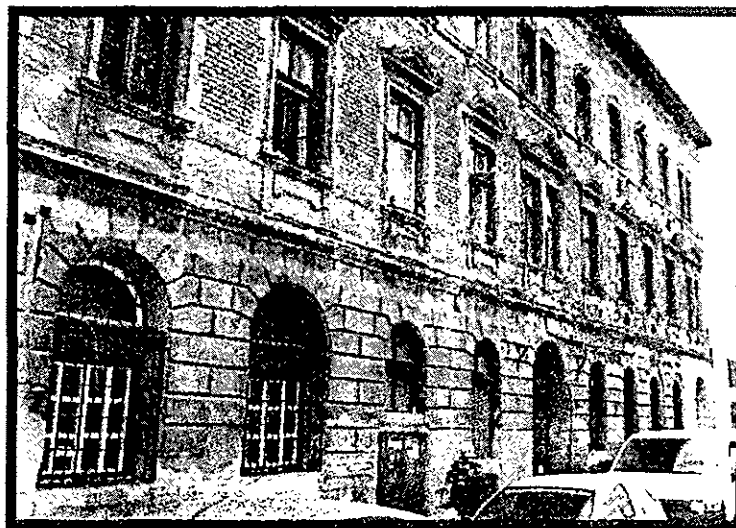


H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-519

1083 Budapest, Szigony utca 39.



szám alatti

36204 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar ingatlanról

Budapest, 2020. május

Független | Megbízható | Értékmérő

638

W

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-519
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Szigony utca 39.
Helyrajzi száma	: 36204
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakóház
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 479 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 935 m ² Fajlagos m ² ár: 364 172 Ft/m ²
A telek területe	: 479 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és költségalapuló módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **340 500 000 Ft**

azaz **Háromszáznegyvenmillió-ötszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **159 840 000 Ft**

azaz **Egyszázötvenkilencmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **289 430 000 Ft**

azaz **Kettőszáznolcvankilencmillió-négyszázharmincezer- Ft .**

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

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog

Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. április 28.

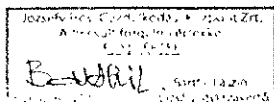
Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 5.

2020 MÁJ 07.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

1085 Budapest, József krt. 69.

Adószám: 22771393-2-42

www.ertekbecsisek.com

[Handwritten signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

639

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Szigony utca 39.
Tulajdoni lap szerinti területe: 479 m²
Helyrajzi száma: 36204
Ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakóház
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: vezetékjoggal terhelt 14 m² nagyságú területre VMB-117/2012.
jogosult: ELMŰ Hálózati KFT

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületének észak-nyugati szélén, Corvin negyed kerületrészben, az Üllői útra merőleges, egyirányú utcában található, közbenső telekterületen helyezkedik el, utcafronti beépítéssel. Környezetében jellemzően lakóingatlanok helyezkednek el, átlagos környezeti minőségben.

Parkolás a környező kis utcákban csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges hétköznaponként napközben. Tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiemelkedően jó, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények és üzletek hiánytalanul elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☐ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, keleti tájolású telekterületre utcafronti zártosorú beépítéssel épített, 20 lakást, 1 üzlethelyiséget és 1 raktárt magába foglaló belső udvaros kialakítású épület az 1880-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési rendszerben. Az épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla szerkezetű. A szinteket elválasztó födém acélgerendás, téglá béléstestest poroszsüveg födém. A magastető fa ácsszerkezettel épült, cseréppel borított. A ház homlokzata a földszinten kváderezett, az emeleti szinteken jellemzően klinkertégla burkolatú, a belső homlokzaton kőporos vakolattal ellátott. A belső udvari vas tartószerkezetek és korlátok erőteljes rozsdásodással, korrózióval rendelkeznek, lokálisan látszanak a tartószerkezet fém részei is. A lépcsőházban található lépcsőszerkezet mindhárom szinten aládúcolással rendelkezik. Mind a lábazati részen, mind a homlokzat vakolt részein nagymértékű vizesedésből adódó vakolathibák tapasztalhatók, vakolatomlás, foltosodás és tászkásodás látható a falszerkezet egészén.

A kapott alaprajz szerint a 20 lakás komfortfokozat szerinti megoszlása a szükség lakástól a komfortosig terjed. A természetbeni komfortfokozatot a kapott információk alapján írtuk le. A szemle során megtekintett lakások műszaki és esztétikai állapot szerint jellemzően erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban vannak. Legtöbbjükben fűtésrendszer nem kiépített, tisztálkodási lehetőség a konyhában található, azzal egy légtérű zuhanyzóval/káddal megoldott. WC-k jellemzően a közös helyiségben kerültek kialakításra az emeleti szinteken. A többi lakás nagyrésze lakatlan, az ajtók vagy be vannak falazva, vagy OSB lappal lettek eltakarva. A lakások másik része lakott, ugyanakkor a bejutás nem volt lehetséges.

A telekterületen belül a közműrendszerek hiánytalanul elérhetőek, kiépítettek, a szemrevételezhető lakásokban a fűtési rendszerek kiépítettek, és a meleg-víz ellátás biztosított.

A piaci értékmeghatározásnál az alaprajzon szereplő tervezett HRSZ-eket tüntettük fel a beazonosíthatóság érdekében. Összességében részben felújítandó, részben romos-bontandó műszaki állapotról beszélhetünk az épület egészét figyelembe véve. Az évtizedek óta elhanyagolt állagmegóvási munkák miatt jelentősen amortizálódtak a fő szerkezeti elemek, felújításuk csak jelentős anyagi ráfordítás mellett megvalósítható.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, béléstestest	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	az utcafronton kváderezett, az emeleti szinteken klinkertégla burkolattal, a belső homlokzaton kőporos vakolattal, felújítandó állapotban	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: kivett lakóház, udvar

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, mettlachi, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben vízzáró burkolattal ellátott	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, párnafa tokozású gerébtokos, duplaszárnyú ablakok, egyszerű üvegezéssel	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200-210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	300 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, részben kazettás tokozású, részben párnafa tokozású típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	nem kiépített, illetve részben gázkonvektoros (szemrevételezés alapján)	átlagos
Melegvíz biztosítása:	lakásonként egyedileg biztosított	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, közcsatorna, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	részben fotózva	
Felújítás éve, tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület homlokzata és lábazata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. Jelentős a felszíni és talaj menti vízelvezetési problémák okozta szerkezeti és esztétikai hiba mind az utcáfronti, mind a belső udvari részen. A közlekedőfolyosók fém tartórészei erősen korrodáltak, a lépcsőház tartószerkezete az összes szinten aládúcolt. A szemrevételezhető közös tulajdonú helyiségek erőteljesen amortizált állapotúak, az itt található nyílászárók bontandó állapotban vannak. A lakások bejárata és a belső udvar felé eső homlokzati nyílászárók nagyrésze be van falazva, illetve OSB lappal le van fedve, a mögötte található helyiségek állapota így nem behatárolható.

Telek:

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) sz. 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása L1-VIII-7. A maximális beépítés mértéke 65%, legnagyobb szintterületi mutatója 4,50 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 85% (mélygarázs esetén 100%), a legkisebb zöldfelület mértéke 15% (mélygarázs esetén 0%), az épület megengedett legkisebb építménymagassága 16,0 m, a legnagyobb 25,0 m, beépítési mód zárt sorú.

4.4. Helyiségkimutatás (szintenként a mellékletben részletezve)

Helyiségcsoportok	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrekción	Hasznos alapterület
pincszint	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	27,11 m ²	50%	13,56 m ²
pincszint közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	168,03 m ²	50%	84,02 m ²
földszint	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	221,10 m ²	100%	221,10 m ²
földszint közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	46,43 m ²	50%	23,22 m ²
I. emelet	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	257,66 m ²	100%	257,66 m ²
I. emelet közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	48,73 m ²	50%	24,37 m ²
II. emelet	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	258,71 m ²	100%	258,71 m ²
II. emelet közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	48,73 m ²	50%	24,37 m ²
padlástér	homokkal szórt	nyers tégl	281,51 m ²	10%	28,15 m ²
Összesen:			1358,01 m ²		935,14 m ²
Összesen, kerekítve:			1358 m ²		935 m ²

Megjegyzés:

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

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	479 m ²
Eszmei hányad:	1 / 1
Albetétre jutó telek terület:	479,00 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	333 700 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	159 840 000 Ft , Egyszázötvenkilencmillió-nyolcszáznegyvene

643

Z. Pótlás

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló fajlagos átlagár meghatározása
pince, raktár helyiségekre

Adatok	értékel	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Puskin utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	pince raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	< 49	52	178	380	342	250
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 900 000	29 900 000	39 900 000	41 000 000	29 800 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		188 654	151 180	94 500	107 895	107 280
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	6%	17%	15%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%	10%	0%
eltérő telekarány		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot, épület kora		0%	-20%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-19%	22%	20%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		179 504	123 136	114 865	129 096	112 698
Fajlagos átlagár:	131 860 Ft/m ²					

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, kiépített közművekkel rendelkező, amortizált állapotú raktár, ablakokkal, ingatlan.com/30825829
2. adat: Palotanegyed, pincszinten található, beton padozatú, részben felújított, 3 utcafronti ablakkal rendelkező raktár, ingatlan.com/30731653
3. adat: Magdolnaneget, utcafronti bejáratos, pincszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, amortizált állapotú, beton padozatú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/21731671
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakokkal, ingatlan.com/27846392

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos átlagára:

131 860 Ft

azaz Egyszázharmincegyezer-nyolcszázhatvan Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

**5.2.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló fajlagos átlagár meghatározása
39 m² alatti ingatlanokra**

Adatok	értékel	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII. ker., Kisfaludy utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kisfaludy utca	VIII. ker., Leonardo utca	VIII. ker., Futó utca
megnevezése:	lakás 39 m² alatti	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	< 39	26	26	29	24	31
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 800 000	17 900 000	18 900 000	12 500 000	19 990 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		685 385	619 615	586 552	468 750	580 355
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő telekarány		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot, épület kora		-20%	-20%	-15%	0%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-26%	-26%	-21%	-7%	-21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		505 128	456 657	463 376	438 281	459 641
Fajlagos átlagár:		464 617 Ft/m²				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvin negyed, földszinti, egy szobás, komfortos (gázkonvektor), átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/30555370
2. adat: Corvin negyed, földszinti, egy szobás, összkomfortos (gázcirkó), átlagos állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31274887
3. adat: Corvin negyed, 2. emeleti, komfortos (gázkonvektor), közepes állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31193239
4. adat: Corvin negyed, földszinti, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortosítást igénylő állapotban, 1 szoba elosztással, társasházban. ingatlan.com/31471652
5. adat: Corvin negyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos (gázkonvektor), 1 szobás lakás, ingatlan.com/30887821

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos átlagára:

464 617 Ft

azaz Négyszázhatvannégyezer-hatszáztizenhét Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

**5.2.3. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló fajlagos átlagár meghatározása
39 m² feletti ingatlanokra**

Adatok	értékelt	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII. ker., Práter utca 65.	VIII. ker., Nap utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Baross utca
megnevezése:	lakás 39 m ² feletti	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	> 39	65	53	55	56	58
kínálat K / tényl. adásvétel T		T	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		33 800 000	39 900 000	34 900 000	29 900 000	37 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		520 000	677 547	571 091	480 536	588 103
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	1%	2%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	2%	-5%
általános műszaki állapot, épület kora		-20%	-25%	-20%	-15%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-27%	-34%	-28%	-16%	-28%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		377 520	449 891	408 901	402 208	422 846
Fajlagos átlagár:		412 273 Ft/m²				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Corvin negyed, átlagos állapotú, 3. emeleti, komfortos (gáz üzemű HÉRA), 2 szobás lakás, cserélt nyílászárókkal, saját adatbázis
- adat: Corvin negyed, 1. emeleti, jó állapotú, 2 szobás, részben galériázott, összkomfortos lakás, ingatlan.com/30939826
- adat: Corvin negyed, első emeleti, jó állapotú, komfortos (gázkonvektor), 2 + 1 fél szobás lakás, ingatlan.com/31454586
- adat: Corvin negyed, földszinti, utcafronti elhelyezkedésű, közepes állapotú, komfortos, 2 szobás lakás, ingatlan.com/29991089
- adat: Corvin negyed, 2. emeleti, jó állapotú, komfortos (gáz üzemű HÉRA), 2 + 1 fél szobás lakás, ingatlan.com/30703600

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos átlagára:

412 273 Ft

azaz Négyszáztizenkettőezer-kettőszázhetvenhárom Ft.

646

5.2.4 Piaci értékmeghatározás:

Lakás/albetét	Tervezett helyrajzi szám	Funkció	terület [m2]	Műszaki állapot	Fajlagos alapár (Ft/m2)	Korrekciók				Becsült piaci érték
						ettérő alapter	műszaki állapot	emeleti szint	komfort funkció	
földszint 1.	36204/0/A/1	raktár	15,88	felújítandó	464 617	-2%	0%	0%	-10%	6 473 000 Ft
földszint 2.	36204/0/A/2	lakás	38,19	felújítandó	464 617	2%	0%	0%	-5%	17 247 000 Ft
földszint 3.	36204/0/A/3	lakás	39,01	felújítandó	412 273	2%	0%	0%	-5%	15 659 000 Ft
földszint 8.	36204/0/A/4	lakás	44,86	felújítandó	412 273	4%	0%	0%	0%	19 148 000 Ft
földszint 5.	36204/0/A/5	lakás	22,01	felújítandó	464 617	-1%	0%	0%	0%	10 120 000 Ft
földszint 9.	36204/0/A/6	üzlet	39,54	felújítandó	412 273	2%	0%	0%	-5%	15 889 000 Ft
földszint 7.	36204/0/A/7	lakás	21,61	felújítandó	464 617	-1%	10%	0%	0%	10 932 000 Ft
földszinti közös terület			46,43	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
1. emelet 1.	36204/0/A/8	lakás	68,42	felújítandó	412 273	2%	0%	5%	0%	30 240 000 Ft
1. emelet 2.	36204/0/A/9	lakás	30,36	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 195 000 Ft
1. emelet 3.	36204/0/A/10	lakás	32,12	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	0%	15 817 000 Ft
1. emelet 4.	36204/0/A/11	lakás	31,30	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 662 000 Ft
1. emelet 5.	36204/0/A/12	lakás	31,08	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	0%	15 274 000 Ft
1. emelet 6.	36204/0/A/13	lakás	37,50	felújítandó	464 617	2%	0%	5%	0%	18 653 000 Ft
1. emelet 7.	36204/0/A/14	lakás	26,88	felújítandó	464 617	0%	0%	5%	0%	13 105 000 Ft
1. emeleti közös terület			48,73	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
2. emelet 1.	36204/0/A/15	lakás	69,04	felújítandó	412 273	2%	0%	5%	0%	30 549 000 Ft
2. emelet 2.	36204/0/A/16	lakás	30,41	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 220 000 Ft
2. emelet 3.	36204/0/A/17	lakás	32,15	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	15 085 000 Ft
2. emelet 4.	36204/0/A/18	lakás	30,97	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 498 000 Ft
2. emelet 5.	36204/0/A/19	lakás	31,61	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 816 000 Ft
2. emelet 6.	36204/0/A/20	lakás	37,91	felújítandó	464 617	2%	0%	5%	-5%	17 991 000 Ft
2. emelet 7.	36204/0/A/21	lakás	26,62	felújítandó	464 617	0%	0%	5%	-5%	12 354 000 Ft
pince	36204/0/A/22	raktár	27,11	felújítandó	131 860	0%	0%	0%	0%	3 574 000 Ft
2. emeleti közös terület			48,73	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
padlás közös terület			281,51	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
pince közös terület			168,03	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
Összesen										340 501 000 Ft
Összesen, kerekítve:										340 501 000 Ft

Megjegyzés:

#####

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

5.2.5. Költség alapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII., ker, Szigetvári utca	VIII., ker, Magdolnanegyed	VIII., ker, Magdolnanegyed
telek területe (m ²)	479	1 336	772	752
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		421 000 000	204 900 000	249 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		315 120	265 415	331 117
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedése		15%	15%	15%
meglévő közművek		0%	0%	0%
telek mérete		9%	3%	3%
Összes korrekció:		14%	8%	8%
Korrigált fajlagos alapár:		357 882	286 462	356 712
Átlagár kerekítve:		333 700 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		159 840 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, L1-VIII-2 övezetbe tartozó, 60%-ban beépíthető, bruttó 4676 m2 beépíthetőséggel, ingatlan.com/31264402
2. adat: Magdolnanegyed, L1-VIII-34 övezetbe tartozó, 60%-ban zárt sorúan beépíthető, 40 lakás építésére alkalmas telek, ingatlan.com/31238629
3. adat: Magdolnanegyed, L1-VIII-2 övezetbe tartozó, 60%-ban beépíthető, 21 méter utcafronti szélességű telek, ingatlan.com/31298740

Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	területe [m2]	építési ktg	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	funkci- onális	környe- zeti	
pince	195	150 000 Ft/m ²	50%	0%	5%	13 903 700 Ft
földszint	268	350 000 Ft/m ²	40%	10%	5%	48 035 000 Ft
I. emelet	306	300 000 Ft/m ²	40%	10%	5%	47 153 400 Ft
II. emelet	307	300 000 Ft/m ²	40%	10%	5%	47 315 000 Ft
padlástér	282	90 000 Ft/m ²	50%	0%	5%	12 034 600 Ft
Építmény értéke összesen:	1 358					168 442 000 Ft

Ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

328 280 000 Ft

azaz Háromszázhuszonnyolcmillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása csak csekély mértékben jellemző, ezért a hozamszámításon alapuló módszer nem kerül alkalmazásra. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban ellenőrző módszerként vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	340 501 000 Ft	100%	340 501 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	328 280 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	340 501 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

340 500 000 Ft

azaz, Háromszáznegyvenmillió-ötszázezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

649

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Szigony utca 39.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **340 500 000 Ft**
azaz **Háromszáznegyvenmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. április 28.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☒
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Közműhivatala XI. Kertész Hivatala
Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 1

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004 60812 2020
2020.02.06

BUDAPEST VIII KER.

Szektor: 53

Belterület: 36204 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII KER. Szigony utca 39.

I RESZ

Felhasználati területe "Működés előtti": 479 m2 területi adatvezetési: 771 1 2011 11.10.16

1. Az ingatlan adatai:

Alapszám: 40410

terület: 479 m2, Alapszám: 40410

nyomtatási és egyéb megnevezés

helyrajzi

NA 02

4.0.0.0.0

NA 02

4.0.0.0.0

Felhasználati területe, 40410

II RESZ

5. tulajdoni részletek:

1. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

2. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

3. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

4. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

5. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

III RESZ

6. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

7. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

8. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

9. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

10. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

11. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

12. rész: 40410, felhasználati: 40410 1998.11.11

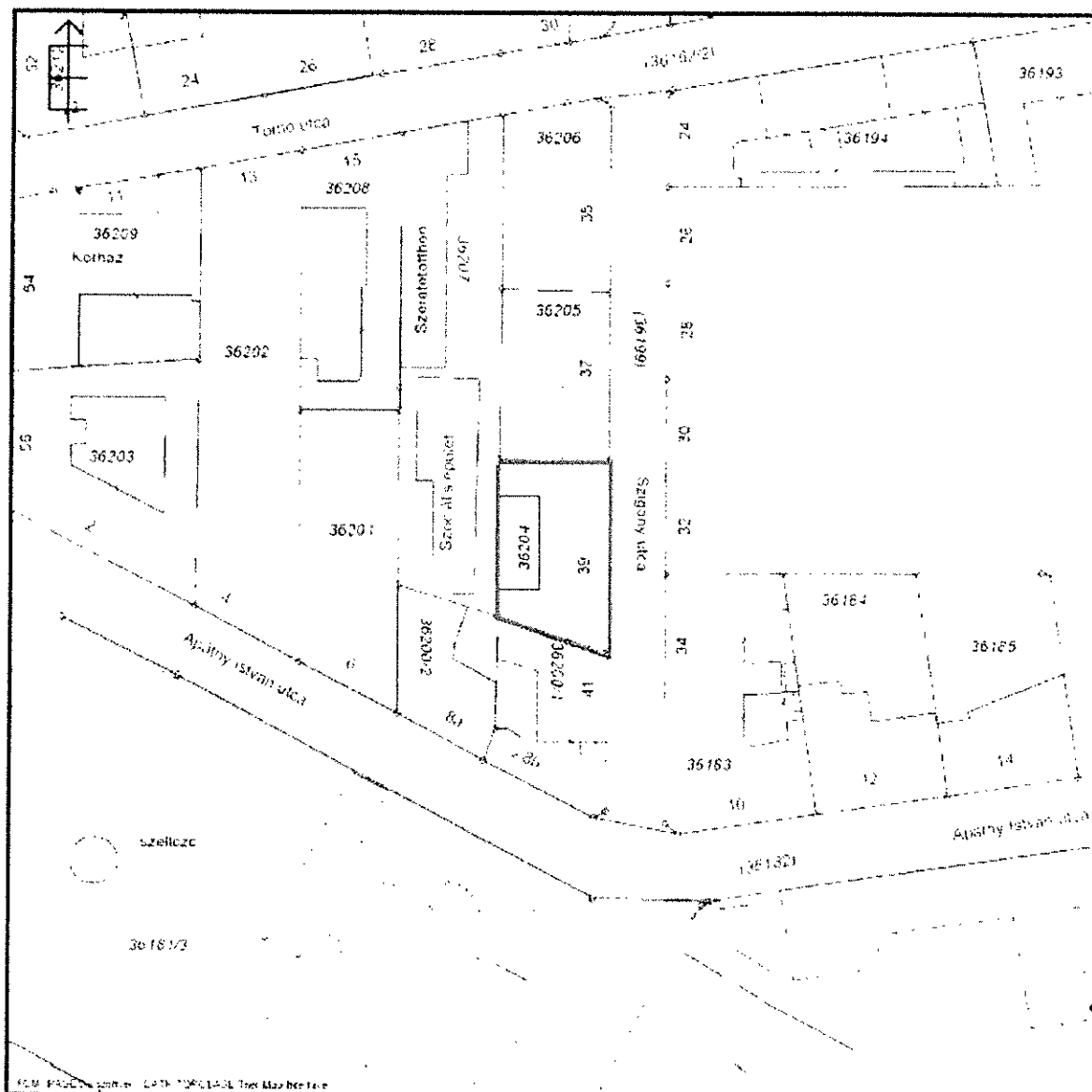
területi adatvezetési: 771 1 2011 11.10.16

Felhasználati, területek és területi adatvezetési: 771 1 2011 11.10.16

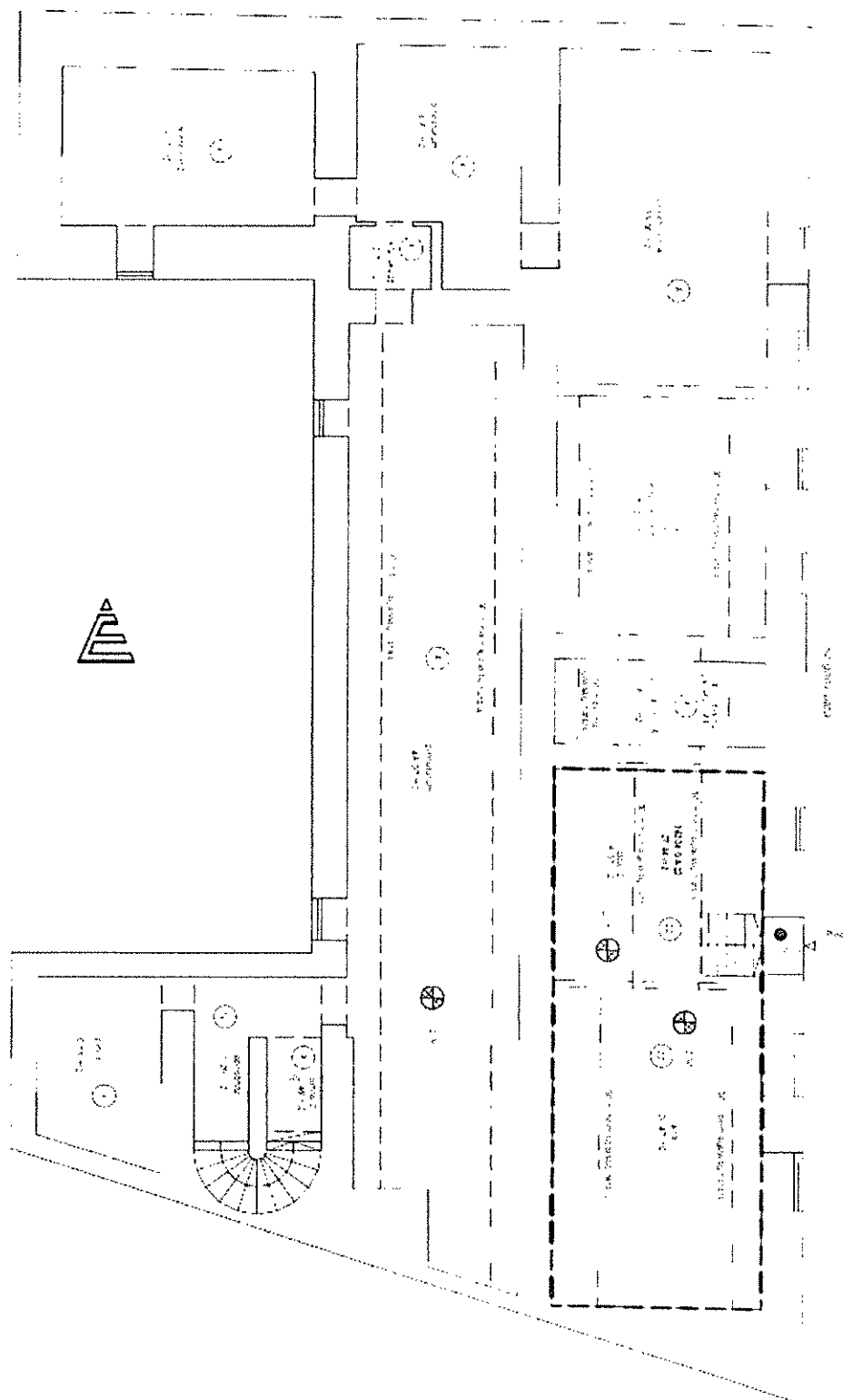
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadott megnevezési napjait megnevezési az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerkezet másolat a Sennai megnevezéssel, a teljes másolat valamennyi megnevezéssel tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelkezik hiteles minősítéssel és nem jogerős.

TULAJDONI LAP VÉGE

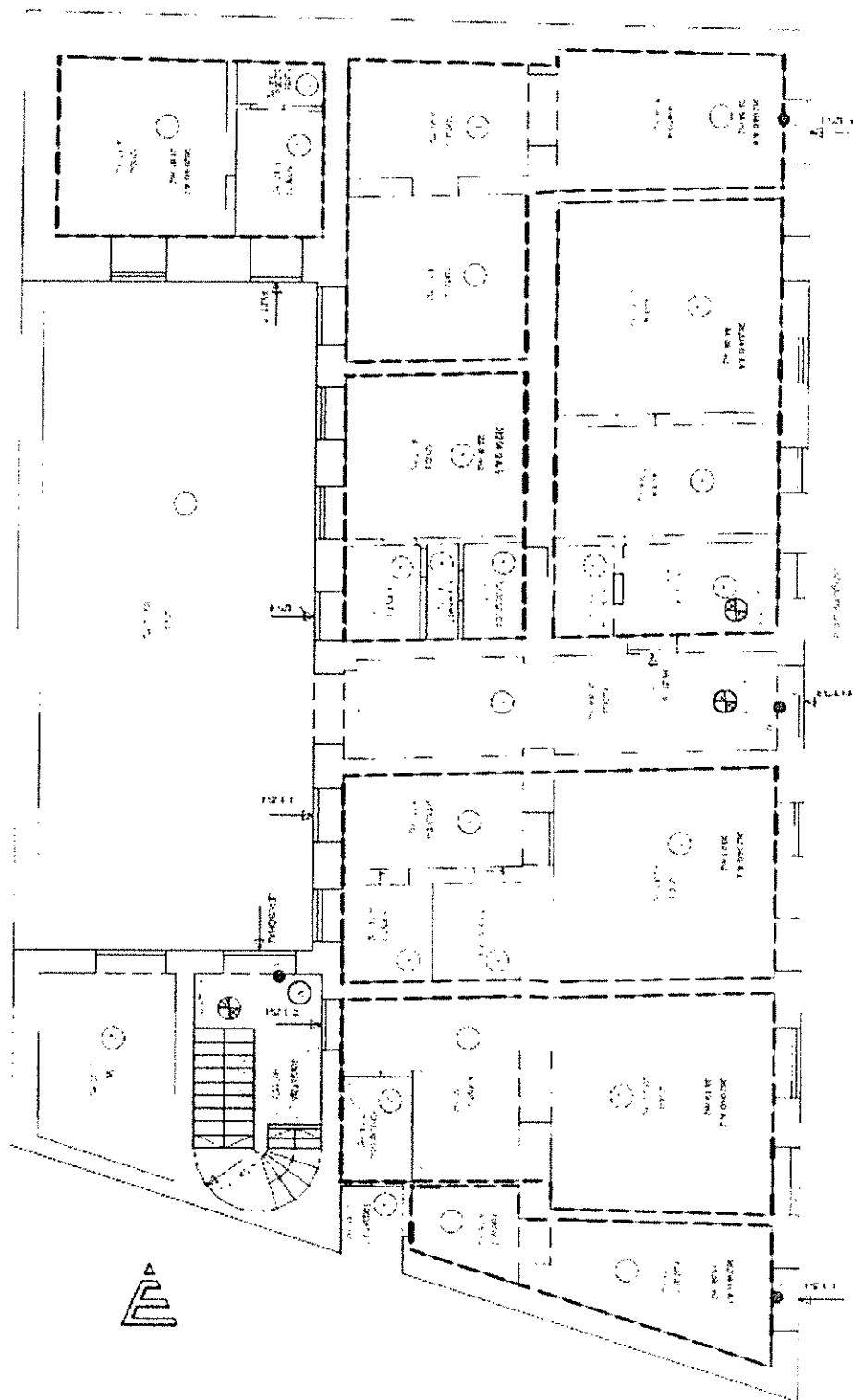
TÉRKÉPMÁSOLAT



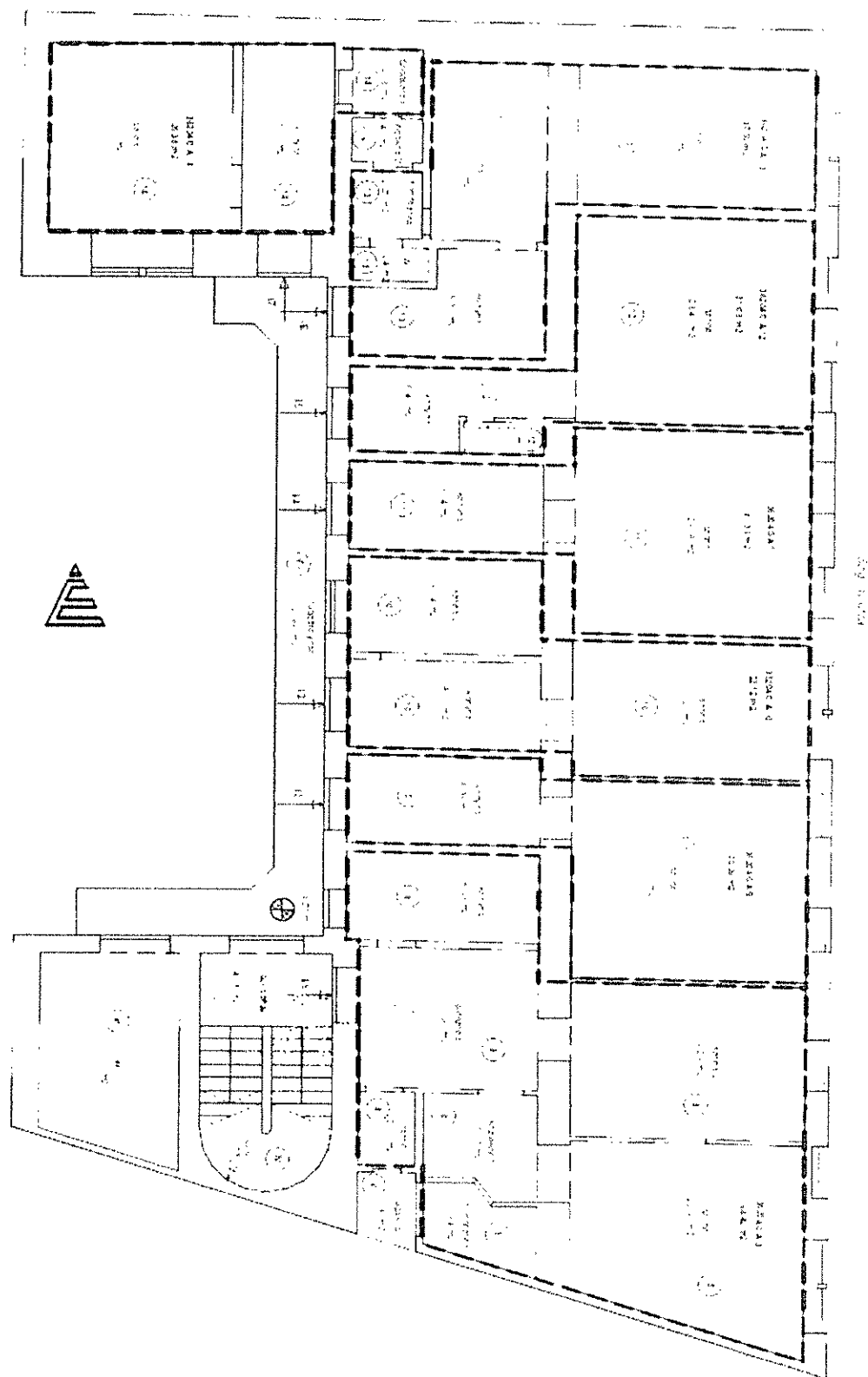
ALAPRAJZ (PINCE)



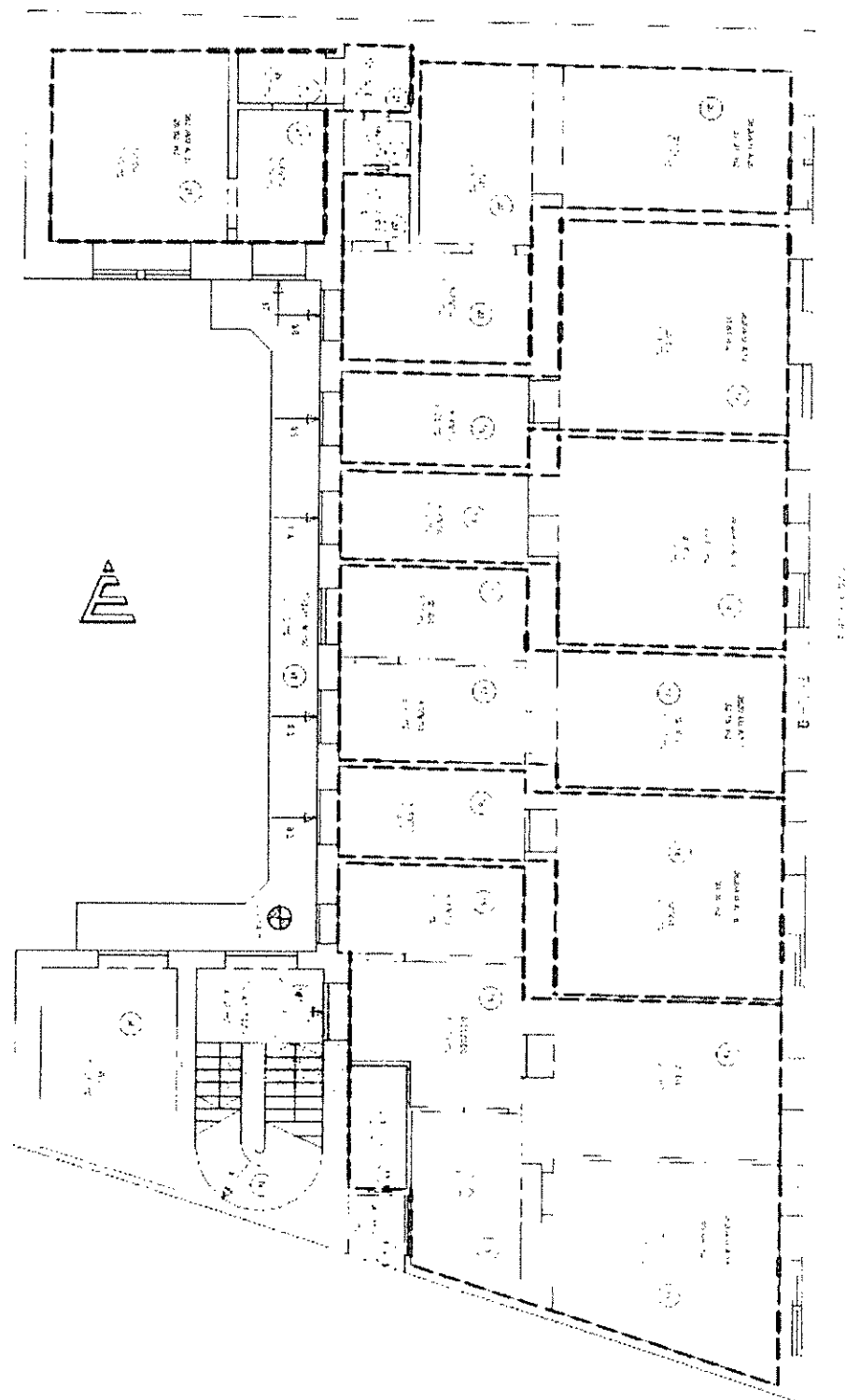
ALAPRAJZ (FÖLDSZINT)



ALAPRAJZ (1. EMELET)

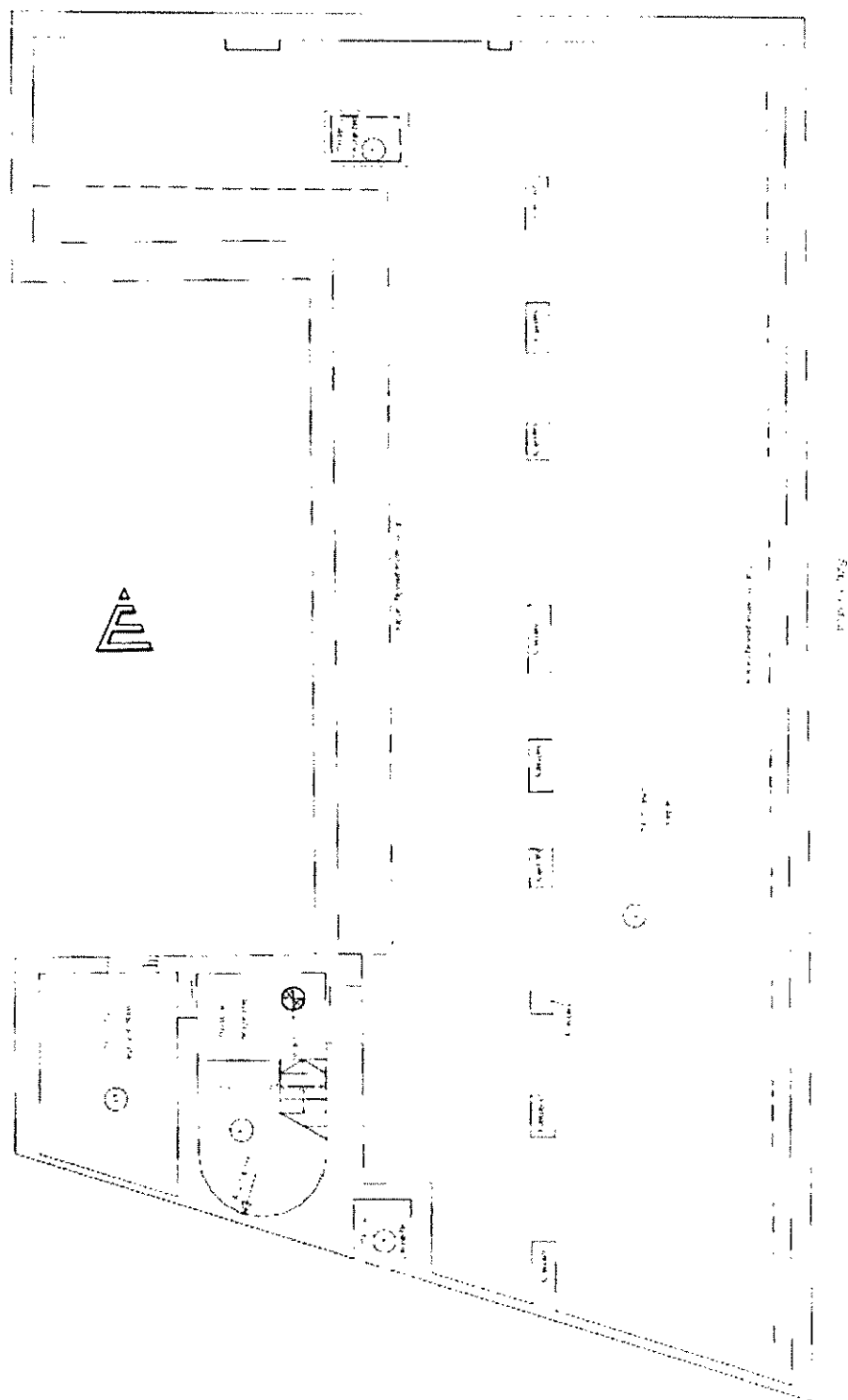


ALAPRAJZ (2. EMELET)



656

ALAPRAJZ (PADLÁS)



HELYISÉGGKIMUTATÁS ALAPRAJZ SZERINT

Megnevezés	Alapterület
pincszint 1. raktár	
raktár 1	27,11 m ²
pince 1. raktár 36204/0/A/22 hrsz. összesen:	27,11 m²

pincszint közös terület:	
lépcsőház	10,29 m ²
pince 1	10,55 m ²
pince 2	2,46 m ²
pinceterem 1	48,97 m ²
pinceterem 2	19,25 m ²
pinceterem 3	16,61 m ²
pinceterem 4	33,90 m ²
pinceterem 5	17,32 m ²
pinceterem 6	6,12 m ²
közlekedő	2,56 m ²
pincszint közös terület összesen:	168,03 m²
pincszint összesen:	195,14 m²

földszint 1. raktár	
raktár 1	11,73 m ²
raktár 2	4,15 m ²
földszint 1. raktár 36204/0/A/1 hrsz. összesen:	15,88 m²

földszint 2. lakás	
konyha	11,32 m ²
fürdőszoba	3,65 m ²
szoba	23,22 m ²
földszint 2. lakás 36204/0/A/2 hrsz. összesen:	38,19 m²

földszint 3. lakás	
előszoba	8,11 m ²
konyha	4,36 m ²
fürdőszoba	3,71 m ²
szoba	22,83 m ²
földszint 3. lakás 36208/0/A/3 hrsz. összesen:	39,01 m²

658

földszint 8. lakás	
konyha	6,87 m ²
fürdőszoba	2,64 m ²
szoba	11,98 m ²
szoba	23,37 m ²
földszint 8. lakás 36204/0/A/4 hrsz. összesen:	44,86 m²

földszint 5. lakás	
konyha	3,59 m ²
közlekedő	1,47 m ²
fürdőszoba	2,78 m ²
szoba	14,17 m ²
földszint 5. lakás 36204/0/A/5 hrsz. összesen:	22,01 m²

földszint 9. üzlethelyiség	
eladótér	15,04 m ²
raktár	9,99 m ²
raktár	14,51 m ²
földszint 9. üzlethelyiség 36204/0/A/6 hrsz. összesen:	39,54 m²

földszint 7. lakás	
konyha	5,46 m ²
fürdőszoba	1,84 m ²
szoba	14,31 m ²
földszint 7. lakás 36204/0/A/7 hrsz. összesen:	21,61 m²

földszint közös terület	
kapualj	20,54 m ²
lépcsőház	13,80 m ²
közös wc	12,09 m ²
földszint közös terület összesen:	46,43 m²
földszint összesen:	267,53 m²

36204/0/A/1 hrsz. =	földszint 1.
36204/0/A/2 hrsz. =	földszint 2.
36204/0/A/3 hrsz. =	földszint 3.
36204/0/A/4 hrsz. =	földszint 8.
36204/0/A/5 hrsz. =	földszint 5.
36204/0/A/6 hrsz. =	földszint 9.
36204/0/A/7 hrsz. =	földszint 7.

659

1. emelet 1. lakás	
előszoba	11,91 m ²
tároló	2,01 m ²
közlekedő	5,10 m ²
fürdőszoba	3,64 m ²
szoba	20,50 m ²
konyha	8,03 m ²
szoba	17,23 m ²
1. emelet 1. lakás 36204/0/A/8 hrsz. összesen:	68,42 m²

1. emelet 2. lakás	
konyha	8,09 m ²
szoba	22,27 m ²
1. emelet 2. lakás 36204/0/A/9 hrsz. összesen:	30,36 m²

1. emelet 3. lakás	
konyha	8,11 m ²
szoba	15,27 m ²
szoba	8,74 m ²
1. emelet 3. lakás 36204/0/A/10 hrsz. összesen:	32,12 m²

1. emelet 4. lakás	
konyha	8,14 m ²
szoba	23,16 m ²
1. emelet 4. lakás 36204/0/A/11 hrsz. összesen:	31,30 m²

1. emelet 5. lakás	
konyha	6,45 m ²
fürdőszoba	1,22 m ²
szoba	23,41 m ²
1. emelet 5. lakás 36204/0/A/12 hrsz. összesen:	31,08 m²

1. emelet 6. lakás	
konyha	8,35 m ²
wc	1,24 m ²
fürdőszoba	2,25 m ²
hall	9,80 m ²
szoba	15,86 m ²
1. emelet 6. lakás 36204/0/A/13 hrsz. összesen:	37,50 m²

1. emelet 7. lakás	
fürdőszoba	2,18 m ²
konyha	8,31 m ²
szoba	16,39 m ²
1. emelet 7. lakás 36204/0/A/14 hrsz. összesen:	26,88 m²

660

1. emelet közös terület	
lépcsőház	14,08 m ²
közös wc	13,05 m ²
függőfolyosó	21,60 m ²
1. emeleti közös terület összesen:	48,73 m²
1. emelet összesen:	306,39 m²

36204/0/A/8 hrsz. =	I. emelet 1.
36204/0/A/9 hrsz. =	I. emelet 2.
36204/0/A/10 hrsz. =	I. emelet 3.
36204/0/A/11 hrsz. =	I. emelet 4.
36204/0/A/12 hrsz. =	I. emelet 5.
36204/0/A/13 hrsz. =	I. emelet 6.
36204/0/A/14 hrsz. =	I. emelet 7.

2. emelet 1. lakás	
előszoba	10,79 m ²
szoba	9,01 m ²
fürdőszoba	3,48 m ²
szoba	20,50 m ²
szoba	17,23 m ²
konyha	8,03 m ²
2. emelet 1. lakás 36204/0/A/15 hrsz. összesen:	69,04 m²

2. emelet 2. lakás	
konyha	8,14 m ²
szoba	22,27 m ²
2. emelet 2. lakás 36204/0/A/16 hrsz. összesen:	30,41 m²

2. emelet 3. lakás	
konyha	8,81 m ²
szoba	8,21 m ²
szoba	15,13 m ²
2. emelet 3. lakás 36204/0/A/17 hrsz. összesen:	32,15 m²

2. emelet 4. lakás	
konyha	8,02 m ²
szoba	22,95 m ²
2. emelet 4. lakás 36204/0/A/18 hrsz. összesen:	30,97 m²

2. emelet 5. lakás	
konyha	8,25 m ²
szoba	23,36 m ²
2. emelet 5. lakás 36204/0/A/19 hrsz. összesen:	31,61 m²

2. emelet 6. lakás	
konyha	10,00 m ²
fürdőszoba	2,25 m ²
hall	9,80 m ²
szoba	15,86 m ²
2. emelet 6. lakás 36204/0/A/20 hrsz. összesen:	37,91 m²

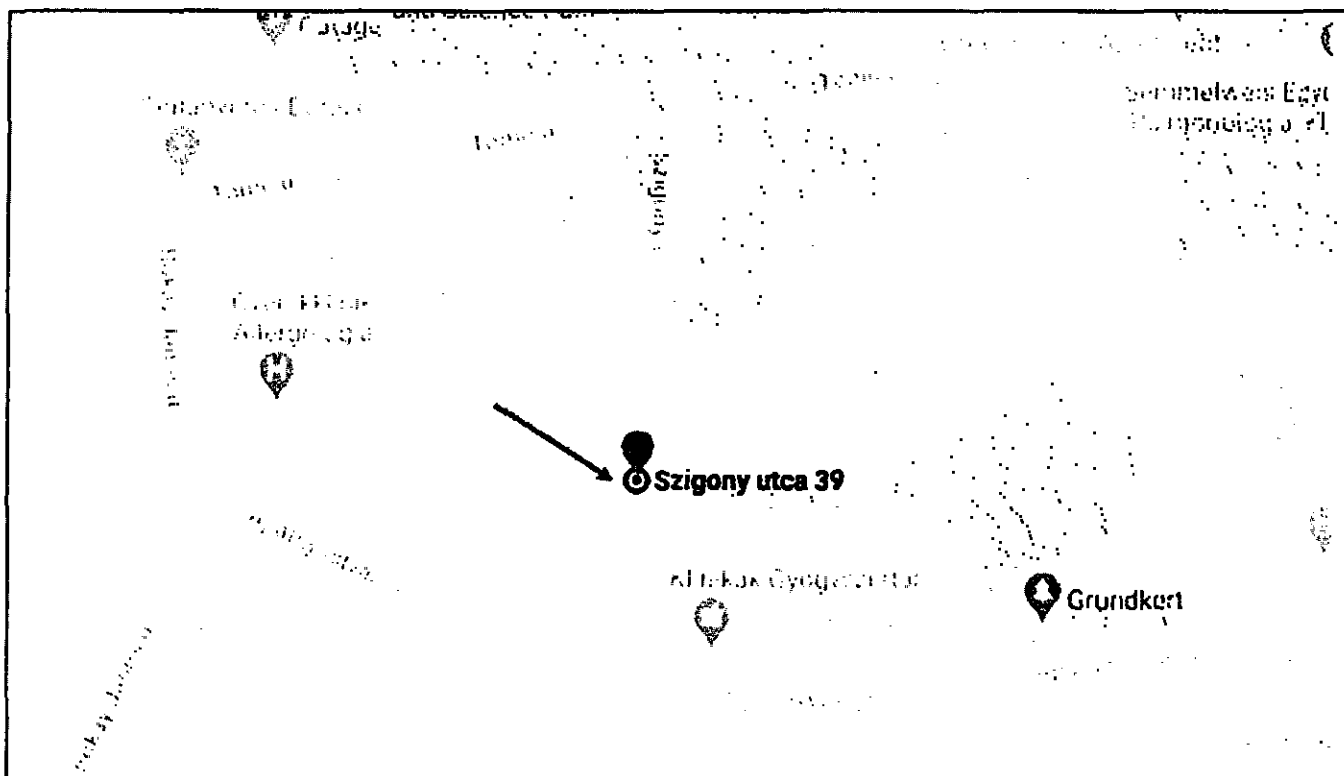
2. emelet 7. lakás	
konyha	5,78 m ²
wc	2,27 m ²
fürdőszoba	2,18 m ²
szoba	16,39 m ²
2. emelet 7. lakás 36204/0/A/21 hrsz. összesen:	26,62 m²

2. emelet közös terület	
lépcsőház	14,08 m ²
közös wc	13,05 m ²
fűgőfolyosó	21,60 m ²
2. emeleti közös terület összesen:	48,73 m²
2. emelet összesen:	307,44 m²

36204/0/A/15 hrsz. =	II. emelet 1.
36204/0/A/16 hrsz. =	II. emelet 2.
36204/0/A/17 hrsz. =	II. emelet 3.
36204/0/A/18 hrsz. =	II. emelet 4.
36204/0/A/19 hrsz. =	II. emelet 5.
36204/0/A/20 hrsz. =	II. emelet 6.
36204/0/A/21 hrsz. =	II. emelet 7.

padlás (közös terület)	
lépcsőház	14,08 m ²
mosókonyha	13,31 m ²
padlás	254,12 m ²
padlás (közös terület) összesen:	281,51 m²

TÉRKÉP-DOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ortofotó

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcafronti homlokzat



02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti lábázat



04. utcafronti homlokzat



05. 36205 HRSZ-szel határos tűzfal



06. kapubejárat



07. belső homlokzat



08. belső homlokzat



09. lépcsőház



10. lépcsőház, aládúcolás



11. tető, ereszcatorna, homlokzat



12. függőfolyosó



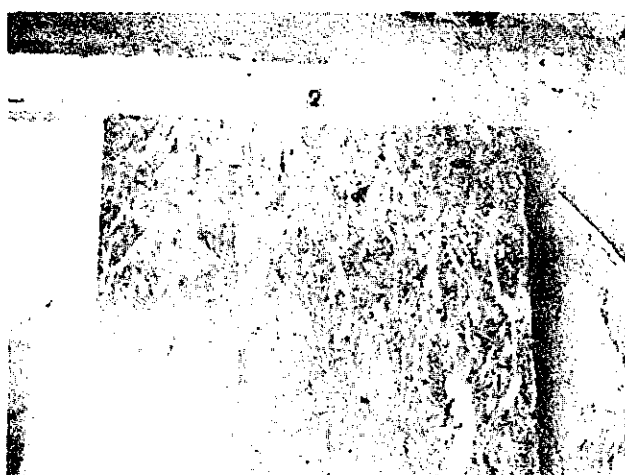
13. közös terület, WC



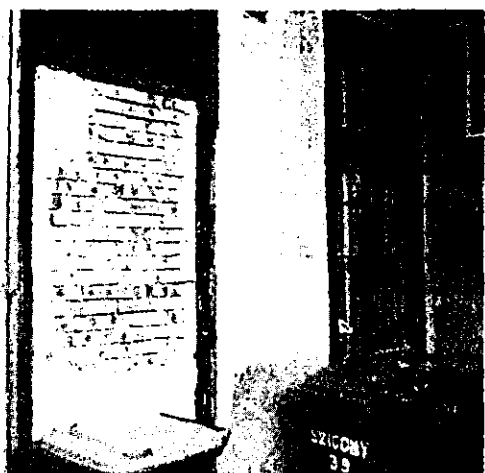
14. közös terület, WC



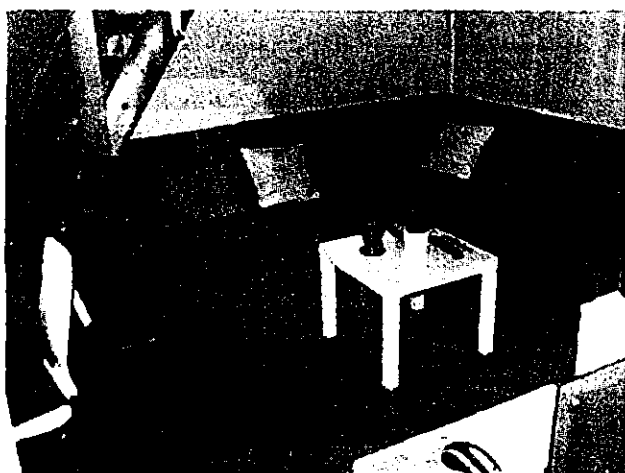
15. közös terület, WC



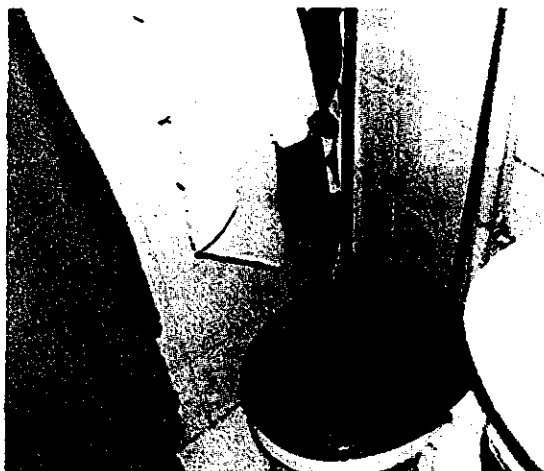
16. földszint 2. ajtó



17. földszint 3. ajtó



18. földszint 7. lakás



19. földszint 7. lakás



20. földszint 7. lakás



21. földszint 9. üzlet



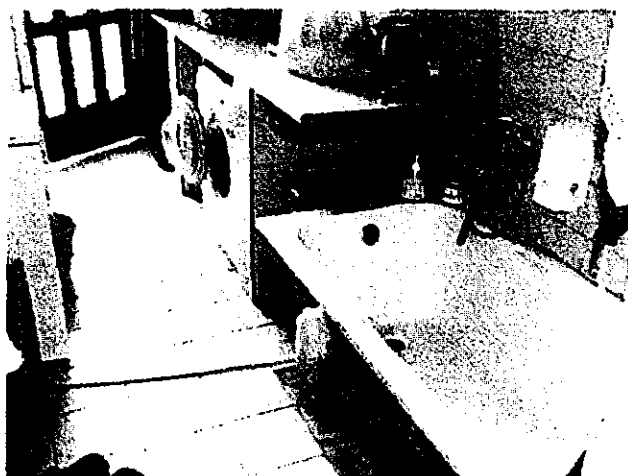
22. földszint 9. üzlet



23. 1. emelet 2. lakás



24. 1. emelet 2. lakás



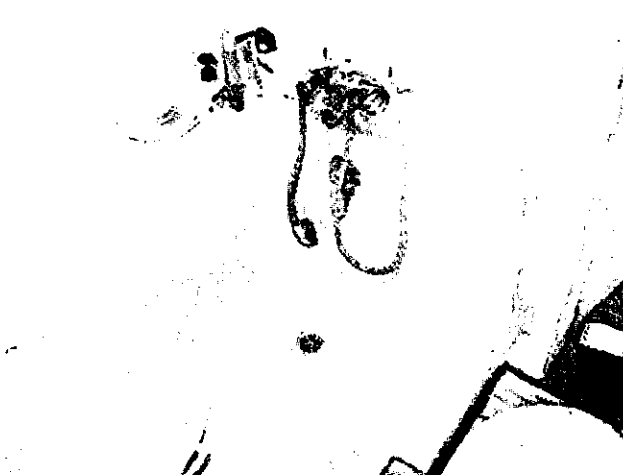
25. 2. emelet 2. lakás



26. 2. emelet 2. lakás



27. 2. emelet 4. lakás



28. 2. emelet 4. lakás



29. 2. emelet 5. lakás



30. 2. emelet 5. lakás

R

6/2.



NYILV. TART. SZ. 00450/2010
JGK-519

CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-519

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Szigony utca 39.



sám alatti

36204 hrsz-ú

kivett lakóház, udvar ingatlanról

Budapest, 2020. május

638

my

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-519
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Szigony utca 39.
Helyrajzi száma	: 36204
Ingatlan megnevezése	: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakóház
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 479 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 935 m ² Fajlagos m2 ár: 364 172 Ft/m ²
A telek területe	: 479 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és költségalapuló módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **340 500 000 Ft**
 azaz **Háromszáznegyvenmillió-ötszázezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **159 840 000 Ft**
 azaz **Egyszázötvenkilencmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **289 430 000 Ft**
 azaz **Kettőszáznolcvankilencmillió-négyszázharmincezer- Ft .**

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

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

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

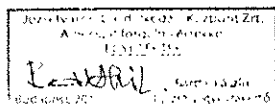
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2020. április 28.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2020. május 5.

2020 MÁJ 07.



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

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

639

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Szigony utca 39.
Tulajdoni lap szerinti területe: 479 m²
Helyrajzi száma: 36204
Ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakóház
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: vezetékjoggal terhelt 14 m² nagyságú területre VMB-117/2012
jogosult: ELMŰ Hálózati KFT

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerületének észak-nyugati szélén, Corvin negyed kerületrészen, az Üllői útra merőleges, egyirányú utcában található, közbenső telekterületen helyezkedik el, utcafronti beépítéssel. Környezetében jellemzően lakóingatlanok helyezkednek el, átlagos környezeti minőségben.

Parkolás a környező kis utcákban csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges hétköznaponként napközben. Tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiemelkedően jó, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények és üzletek hiánytalanul elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☐ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
-----------------------------------	--	------------------------------------	--	--------------------------------

640

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, keleti tájolású telekterületre utcafronti zárt sorú beépítéssel épített, 20 lakást, 1 üzlethelyiséget és 1 raktárt magába foglaló belső udvaros kialakítású épület az 1880-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési rendszerben. Az épület függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla szerkezetű. A szinteket elválasztó födém acélgerendás, téglából készített poroszcsüveg födém. A magastető fa ácsszerkezettel épült, cseréppel borított. A ház homlokzata a földszinten kváderezett, az emeleti szinteken jellemzően klinkertégla burkolatú, a belső homlokzaton kőporos vakolattal ellátott. A belső udvari vas tartószerkezetek és korlátok erőteljes rozsdásodással, korrózióval rendelkeznek, lokálisan látszanak a tartószerkezet fém részei is. A lépcsőházban található lépcsőszerkezet mindhárom szinten aládúcolással rendelkezik. Mind a lábazati részen, mind a homlokzat vakolt részein nagymértékű vizesedésből adódó vakolathibák tapasztalhatók, vakolatomlás, foltosodás és tászkodás látható a falszerkezet egészén.

A kapott alaprajz szerint a 20 lakás komfortfokozat szerinti megoszlása a szükségletektől a komfortosig terjed. A természetbeni komfortfokozatot a kapott információk alapján irtuk le. A szemle során megtekintett lakások műszaki és esztétikai állapot szerint jellemzően erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban vannak. Legtöbbjükben fűtésrendszer nem kiépített, tisztálkodási lehetőség a konyhában található, azzal egy légtérű zuhanyzóval/káddal megoldott. WC-k jellemzően a közös helyiségben kerültek kialakításra az emeleti szinteken. A többi lakás nagyrésze lakatlan, az ajtók vagy be vannak falazva, vagy OSB lappal lettek eltakarva. A lakások másik része lakott, ugyanakkor a bejutás nem volt lehetséges.

A telekterületen belül a közműrendszerek hiánytalanul elérhetőek, kiépítettek, a szemrevételezhető lakásokban a fűtési rendszerek kiépítettek, és a meleg-víz ellátás biztosított.

A piaci értékmeghatározásnál az alaprajzon szereplő tervezett HRSZ-eket tüntettük fel a beazonosíthatóság érdekében. Összességében részben felújítandó, részben romos-bontandó műszaki állapotról beszélhetünk az épület egészét figyelembe véve. Az évtizedek óta elhanyagolt állagmegóvási munkák miatt jelentősen amortizálódtak a fő szerkezeti elemek, felújításuk csak jelentős anyagi ráfordítás mellett megvalósítható.

Épület:

Épület építési éve:	~1880	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, béltestes	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel	felújítandó
Épület homlokzata:	az utcafronton kváderezett, az emeleti szinteken klinkertégla burkolattal, a belső homlokzaton kőporos vakolattal, felújítandó állapotban	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: kivett lakóház, udvar

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	PVC, mettlachi, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben vízzáró burkolattal ellátott	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, párnafa tokozású gerébtokos, duplaszárnyú ablakok, egyszerű üvegezéssel	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	200-210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	300 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű, részben kazettás tokozású, részben párnafa tokozású típusajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	nem kiépített, illetve részben gázkonvektoros (szemrevételezés alapján)	átlagos
Melegvíz biztosítása:	lakásonként egyedileg biztosított	átlagos
Meglévő közmű-kiállítások:	víz, gáz, közcsatorna, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	részben fotózva	
Felújítás éve, tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület homlokzata és lábazata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. Jelentős a felszíni és talaj menti vízelvezetési problémák okozta szerkezeti és esztétikai hiba mind az utcafronti, mind a belső udvari részen. A közlekedőfolyosók fém tartórészei erősen korrodáltak, a lépcsőház tartószerkezete az összes szinten aládúcolt. A szemrevételezhető közös tulajdonú helyiségek erőteljesen amortizált állapotúak, az itt található nyílászárók bontandó állapotban vannak. A lakások bejárata és a belső udvar felé eső homlokzati nyílászárók nagyrésze be van falazva, illetve OSB lappal le van fedve, a mögötte található helyiségek állapota így nem behatárolható.

Telek:

A Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzat (JÓKÉSZ) sz. 66/2007. (XII. 12.) ök. számú rendelet előírásai szerint az ingatlan övezeti besorolása L1-VIII-7. A maximális beépítés mértéke 65%, legnagyobb szintterületi mutatója 4,50 m²/m², terepszint alatti beépítés mértéke 85% (mélygarázs esetén 100%), a legkisebb zöldfelület mértéke 15% (mélygarázs esetén 0%), az épület megengedett legkisebb építménymagassága 16,0 m, a legnagyobb 25,0 m, beépítési mód zártosorú.

4.4. Helyiségkimutatás (szintenként a mellékletben részletezve)

Helyiségcsoportok	Padozat	Falazat	Nettó alapterület	Korrektció	Hasznos alapterület
pincszint	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	27,11 m ²	50%	13,56 m ²
pincszint közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	168,03 m ²	50%	84,02 m ²
földszint	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	221,10 m ²	100%	221,10 m ²
földszint közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	46,43 m ²	50%	23,22 m ²
I. emelet	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	257,66 m ²	100%	257,66 m ²
I. emelet közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	48,73 m ²	50%	24,37 m ²
II. emelet	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	258,71 m ²	100%	258,71 m ²
II. emelet közös	vegyes, felújítandó	vegyes, felújítandó	48,73 m ²	50%	24,37 m ²
padlástér	homokkal szórt	nyers tégl	281,51 m ²	10%	28,15 m ²
Összesen:			1358,01 m ²		935,14 m ²
Összesen, kerekítve:			1358 m ²		935 m ²

Megjegyzés:

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

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	479 m ²
Eszmei hányad:	1 / 1
Albetétre jutó telek terület:	479,00 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	333 700 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	159 840 000 Ft , Egyszázötvenkilencmillió-nyolcszáznegyvene

643

Z. oldal

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló fajlagos átlagár meghatározása
pince, raktár helyiségekre

Adatok	értékelt	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Puskin utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	pince raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	< 49	52	178	380	342	250
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 900 000	29 900 000	39 900 000	41 000 000	29 800 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		188 654	151 180	94 500	107 895	107 280
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	6%	17%	15%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%	10%	0%
eltérő telekarány		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot, épület kora		0%	-20%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-19%	22%	20%	5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		179 504	123 136	114 865	129 096	112 698
Fajlagos átlagár:		131 860 Ft/m²				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, kiépített közművekkel rendelkező, amortizált állapotú raktár, ablakkal, ingatlan.com/30825829
2. adat: Palotanegyed, pinceszinten található, beton padozatú, részben felújított, 3 utcafronti ablakkal rendelkező raktár, ingatlan.com/30731653
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található, száraz raktár, ingatlan.com/29111264
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, amortizált állapotú, beton padozatú, pinceszinten található raktár, ingatlan.com/21731671
5. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, jó állapotú padozattal rendelkező raktár, nagy ablakkal, ingatlan.com/27846392

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos átlagára:

131 860 Ft

azaz Egyszázharmincegyezer-nyolcszázhatvan Ft .

644

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

**5.2.2. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló fajlagos átlagár meghatározása
39 m2 alatti ingatlanokra**

Adatok	értékelt	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII. ker., Kisfaludy utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kisfaludy utca	VIII. ker., Leonardo utca	VIII. ker., Futó utca
megnevezése:	lakás 39 m2 alatti	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	< 39	26	26	29	24	31
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		19 800 000	17 900 000	18 900 000	12 500 000	19 990 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2020	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		685 385	619 615	586 552	468 750	580 355
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő telekarány		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot, épület kora		-20%	-20%	-15%	0%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-26%	-26%	-21%	-7%	-21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		505 128	456 657	463 376	438 281	459 641
Fajlagos átlagár:		464 617 Ft/m²				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvin negyed, földszinti, egy szobás, komfortos (gázkonvektor), átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/30555370
2. adat: Corvin negyed, földszinti, egy szobás, összkomfortos (gázcirkó), átlagos állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31274887
3. adat: Corvin negyed, 2. emeleti, komfortos (gázkonvektor), közepes állapotú, részben galériázott lakás, ingatlan.com/31193239
4. adat: Corvin negyed, földszinti, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú, komfortosítást igénylő állapotban, 1 szoba elosztással, társasházban. ingatlan.com/31471652
5. adat: Corvin negyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos (gázkonvektor), 1 szobás lakás, ingatlan.com/30887821

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos átlagára:

464 617 Ftazaz **Négyszázhatvannégyezer-hatszáztizenhét Ft .**

645

9 oldal

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

**5.2.3. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló fajlagos átlagár meghatározása
39 m² feletti ingatlanokra**

Adatok	értékelt	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII. ker., Práter utca 65.	VIII. ker., Nap utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Baross utca
megnevezése:	lakás 39 m ² feletti	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	> 39	65	53	55	56	58
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		33 800 000	39 900 000	34 900 000	29 900 000	37 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2020	2020	2020	2020
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		520 000	677 547	571 091	480 536	588 103
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	1%	2%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	2%	-5%
általános műszaki állapot, épület kora		-20%	-25%	-20%	-15%	-20%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
osztatlan közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-27%	-34%	-28%	-16%	-28%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		377 520	449 891	408 901	402 208	422 846
Fajlagos átlagár:		412 273 Ft/m²				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvin negyed, átlagos állapotú, 3. emeleti, komfortos (gáz üzemű HÉRA), 2 szobás lakás, cserélt nyílászárókkal, **saját adatbázis**
2. adat: Corvin negyed, 1. emeleti, jó állapotú, 2 szobás, részben galériázott, összkomfortos lakás, ingatlan.com/30939826
3. adat: Corvin negyed, első emeleti, jó állapotú, komfortos (gázkonvektor), 2 + 1 fél szobás lakás, ingatlan.com/31454586
4. adat: Corvin negyed, földszinti, utcafronti elhelyezkedésű, közepes állapotú, komfortos, 2 szobás lakás, ingatlan.com/29991089
5. adat: Corvin negyed, 2. emeleti, jó állapotú, komfortos (gáz üzemű HÉRA), 2 + 1 fél szobás lakás, ingatlan.com/30703600

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott fajlagos átlagára:

412 273 Ftazaz **Négyszáztizenkettőezer-kettőszázhetvenhárom Ft .**

646

5.2.4 Piaci értékmeghatározás:

Lakás/albetét	Tervezett helyrajzi szám	Funkció	terület [m2]	Műszaki állapot	Fajlagos alapár (Ft/m2)	Korrekciók				Becsült piaci érték
						eltérő alapterület	műszaki állapot	emeleti szint	komfort funkció	
földszint 1.	36204/0/A/1	raktár	15,88	felújítandó	464 617	-2%	0%	0%	-10%	6 473 000 Ft
földszint 2.	36204/0/A/2	lakás	38,19	felújítandó	464 617	2%	0%	0%	-5%	17 247 000 Ft
földszint 3.	36204/0/A/3	lakás	39,01	felújítandó	412 273	2%	0%	0%	-5%	15 659 000 Ft
földszint 8.	36204/0/A/4	lakás	44,86	felújítandó	412 273	4%	0%	0%	0%	19 148 000 Ft
földszint 5.	36204/0/A/5	lakás	22,01	felújítandó	464 617	-1%	0%	0%	0%	10 120 000 Ft
földszint 9.	36204/0/A/6	üzlet	39,54	felújítandó	412 273	2%	0%	0%	-5%	15 889 000 Ft
földszint 7.	36204/0/A/7	lakás	21,61	felújítandó	464 617	-1%	10%	0%	0%	10 932 000 Ft
földszinti közös terület			46,43	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
1. emelet 1.	36204/0/A/8	lakás	68,42	felújítandó	412 273	2%	0%	5%	0%	30 240 000 Ft
1. emelet 2.	36204/0/A/9	lakás	30,36	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 195 000 Ft
1. emelet 3.	36204/0/A/10	lakás	32,12	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	0%	15 817 000 Ft
1. emelet 4.	36204/0/A/11	lakás	31,30	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 662 000 Ft
1. emelet 5.	36204/0/A/12	lakás	31,08	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	0%	15 274 000 Ft
1. emelet 6.	36204/0/A/13	lakás	37,50	felújítandó	464 617	2%	0%	5%	0%	18 653 000 Ft
1. emelet 7.	36204/0/A/14	lakás	26,88	felújítandó	464 617	0%	0%	5%	0%	13 105 000 Ft
1. emeleti közös terület			48,73	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
2. emelet 1.	36204/0/A/15	lakás	69,04	felújítandó	412 273	2%	0%	5%	0%	30 549 000 Ft
2. emelet 2.	36204/0/A/16	lakás	30,41	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 220 000 Ft
2. emelet 3.	36204/0/A/17	lakás	32,15	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	15 085 000 Ft
2. emelet 4.	36204/0/A/18	lakás	30,97	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 498 000 Ft
2. emelet 5.	36204/0/A/19	lakás	31,61	felújítandó	464 617	1%	0%	5%	-5%	14 816 000 Ft
2. emelet 6.	36204/0/A/20	lakás	37,91	felújítandó	464 617	2%	0%	5%	-5%	17 991 000 Ft
2. emelet 7.	36204/0/A/21	lakás	26,62	felújítandó	464 617	0%	0%	5%	-5%	12 354 000 Ft
pince	36204/0/A/22	raktár	27,11	felújítandó	131 860	0%	0%	0%	0%	3 574 000 Ft
2. emeleti közös terület			48,73	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
padlás közös terület			281,51	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
pince közös terület			168,03	felújítandó		0%	0%	0%	0%	0 Ft
Összesen										340 501 000 Ft
Összesen, kerekítve:										340 501 000 Ft

Megjegyzés:

#####

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

5.2.5. Költség alapú értékelési módszer

Telek értékének számítása:

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Szigony utca 39.	VIII., ker, Szigetvári utca	VIII., ker, Magdolnanegyed	VIII., ker, Magdolnanegyed
telek területe (m ²)	479	1 336	772	752
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		421 000 000	204 900 000	249 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év)		2020	2020	2020
fajlagos alapár (Ft/m ²)		315 120	265 415	331 117
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedése		15%	15%	15%
meglévő közművek		0%	0%	0%
telek mérete		9%	3%	3%
Összes korrekció:		14%	8%	8%
Korrigált fajlagos alapár:		357 882	286 462	356 712
Átlagár kerekítve:		333 700 Ft/m²		
Telek értéke kerekítve:		159 840 000 Ft		

Összehasonlító telek adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, L1-VIII-2 övezetbe tartozó, 60%-ban beépíthető, bruttó 4676 m2 beépíthetőséggel, ingatlan.com/31264402
2. adat: Magdolnanegyed, L1-VIII-34 övezetbe tartozó, 60%-ban zártkörűen beépíthető, 40 lakás építésére alkalmas telek, ingatlan.com/31238629
3. adat: Magdolnanegyed, L1-VIII-2 övezetbe tartozó, 60%-ban beépíthető, 21 méter utcafronti szélességű telek, ingatlan.com/31298740

Építmény értékének számítása:

Építmény/helyiségcsoport	területe [m ²]	építési ktg	avulások			helyettesítési/ pótlási érték
			fizikai	funkci- onális	környe- zeti	
pince	195	150 000 Ft/m ²	50%	0%	5%	13 903 700 Ft
földszint	268	350 000 Ft/m ²	40%	10%	5%	48 035 000 Ft
I. emelet	306	300 000 Ft/m ²	40%	10%	5%	47 153 400 Ft
II. emelet	307	300 000 Ft/m ²	40%	10%	5%	47 315 000 Ft
padlástér	282	90 000 Ft/m ²	50%	0%	5%	12 034 600 Ft
Építmény értéke összesen:	1 358					168 442 000 Ft

Ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

328 280 000 Ft

azaz Háromszázhuszonnyolcmillió-kettőszáznyolcvanezer - Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Az ingatlan forgalmi értéke a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása csak csekély mértékben jellemző, ezért a hozamszámításon alapuló módszer nem kerül alkalmazásra. A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg, amelyet az értékelési feladatban ellenőrző módszerként vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	340 501 000 Ft	100%	340 501 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	328 280 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	340 501 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

340 500 000 Ft

azaz, Háromszáznegyvenmillió-ötszázezer - Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

649

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Szigony utca 39.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **340 500 000 Ft**
azaz **Háromszáznegyvenmillió-ötszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. április 28.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2020. május 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☒
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☐
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

Okta! 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: S000004 00S12 2020
2020.02.06

BUDAPEST VIOLIER

Sæker 73

Belterület 36204 helyi ajzı szám

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2

LEF 2

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

1992 1 1992 2 1992 3 1992 4 1992 5 1992 6 1992 7 1992 8 1992 9 1992 10 1992 11 1992 12 1993 1 1993 2 1993 3 1993 4 1993 5 1993 6 1993 7 1993 8 1993 9 1993 10 1993 11 1993 12 1994 1 1994 2 1994 3 1994 4 1994 5 1994 6 1994 7 1994 8 1994 9 1994 10 1994 11 1994 12 1995 1 1995 2 1995 3 1995 4 1995 5 1995 6 1995 7 1995 8 1995 9 1995 10 1995 11 1995 12 1996 1 1996 2 1996 3 1996 4 1996 5 1996 6 1996 7 1996 8 1996 9 1996 10 1996 11 1996 12 1997 1 1997 2 1997 3 1997 4 1997 5 1997 6 1997 7 1997 8 1997 9 1997 10 1997 11 1997 12 1998 1 1998 2 1998 3 1998 4 1998 5 1998 6 1998 7 1998 8 1998 9 1998 10 1998 11 1998 12 1999 1 1999 2 1999 3 1999 4 1999 5 1999 6 1999 7 1999 8 1999 9 1999 10 1999 11 1999 12 2000 1 2000 2 2000 3 2000 4 2000 5 2000 6 2000 7 2000 8 2000 9 2000 10 2000 11 2000 12 2001 1 2001 2 2001 3 2001 4 2001 5 2001 6 2001 7 2001 8 2001 9 2001 10 2001 11 2001 12 2002 1 2002 2 2002 3 2002 4 2002 5 2002 6 2002 7 2002 8 2002 9 2002 10 2002 11 2002 12 2003 1 2003 2 2003 3 2003 4 2003 5 2003 6 2003 7 2003 8 2003 9 2003 10 2003 11 2003 12 2004 1 2004 2 2004 3 2004 4 2004 5 2004 6 2004 7 2004 8 2004 9 2004 10 2004 11 2004 12 2005 1 2005 2 2005 3 2005 4 2005 5 2005 6 2005 7 2005 8 2005 9 2005 10 2005 11 2005 12 2006 1 2006 2 2006 3 2006 4 2006 5 2006 6 2006 7 2006 8 2006 9 2006 10 2006 11 2006 12 2007 1 2007 2 2007 3 2007 4 2007 5 2007 6 2007 7 2007 8 2007 9 2007 10 2007 11 2007 12 2008 1 2008 2 2008 3 2008 4 2008 5 2008 6 2008 7 2008 8 2008 9 2008 10 2008 11 2008 12 2009 1 2009 2 2009 3 2009 4 2009 5 2009 6 2009 7 2009 8 2009 9 2009 10 2009 11 2009 12 2010 1 2010 2 2010 3 2010 4 2010 5 2010 6 2010 7 2010 8 2010 9 2010 10 2010 11 2010 12 2011 1 2011 2 2011 3 2011 4 2011 5 2011 6 2011 7 2011 8 2011 9 2011 10 2011 11 2011 12 2012 1 2012 2 2012 3 2012 4 2012 5 2012 6 2012 7 2012 8 2012 9 2012 10 2012 11 2012 12 2013 1 2013 2 2013 3 2013 4 2013 5 2013 6 2013 7 2013 8 2013 9 2013 10 2013 11 2013 12 2014 1 2014 2 2014 3 2014 4 2014 5 2014 6 2014 7 2014 8 2014 9 2014 10 2014 11 2014 12 2015 1 2015 2 2015 3 2015 4 2015 5 2015 6 2015 7 2015 8 2015 9 2015 10 2015 11 2015 12 2016 1 2016 2 2016 3 2016 4 2016 5 2016 6 2016 7 2016 8 2016 9 2016 10 2016 11 2016 12 2017 1 2017 2 2017 3 2017 4 2017 5 2017 6 2017 7 2017 8 2017 9 2017 10 2017 11 2017 12 2018 1 2018 2 2018 3 2018 4 2018 5 2018 6 2018 7 2018 8 2018 9 2018 10 2018 11 2018 12 2019 1 2019 2 2019 3 2019 4 2019 5 2019 6 2019 7 2019 8 2019 9 2019 10 2019 11 2019 12 2020 1 2020 2 2020 3 2020 4 2020 5 2020 6 2020 7 2020 8 2020 9 2020 10 2020 11 2020 12 2021 1 2021 2 2021 3 2021 4 2021 5 2021 6 2021 7 2021 8 2021 9 2021 10 2021 11 2021 12 2022 1 2022 2 2022 3 2022 4 2022 5 2022 6 2022 7 2022 8 2022 9 2022 10 2022 11 2022 12 2023 1 2023 2 2023 3 2023 4 2023 5 2023 6 2023 7 2023 8 2023 9 2023 10 2023 11 2023 12 2024 1 2024 2 2024 3 2024 4 2024 5 2024 6 2024 7 2024 8 2024 9 2024 10 2024 11 2024 12 2025 1 2025 2 2025 3 2025 4 2025 5 2025 6 2025 7 2025 8 2025 9 2025 10 2025 11 2025 12 2026 1 2026 2 2026 3 2026 4 2026 5 2026 6 2026 7 2026 8 2026 9 2026 10 2026 11 2026 12 2027 1 2027 2 2027 3 2027 4 2027 5 2027 6 2027 7 2027 8 2027 9 2027 10 2027 11 2027 12 2028 1 2028 2 2028 3 2028 4 2028 5 2028 6 2028 7 2028 8 2028 9 2028 10 2028 11 2028 12 2029 1 2029 2 2029 3 2029 4 2029 5 2029 6 2029 7 2029 8 2029 9 2029 10 2029 11 2029 12 2030 1 2030 2 2030 3 2030 4 2030 5 2030 6 2030 7 2030 8 2030 9 2030 10 2030 11 2030 12 2031 1 2031 2 2031 3 2031 4 2031 5 2031 6 2031 7 2031 8 2031 9 2031 10 2031 11 2031 12 2032 1 2032 2 2032 3 2032 4 2032 5 2032 6 2032 7 2032 8 2032 9 2032 10 2032 11 2032 12 2033 1 2033 2 2033 3 2033 4 2033 5 2033 6 2033 7 2033 8 2033 9 2033 10 2033 11 2033 12 2034 1 2034 2 2034 3 2034 4 2034 5 2034 6 2034 7 2034 8 2034 9 2034 10 2034 11 2034 12 2035 1 2035 2 2035 3 2035 4 2035 5 2035 6 2035 7 2035 8 2035 9 2035 10 2035 11 2035 12 2036 1 2036 2 2036 3 2036 4 2036 5 2036 6 2036 7 2036 8 2036 9 2036 10 2036 11 2036 12 2037 1 2037 2 2037 3 2037 4 2037 5 2037 6 2037 7 2037 8 2037 9 2037 10 2037 11 2037 12 2038 1 2038 2 2038 3 2038 4 2038 5 2038 6 2038 7 2038 8 2038 9 2038 10 2038 11 2038 12 2039

$\frac{1}{\sqrt{\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} f(x) e^{-x^2} dx = \frac{1}{\sqrt{\pi}}$

TABLE 1									
Summary of the results of the 1997-1998 survey of the 100 largest U.S. corporations									
Percentage of respondents									
Age	Gender	Ethnicity	Education	Marital Status	Religion	Political Affiliation	Income	Home Ownership	Vehicle Ownership
18-24	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$10,000-\$19,999	Own	Own
25-34	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$20,000-\$29,999	Rent	Rent
35-44	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$30,000-\$39,999	Own	Own
45-54	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$40,000-\$49,999	Rent	Rent
55-64	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$50,000-\$59,999	Own	Own
65-74	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$60,000-\$69,999	Rent	Rent
75-84	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$70,000-\$79,999	Own	Own
85-94	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$80,000-\$89,999	Rent	Rent
95-104	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$90,000-\$99,999	Own	Own
105-114	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$100,000-\$109,999	Rent	Rent
115-124	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$110,000-\$119,999	Own	Own
125-134	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$120,000-\$129,999	Rent	Rent
135-144	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$130,000-\$139,999	Own	Own
145-154	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$140,000-\$149,999	Rent	Rent
155-164	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$150,000-\$159,999	Own	Own
165-174	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$160,000-\$169,999	Rent	Rent
175-184	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$170,000-\$179,999	Own	Own
185-194	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$180,000-\$189,999	Rent	Rent
195-204	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$190,000-\$199,999	Own	Own
205-214	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$200,000-\$209,999	Rent	Rent
215-224	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$210,000-\$219,999	Own	Own
225-234	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$220,000-\$229,999	Rent	Rent
235-244	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$230,000-\$239,999	Own	Own
245-254	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$240,000-\$249,999	Rent	Rent
255-264	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$250,000-\$259,999	Own	Own
265-274	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$260,000-\$269,999	Rent	Rent
275-284	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$270,000-\$279,999	Own	Own
285-294	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$280,000-\$289,999	Rent	Rent
295-304	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$290,000-\$299,999	Own	Own
305-314	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$300,000-\$309,999	Rent	Rent
315-324	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$310,000-\$319,999	Own	Own
325-334	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$320,000-\$329,999	Rent	Rent
335-344	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$330,000-\$339,999	Own	Own
345-354	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$340,000-\$349,999	Rent	Rent
355-364	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$350,000-\$359,999	Own	Own
365-374	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$360,000-\$369,999	Rent	Rent
375-384	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$370,000-\$379,999	Own	Own
385-394	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$380,000-\$389,999	Rent	Rent
395-404	Male	White	High School	Married	Protestant	Republican	\$390,000-\$399,999	Own	Own
405-414	Female	Black	College	Single	Catholic	Democrat	\$4		

[illegible][illegible]

DEPT. OF AGRICULTURE

$$= \frac{1}{M} \sum_{i=1}^M \left(\frac{\partial L_i}{\partial W} + \lambda \frac{\partial \|W\|_F^2}{\partial W} \right) = \frac{1}{M} \sum_{i=1}^M \left(\frac{\partial L_i}{\partial W} + 2\lambda W \right)$$

U F E S Z

1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	52
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1990	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100											

[illegible]

$\frac{d}{dt} \left(\frac{\partial L}{\partial \dot{x}} \right) = \frac{\partial L}{\partial x}$

Table 1. *Salmonella* serotypes and phage types isolated from the 1990-1991 and 1991-1992 seasons in the United States

DEE: Z

$$\text{Ans. } \frac{\partial}{\partial x} = \frac{\partial u}{\partial x} + \frac{\partial v}{\partial x} + \frac{\partial w}{\partial x} + \frac{\partial z}{\partial x} = \frac{\partial u}{\partial x} + \frac{\partial v}{\partial x} + \frac{\partial w}{\partial x} + \frac{\partial z}{\partial x}$$

^a $\chi^2 = 1.0$, $df = 1$, $p = .32$.

[illegible]

W E B DUBOIS:

[illegible]

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

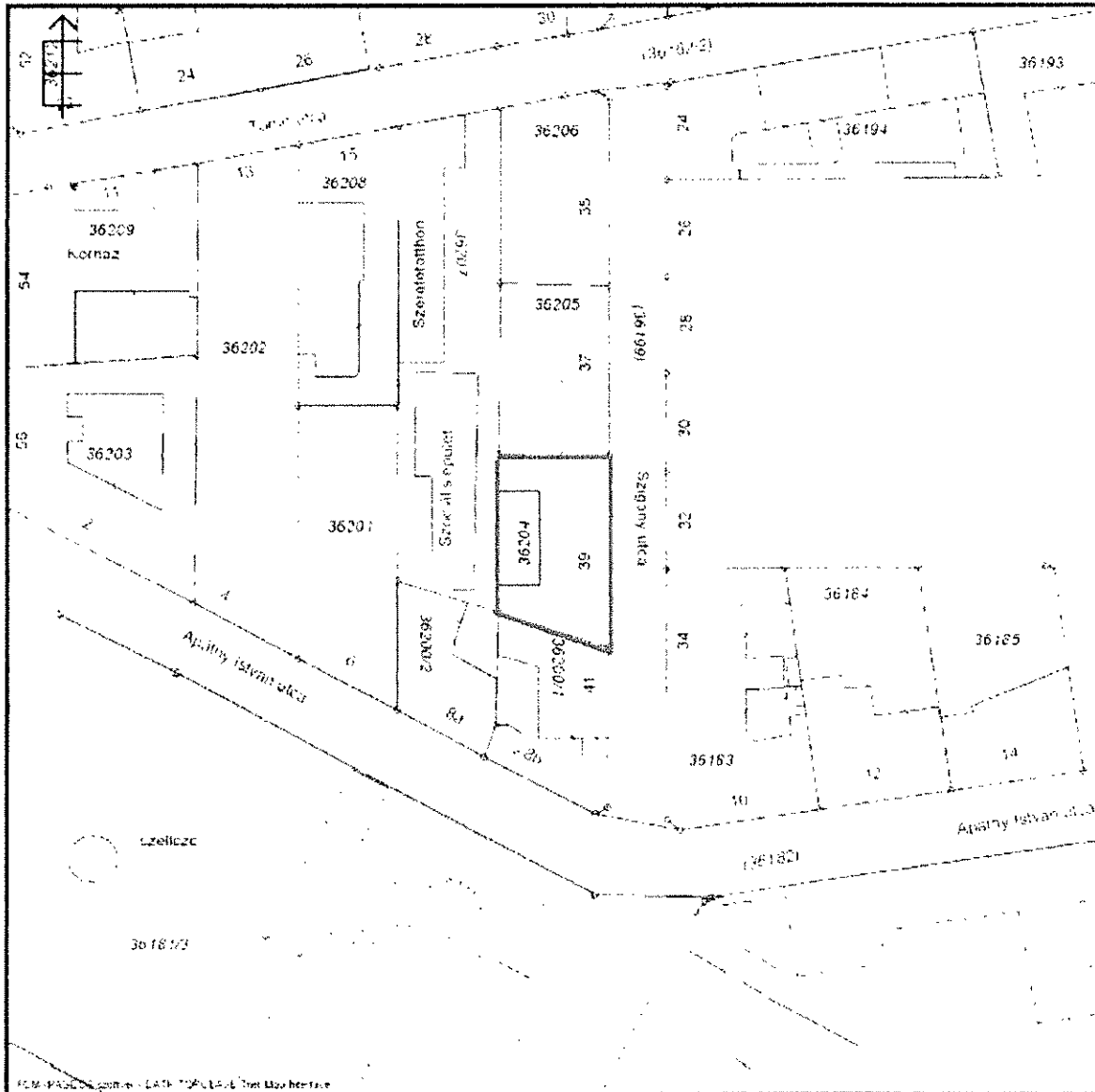
[Illegible text]

[illegible][illegible]

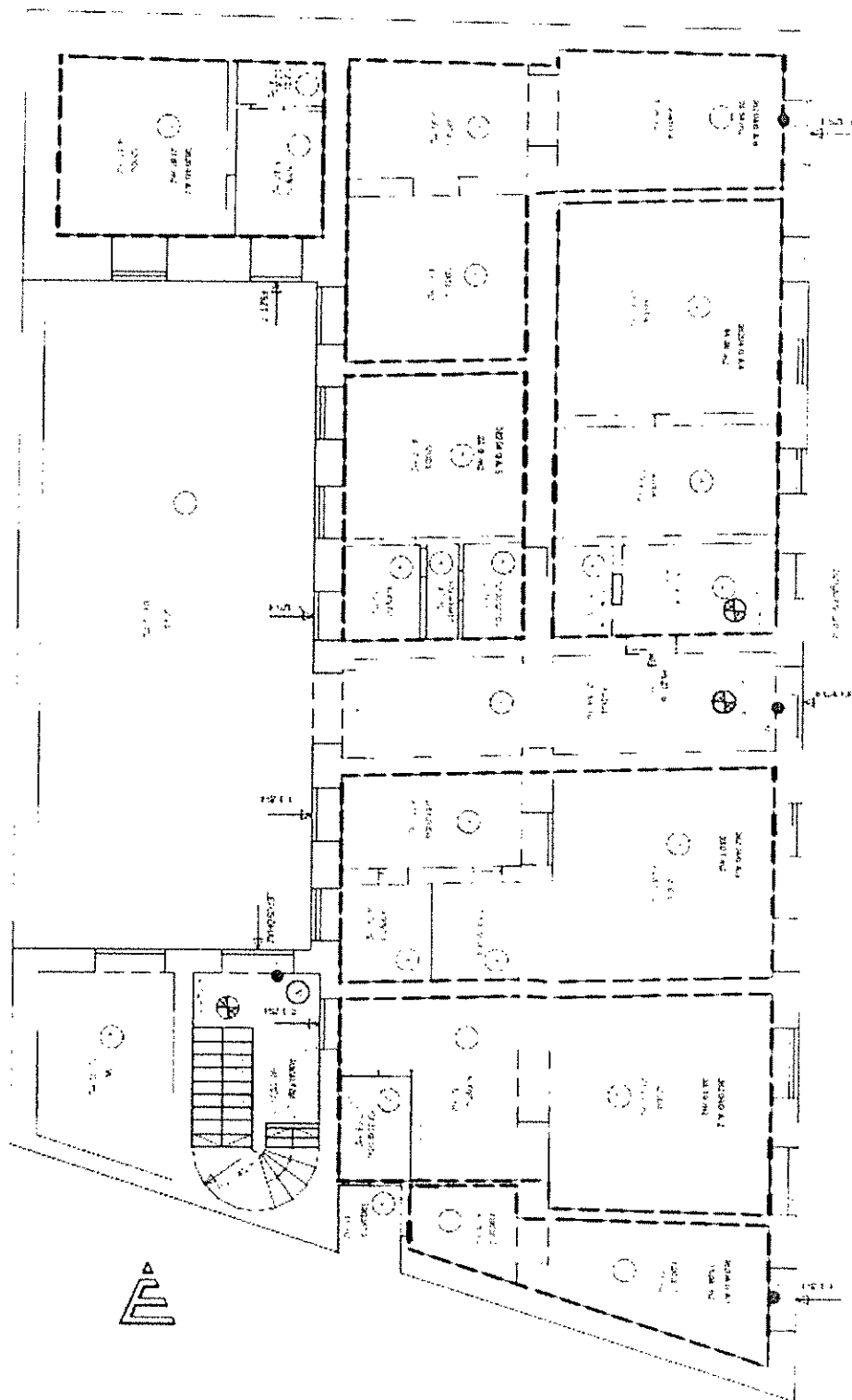
(continued)

TULAJDONILAP VECE

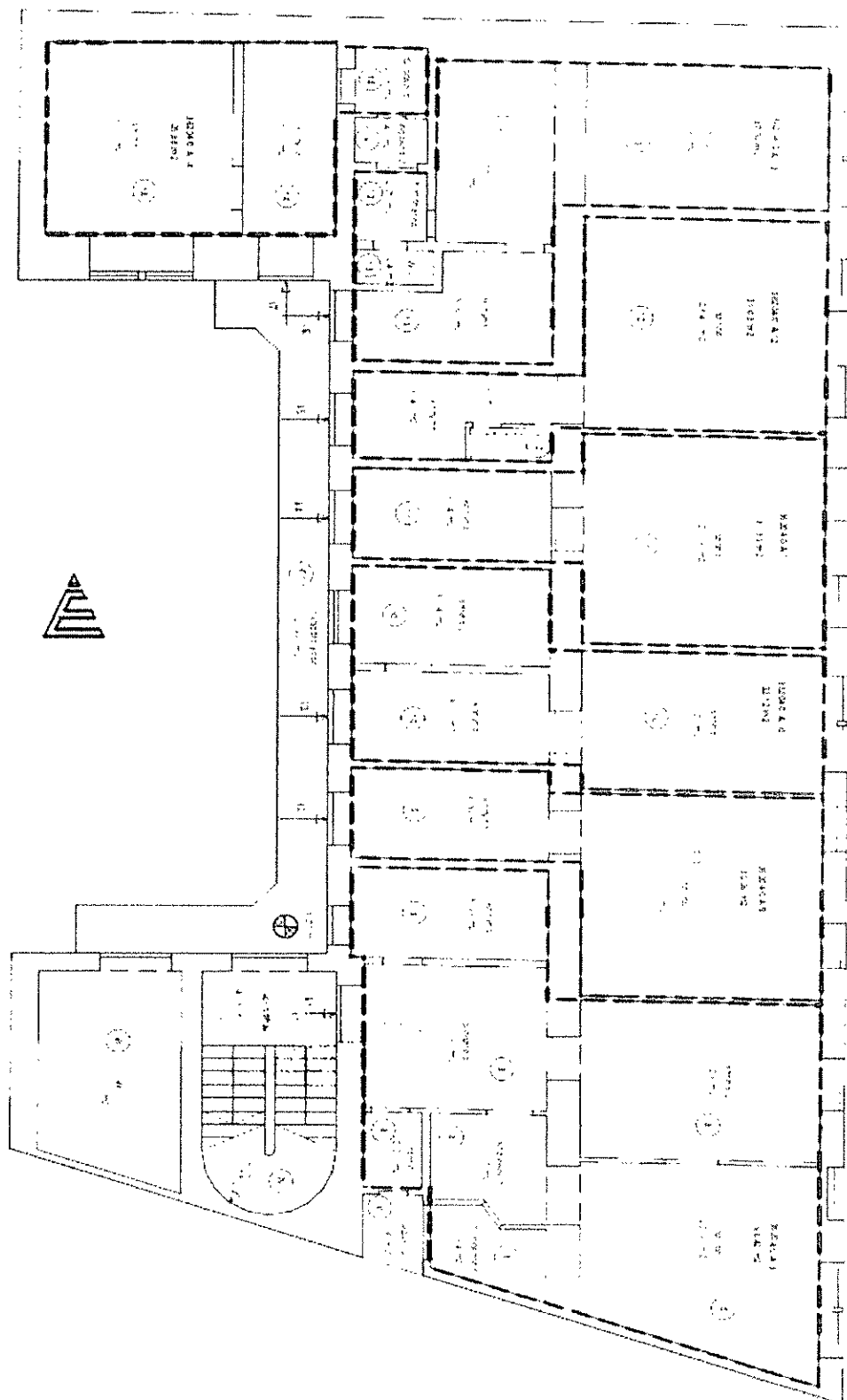
TÉRKÉPMÁSOLAT



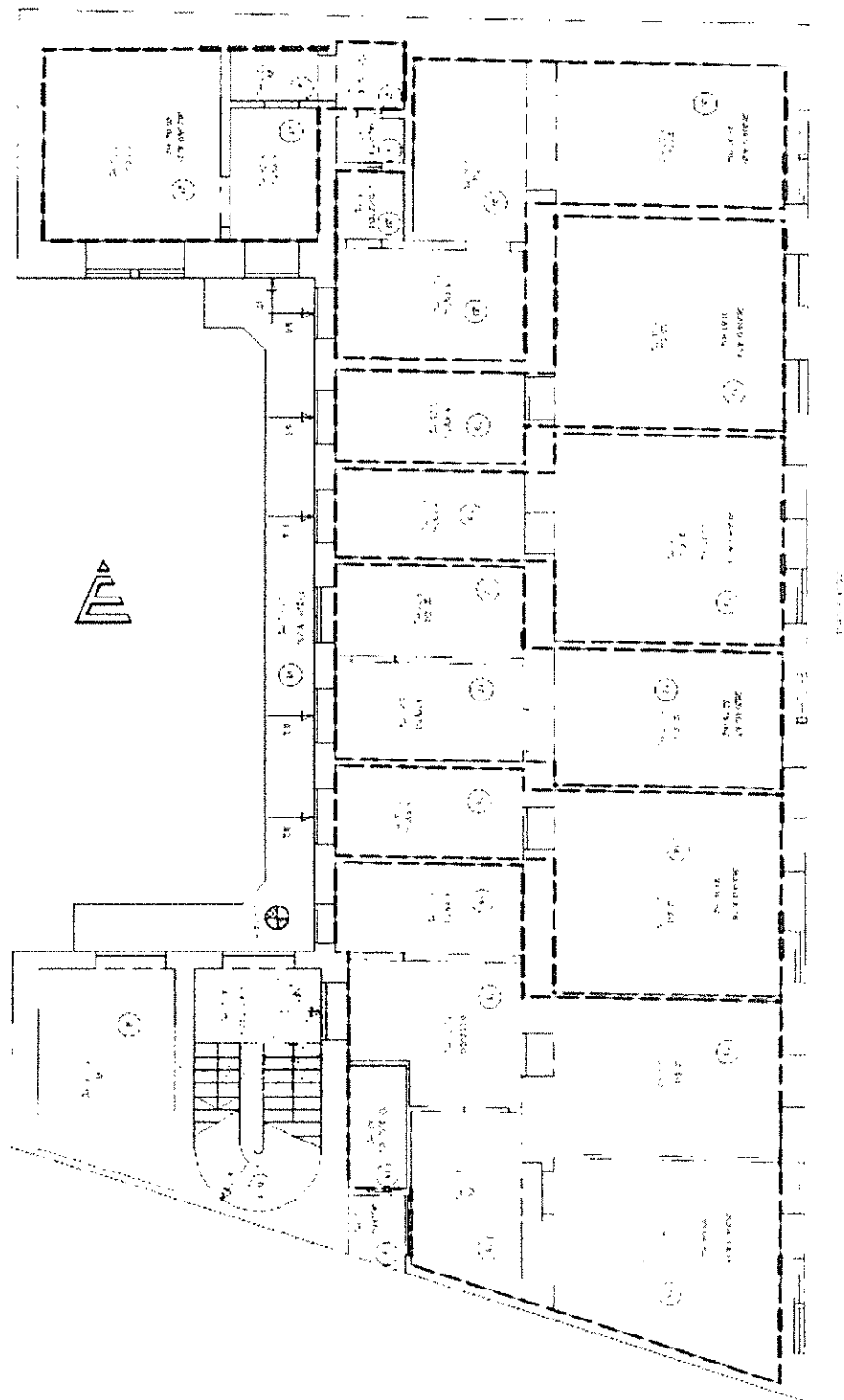
ALAPRAJZ (FÖLDSZINT)



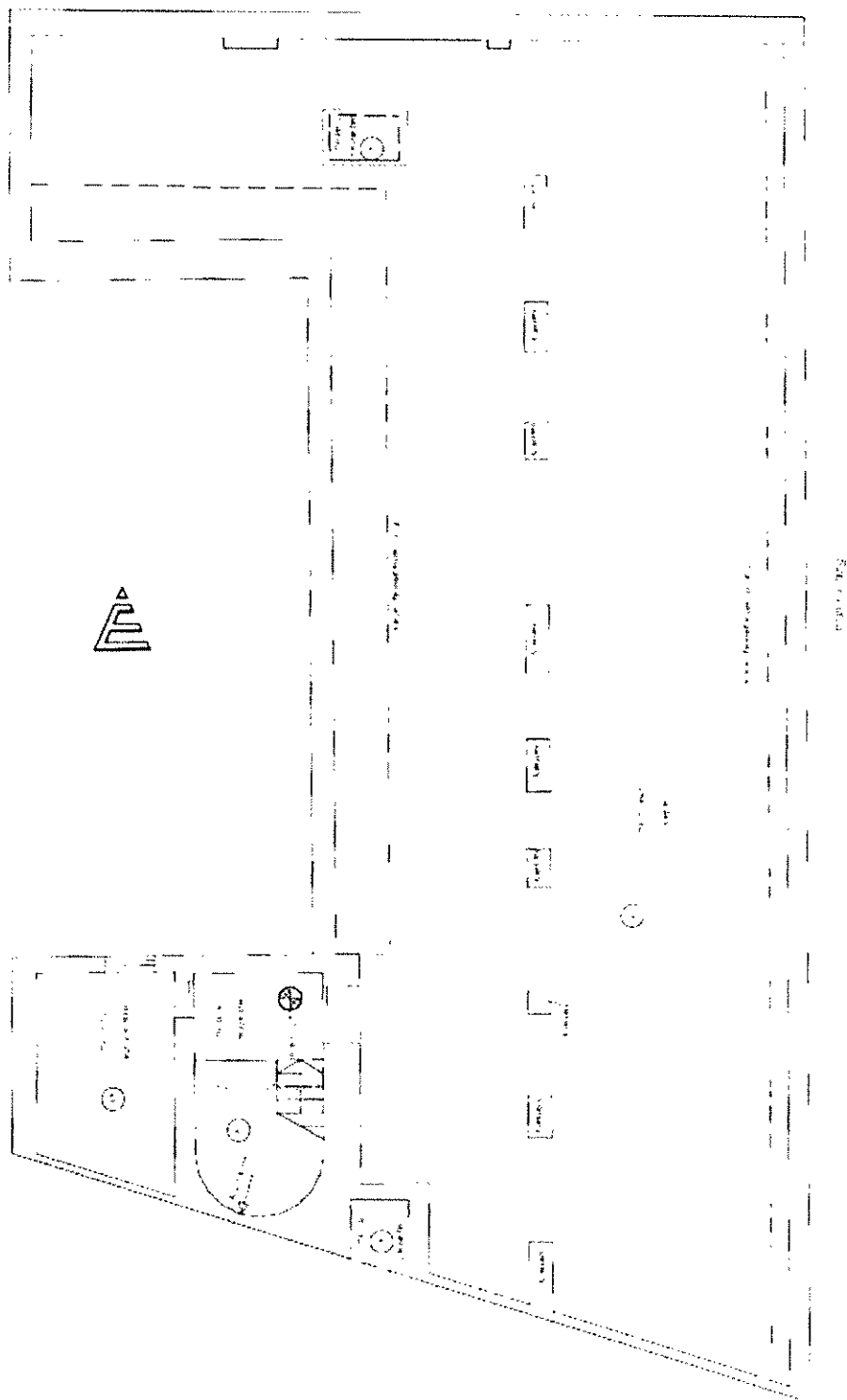
ALAPRAJZ (1. EMELET)



ALAPRAJZ (2. EMELET)



ALAPRAJZ (PADLÁS)



657

HELYISÉGGYMUTATÁS ALAPRAJZ SZERINT

Megnevezés	Alapterület
pinceszint 1. raktár	
raktár 1	27,11 m ²
pince 1. raktár 36204/0/A/22 hrsz. összesen:	27,11 m²

pinceszint közös terület:	
lépcsőház	10,29 m ²
pince 1	10,55 m ²
pince 2	2,46 m ²
pinceterem 1	48,97 m ²
pinceterem 2	19,25 m ²
pinceterem 3	16,61 m ²
pinceterem 4	33,90 m ²
pinceterem 5	17,32 m ²
pinceterem 6	6,12 m ²
közeledő	2,56 m ²
pinceszint közös terület összesen:	168,03 m²
pinceszint összesen:	195,14 m²

földszint 1. raktár	
raktár 1	11,73 m ²
raktár 2	4,15 m ²
földszint 1. raktár 36204/0/A/1 hrsz. összesen:	15,88 m²

földszint 2. lakás	
konyha	11,32 m ²
fürdőszoba	3,65 m ²
szoba	23,22 m ²
földszint 2. lakás 36204/0/A/2 hrsz. összesen:	38,19 m²

földszint 3. lakás	
előszoba	8,11 m ²
konyha	4,36 m ²
fürdőszoba	3,71 m ²
szoba	22,83 m ²
földszint 3. lakás 36208/0/A/3 hrsz. összesen:	39,01 m²

658

földszint 8. lakás	
konyha	6,87 m ²
fürdőszoba	2,64 m ²
szoba	11,98 m ²
szoba	23,37 m ²
földszint 8. lakás 36204/0/A/4 hrsz. összesen:	44,86 m²

földszint 5. lakás	
konyha	3,59 m ²
közlekedő	1,47 m ²
fürdőszoba	2,78 m ²
szoba	14,17 m ²
földszint 5. lakás 36204/0/A/5 hrsz. összesen:	22,01 m²

földszint 9. üzlethelyiség	
eladótér	15,04 m ²
raktár	9,99 m ²
raktár	14,51 m ²
földszint 9. üzlethelyiség 36204/0/A/6 hrsz. összesen:	39,54 m²

földszint 7. lakás	
konyha	5,46 m ²
fürdőszoba	1,84 m ²
szoba	14,31 m ²
földszint 7. lakás 36204/0/A/7 hrsz. összesen:	21,61 m²

földszint közös terület	
kapualj	20,54 m ²
lépcsőház	13,80 m ²
közös wc	12,09 m ²
földszint közös terület összesen:	46,43 m²

földszint összesen:	267,53 m²
----------------------------	-----------------------------

36204/0/A/1 hrsz. =	földszint 1.
36204/0/A/2 hrsz. =	földszint 2.
36204/0/A/3 hrsz. =	földszint 3.
36204/0/A/4 hrsz. =	földszint 8.
36204/0/A/5 hrsz. =	földszint 5.
36204/0/A/6 hrsz. =	földszint 9.
36204/0/A/7 hrsz. =	földszint 7.

1. emelet 1. lakás	
előszoba	11,91 m ²
tároló	2,01 m ²
közlekedő	5,10 m ²
fürdőszoba	3,64 m ²
szoba	20,50 m ²
konyha	8,03 m ²
szoba	17,23 m ²
1. emelet 1. lakás 36204/0/A/8 hrsz. összesen:	68,42 m²

1. emelet 2. lakás	
konyha	8,09 m ²
szoba	22,27 m ²
1. emelet 2. lakás 36204/0/A/9 hrsz. összesen:	30,36 m²

1. emelet 3. lakás	
konyha	8,11 m ²
szoba	15,27 m ²
szoba	8,74 m ²
1. emelet 3. lakás 36204/0/A/10 hrsz. összesen:	32,12 m²

1. emelet 4. lakás	
konyha	8,14 m ²
szoba	23,16 m ²
1. emelet 4. lakás 36204/0/A/11 hrsz. összesen:	31,30 m²

1. emelet 5. lakás	
konyha	6,45 m ²
fürdőszoba	1,22 m ²
szoba	23,41 m ²
1. emelet 5. lakás 36204/0/A/12 hrsz. összesen:	31,08 m²

1. emelet 6. lakás	
konyha	8,35 m ²
wc	1,24 m ²
fürdőszoba	2,25 m ²
hall	9,80 m ²
szoba	15,86 m ²
1. emelet 6. lakás 36204/0/A/13 hrsz. összesen:	37,50 m²

1. emelet 7. lakás	
fürdőszoba	2,18 m ²
konyha	8,31 m ²
szoba	16,39 m ²
1. emelet 7. lakás 36204/0/A/14 hrsz. összesen:	26,88 m²

1. emelet közös terület	
lépcsőház	14,08 m ²
közös wc	13,05 m ²
függőfolyosó	21,60 m ²
1. emeleti közös terület összesen:	48,73 m²
1. emelet összesen:	306,39 m²

36204/0/A/8 hrsz. =	I. emelet 1.
36204/0/A/9 hrsz. =	I. emelet 2.
36204/0/A/10 hrsz. =	I. emelet 3.
36204/0/A/11 hrsz. =	I. emelet 4.
36204/0/A/12 hrsz. =	I. emelet 5.
36204/0/A/13 hrsz. =	I. emelet 6.
36204/0/A/14 hrsz. =	I. emelet 7.

2. emelet 1. lakás	
előszoba	10,79 m ²
szoba	9,01 m ²
fürdőszoba	3,48 m ²
szoba	20,50 m ²
szoba	17,23 m ²
konyha	8,03 m ²
2. emelet 1. lakás 36204/0/A/15 hrsz. összesen:	69,04 m²

2. emelet 2. lakás	
konyha	8,14 m ²
szoba	22,27 m ²
2. emelet 2. lakás 36204/0/A/16 hrsz. összesen:	30,41 m²

2. emelet 3. lakás	
konyha	8,81 m ²
szoba	8,21 m ²
szoba	15,13 m ²
2. emelet 3. lakás 36204/0/A/17 hrsz. összesen:	32,15 m²

2. emelet 4. lakás	
konyha	8,02 m ²
szoba	22,95 m ²
2. emelet 4. lakás 36204/0/A/18 hrsz. összesen:	30,97 m²

2. emelet 5. lakás	
konyha	8,25 m ²
szoba	23,36 m ²
2. emelet 5. lakás 36204/0/A/19 hrsz. összesen:	31,61 m²

2. emelet 6. lakás	
konyha	10,00 m ²
fürdőszoba	2,25 m ²
hall	9,80 m ²
szoba	15,86 m ²
2. emelet 6. lakás 36204/0/A/20 hrsz. összesen:	37,91 m²

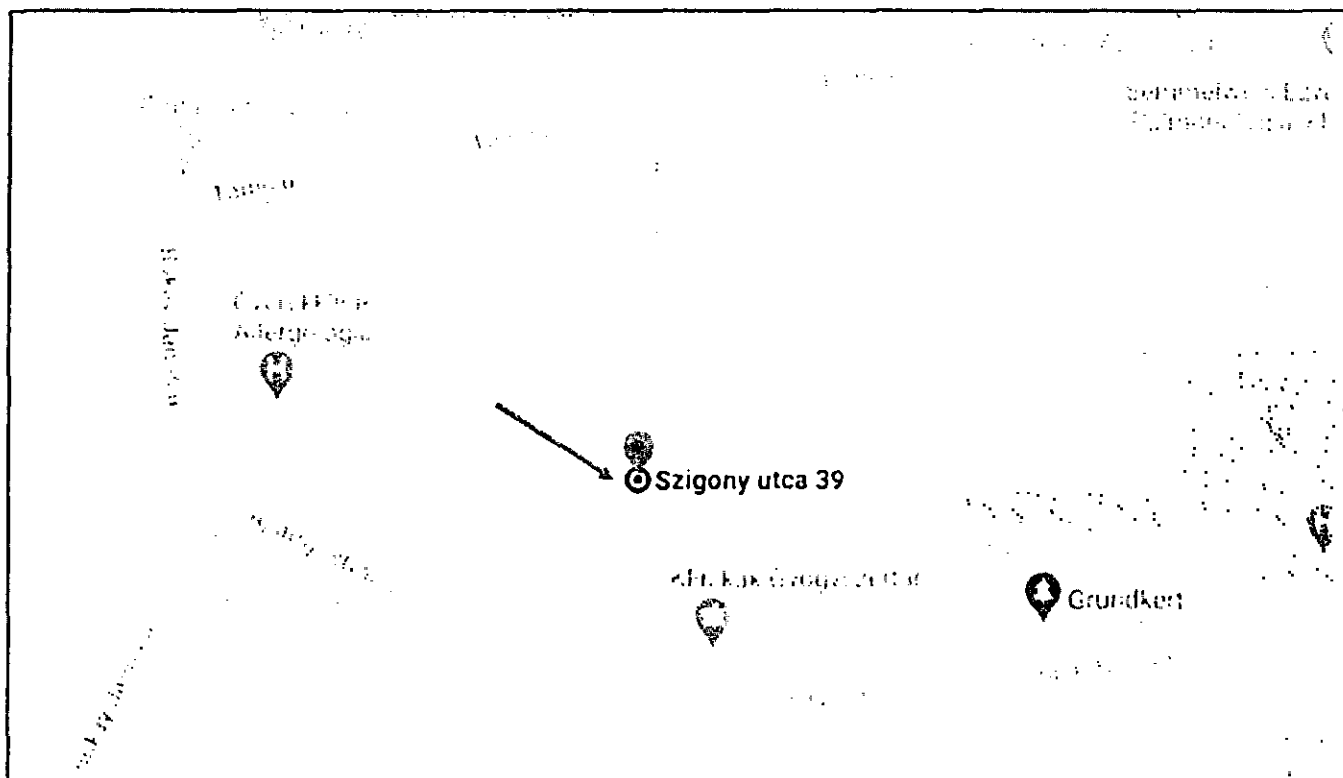
2. emelet 7. lakás	
konyha	5,78 m ²
wc	2,27 m ²
fürdőszoba	2,18 m ²
szoba	16,39 m ²
2. emelet 7. lakás 36204/0/A/21 hrsz. összesen:	26,62 m²

2. emelet közös terület	
lépcsőház	14,08 m ²
közös wc	13,05 m ²
függőfolyosó	21,60 m ²
2. emeleti közös terület összesen:	48,73 m²
2. emelet összesen:	307,44 m²

36204/0/A/15 hrsz. =	II. emelet 1.
36204/0/A/16 hrsz. =	II. emelet 2.
36204/0/A/17 hrsz. =	II. emelet 3.
36204/0/A/18 hrsz. =	II. emelet 4.
36204/0/A/19 hrsz. =	II. emelet 5.
36204/0/A/20 hrsz. =	II. emelet 6.
36204/0/A/21 hrsz. =	II. emelet 7.

padlás (közös terület)	
lépcsőház	14,08 m ²
mosókonyha	13,31 m ²
padlás	254,12 m ²
padlás (közös terület) összesen:	281,51 m²

TÉRKÉP-DOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ortofotó

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcafronti homlokzat



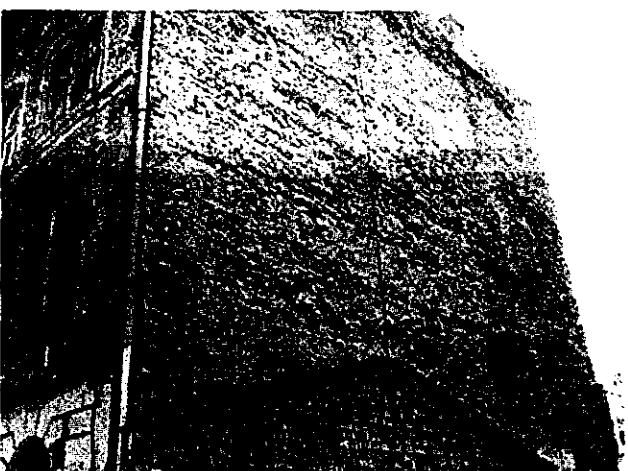
02. utcafronti homlokzat



03. utcafronti lábázat



04. utcafronti homlokzat



05. 36205 HRSZ-szel határos tűzfal



06. kapubejárat

664



07. belső homlokzat



08. belső homlokzat



09. lépcsőház



10. lépcsőház, aládúcolás



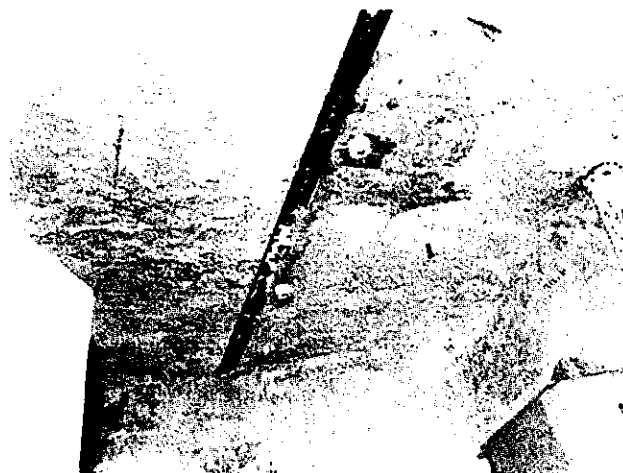
11. tető, ereszcsatorna, homlokzat



12. függőfolyosó



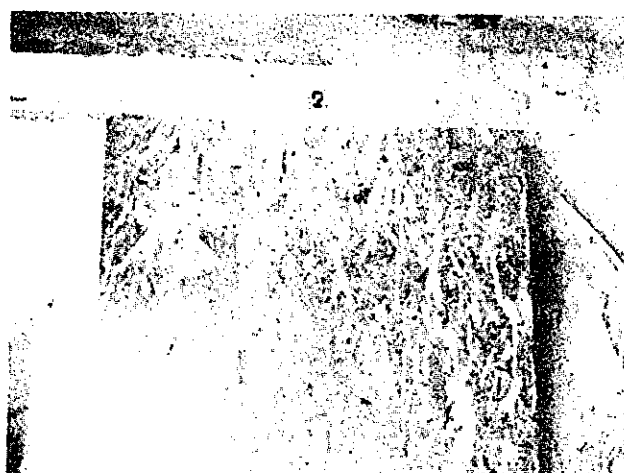
13. közös terület, WC



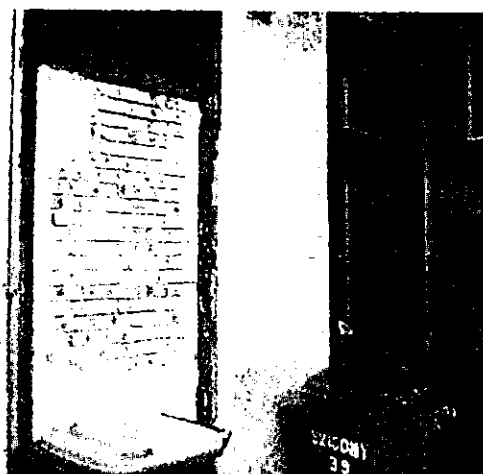
14. közös terület, WC



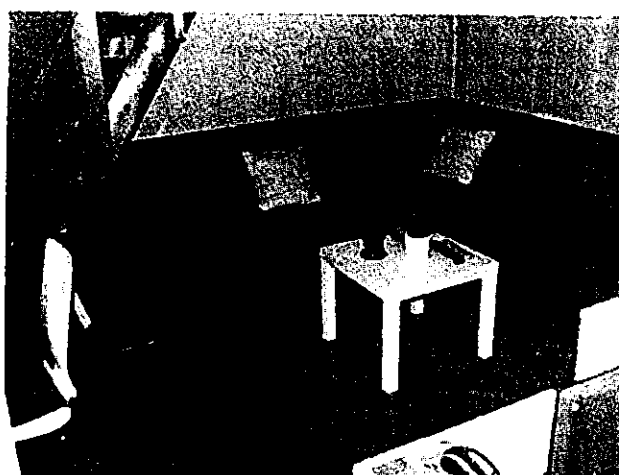
15. közös terület, WC



16. földszint 2. ajtó



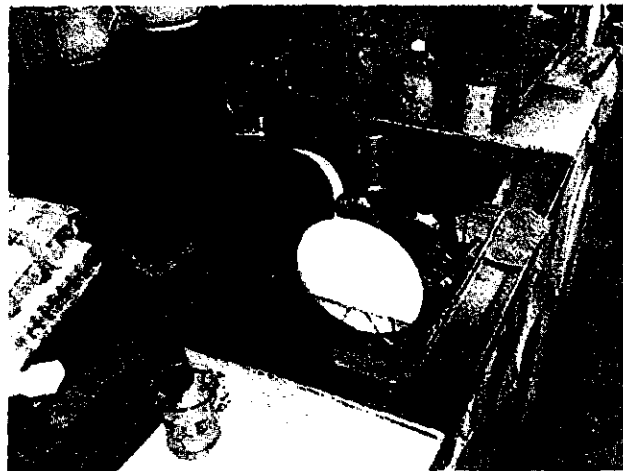
17. földszint 3. ajtó



18. földszint 7. lakás



19. földszint 7. lakás



20. földszint 7. lakás



21. földszint 9. üzlet



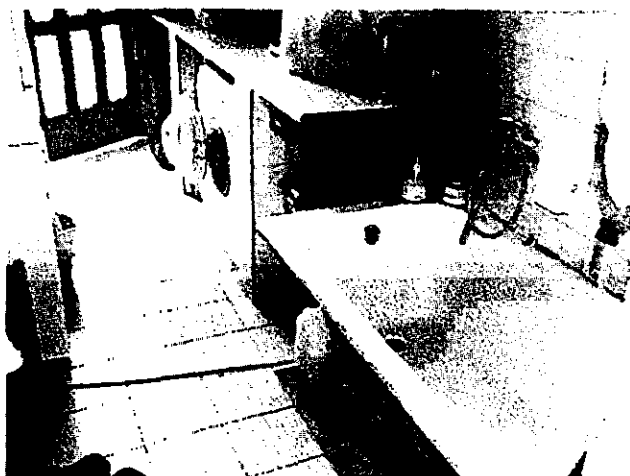
22. földszint 9. üzlet



23. 1. emelet 2. lakás



24. 1. emelet 2. lakás



25. 2. emelet 2. lakás



26. 2. emelet 2. lakás



27. 2. emelet 4. lakás



28. 2. emelet 4. lakás



29. 2. emelet 5. lakás



30. 2. emelet 5. lakás



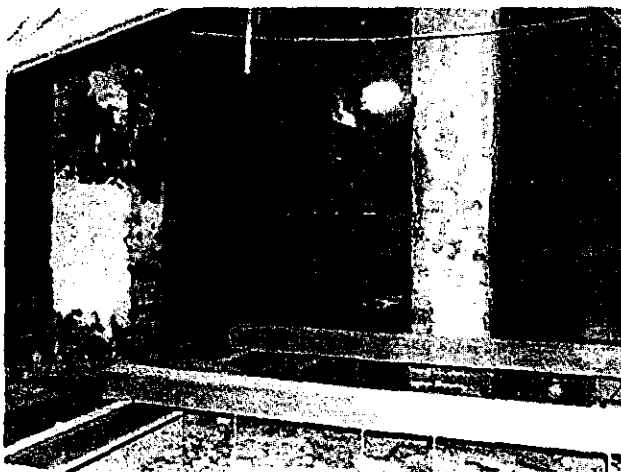
19. 2. emelet 6. lakás



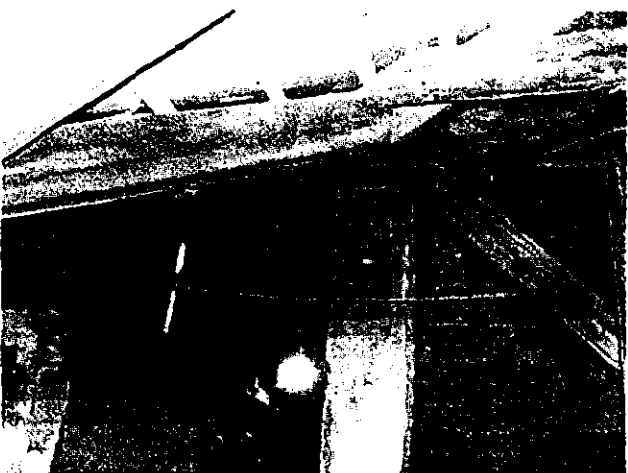
20. 2. emelet 6. lakás



21. 2. emelet 6. lakás



22. padlástér



23. padlástér



24. 36207 HRSZ-szel határos fal