



BERMARK Szakértő Kft.

059_BM2023

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Budapest, szám alatti
38236/651/A, helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

Megrendelő:

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

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:

Szentendre
2023.04.19

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGRENDELÉS
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN 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
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Ingatlan címe (természetbeni)	: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Helyrajzi száma	: 38236/651/A [REDACTED]
Ingatlan megnevezése	: lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 39,0 m ²
Eszmei hányada	: 538/10000
Hasznosítása	: használt lakás

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) megbízásából BERMARK Szakértő Kft. ([REDACTED] [REDACTED]) 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:

23 200 000 Ft

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

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2023.04.17
Szakvélemény fordulónapja	: 2023.04.19
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023.04.19

[REDACTED]
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] képviselőjében [REDACTED] [REDACTED] 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. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A helyszíni szemle során az ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, 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.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést.
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	[REDACTED] Budapest, [REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	39 m ²
Helyrajzi száma:	38236/651/A/[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
II. rész: Tulajdonviszony:	Budapest Ferencvárosi Önkormányzat 1/1
III. rész: Bejegyző határozat:	Az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 556/10000-ről 538/10000-re változott

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A IX. kerület Budapest egyik pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése: Ferencváros. A kerület tömegközlekedési ellátottsága jó, a kerület mentén halad a 4-es, 6-os villamos, valamint áthalad rajta a 2-es és a 4-es metró. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság átlagos, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 200-1500 méteres körzetében elérhetőek, parkolás a környéken ingyenes.

Az ingatlan Külső-Ferencváros kerületrészen, az Aszódi utca felől egy gyalogos közéből érhető el, lekerített, kizárólagosan használt előkertből. A társasház sorházszerű, földszintes épület. Az értékelt lakás az Aszódi utca felől nézve az első lakás. A közelben van a Gyáli út és az Ecseri út. A környéken hasonló társasházak, parkosított terület, kórház, rendező pályaudvar, telephelyek találhatóak.

4.2. Telek általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a földszintes, sorházszerű társasház Aszódi utca felőli első lakása. A csak személyforgalmat lehetővé tévő közön közelíthető meg a lakás az Aszódi utca felől, amely az utcától kb. 20 m.-re. található. A lakás egy előkerten át közelíthető meg. A Társasház alapító okirat szerint az előkert lakáshoz tartozó részére a tulajdonosnak kizárólagos használati joga van. A Társasház alapító okiratban nincs az előkert területe meghatározva. Az előkert lekerített, kb. 42 m² területű. (A Bérló az oldalkertet is lekerítette, az oldalkert a Társasház alapító okiratban nem szerepel.) Az épület környezetében hasonló társasházak vannak, továbbá egy BKK forgalmi épület. A környéken a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság átlagos.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a földszintes társasház Aszódi utca felőli első lakása, udvarokra tájolt szoba, fürdő és háló ablakkal. A földszintes épület vélelmezhetően az 1930-as évek körül épült hagyományos építési módban, téglafal szerkezettel, fa gerendás födémrel. A lakás Aszódi utca felőli homlokzata hőszigetelt. A köz felőli homlokzaton a vakolat több helyen levált, mállik. A tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított.

Az albetét bejárati ajtaja fa tokszerkezetű. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, gáz- és villanyóra, vízóra van, lefénnyképezettek. Fűtés 2 db. gázkonvektorral megoldott, melegvíz-ellátás villanybojlerrel biztosított. A gépészet működésképes. A padló- és falburkolatok közepes állapotúak, a szoba szőnyegpadló burkolata újszerű. Az előtér fürdő felőli falának egy részén vakolatjavítás látható, feltételezhetően vizesedési probléma miatt került sor a javításra. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. A fürdőszoba helyiségben penészesedés látható nagy felületen. A 3 db. ablak fa szerkezetes, hőszigetelő, közepes állapotúak, a szoba ablak külső árnyékolóval rendelkezik. A lakás felszereltsége és kialakítása alapján komfortos besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra jelen állapotában alkalmas.

Épület építési éve:	kb. 1930
Épület szintbeli kialakítása:	földszint
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs/vagy elavult szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa gerenda
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	egységes kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	kerámia járólappal, szőnyegpadló /alatta parketta/
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fa tok- és szárny szerkezetű, hőszigetelő udvari tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	2 db. Gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	közepes állapot
Felújítás éve:	1998,2013,2018,2023
Felújítás tárgya:	a lakásban kb. 1998-ban villanyvezeték csere, kb. 2013-ban a fürdőben kerámia járólappal csere, 2023-ban a szobában festés és padlószőnyeg lerakása, az épületen 2013-ban az Aszódi utca felőli homlokzat /egyben a lakás homlokzat/ hőszigetelése+színezése, kb. 2018-ban ereszcatorna csere, kémények felújítása, 2021-ben a közös villanyvezeték cseréje

4.4. Helyiségkimutatás

Az alaprajz alapján az ingatlan azonosítható, alapterülete közel megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel.

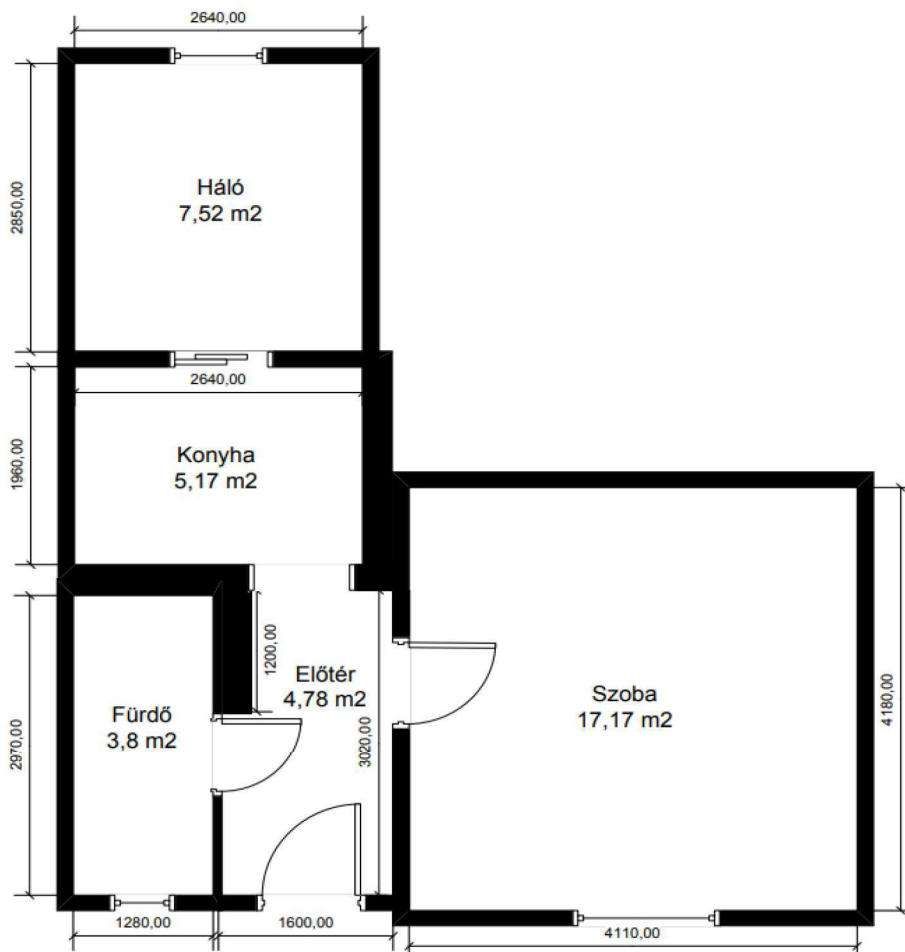
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:	lakás		
előtér	4,78	100%	4,78
fürdő	3,80	100%	3,80
konyha	5,17	100%	5,17
szoba	17,17	100%	17,17
háló	7,52	100%	7,52
mérési korrekció	0,56	100%	0,56
Összesen:	39,00		39,00

Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:	-		
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

39,0 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 (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 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.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:		IX. kerület, Osztag utca	IX. kerület, Gyáli út	IX. kerület, Soroksári út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	39	38	35	41
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		25 500 000	23 900 000	25 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		671 053	682 857	631 707
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m ²)		603 947	614 571	568 537
KORREKCIÓK				
műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
Összes korrekció:		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		603 947	614 571	568 537
Átlagár kerekítve:		595 685 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		23 200 000 Ft		


Összehasonlító adatok forrása:

1. adat:	ingatlan.com/33451313
2. adat:	ingatlan.com/33075078
3. adat:	ingatlan.com/33273332

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

23 200 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		IX. kerület, Berzenczey utca	IX. kerület, Tagló utca	IX. kerület, Egyetértés utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	39,0	33	36	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		130 000	135 000	150 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 939	3 750	3 947
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	-5%	-5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
fekvése kerületen belül		-5%	0%	-5%
elhelyezkedés épületen belül		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		3 348	3 375	3 355
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 360 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33065752
 2. adat: ingatlan.com/33430430
 3. adat: ingatlan.com/33493302

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		39 m ²
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		3 360 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 415 232 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	113 219 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	56 609 Ft
Költségek összesen:		169 828 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 245 404 Ft
Tőkésítési ráta:	8,0%	
Becsült érték:		15 570 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 600 000 Ft

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. 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 jellemző 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:	23 200 000 Ft	100%	23 200 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 600 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			23 200 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

23 200 000 Ft

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 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 rendeltetészerű 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:

Ingatlan: [REDACTED] Budapest, [REDACTED]

Becsült értéke: **23 200 000 Ft**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény fordulónapja	: 2023.04.17
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2023.04.19

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/146462/2023

2023.04.13

BUDAPEST IX.KER.

Belterület 38236/651/A helyrajzi szám

BUDAPEST IX.KER.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	39	1 0	538/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 302402/1/2005/05.09.28

1. bejegyző határozat: 274714/1/2001/01.12.10

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

I I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 274714/1/2001/01.12.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: ingatlan megosztás

jogcím: eredeti felvétel 100738/1/2002/02.03.08.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 302402/1/2005/05.09.28

- az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 556/10000 -ről 538/10000 -re változott a 38236/651/A/4 és 38236/651/A/6 hrsz-ú ingatlanok közös tulajdonból történő bővítésével.

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

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest IX., Bakáts tér 14.), mint a Budapest IX. kerület [REDACTED] sz. alatti, 38236/651. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, az 1997. évi CLVII. tv. 5. § (2) bekezdése alapján a nevezett ingatlant a jelen alapító okiratban foglaltak szerint társasházzá alakítja.

A társasház neve:

Budapest IX. [REDACTED] sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

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

- | | | |
|------|---|---------------------|
| I. | Telek, amely tartalmazza a kertet is | 1504 m ² |
| II. | Alap- fő, határoló és válaszfalak, kémények, kivételt képeznek a toldaléképületek szerkezeti elemei | |
| III. | Közbenső- és zárófödémek, burkolatok nélkül, a toldaléképületek kivételével | |
| IV. | Épületek körüli burkolatok, kerítések | |

Dr. Yukovári Győző
[REDACTED] és
[REDACTED] Pécsi u. 81.
Tel./Fax: 250-33-11



- V. Padlás
- VI. Magastető cserépfedéssel, kivételt képeznek a garázs és a toldaléképületek tetőfedései
- VII. Bádogos szerkezetek, falszegélyek, kéményszegélyek, lefolyó- és függő-ereszcsatornák, kivételt képeznek a garázsok és a toldalék épületek bádogos szerkezetei
- VIII. Külső homlokzatvakolat és lábazat, kivéve a toldaléképületek homlokzatai
- IX. Csatorna gerinc-, alap-, ág- és ejtő-vezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- X. Épületek közös vízmérője utáni víz gerinc-, alap-, ág- és felszállóvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- XI. Elektromos alap és ágvezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig
- XII. Gáz gerinc-, alap-, ág- és felszálló vezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig
- XIII. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetet (ajtó, kilincs, zár).

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz Tízezer/Tízezred tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi különtulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának és használatának jogával –, az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

Ezek különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az öröklakáshoz (örökhelyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségek alapterületének számításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete került beszámításra, a nyitott terasz alapterülete nélkül.

Az egyes külön tulajdoni illetőséghez tartozó közös tulajdoni hányad, az illető külön tulajdon alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint került meghatározásra.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

Dr. [REDACTED] Győző
 1036 Bp., Bécsi u. 81.
 Tel./Fax: 250-33-11



1. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken 1. számmal jelölt, [REDACTED] ajtószámú, 1 (egy) szobából, előszobából, konyhából, fürdőszoba-WC-ből, kamrából álló öröklakás 38,63 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 556/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.
2. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a [REDACTED] ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, előszobából, fürdőszoba-WC-ből, kamrából, előtérből álló öröklakás 41,56 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 598/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.
3. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a [REDACTED] ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, előszobából, fürdőszobából, WC-ből, álló öröklakás 38,24 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 550/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.
4. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [REDACTED] ajtószámú, 1 (egy) szobából, konyhából, fürdőszobából, előszobából, WC-ből álló öröklakás 37,87 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 545/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.
5. A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti meg a terveken [REDACTED] ajtószámú, 2 (kettő) szobából, konyhából, előszobából, fürdőszoba-WC-ből, kamrából álló öröklakás, 48,37 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 696/10.000 hányaddal, a közös tulajdonban lévő előkert lakáshoz tartozó részének kizárólagos használati jogával.

Dr. Vukovár Győző

1036 Bp., [REDACTED]
Tel./Fax: 250-33-11





utcakép



gyalogos köz, hátul az épület homlokzata



gyalogos köz, balra az értékelt lakás előkertjének kerítése



homlokzat, előkert, kerítés



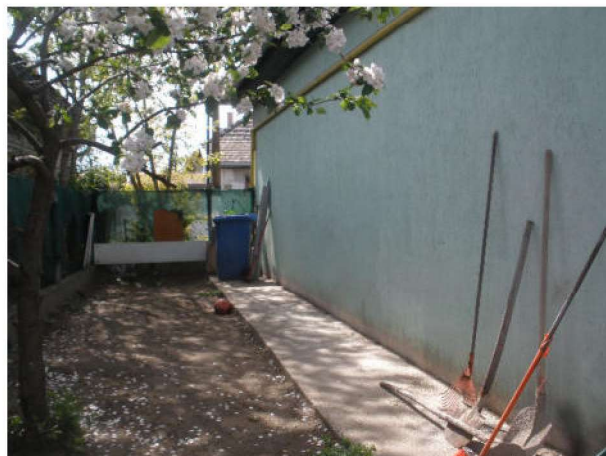
homlokzat, előkert



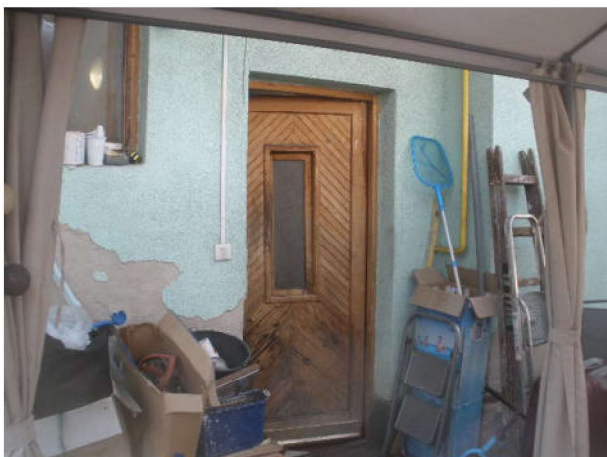
homlokzat, kerítés



előkert



oldalkert /nem értékelt/



homlokzat, lakás bejárata



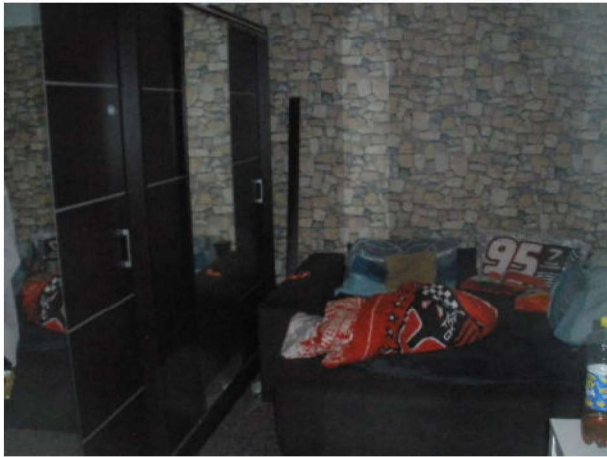
előtér és bejárati ajtó



előtér



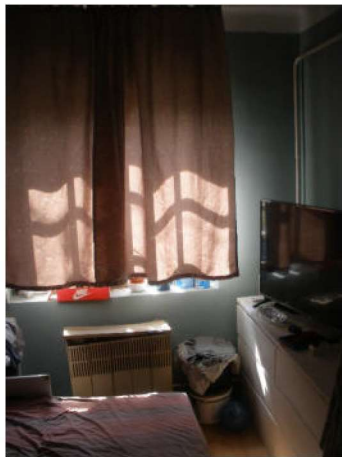
konyha



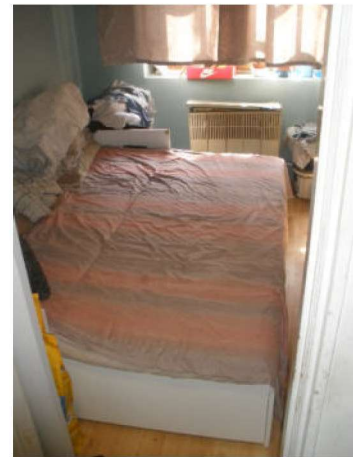
szoba



szoba



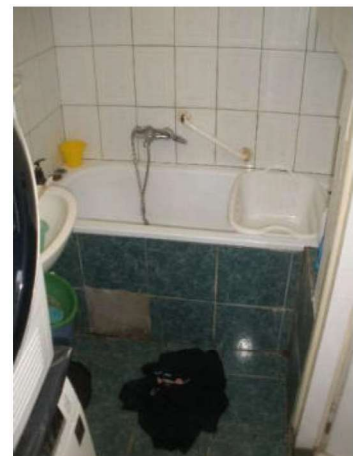
háló



háló



fürdő



fürdő



ablak, gázkonvektor



villanybojler



gázóra



vízóra



villanyóra



penészesedés a fürdőben



vakolatjavítás az előtérben



vakolatleválás a homlokzaton



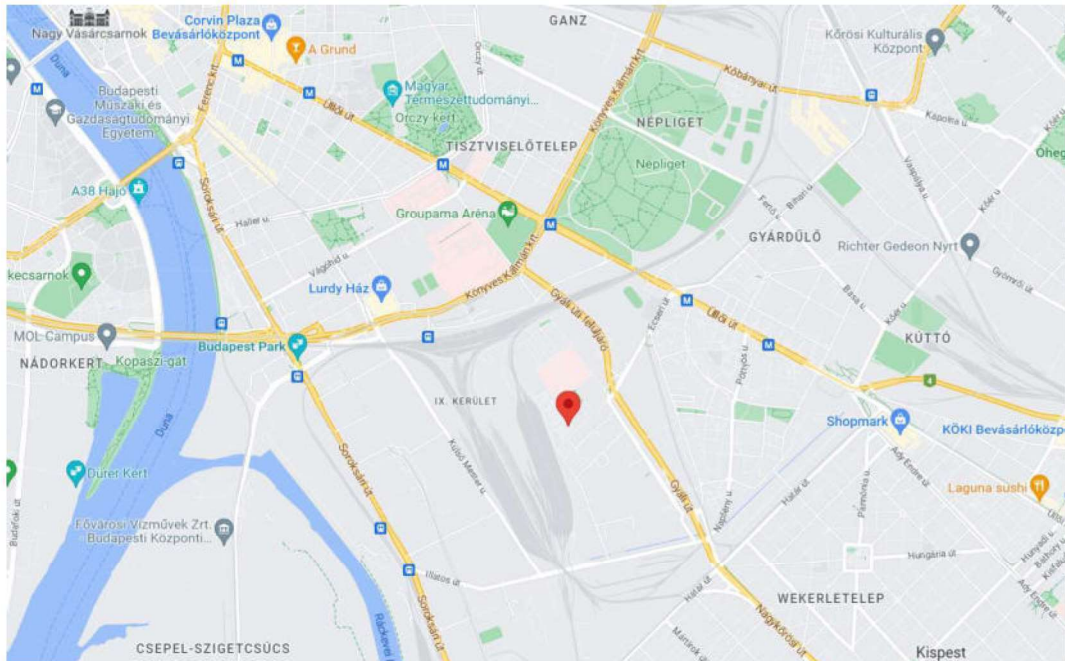
vakolatleválás a homlokzaton



vakolatleválás a homlokzaton

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

