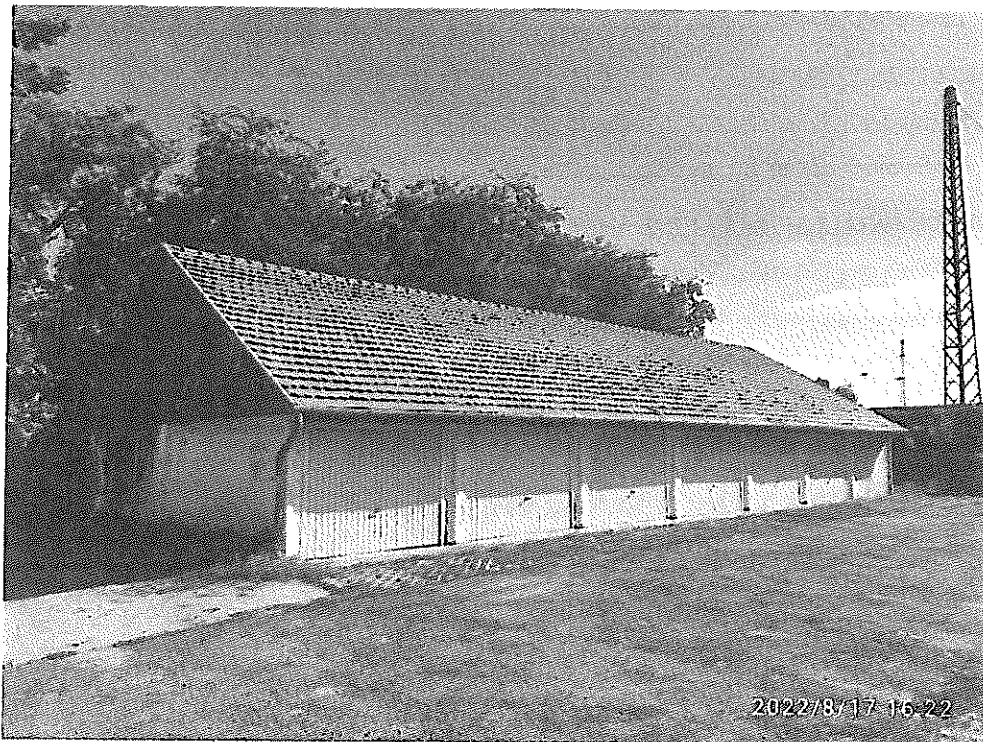


INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 hrsz. alatti,
garázs ingatlanról

2022.08.23.

ESTIMATE PRO KFT.
ertekbecsles@estimatepro.hu
+36 20 330 6414

Tartalomjegyzék

ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK.....	4
1.1 Az értékelés tárgya.....	4
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság.....	4
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai.....	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai.....	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok.....	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	5
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	6
3.1 Tulajdoni lap.....	6
3.2 Társasház Alapító Okirat.....	6
3.3 Beazonosíthatóság.....	6
4 INGATLAN LEÍRÁSA.....	7
4.1 Környezet.....	7
4.2 Felépítmény adatai:.....	8
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE.....	9
5.1 Az érték megállapítás módszerei:.....	9
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer.....	9
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer.....	10
5.1.3 Költség alapú módszer.....	10
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei.....	11
6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....	12
6.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló telek értékelés.....	12
6.2 Hozam alapú értékelés.....	13
7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	14
8 MELLÉKLETEK.....	15
8.1 Tulajdoni lap.....	15
8.2 Társasházi Alapító Okirat.....	16
8.3 Szintraajz.....	22
8.4 Térkép.....	23
8.5 Fénykép.....	25

1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 hrsz. alatti, garázs ingatlan

ÖSSZEFOGLALÓ

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából, az

ESTIMATE PRO KFT (1064 Budapest, Rózsa utca 44.) elkészítette a

1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 hrsz. alatti,

garázs

megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített, aktuális piaci értéke:

2.700.000 Ft , azaz kettőmillió-hétszázézer forint

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján az értékbecslés céljából a tárgyi ingatlan aktuális piaci értékének meghatározását jelölték meg, forgalomképes, per-, igény-, tehermentes állapotban, ingatlanpiaci tájékozódás, valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából. Az értékbecslés ettől eltérő célra csak írásos megállapodást követően használható fel.

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló, a mellékletben csatolt dokumentumok (Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolat, Társasházi Alapító Okirat, Szintalaprajz) alapján történt.

Az értékelt ingatlan egyértelműen beazonosítható, önállóan forgalomképes, értékesíthetősége 180-360 napra tehető.

Helyszíni szemle időpontja: 2022.08.17.

Értékelés fordulónapja: 2022.08.23.

Az ingatlanértékelés érvényessége: 6 hónap.

Az értékelt ingatlan tulajdoni lapján pontos cím nem került feltüntetésre, természetben a 1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 Hrsz. alatt helyezkedik el, a mellékelt szintrajzon G22 jelöléssel, természetben 22.-es számjelöléssel rendelkezik.

A jelen értéktanúsítvány elkészítésénél az értékelő, mint Független értékelő vállalta el a megbízást.

„A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”

A megállapított érték nettó érték, általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Budapest, 2022.08.23.

Miklós Péter

Ingatlanvagyon értékelő

Nyt.szám.: 07770/2017

1 MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

Cím:	1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22
Helyrajzi száma:	38236/628/A/22
Besorolás:	Garázs

1.2 AZ ÉRTÉKBESZLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása ingatlanpiaci tájékozódás valamint a további hasznosítás, illetve esetleges elidegenítésre vonatkozó képviselőtestületi döntés előkészítése céljából
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKBESZLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
Cím:	1092 Budapest, Ráday utca 26. földszint 5.
Kapcsolattartó:	[REDACTED]
Telefon:	(+36-1) 215-1077/[REDACTED]

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	Estimate Pro Kft.
Iroda:	1062 Budapest, Aradi utca 22.
Székhely:	1064 Budapest, Rózsa utca 44.
Adószáma:	23313327-2-42
E-mail cím:	info@estimatepro.hu
Telefonszám	+36 20 330 6414
Szakember:	Miklós Péter Nytsz 07770/2017

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lap Társasház Alapító Okirat Szintrajz
Megbízott által beszerzett vagy készített:	Fénykép dokumentáció Térkép kivonat

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Az értékbecslő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitáért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, öt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés egy elektronikus és 2db nyomtatott példányban készült, amelynek 2 nyomtatott példánya a Megbízót illeti.
- Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az Estimate Pro Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2022.08.23.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 6 hónapig érvényes**, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.
- Az értékbecslés érvényességének feltétele, a megbízási díj rendezése, annak hiányában az értékbecslés nem használható fel, visszavonható.
- A megállapított érték nettó érték, az áfa mértéke a mindig hatályos ÁFA tv. alapján számítandó.
- Az Estimate Pro Kft. a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelően kezeli.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

<i>Tulajdoni lap</i> <i>Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat</i> <i>2022.08.16.</i>		
Cím:	1097 Budapest, Osztag köz 38236/628. „felülvizsgálat alatt”	
Helyrajzi száma:	38236/628/A/22	
Széljegy:	-	
<i>I. rész</i>		
Megnevezése:	garázs	
Területe:	18 m ²	
Eszmei hányad:	333/10.000	
Egyéb bejegyzés:	Társasgarázs	
<i>II. rész</i>		
Bejegyzett tulajdonos	Ferencvárosi Önkormányzat	1/1
<i>III. rész</i>		
Bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést	

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, az értékelést a mellékelt „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” birtokában végeztük. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

3.2 TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Rendelkezésre áll.

3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlan tulajdoni lapján pontos cím nem került feltüntetésre, természetben a 1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 Hrsz. alatt helyezkedik el. A rendelkezésünkre bocsátott szintraizon G22 azonosítóval jelölt, természetben 22-es számjelöléssel rendelkezik, egyértelműen beazonosíthatónak tekinthető.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 KÖRNYEZET

<i>Tágabb környezet</i>	
Település:	Budapest Magyarország fővárosa, és egyben legnagyobb városa is. A város a magyar politikai, kulturális, kereskedelmi, ipari és közlekedési központja. A település lakosainak száma: 1.752.286 fő (2019.01.01.) Területe: 525,13km ² ; Népsűrűség: 3.347 fő/km ²
Kerület:	Budapest IX. kerülete az egyik pesti kerület. Összefoglaló történelmi neve Ferencváros, a kerületi önkormányzat is ezt használja. Északnyugatról Budapest V. kerülete, északkeletről a VIII. kerület és a X. kerület, délkeletről a XIX. kerület és a XX. kerület határolja. Déli szomszédja a Ráckevei-Duna-ágon túl Budapest XXI. kerülete, nyugaton pedig a Dunán át a XI. kerülettel szomszédos. A kerület lakosainak száma: 59 720 fő (2019.01.01.) Népsűrűsége: 4 713 fő/km ² A kerület területe: 12,53km ²

<i>Szűkebb környezet</i>	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Budapest, IX. kerületének Külső-Ferencváros városrészében, Magyarország legnagyobb vasútállomása, a Ferencváros pályaudvar mellett, az Aszódi utca- Ecséri út - Táblás utca-Füleki utca- által határolt, szabályozott, beépített belterületen fekszik.
Megközelíthetőség:	Aszfaltozott úton.
Közlekedés:	Autóbusz 200m-en belül elérhető.
Infrastrukturális ellátottság:	Az alap-, és szakszolgáltatást nyújtó intézmények megközelítőleg 2km-en belül elérhetőek. Az infrastrukturális ellátottság jó.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében jellemzően földszintes sorházakkal beépített és ipari területek találhatóak.
Gazdasági, piaci környezet:	Az ingatlan környezetének, kerületének ingatlanpiaci kínálatában nem áll rendelkezésre hasonló jellegű önálló garázs helyiség, ezért az összehasonlítás során a szomszédos kerületek, hasonló jellegű területein fellelhető garázs kínálatokat is vizsgáltuk. 2022.02.24. óta a szomszédos országban, Ukrajnában háborús konfliktus van, amely a világgazdaságban negatív hatással van/lehet a piaci aktivitásra. A napjainkban készített szakvélemények esetén felhívjuk a figyelmet a háborús konfliktus és esetleges eszkalálódása által kiváltott ingatlanpiaci hatások beláthatatlanságára, továbbá arra, hogy a piaci adatok jelenleg a megszokottnál alacsonyabb megbízhatósággal támasztják alá a becsült piaci értéket. A jelenlegi ingatlanpiaci körülmények között az értékeléssel kapcsolatos bizonytalanság mértéke meghaladja az átlagos szintet.

4.2 FELÉPÍTMÉNY ADATAI:

<i>Felépítmény műszaki adatai - Garázs</i>	
Építés éve:	2004
Beépítés módja:	Szabadonálló
Az épület tagolódása:	Földszint
Építési mód:	Előregyártott vasbeton szerkezet
Alapozás:	Vasbetonalap
Aljzatszigetelés:	Nincs adat, a bérlő tájékoztatása alapján szigetelési problémák nem tapasztalhatóak
Függőleges teherhordó sz:	Előregyártott vasbeton szerkezet
Vízszintes teherhordó sz:	Vasbeton födém
Válaszfalak:	Vasbeton
Tető formája, szerkezete:	Nyeregtető, fa szerkezetű
Tetőfedés:	Cserépfedés
Homlokzat:	Színezett
Lábazat:	Vakolt
Belsőmagasság:	2,23m
Bádogozás, vízvezetés:	Vízszintes és függőleges ereszcatorna mindenhol kiépítve, a vízvezetés megoldott.
Fizikai állapot átlagosan:	80 %
Általános leírás:	Az értékelt felépítmény egy szabályos háromszög alakú, 2564 m ² térmértékű, egy utcára nyitott közbenső telekre épült, szabadonálló beépítéssel létesült. 2004-ben a telken három sorgarázs épületet létesítettek, hasonló műszaki jellemzőkkel, de eltérő garázsszámmal. Alápincézetlen, beépítetlen padlasterű, földszintes épületek, melyekben két sorban vannak elhelyezve az egyforma kialakítású, egy férőhelyes garázsok. A három épületben összesen 30 db garázs található. Az értékelt ingatlan a három garázsépület közül az utca felől nézve bal szélső, legnagyobb garázsszámú (14db) épületben található 22.-es számmal jelölve. A garázs bejárata előtti tér betonburkolattal van ellátva. Egy férőhelyes garázs, fém szerkezetű billenő kapuval. A helyiség áramellátással rendelkezik, fűtés, vízkivételi lehetőség nincs. Padozata simított beton. A jelenlegi bérlő tájékoztatása alapján vizesedés nem tapasztalható a vízvezetés megfelelően működik. A garázst a bérlő tárolóként hasznosítja.

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS MÓDSZEREI:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” (definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012/2016)
A tárgyi ingatlan piaci (forgalmi) értékének meghatározására az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek, ellenőrző módszerként hozam alapú érték megállapítást végeztünk.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: olyan ingatlanok értékbecslése, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, erőművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor
- Takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értéként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiegészítéseket. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

A szélsőséges értékeket, vagyis az átlagtól jelentős mértékben eltérő összehasonlító adatokat – a szakmai szabályoknak megfelelően – figyelmen kívül hagytuk.

Az értékbecslés befolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékkel történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
 - a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
 - b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
 - c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
 - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
 - azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
 - az ingatlant bemutató fotó.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ TELEK ÉRTÉKELÉS

<i>Piaci összehasonlítás</i>				
Ingatlan	Értékelendő	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
	ingatlan	1	2	3
	Bp., IX. kerület	Bp., IX. kerület	Bp., X. kerület	Bp., X. kerület
	Osztag köz	Osztag köz	Zsombék utca	Ihász köz
Felépítmény típusa	garázs	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs
Alapterület	18 m ²	18 m ²	17 m ²	15 m ²
Ajánlat ára		1 800 000 Ft	4 000 000 Ft	2 700 000 Ft
Ajánlat ideje		2021.11.29	2022.08.23	2022.08.23
Ajánlat forrása		saját adatbázis	ing.com/33091525	ing.com/32895264
Ajánlat / eladás		adásvétel	ajánlat	ajánlat
Kínálati / infláció korrekció		20%	-10%	-10%
Fajlagos egységár kínálati / infláció korr.		120 000 Ft/m ²	210 824 Ft/m ²	161 280 Ft/m ²
Értékbecsülés / korrekciós tényezők				
Elhelyezkedés / tájolás	Külső-Ferencváros	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Garázs jellege	önálló felépítmény	önálló garázs	önálló garázs	önálló garázs
		0%	0%	0%
Alapterület	18 m ²	18 m ²	17 m ²	15 m ²
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	közepes	hasonló	kedvezőbb	hasonló
		0%	-10%	0%
Építés éve	2004	2004	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		120 000 Ft/m ²	189 741 Ft/m ²	161 280 Ft/m ²
Hasonlító átlagár m ² -re	157 007 Ft/m ²			
Becsült piaci érték (Ft)	2 747 624 Ft			
KEREKÍTVE	2 700 000 Ft			

Piaci összehasonlítás alapján az ingatlan értéke:

2 700 000 Ft

6.2 HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

<i>Hozamszámítás</i>				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Bp., IX. kerület Osztag köz	Bp., IX. kerület Gát utca	Bp., XI. kerület Drégely utca	Bp., IX. kerület Vágóhid utca
Alapterület (m ²)	1 db	1 db	1 db	1 db
Ajánlat ára Ft/hó		18 000 Ft/hó	20 000 Ft/hó	20 000 Ft/hó
Ajánlat ideje		2022.08.23	2022.08.23	2022.08.23
Ajánlat forrása		ing.com/32245495	ing.com/30224738	ing.com/33091748
Fajlagos egységár		18 000 Ft/hó	20 000 Ft/hó	20 000 Ft/hó
Ajánlat/tényleges szerződés		kínálat	kínálat	kínálat
Ajánlati / infláció korrekció		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár ajánlati/infláció korr.		16 290 Ft/hó	18 100 Ft/hó	18 100 Ft/hó
Értékbefolyásoló / korrekciós tényezők				
Elhelyezkedés/tájolás		kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Garázs jellege	önálló felépítmény	teremgarázs 0%	teremgarázs 0%	teremgarázs 0%
Alapterület	18 m ²	14 m ² 0%	12 m ² 0%	15 m ² 0%
Műszaki állapot	közepes	újszerű -10%	újszerű -10%	újszerű -10%
Korrigált egységár (Ft/m ²)		13 032 Ft/hó	14 480 Ft/hó	14 480 Ft/hó
Hasonlító átlagár beállóra	13997 Ft/m ²			
Éves bérleti díj	167 968 Ft			
Tervezhető éves bevétel	159 570 Ft	Kihasználat és nem fizetésből adódó bevételkiesés 5 %		
Felújítási költség	5 600 Ft	felépítmény pótlási költségének 2 %-a		
Menedzselési költség	2 394 Ft	éves bérleti bevétel 1,5 %-a		
Éves tiszta jövedelem	151 576 Ft			
Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c /$ tőkésítési ráta = PV				
Tőkésítési ráta = ingatlan elvárt hozama - inflációs ráta				
Tőkésítési ráta		6,5%		
Hozamszámításon alapuló értébecslés alapján az ingatlan értéke:				2 331 939 Ft
KEREKÍTVÉ:				2 300 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értébecslés alapján az ingatlan értéke:

2 300 000 Ft

7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A garázs forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított módszerrel állapítottuk meg, ellenőrző módszerként a hozam alapú értékelést végeztük el.

A két módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a forgalmi érték megállapítása során, a piaci módszer alapján számított érték közelíti meg legjobban a valós piaci forgalmi értéket.

A végső piaci érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok alapján megállapított forgalmi értéket fogadjuk el, a súlyozás során ezt 100%-ban vesszük figyelembe.

Súlyozás:

	Forgalmi érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci alapú forgalmi érték	2 700 000 Ft	100%	2 700 000 Ft
Hozam alapú forgalmi érték	2 300 000 Ft	0%	- Ft
Súlyozott összesített forgalmi érték:			2 700 000 Ft

Végső forgalmi érték:

2.700.000 Ft , azaz kettőmillió-hétszázézer forint

Budapest, 2022.08.23.



Miklós Péter

Ingyanvanvagon értékelő

Nyt.szám: 07770/2017

8 MELLÉKLETEK

8.1 TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle tábla
Megrendelés szám: 8000004/38 2507/2022
2022.08.16

Oldal: 1/1

BUDAPEST IX. KER.

Beltérület 38236/628/A/22 helyrajzi szám

1097 Osztag köz 38236/628. "földhivatali alatti"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/ÉÉl	szemléi hányad	tulajdoni forma
garázs	10	0 0	333/10000	önkormányzati

Bejegyzés határozat: 49814/1/2005/05.01.20

1. bejegyzés határozat: 49814/1/2005/05.01.20
Társaságok

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, árkezesi adó: 49814/1/2005/05.01.20

jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1092 BUDAPEST IX. KER. Bakáts tér 16.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP TITKOS

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

8.2 TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

A Budapest IX. kerület Osztag köz 38236/628 hrsz-ú . ingatlanon
lévő gépkocsi tárolók

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1111 Budapest, Budafoki út 59.
Dátum 2005. Január 20.



Ikt. szám:

Mellékletek (db):

Aláírás: {

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, IX. kerület
Helyrajzi száma: 38236/628

A Budapest, IX. kerület Osztag köz 38236-628 hrsz-ú
ingatlanon létrehozott gépkocsi tárolók

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ
OKIRATA

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat, mint a Budapest IX. ker. 38236-628 hrsz-ú 2564 m² területű ingatlanok a tulajdonosa az ingatlanon 3 azonos jellegű, csak hosszában növekvő épületegyüttesben elhelyezett 30 db sorgarázst alakított ki.

A jelen okirat aláírásával, mint egyszemélyi tulajdonos a 2003 évi CXXXIII. törvény Társasházi törvény alapján az ingatlant az alapító okirat mellékletét képező műszaki leírásoknak megfelelően társasházzá alakítja.

A gépkocsi tárolók külön tulajdonba kerülnek és a mindenkori tulajdonosok a garázsokat a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelési tárgyak közös használati jogával az alapító okirat rendelkezései szerint használják.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek az egyes gépkocsi tárolók a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának és használatának jogával az alábbiak szerint.

- 1 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G1 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 2 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G2 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334 10 000
- 3 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G3 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334 10 000
- 4 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G4 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334.10 000
- 5 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G5 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 6 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G6 számmal jelölt gépkocsi tároló
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334 10 000
- 7 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G7 számmal jelölt gépkocsi tároló
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334 10 000
- 8 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G8 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000

- 9 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G9 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 10 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G10 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333 10 000
- 11 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G11 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334.10 000
- 12 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G12 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334 10 000
- 13 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G13 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 14 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G14 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333 10 000
- 15 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G15 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333 10 000
- 16 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G16 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334.10 000
- 17 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G17 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333 10 000
- 18 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G18 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 19 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G19 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333 10 000

- 20 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G20 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 21 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G21 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 22 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G22 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 23 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G23 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 24 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G24 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 25 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G25 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 26 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G26 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 27 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G27 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 28 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G28 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 29 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G29 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000
- 30 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G30 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333.10 000

B.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosok közös tulajdona a telek, továbbá az építményrészek, berendezések, felszerelési tárgyak az alábbiak szerint:

- I. Telek 2564 m²
ide tartozik 460 m² aszfalt út burkolat,
gépkocsi tárolók előtti betonburkolat
zöldbeton sáv
- II. Alapok, felmenő falak, külső homlokzatok, lábazatok
- III. Tető, tetőn kívüli építményrészek
- IV. Bádogos szerkezetek, falszegélyek, csatornák
- V. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni
illetőségek fogyasztásmérőjéig
- VI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett része, mely nem
képezi a külön tulajdon tárgyát

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz Tízezer/Tizedred tulajdoni hányadból áll.

III.


A társasház tulajdonnak az alapító okiratban nem rendezett kérdéseire a Társasházi törvény mellett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959 évi IV. törvény irányadó.

A társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség szabályait a társasház szervezeti működési Szabályzata tartalmazza.

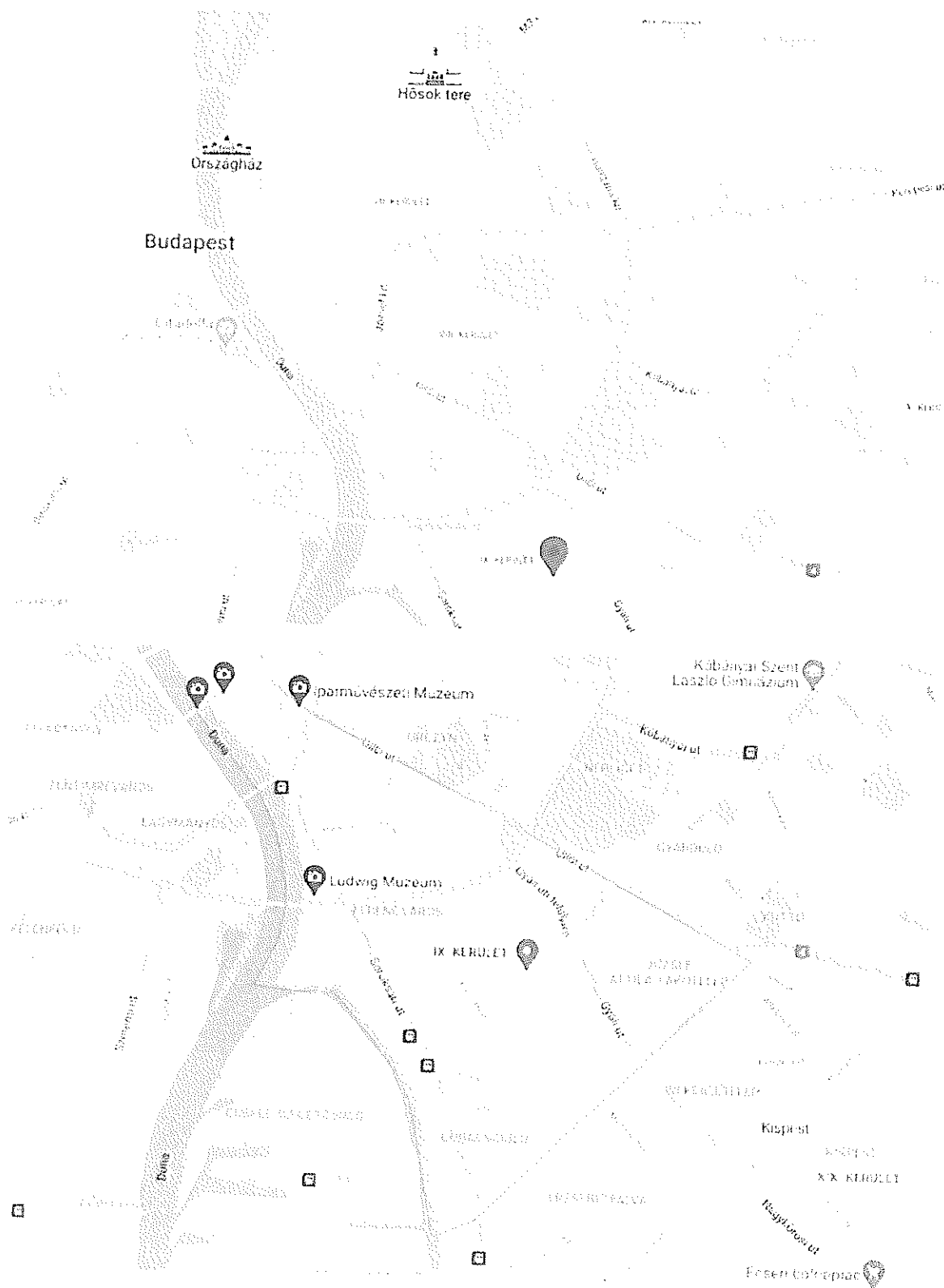
Budapest, 2004 december 28.

Ferencvárosi Önkormányzat

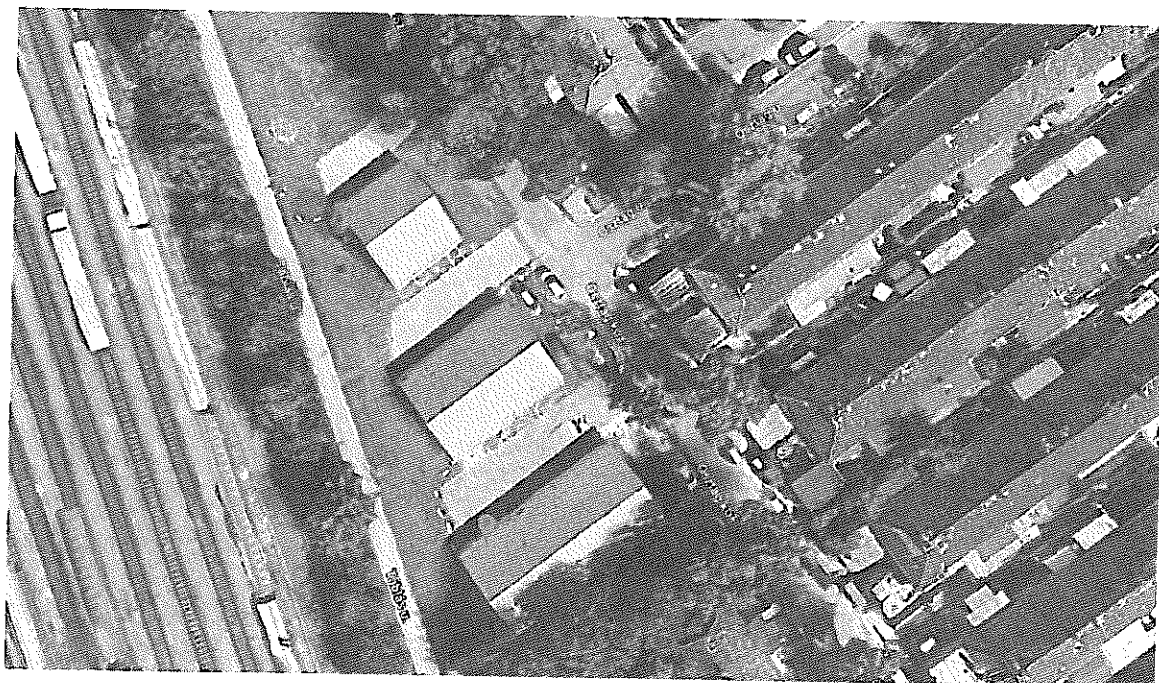
ellenjegyzem: Bp. 2004 dec. 28.



8.4 TÉRKÉP



1097 Budapest, Osztog köz 38236/628/A/22 hrsz. alatti, garázs ingatlan



BERMARK Szakértő Kft.

023-BM2022

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
2000 Szentendre
Meggy köz 2.

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 helyrajzi szám
ingatlan piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata
1092 Budapest, Bakáts tér 14.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre
2022.08.23.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS
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

Dokumentumok:

Tulajdoni lap

Társasházi alapító okirat

Alaprajz

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingtatlan címe (tul.lap szerint)	: 1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 helyrajzi szám
Ingtatlan címe (természetbeni)	: 1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 helyrajzi szám
Helyrajzi száma	: 38236/628/A/22
Ingtatlan megnevezése	: garázs
Tulajdoni lap szerinti területe	: 18,0 m ²
Hasznosítása	: garázs

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

3 400 000 Ft

azaz **Hárommillió-négyszázezer- Ft .**

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

A megállapított érték bruttó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét tartalmazza.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2022.08.23.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022.08.23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2022.08.23.



BERMARK Szakértő Kft.
2000 Szentendre, Meggy köz 2.
adószám: 24679589-2-13
névj. szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő / PMK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. (2000 Szentendre, Meggy köz 2.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt. Megrendelés alapján meghatározásra került az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

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) irányelvei, az MNB 15/2021. (X.29.) számú ajánlása 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.

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):	1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 helyrajzi szám
Tulajdoni lap szerinti területe:	18,0 m ²
Helyrajzi száma:	38236/628/A/22
Ingatlan megnevezése:	garázs
Bejegyző határozat:	Társasgarázs

II. rész:

Tulajdonviszony:	Ferencvárosi Önkormányzat 1/1
------------------	-------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést
---------------------	--------------------------

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Budapest IX. kerületének Külső-Ferencváros kerületrészben, az M5-ös autópálya kivezető szakaszának részét képező Gyáli út és a kerületen áthaladó fő vasúti közlekedési útvonal közötti részen, úszótelken elhelyezkedő, 3 épületből álló társasgarázs egység észak nyugati épületében található, átlagos minőségű környezetben. Az ingatlan környezetében jellemzően előkertes, földszintes társasházi épületek, hasonló garázsok találhatóak. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK járatokkal lehetséges megközelítése pl. 181 sz. buszjáráttal. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatóak.

4.2. Telek általános jellemzői

A garázs a három különálló épületből álló társasgarázs egységében helyezkedik el 22. sz. ellátva melyet a helyszínrajz szemléltet. A garázsajtó ÉNy-i tájolású. Az ingatlan környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, a garázsokba nem került bevezetésre. Az infrastrukturális ellátottság kiváló. Kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső várossal felszíni BKK járatok jelentenek. Parkolás a környező utcákban ingyen lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A garázsok függőleges falszerkezete és a földem monolit zsaluzott beton, a padozat helyszínen előállított simított beton. A 240 cm széles, 187 cm bejárati magasságú, felfelé nyíló, billenő garázsajtók fém tok- és szárnyszerkezettel készültek, a külső oldalon alumínium lemezborítással, egyéb homlokzati nyílászárók nem beépítettek. A garázsajtók közötti rész, illetve az oldalhomlokzat festett, utólagos hőszigetelő rendszer nélkül. A garázon fa ácsszerkezetű nyeregterő áll, amely nem hasznosított. Közműrendszerek utcában elérhetőek, az értékelt albetétnél csak elektromos rendszer vezetékei kiépítettek. A simított beton padozaton repedések láthatók, vélhetően a téli időszakban befolyt csapadékvíz jegesedésének köszönhető eróziós folyamat eredményeként. Összességében a garázs állapota átlagosnak tekinthető.

Épület építési éve:	2005 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	földszint
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, bitumenes szigetelés
Függőleges teherhordó	monolit vasbeton szerkezet
Vízszintes teherhordó	monolit vasbeton szerkezet
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterő, égetett agyagcserép fedéssel
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Belső terek felülete:	festett
Belső terek burkolata:	simított beton
Vizes helyiség(ek) felülete:	-
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-
Külső nyílászárók:	fém tok- és szárnyszerkezetű, alumínium külső borítású, felfelé nyíló, billenő garázsajtó
Belső nyílászárók:	nincs
Fűtési rendszere:	nincs kiépítve
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve
Belső tér fizikai állapota:	átlagos
Felújítás éve:	-
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 18 nm került rögzítésre az albetét területénél, a helyszíni mérés alapján a garázs nettó alapterülete ennél kisebb. Az értékelés során a felméréssel meghatározott alapterülettel számolunk.

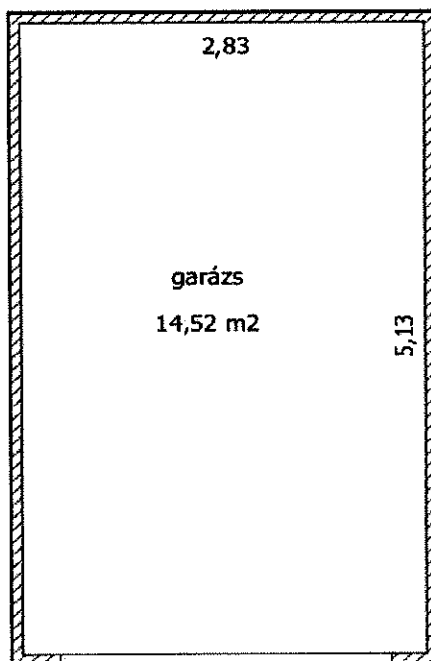
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: garázs			
garázs	14,50	100%	14,50
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
alapterületi korr.		100%	0,00
Összesen:	14,50		14,50

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:			
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

14,5 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

c.) A külső 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.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
megnevezése:	garázs	garázs	garázs	garázs
alapterülete (m ²)	14,5	16	13	15
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		9 500	7 100	5 000
kínálat miatt		-15%	-15%	-15%
fajlagos alapár (eFt/m ²)		505	464	283
KORREKCIÓK				
épület jellege, jellemzői		-5%	-5%	0%
műszaki állapota		-20%	-20%	5%
elhelyezkedés		-30%	-30%	-10%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		227	209	269
Átlagár kerekítve:		235 060 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		3 400 000 Ft		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan ingatlanpici környezete és egyedi elhelyezkedése indokolta.

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|--|
| 1. adat: | Mester utcában IX. ker. teremgarázs beállóhely -
ingatlan.com/33079294 |
| 2. adat: | Lenhossék utcában IX. ker. teremgarázs beállóhely -
ingatlan.com/33102243 |
| 3. adat: | Albert Camus utcában X. ker. garázssoron, önálló garázs -
ingatlan.com/33103505 |

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

3 400 000 Ft

azaz **Hárommillió-négyszázezer- Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	Osztag köz	Sobieski János u.	Pápay István u.	Thaly Kálmán u.
megnevezése:	garázs	garázs	garázs	garázs
terület (m ²)	14,5	13	13	14
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		21 000	25 000	30 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		1 615	1 923	2 143
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-10%	-10%	-10%
épület jellege		10%	10%	10%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		1 212	1 442	1 607
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 420 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Sobieski János utcában teremgarázs beállóhely - ingatlan.com/25973096 |
| 2. adat: | Pápay István utcában teremgarázs beállóhely - ingatlan.com/32851724 |
| 3. adat: | Thaly Kálmán utcában teremgarázs beállóhely - ingatlan.com/33091269 |

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		15 m ²
Bevételek:		
Piaci adatok szerint bevételek :		1 420 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		172 956 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	15%	25 943 Ft
Igazgatási, egyéb költségek:	6%	10 377 Ft
Költségek összesen:		36 321 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		136 635 Ft
Tőkésítési ráta:	9,0%	
Becsült érték:		1 520 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

1 500 000 Ft

azaz **Egymillió-ötszázezer- Ft.**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemzővé vált a jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	3 400 000 Ft	100%	3 400 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	1 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			3 400 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

3 400 000 Ft

Hárommillió-négyszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint fizta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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 nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;

-
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
 - 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;
 - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan: **1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 helyrajzi szám**

Becsült értéke: **3 400 000 Ft**
Hárommillió-négyszázezer- Ft .

A megállapított érték bruttó értéknek tekinthető. Amennyiben a jogügylet ÁFA körbe tartozik, abban az esetben a piaci érték az ÁFA összegét tartalmazza.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Szentendre 2022.08.23.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 800004/382507/2022

2022.08.16

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 38236/628/A/22 helyrajzi szám

1097 Csztog köz 38236/628. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemléi hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	333/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 49814/1/2005/05.01.20

1. bejegyző határozat: 49814/1/2005/05.01.20
 Társasgarázs

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49814/1/2005/05.01.20

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

A Budapest IX. kerület Osztag.köz 38236/628 hrsz-ú . ingatlanon
lévő gépkocsi tárolók

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ
OKIRATA

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1111 Budapest, Budafoki út 59.
Dátum 2005. Január 20.



0005342840002005

Ikt.szám:

Mellékletek (db):

Aláírás: {

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, IX. kerület
Helyrajzi száma: 38236/628

A Budapest. IX. kerület Osztag köz 38236/628 hrsz-ú
ingatlanon létrehozott gépkocsi tárolók

TÁRSASHÁZI TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

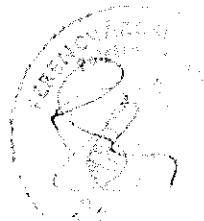
I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Ferencvárosi Önkormányzat, mint a Budapest IX. ker. 38236/628 hrsz-u 2564 m2 területű ingatlanak a tulajdonosa az ingatlanon 3 azonos jellegű, csak hosszában növekvő épületegyüttesben elhelyezett 30 db sorgarázst alakított ki.

A jelen okirat aláírásával, mint egyszemélyi tulajdonos a 2003 évi CXXXIII. törvény /Társasházi törvény/ alapján az ingatlant az alapító okirat mellékletét képező műszaki leírásoknak megfelelően társasházzá alakítja.

A gépkocsi tárolók külön tulajdonba kerülnek és a mindenkori tulajdonosok a garázsokat a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelési tárgyak közös használati jogával az alapító okirat rendelkezései szerint használják.



II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek az egyes gépkocsi tárolók a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával az alábbiak szerint:


- 1 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G1 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 2 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G2 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 3 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G3 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 4 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G4 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 5 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G5 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 6 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G6 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 7 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G7 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 8 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G8 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000



- 9 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G9 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 10 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G10 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 11 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G11 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 12 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G12 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 13 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G13 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 14 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G14 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 15 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G15 számmal jelölt gépkocsi tároló
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 16 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G16 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 334/10 000
- 17 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G17 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 18 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G18 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 19 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G19 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m2. hozzátartozó közös tulajdon: 333 /10 000



- 20 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G20 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 21 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G21 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 22 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G22 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 23 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G23 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 24 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G24 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 25 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G25 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 26 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G26 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 27 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G27 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 28 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G28 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 29 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G29 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000
- 30 A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken G30 számmal jelölt gépkocsi tároló.
Területe: 17.5 m². hozzátartozó közös tulajdon: 333/10 000



B.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosok közös tulajdona a telek, továbbá az építményrészek, berendezések, felszerelési tárgyak az alábbiak szerint:

- I. Telek 2564 m²
ide tartozik 460 m² aszfalt út burkolat,
gépkocsi tárolók előtti betonburkolat
zöldbeton sáv
- II. Alapok, felmenő falak, külső homlokzatok, lábazatok
- III. Tető, tetőn kívüli építményrészek
- IV. Bádogos szerkezetek, falszegélyek, csatornák
- V. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- VI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett része, mely nem képezi a külön tulajdon tárgyát

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz Tízezer/Tízezred tulajdoni hányadból áll.

III.

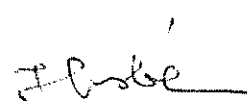
A társasház tulajdonnak az alapító okiratban nem rendezett kérdéseire a Társasházi törvény mellett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959 évi IV. törvény irányadó.

A társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség szabályait a társasház szervezeti működési Szabályzata tartalmazza.

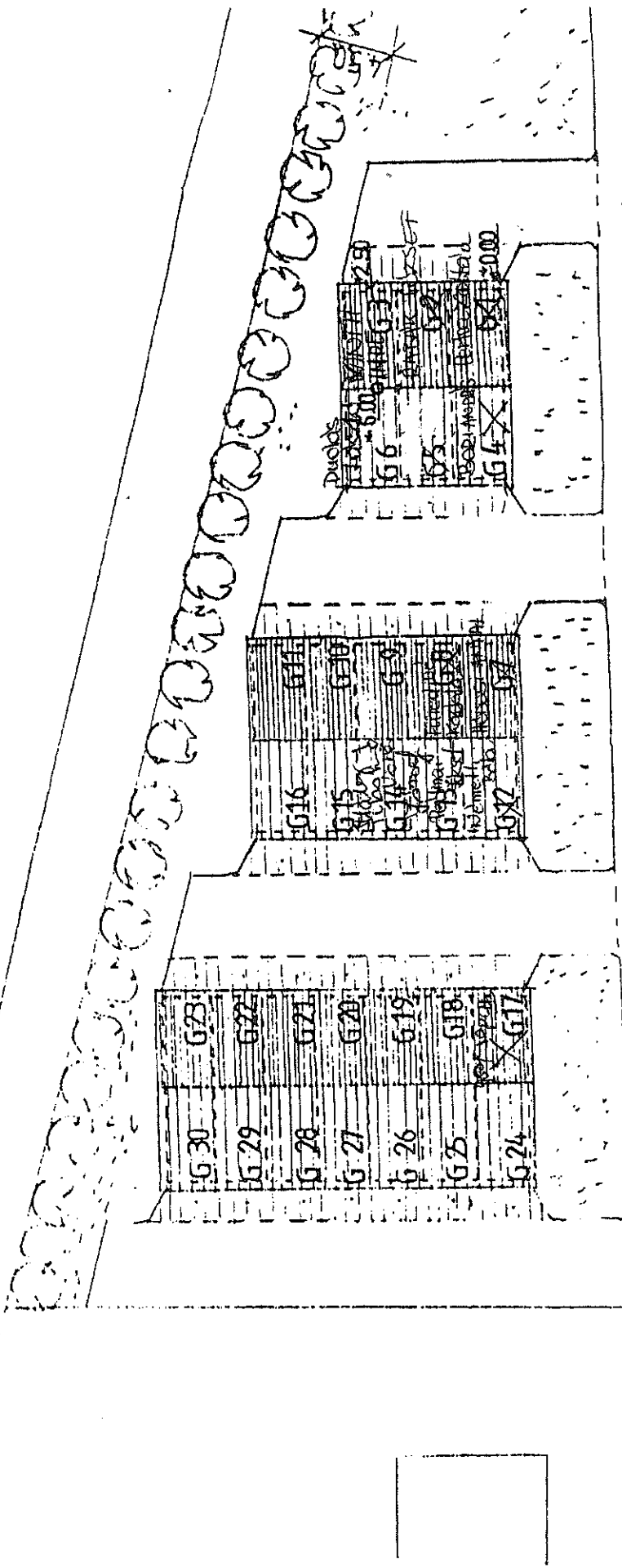
Budapest, 2004 december 28.

Ferencvárosi Önkormányzat

ellenjegyzem: Bp. 2004 dec. 28.



134.80
 5.00 235 11.20 235 5.00 235 11.20 239 5.00 239 11.20 235 5.00 235 11.20 235 5.00 235



Osztag köz

↓
Osztag
↑

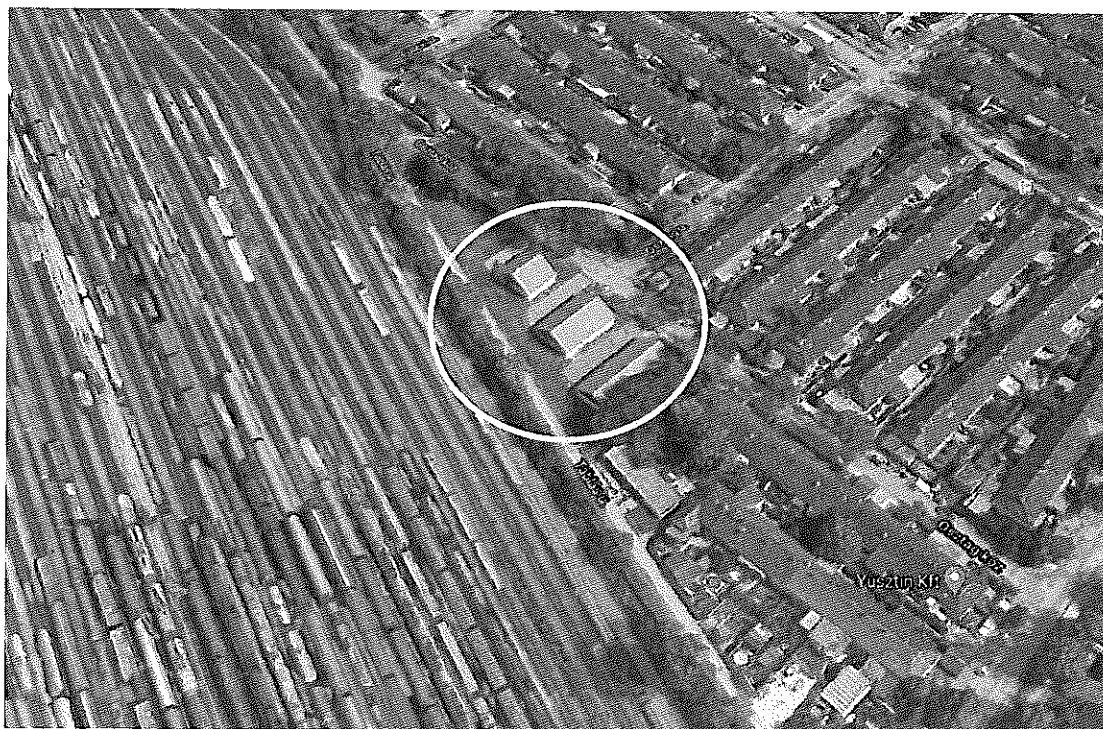
TÉRKÉP MELLÉKLET

1097 Budapest, Osztag köz 38236/628/A/22 HRSZ-ú ingatlan

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ VÁZRAJZ

