokzati ablakozás szintenként megegyező nyílászorúval jelenik meg. A földszinti utcai bejárat folyosó jellegű átjárón át vezet a belső udvarra, ahonnan a földszinti és magashöldszinti lakások nyílnak.
Épületgépészet:	A lakásoknál a közműellátás elemei közül egyedi mérésű az elektromos áramellátás, a vízellátás részben közös mérővel megoldott (csak 3 lakás rendelkezik egyedi vízórával), a fűtés egyedi, lakásonként villanyfűtéssel megoldott, a használati meleg víz lakásonként egyedi vízmelegítővel és villanybojlerekkel biztosított. A komfort nélküli lakásokhoz közös használatúak a folyosóról nyíló WC-k.
Felépítmény adatai:	Az ingatlan 26 db lakást foglal magába. Komfortfokozatukat tekintve 7 lakás komfort nélküli, 4 lakás félkomfortos és 15 lakás komfortos. A lakások a körfolyosós belső udvarról nyílnak, utcai és udvari elhelyezkedésűek, részben bérlők által lakott, részben lakatlanok (ezek egy részét befalazták). A lakások alapterülete jellemzően 20 m² – 32 m², azonban 2 lakás nagyságrendileg nagyobb alapterülettel rendelkezik (47,60 m² és 63,97 m²). A legkisebb alapterületű lakás 18,27 m², a legnagyobb alapterületű 63,97 m².
Műszaki állapot:	A helyszíni szemle alapján szemrevételezéssel megállapítható, hogy a lakóépület jelenlegi kialakításában a mai kor elvárásaink nem felel meg. Az alkalmazott szakipari szerkezetek a régebbi korok anyaghasználatát idézik, korszerűtlenek, elavultak, műszaki állapotuk sem felel meg a lakóépületekkel szembeni követelményeknek. A külső és belső homlokzatokon beázásokból, talajnedvesség behatásokból eredő elszíneződések, foltosodások láthatók. A lakások többségében salétromosodás látható. A vakolat hullik, helyenként hiányos, sérült. A függőfolyosó szerkezeti szempontból gyenge állapotú, acél tartószerkezete erősen korrodált állapotú, aluról kilátszik a rozsdás fémszerkezet, a kőből készült járófelület repedezett. A faszerkezetek, a nyílászárók feladatukat csak részben látják el, vetemedettek, megfelelő hőszigetelést nem képesek biztosítani. A kémények látszólag megfelelő állapotúak, de a tető beázik, az

	ereszdeszkázat több helyütt korhadt, hiányos, a cserépfedés rossz állapotban van. A gépészeti rendszerek korszerűtlenek, elavultak. Az épület összességében gyenge műszaki állapotban van.
--	--

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a lakóházban kialakított lakások, alapterületeit figyelembe véve jellemző, alapterületét tekintve nagyságrendileg eltérő földszinti, teljesen felújítandó műszaki állapotú komfortos lakások (egy 26,76 m² és egy 48,61 m² alapterületű lakás) piaci értékét határoztuk meg. Ennek során értékesítés alatt álló, hasonló funkciójú ingatlanok ajánlati áraival vettem össze az értékelt ingatlanegységeket. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a 26,76 m² alapterületű lakás fajlagos értékét (Ft/m²) 479.500 forintban, a 48,61 m² alapterületű lakásét 407.500 forintban határoztuk meg. Az épület 26 db lakásának piaci értékét a meghatározott fajlagos értékekből vezettük le az alapterületüket, komfortfokozatukat és épületen belüli elhelyezkedésüket figyelembe véve az értékebecslés mellékletét képező számítási tábla szerint.

Ennek eredményeképpen az értékelt épület 1/1 tulajdoni hányadra vonatkozó forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

331.500.000 Ft-ban, azaz háromszázharmincegy millió-ötszáz ezer forintban határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a hozamszámításon alapuló módszert nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Ez a

módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értébecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telekingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

319.500.000 Ft-ban, azaz háromszáztizenkilencmillió-ötszázezer forintban határoztam meg.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	pincszint	2	lakások	3	közös területek
a felépítmény pótlási költsége vagy újrakepítési költsége	200 000 Ft/m ²		300 000 Ft/m ²		200 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	181 m ²		738 m ²		166 m ²	
fizikai avultság	50%		55%		50%	
funkcionális avultság szorzószáma	35%		40%		45%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma						
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	11 739 eFt		59 802 eFt		9 126 eFt	

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 80 700 eFt

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

telek értéke 319 500 eFt + felépítmény értéke 80 700 eFt = 400 200 eFt

5.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	331,5 MFt	súly:	100%	331,5 MFt
Költség alapú érték:	400,2 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 331,5 MFt

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és településen belüli fekvésére – a piaci alapú érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Az elmúlt években az ingatlanpiacon mind a keresletben, mind pedig az árszínvonalban emelkedés volt tapasztalható. Az épületben található lakások egy része évek óta kihasználatlanul állnak, folyamatos állagromlás figyelhető meg a beázások és kihasználatlanság következtében. A bérlő által lakott lakások és üzlethelyiségek gyenge műszaki állapotúak, felújítások nem történtek, így ezekben a lakrészekben és

üzlethelyiségekben is folyamatos állagromlás figyelhető meg. Az értékelte ingatlan piaci értékének növekedése így várhatóan kisebb mértékű lesz, mint a hasonló budapesti ingatlanoké.

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és változatlanul csak a leírt feltételek mellett érvényesek az értékelés fordulónapjától számított 180 napig. A külső gazdasági körülmények lényeges megváltozása esetén azok aktualizálása, esetleg teljesen új forgalmi érték meghatározás szükséges.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.
- 6.7. 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.

Budapest, 2020. március 23.

.....
Rendik Zsófia
ingatlanvagyon-értékelő

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

578.

Összesen:

331 500 000

Ingatlan címe: 1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.

Helyrajzi szám: 36056

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:

0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:

1079

Értékelt tul. hányad: /

Albetét esetén értékelt terület [m2]:

0

Telekből értékelt terület [m2]:

1 079

Értékbecslés dátuma: 2020. március 23.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
pincszint	pincszint	180,6	felújítandó	1	
földszinti lakások	földszint	431,6	felújítandó	2	
földszinti közös területek	földszint	53,7	felújítandó	3	
1. emeleti lakások	1. emelet	306,7	felújítandó	2	
1. emeleti közös területek	1. emelet	112,2	felújítandó	3	
Összesen:		1 084,8			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	pincszint	180,6	0,3	54,2
K=2	lakások	738,3	1,0	738,3
K=3	közös területek	165,9	0,5	83,0
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	1 084,8		875,4

T20.

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint, 36056 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingyan címe:		VIII. kerület, Csobánc utca	VIII. kerület, Dugonics utca	VIII. kerület, Kálvária tér
Tagolása:	pincszint + földszint + 3 emelet	pincszint + földszint + 2 emelet	pincszint + földszint + n.a. emelet	pincszint + földszint + emelet
Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.):	társasház beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Orczy térenél, társasház beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	a Fűvészkert és a Corvin negyed szomszédságában, társasház beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Kálvária térenél, társasház beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1890	1950 előtt	1950 előtt	~1900
Műszaki állapot:	teljesen felújítandó	teljesen felújítandó	teljesen felújítandó	teljesen felújítandó
Megjegyzés:		magasföldszinti utcára néző, teljesen felújítandó komfortos 1 szobás lakás, gázkonvektor fűtéssel, fürdőszobával + toalett	főemeleti utcára néző, teljesen felújítandó komfortos 1 szobás lakás, gázkonvektor fűtéssel	1. emeleti belső udvarra néző teljesen felújítandó komfortos 1 szobás lakás elektromos fűtéssel
Adat forrása:		ingatlan.com/30462703	ingatlan.com/31283884	ingatlan.com/31405438
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	26,8	17 300 000	18 600 000	15 900 000
redukált alapterület (m2)		31,0	29,0	26,0
fajlagos ár (Ft/m2)		558 065	641 379	611 538
kinálati/adásvétel		kinálati	kinálati	kinálati
kinálati/adásvétel időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kinálati/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		502 258	577 241	550 385

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
társasház műszaki állapota	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	452 032	519 517	467 827
SÚLYOZÁS	34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	26,76
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	479 515
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	479 500
becsült érték (Ft)	12 831 420
becsült érték kerekítve (Ft)	12 800 000

TJ81

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., földszint, 36056 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan címe:		VIII. kerület, Szeszgyár utca	VIII. kerület, Magdolna utca	VIII. kerület, Dankó utca
Tagolása:	pinceszint + földszint + 3 emelet	pinceszint + földszint + 3 emelet	pinceszint + földszint + 2 emelet	pinceszint + földszint + 2 emelet
Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	az Orczy térnél, társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Csarnoknegyedben, társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Kálvária tér szomszédságában, társasházas beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	1890	1890	1950 előtt	1950 előtt
Műszaki állapot:	teljesen felújítandó	teljesen felújítandó	teljesen felújítandó	teljesen felújítandó
Megjegyzés:		2. emeleti utcára néző, felújítandó műszaki állapotú komfortos 1 szobás lakás, gázkonvektor fűtéssel, rendezett társasházban	2. emeleti utcára néző déli tájolású lakás, felújítandó műszaki állapotú, összkomfortos 1+1 fűszobás lakás, gázcirkó fűtéssel, egyedi mérőórákkal, gyenge műszaki állapotú társasházban	1. emeleti felújítandó műszaki állapotú komfortos 2 szobás lakás gázkonvektor fűtéssel, gyenge műszaki állapotú társasházban
Adat forrása:		ingatlan.com/31046956	ingatlan.com/30797128	ingatlan.com/30848323
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	48,6	29 800 000	23 490 000	26 500 000
redukált alapterület (m2)		54,0	46,0	55,0
fajlagos ár (Ft/m2)		551 852	510 652	481 818
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		496 667	459 587	433 636

ÉRTÉKKIJAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
társasház műszaki állapota	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,90	1,00	1,00
komfortfokozat	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÜLYOZÁS

397 333	413 628	411 955
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	48,61
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	407 536
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	407 500
becsült érték (Ft)	19 808 575
becsült érték kerekítve (Ft)	19 800 000

J. Sz.

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16., 36056 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe		VIII. kerület, Orczynegyed	VIII. kerület, Magdolnanegyed	VIII. kerület, Szigetvári utca
Környezete:	belvárosi	belvárosi	belvárosi	belvárosi
Jelleg, funkció:	beépített terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-1 (65%)	L1-VIII-2 (60%)	L1-VIII-2 (60%)
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerítettség, stb.):	társasház beépítésű környezetben, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, kiváló infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	szilárd burkolatú úton megközelíthető, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:		építési telek építési engedéllyel, szintterületi mutató 4	főhíjtelek, utcafront szélessége 21 m, szintterületi mutató 3,5, építmény magasság min. 16m / max. 23m	építési telek, szintterületi mutató 3,5
Adat forrása		ingatlan.com/27032793	ingatlan.com/31298740	ingatlan.com/31264402
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	1 079	480 000 000	249 000 000	421 000 000
telekméret (m ²)		1 407	752	1 336
fajlagos ár (Ft/m ²)		341 151	331 117	315 120
tulajdonár, viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		307 036	298 005	283 608

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
terület	hasonló	kisebb	nagyobb
közművek	hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
szintterületi mutató	hasonló	hasonló	hasonló
rendezettség, esztétikai benyomás	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
hasznosíthatóság	hasonló	hasonló	hasonló

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

307 036	283 105	297 788
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 079,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	296 087
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	296 090
becsült érték (Ft)	319 481 110
becsült érték kerekítve (Ft)	319 500 000

T. 23.

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



utcakép



utcakép



utcakép



a Dugonics utca 14. és 16. házszám utcafronti homlokzata



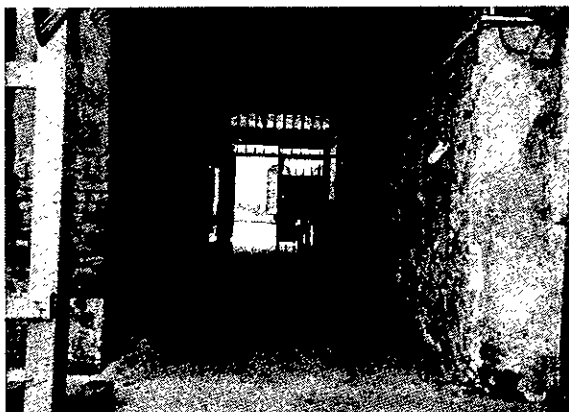
az értékelt lakóház utcafronti homlokzata



házszám

Tsh.

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



bejárat



belső udvar



homlokzat a belső udvar felől



belső udvar



földszint 1. lakás



földszint 2. lakás

585.

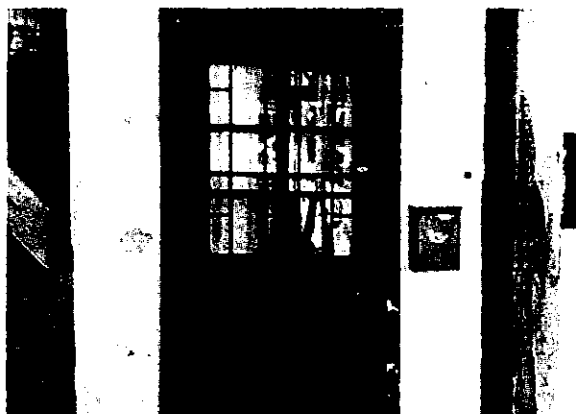
FÉNYKÉPMELLÉKLET III.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



földszint 3. lakás



földszint 4. lakás



földszint 7. lakás - bejárat



földszint 7. lakás - előszoba + konyha

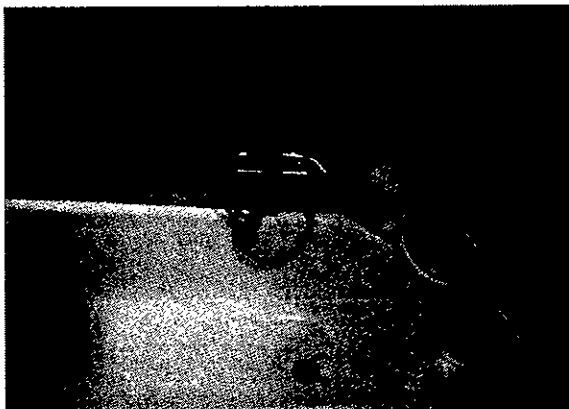


földszint 7. lakás - vizesedés



földszint 7. lakás - wc

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



földszint 7. lakás - fürdőszoba



földszint 7. lakás - szoba



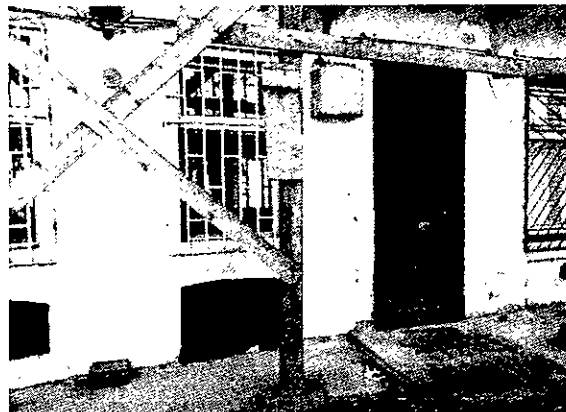
földszint 7. lakás - nyílászáró



földszint 7. lakás - vizóra



földszint 7. lakás - villanyóra



földszint 8. lakás

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



földszint 9. lakás



földszint 10. lakás



földszint 11. lakás - bejárat



földszint 11. lakás - szoba



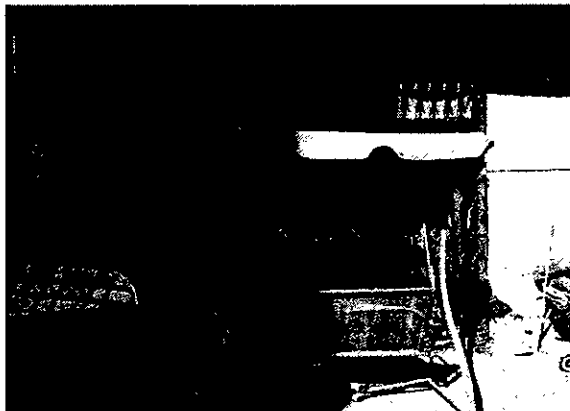
földszint 11. lakás - fűtés



földszint 11. lakás - előszoba + konyha

TSS

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



földszint 12. lakás



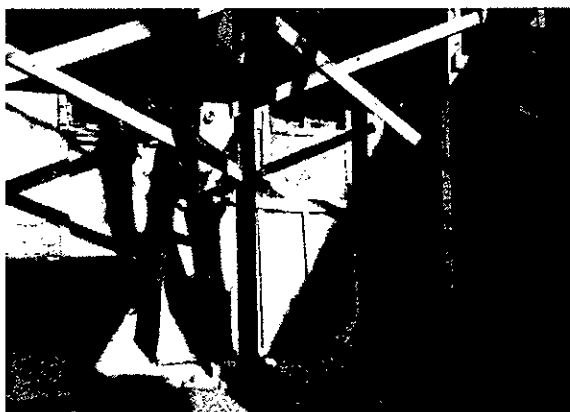
földszint 13. lakás



földszint 14. lakás



földszint 15. lakás



földszint 16. lakás



földszint közös wc-k bejárata

FÉNYKÉPMELLÉKLET VII.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



feljáró az emeletre



feljáró az emeletre



1. emelet



1. emelet

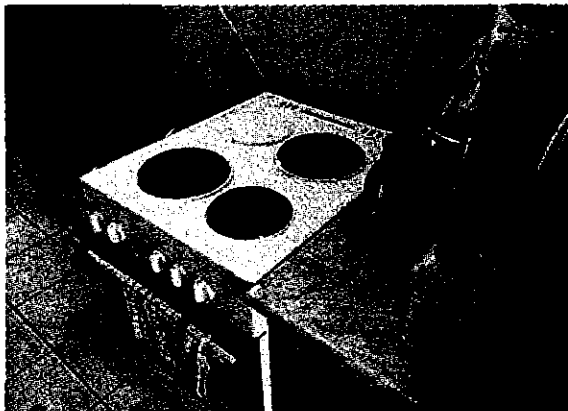


1. emelet

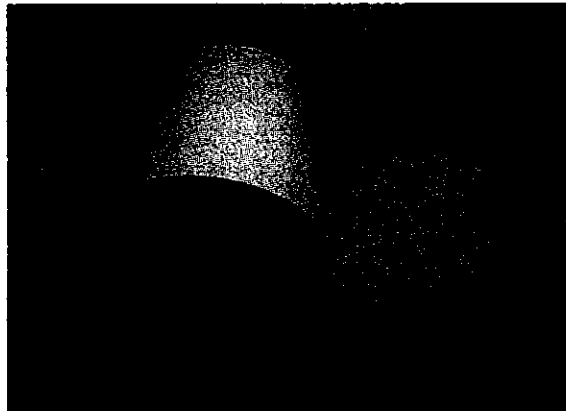


1. emelet 17. lakás - bejáró

FÉNYKÉPMELLÉKLET VIII.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



1. emelet 17. lakás - előszoba + konyha



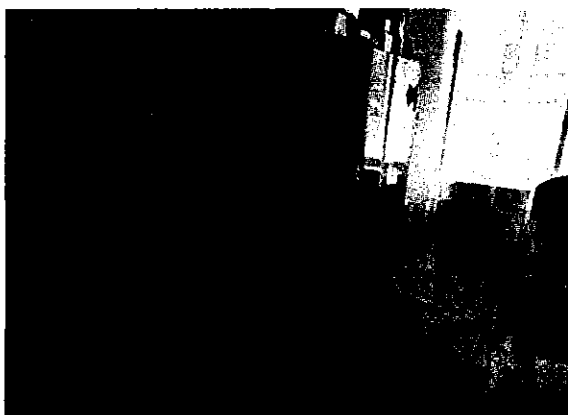
1. emelet 17. lakás - villanybojler



1. emelet 17. lakás - fürdőszoba



1. emelet 17. lakás - wc



1. emelet 17. lakás - szoba

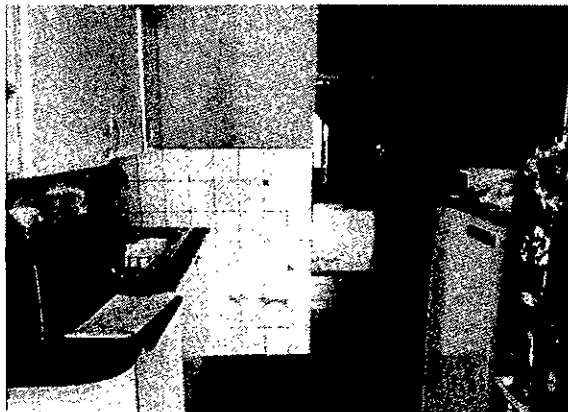


1. emelet 17. lakás - villanyóra

FÉNYKÉPMELLÉKLET IX.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



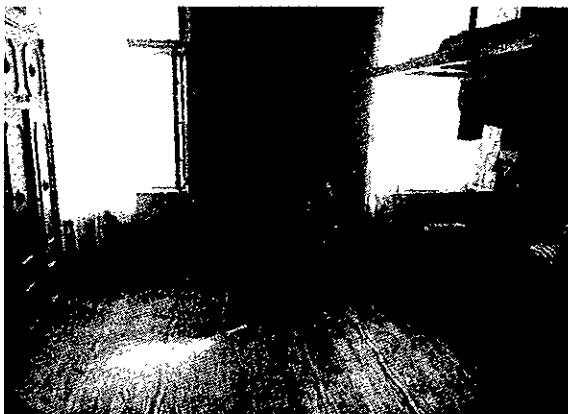
1. emelet 18. lakás - bejárat



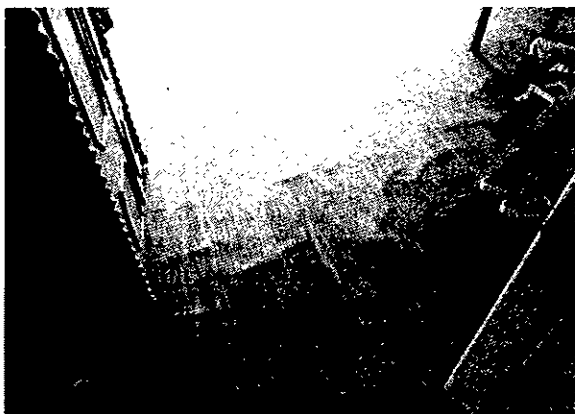
1. emelet 18. lakás - előszoba + konyha



1. emelet 18. lakás - fürdőszoba



1. emelet 18. lakás - szoba

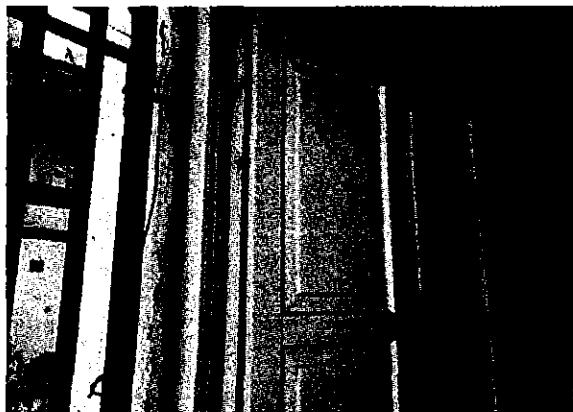


1. emelet 18. lakás - szoba padló



1. emelet 18. lakás - villanyóra

FÉNYKÉPMELLÉKLET X.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



1. emelet 23. lakás - bejárat



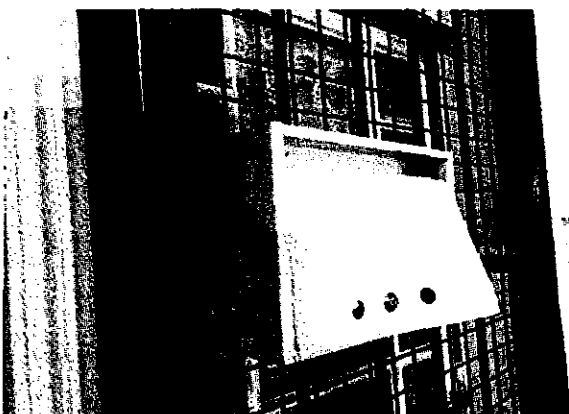
1. emelet 23. lakás - előszoba + konyha



1. emelet 23. lakás - szoba



1. emelet 23. lakás - villanyóra



1. emelet 24. lakás



1. emelet 25. lakás - bejárat

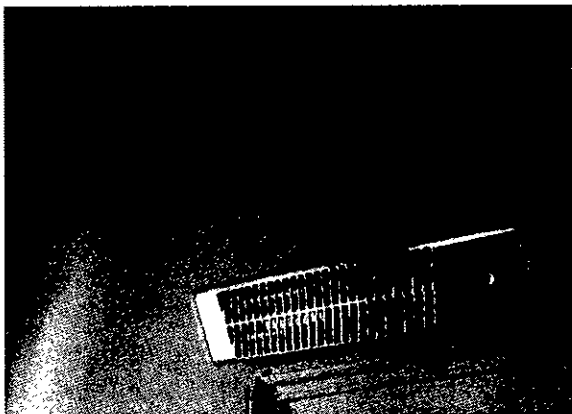
FÉNYKÉPMELLÉKLET XI.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



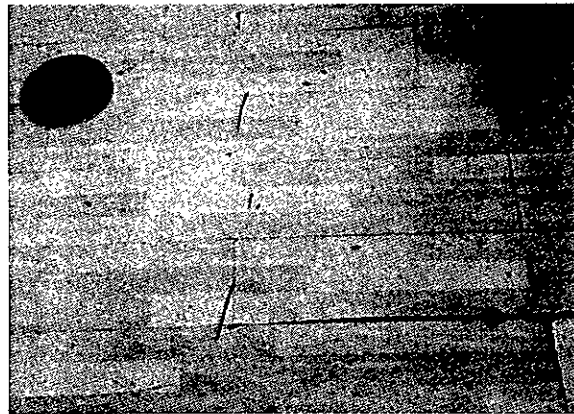
1. emelet 25. lakás - előszoba + wc



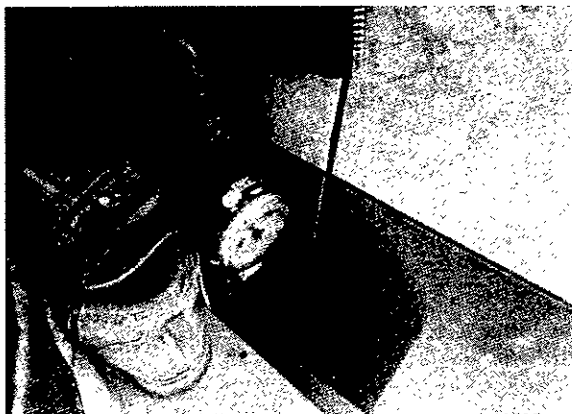
1. emelet 25. lakás - fürdőszoba



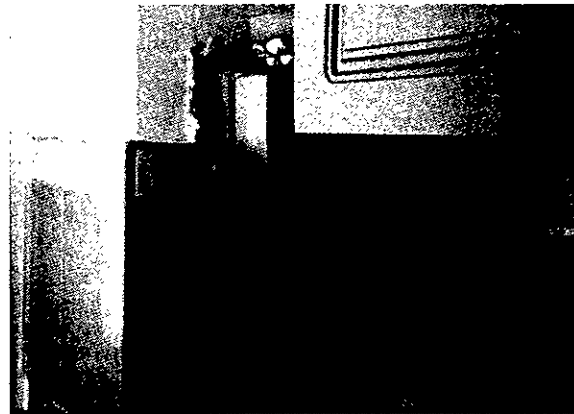
1. emelet 25. lakás - fűtés



1. emelet 25. lakás - szoba padlóburkolata



1. emelet 25. lakás - vízóra

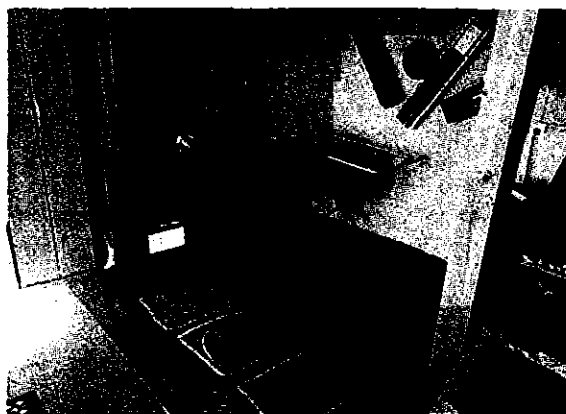


1. emelet 25. lakás - villanyóra

FÉNYKÉPMELLÉKLET XII.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



1. emelet 26. lakás - bejárat



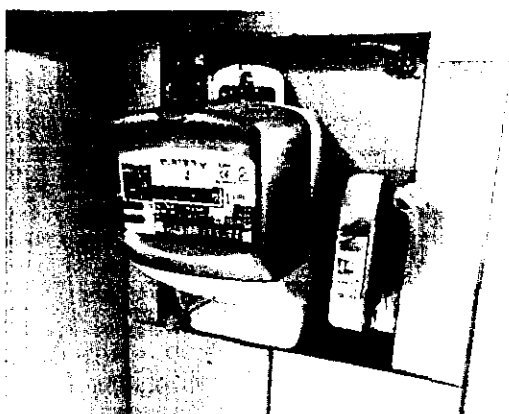
1. emelet 26. lakás - szoba



1. emelet 26. lakás - előszoba + konyha



1. emelet 26. lakás - fürdőszoba



1. emelet 26. lakás - villanyóra



1. emelet 27. lakás

FÉNYKÉPMELLÉKLET XIII.
1089 Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 16.
36056 helyrajzi szám



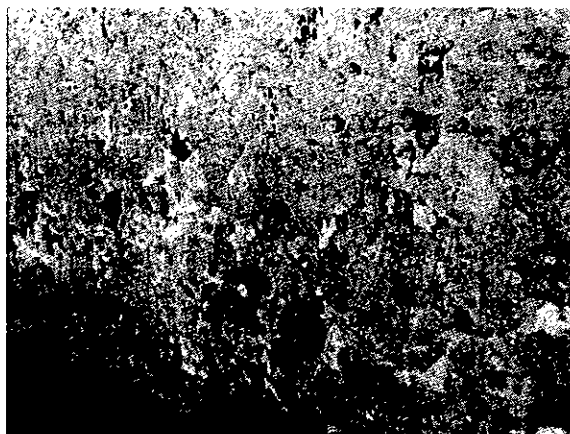
1. emelet 28. lakás



1. emeleti közös wc



padlásfeljáró



lépcsőház fala



a földszintet és az 1. emeletet összekötő lépcsőház



a lakóház homlokzata a földszinti belső udvar felől

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/100711/2020

2020.03.02

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 36056 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Dugonics utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m2) törölő határozat: 1299/1/2000/00.03.21

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0 1079 0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 246817/1993/1993.12.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

197.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

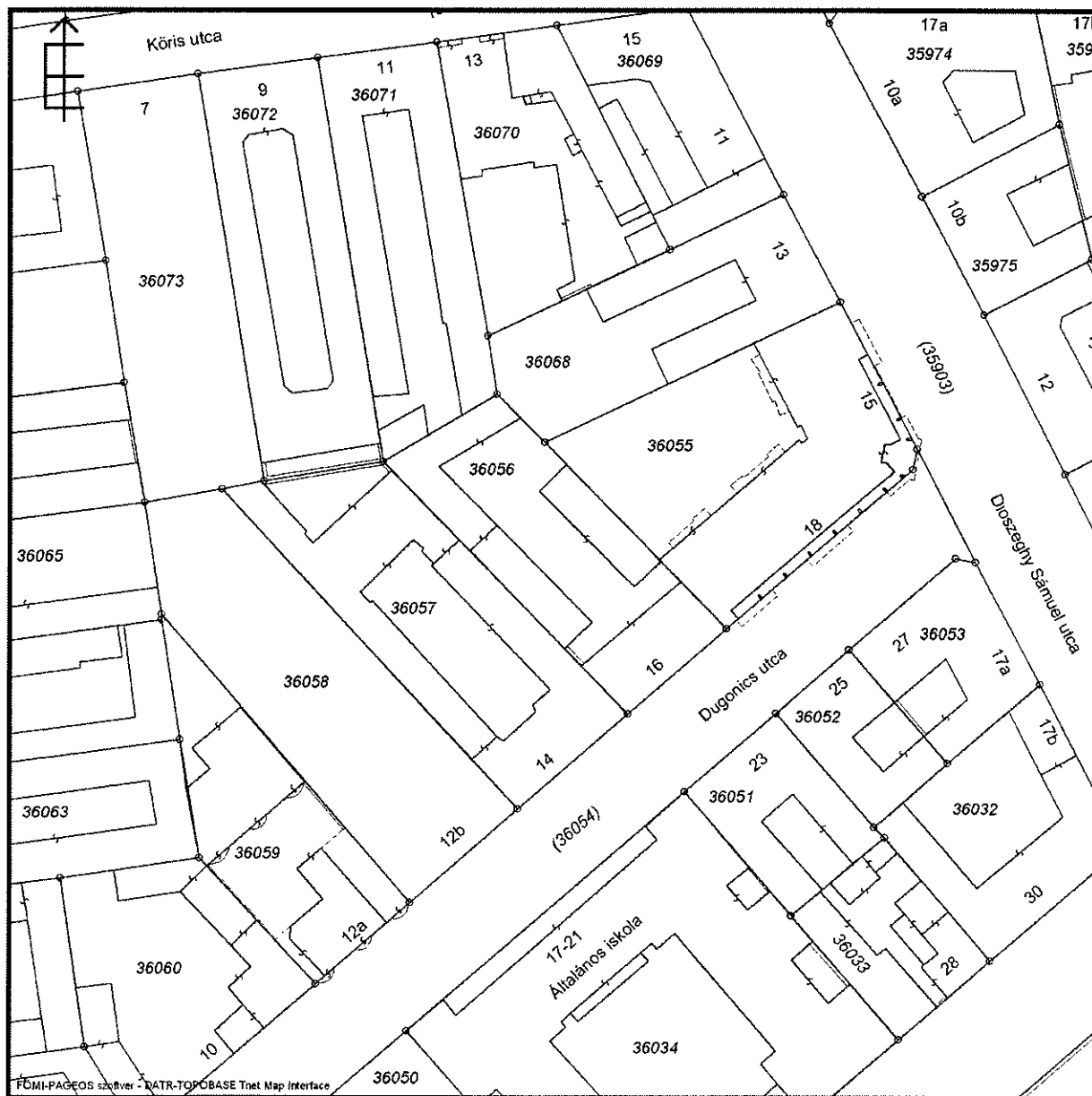
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.12 08:36:53

Helyrajzi szám: BUDAPEST VIII.KER. belterület 36056

Megrendelés szám: 9000/3018/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

598.

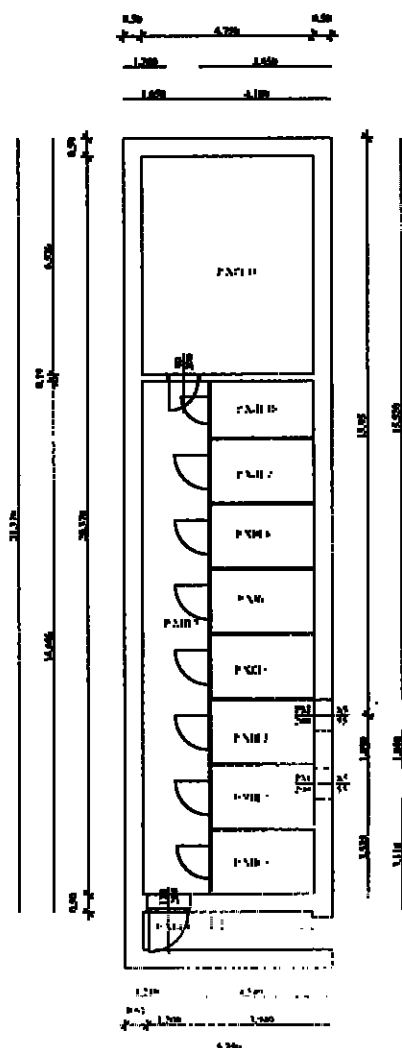
HELYISÉGGKIMUTATÁS	
Megnevezés	Alapterület
pinceszint	
pincelejáró	7,62
pincerész	38,70
közlekedő	15,78
tárolórekesz	3,73
tárolórekesz	3,73
tárolórekesz	3,73
tárolórekesz	3,85
tárolórekesz	3,92
pincelejáró	5,43
közlekedő	25,98
tárolórekesz	5,01
tárolórekesz	5,01
tárolórekesz	5,01
tárolórekesz	5,01
tárolórekesz	5,01
tárolórekesz	5,01
tárolórekesz	4,46
pincerész	28,60
pinceszint (közös terület) összesen:	180,60
földszint 1. lakás	
konyha	4,17
előtér	2,20
fürdőszoba	2,05
szoba	13,98
földszint 1. lakás összesen:	22,40
földszint 2. lakás	
konyha	6,72
fürdőszoba	1,55
szoba	22,93
földszint 2. lakás összesen:	31,20
földszint 3. lakás	
konyha + fürdőszoba	7,65
szoba	10,62
földszint 3. lakás összesen:	18,27
földszint 4. lakás	
szélfogó	1,89
előszoba	4,94
szoba 1	11,21
konyha	8,02
szoba 2	15,06
fürdőszoba	4,64
gardrób	1,84
földszint 4. lakás összesen:	47,60

földszint 7. lakás	
konyha	6,18
szoba	18,19
fürdőszoba	2,51
földszint 7. lakás összesen:	26,88
földszint 8. lakás	
konyha	8,69
szoba	18,28
földszint 8. lakás összesen:	26,97
földszint 9. lakás	
konyha	6,05
szoba	18,17
fürdőszoba	2,45
földszint 9. lakás összesen:	26,67
földszint 10. lakás	
konyha	8,79
szoba 1	13,78
szoba 2	6,17
fürdőszoba	2,94
földszint 10. lakás összesen:	31,68
földszint 11. lakás	
konyha	6,72
szoba	16,27
fürdőszoba	3,55
földszint 11. lakás összesen:	26,54
földszint 12. lakás	
konyha	6,42
fürdőszoba	2,93
szoba 1	20,49
szoba 2	19,85
szoba 3	14,28
földszint 12. lakás összesen:	63,97
földszint 13. lakás	
konyha	11,81
szoba	16,70
földszint 13. lakás összesen:	28,51
földszint 14. lakás	
konyha + zuhanyzó	8,87
szoba	18,38
földszint 14. lakás összesen:	27,25
földszint 15. lakás	
konyha	5,89
szoba	17,95
fürdő	2,65
földszint 15. lakás összesen:	26,49

600.

földszint 16. lakás	
konyha	6,08
szoba	18,34
fürdőszoba	2,74
földszint 16. lakás összesen:	27,16
földszint közös terület	
autóbejáró	21,37
lépcsőház	13,12
közös wc	6,70
wc	1,35
wc	1,28
közös wc	7,25
wc	1,33
wc	1,34
földszint közös terület összesen:	53,74
földszint összesen:	485,33
1. emelet 17. lakás	
konyha	8,89
szoba	13,45
1. emelet 17. lakás összesen:	22,34
1. emelet 18. lakás	
konyha	9,05
szoba	23,45
1. emelet 18. lakás összesen:	32,50
1. emelet 19. lakás	
konyha	11,16
szoba	13,59
1. emelet 19. lakás összesen:	24,75
1. emelet 20. lakás	
konyha	8,69
szoba	11,04
1. emelet 20. lakás összesen:	19,73
1. emelet 21. lakás	
konyha	7,15
szoba	12,27
wc	0,53
1. emelet 21. lakás összesen:	19,95
1. emelet 22. lakás	
konyha	7,54
szoba	14,89
előtér	3,04
fürdőszoba	1,69
1. emelet 22. lakás összesen:	27,16

1. emelet 23. lakás	
konyha	6,10
szoba	18,08
fürdőszoba	2,48
1. emelet 23. lakás összesen:	26,66
1. emelet 24. lakás	
konyha	8,69
szoba	18,17
1. emelet 24. lakás összesen:	26,86
1. emelet 25. lakás	
konyha	8,83
szoba	18,19
1. emelet 25. lakás összesen:	27,02
1. emelet 26. lakás	
konyha	9,22
szoba	19,55
1. emelet 26. lakás összesen:	28,77
1. emelet 27. lakás	
konyha	8,25
szoba	18,14
1. emelet 27. lakás összesen:	26,39
1. emelet 28. lakás	
konyha	8,70
szoba	15,88
1. emelet 28. lakás összesen:	24,58
1. emeleti közös terület	
függőfolyosó	75,70
közös wc	5,97
wc	1,28
wc	1,34
közös wc	6,54
wc	1,38
wc	1,39
lépcsőház	13,12
padlásfeljáró	1,24
padlásfeljáró	2,11
padlásfeljáró	2,11
1. emeleti közös terület összesen:	112,18
1. emelet összesen:	418,89
lakóház összesen:	1 084,82



DUGONICS UTCA 16 PINCE ALAPRAJZ DINA4 M=1:200

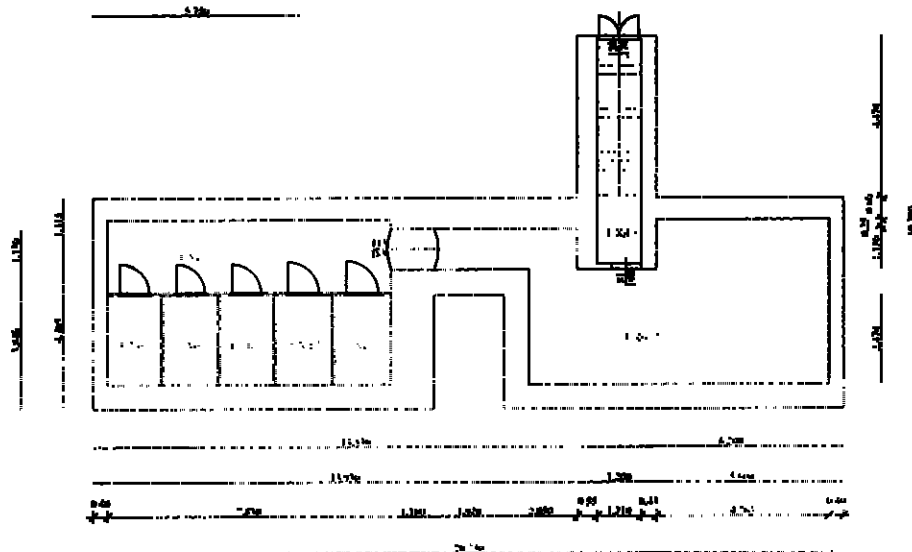
P.XII.1	PINCELEJÁRÓ	Fa	7,62 m2
P.XII.2	PINCERÉSZ	Föld	38,70 m2
P.XII.3	KÖZLEKEDŐ	Föld	15,78 m2
P.XII.4	TÁROLÓREKESZ	Föld	3,73 m2
P.XII.5	TÁROLÓREKESZ	Föld	3,73 m2
P.XII.6	TÁROLÓREKESZ	Föld	3,73 m2
P.XII.7	TÁROLÓREKESZ	Föld	3,85 m2
P.XII.8	TÁROLÓREKESZ	Föld	3,92 m2

ÖSSZESEN: 81,06 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2

P.XIII.1	PINCELEJÁRÓ	Beton	5,43 m2
P.XIII.2	KÖZLEKEDŐ	Föld	25,98 m2
P.XIII.3	TÁROLÓREKESZ	Föld	5,01 m2
P.XIII.4	TÁROLÓREKESZ	Föld	5,01 m2
P.XIII.5	TÁROLÓREKESZ	Föld	5,01 m2
P.XIII.6	TÁROLÓREKESZ	Föld	5,01 m2
P.XIII.7	TÁROLÓREKESZ	Föld	5,01 m2
P.XIII.8	TÁROLÓREKESZ	Föld	5,01 m2
P.XIII.9	TÁROLÓREKESZ	Föld	5,01 m2
P.XIII.10	TÁROLÓREKESZ	Föld	4,46 m2
P.XIII.11	PINCERÉSZ	Föld	28,60 m2

ÖSSZESEN: 99,54 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2

PINCESZINT ÖSSZESEN: 108,60 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2 + 0,00 m2



DUGONICS UTCA 16 FSZ-i ALAPRAJZ DINA3 M=1:200

F 1.1 KONYHA	Műbá	4,17 m ²
F 1.2 ELŐTÉR	PVC	2,20 m ²
F 1.3 FÜRDŐSZOBA	Műbá	2,85 m ²
F 1.4 SZOBA	Parquet	13,94 m ²

ÖSSZESEN 22,14 m²+0,00 m²+3,17 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 2.1 KONYHA	Műbá	6,72 m ²
F 2.2 FÜRDŐSZOBA	Műbá	1,55 m ²
F 2.3 SZOBA	Parquet	22,95 m ²

ÖSSZESEN 31,20 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 3.1 KONYHA-FÜRDŐ	Parquet	7,65 m ²
F 3.2 SZOBA	Parquet	10,62 m ²

ÖSSZESEN 18,27 m²+0,00 m²+6,79 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 4.1 SZELFÜGŐ	Műbá	1,99 m ²
F 4.2 ELŐSZOBA	Műbá	4,94 m ²
F 4.3 SZOBA 1	Parquet	11,21 m ²
F 4.4 KONYHA	Műbá	8,62 m ²
F 4.5 SZOBA 2	Parquet	15,86 m ²
F 4.6 FÜRDŐSZOBA	Műbá	4,44 m ²
F 4.7 GARDROB	Műbá	1,54 m ²

ÖSSZESEN 47,4 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 5.1 KONYHA	PVC	6,18 m ²
F 5.2 SZOBA	Parquet	18,14 m ²
F 5.3 FÜRDŐSZOBA	Műbá	2,51 m ²

ÖSSZESEN 26,83 m²+0,00 m²+2,44 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 6.1 KONYHA	Műbá	8,69 m ²
F 6.2 SZOBA	Parquet	18,26 m ²

ÖSSZESEN 26,95 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 7.1 KONYHA	Műbá	4,85 m ²
F 7.2 SZOBA	Parquet	18,17 m ²
F 7.3 FÜRDŐSZOBA	Műbá	2,45 m ²

ÖSSZESEN 26,47 m²+0,00 m²+5,75 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 8.1 KONYHA	PVC	8,79 m ²
F 8.2 SZOBA 1	Parquet	13,76 m ²
F 8.3 SZOBA 2	Parquet	4,17 m ²
F 8.4 FÜRDŐSZOBA	Műbá	2,94 m ²

ÖSSZESEN 19,66 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 9.1 KONYHA	Műbá	6,71 m ²
F 9.2 SZOBA	Parquet	16,27 m ²
F 9.3 FÜRDŐSZOBA	Műbá	3,55 m ²

ÖSSZESEN 26,54 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 10.1 KONYHA	PVC	6,42 m ²
F 10.2 FÜRDŐSZOBA	Műbá	2,93 m ²
F 10.3 SZOBA 1	Parquet	20,99 m ²
F 10.4 SZOBA 2	Parquet	19,85 m ²
F 10.5 SZOBA 3	Parquet	14,28 m ²

ÖSSZESEN 57,55 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 11.1 KONYHA	Műbá	11,81 m ²
F 11.2 SZOBA	Parquet	16,78 m ²

ÖSSZESEN 28,51 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 12.1 KONYHA-ZUHANYZÓ	Műbá	8,37 m ²
F 12.2 SZOBA	Helypadló	14,38 m ²

ÖSSZESEN 22,75 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 13.1 KONYHA	Műbá	5,39 m ²
F 13.2 SZOBA	Helypadló	17,95 m ²
F 13.3 FÜRDŐ	Műbá	2,65 m ²

ÖSSZESEN 26,49 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 14.1 KONYHA	Műbá	6,89 m ²
F 14.2 SZOBA	Parquet	18,34 m ²
F 14.3 FÜRDŐSZOBA	Műbá	2,74 m ²

ÖSSZESEN 27,96 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 15 AUTOBÁJÁRO	Concretum	21,37 m ²
-----------------	-----------	----------------------

ÖSSZESEN 21,37 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 16 LÉPCSŐHÁZ	Concretum	13,12 m ²
----------------	-----------	----------------------

ÖSSZESEN 13,12 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

F 17.1 KÖZÖS WC	Concretum	4,76 m ²
F 17.2 WC	Concretum	1,15 m ²
F 17.3 WC	Concretum	1,28 m ²

ÖSSZESEN 7,19 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

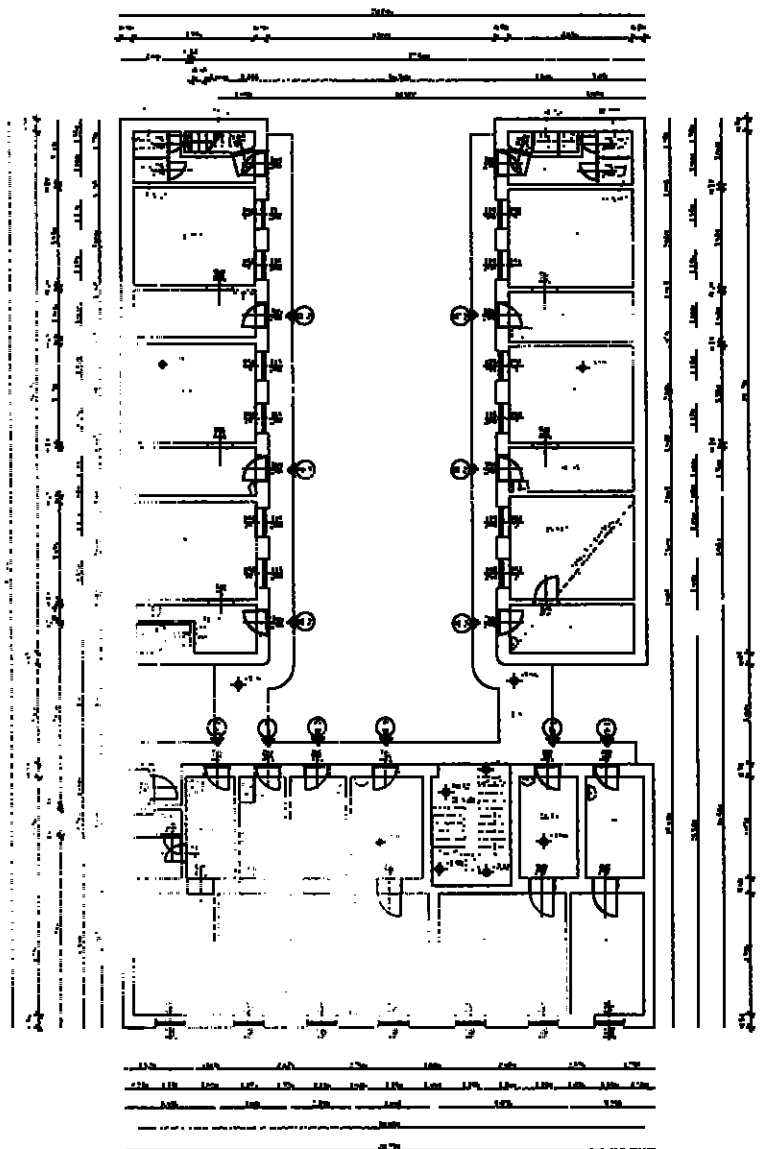
F 18.1 KÖZÖS WC	Concretum	2,25 m ²
F 18.2 WC	Concretum	1,33 m ²
F 18.3 WC	Concretum	1,14 m ²

ÖSSZESEN 4,72 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²+0,00 m²

FÖLDSZINT ÖSSZESEN		479,55 m ² +0,00 m ² +18,55 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²
--------------------	--	--

604.

DUGONICS UTCA 16.
1. EMELETI ALAPRAJZ
DINA3 M=1:200



IE 15.1 KONYHA	műb	8,99 m ²
IE 15.2 SZOBA	parketo	11,61 m ²
ÖSSZESEN: 22,74 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 16.1 KONYHA	műb	9,00 m ²
IE 16.2 SZOBA	parketo	23,45 m ²
ÖSSZESEN: 32,50 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 17.1 KONYHA	műb	18,16 m ²
IE 17.2 SZOBA	hajpadló	15,99 m ²
ÖSSZESEN: 34,75 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 18.1 KONYHA	műb	8,99 m ²
IE 18.2 SZOBA	hajpadló	11,04 m ²
ÖSSZESEN: 19,73 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 19.1 KONYHA	műb	7,15 m ²
IE 19.2 SZOBA	parketozajteg	12,27 m ²
IE 19.3 WC	műb	0,53 m ²
ÖSSZESEN: 19,95 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 20.1 KONYHA	parket	7,54 m ²
IE 20.2 SZOBA	PVC	14,89 m ²
IE 20.3 ELŐTER	PVC	7,84 m ²
IE 20.4 FÜRDŐSZOBA	PVC	1,69 m ²
ÖSSZESEN: 27,16 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 21.1 KONYHA	PVC	6,10 m ²
IE 21.2 SZOBA	hajpadló	10,06 m ²
IE 21.3 FÜRDŐSZOBA	PVC	2,48 m ²
ÖSSZESEN: 26,66 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 22.1 KONYHA	műb	8,99 m ²
IE 22.2 SZOBA	parketo	18,17 m ²
ÖSSZESEN: 26,86 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 23.1 KONYHA	műb	8,83 m ²
IE 23.2 SZOBA	parketo	16,19 m ²
ÖSSZESEN: 27,02 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 24.1 KONYHA	műb	9,22 m ²
IE 24.2 SZOBA	hajpadló	17,53 m ²
ÖSSZESEN: 26,77 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 25.1 KONYHA	műb	8,25 m ²
IE 25.2 SZOBA	hajpadló	16,14 m ²
ÖSSZESEN: 24,79 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE 26.1 KONYHA	műb	18,58 m ²
IE 26.2 SZOBA	hajpadló	9,61 m ²
ÖSSZESEN: 27,99 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE V FÜGGŐFOLYVány	műb	75,70 m ²
IE VI.1 KÖRÖS WC	csatornaizálás	5,97 m ²
IE VI.2 WC	csatornaizálás	1,28 m ²
IE VI.3 WC	csatornaizálás	1,34 m ²
ÖSSZESEN: 6,73 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE VII.1 KÖRÖS WC	csatornaizálás	0,54 m ²
IE VII.2 WC	csatornaizálás	1,38 m ²
IE VII.3 WC	csatornaizálás	1,39 m ²
ÖSSZESEN: 7,41 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +0,00 m ²		
IE VIII. LEPCŐHÁZ	műb	11,12 m ²
IE IX. PADLÁSFELIÁRO	h	1,24 m ²
IE X. PADLÁSFELIÁRO	h	2,11 m ²
IE XI. PADLÁSFELIÁRO	h	2,11 m ²
ELŐ EMELET ÖSSZESEN: 416,54 m ² +0,00 m ² +0,00 m ² +1,00 m ² +1,00 m ²		

605.