

152. melléklet
A10011111

BERMARK Szakértő Kft.

o82_BM2024_IX

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

Műhely

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti
[REDACTED] helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:
[REDACTED]
2024. március 27.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
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 (részlet)
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingyen cím (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingyen megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 30,0 m ²
Eszmei hányad	: 654/10000
Hasznosítása	: Lakás

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

27 300 000 Ft

azaz **Huszonhétmillió-háromszázezer- 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, az ingatlan tárgyi adómentes.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 25.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. március 27.

[REDACTED]
BERMARK Szakértő Kft.

adószám: 24679589-2-13

névj. szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

[REDACTED]
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviselőjében [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 ingatlanl kapcsolatokban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő 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):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	30,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

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 [REDACTED] kerületrészében, a [REDACTED] [REDACTED] közé eső részen, közbenső telekterületen elhelyezkedő társasház földszintjének udvari részén érhető el, kerületen belül frekventált minőségű környezetben. Az ingatlan szomszédságában jellemzően hasonló társasházak, azok utcafronti földszintjén kiskereskedelmi és vendéglátó ipari egységek találhatók. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal, valamint a 3-as metróval lehetséges megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága kiválónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek az épület környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

Az egy utcára nyitott, megközelítőleg nyugati utcafronti tájolású telekterületen elhelyezkedő társasházi épület zárt sorú beépítéssel épült, hasonló társasházak által közrefogva. A társasházat 10 éven belüli teljességgel felújították. Az épület környezetében a közműszolgáltatások hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljes körűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság kiváló, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok. Parkolás a környező utcákban csak nehézkesen, hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A téglából készült, utcafronti zárt sorú beépítésű, alagsor + földszint + 2 emelet szintosztású társasház az 1900-as évek elején épült, a függőleges teherhordó szerkezete kisméretű falazótégla, a szinteket acélgerendás téglaboltozatos födém határolja. A társasházat az elmúlt időszakban teljességgel felújították. Mind az udvari, mind az utcai homlokzat megújult.

Az értékelt lakás a földszinten helyezkedik el, 1 szobás, komfortos, alaprajzi kialakítása funkcionális. A bejárat az előszobába nyílik, innen érhető el a szoba, konyha valamint a fürdőszoba + WC. Az albetét kiépített gáz, víz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, a szemle időpontjában villanyóra, vízóra és gázóra fellelhető volt. Vízvételi lehetőség a konyhában és a fürdőben is biztosított. Fűtést és melegvizet ellátást gázkazán biztosítja, hőleadók radiátorok. A szobában parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap a padlózaton. Az ingatlan ablakai fa fa szerkezetűek, a bejárat ajtót pár éve cserélték ki üvegezett, szintén fa szerkezetű. Összességében területen belül kiváló elhelyezkedésű, átlagos műszaki és esztétikai állapotú lakás. Az erkély a belső udvar felé helyezkedik el, a szoba ablaka szintén oda nyílik, így a lakás csendesnek mondható. A szoba egyik sarkában vízesedés nyoma, penészesedés látható.

Épület építési éve:	~1900
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + földszint + 2 emelet
Függőleges teherhordó	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglaboltozatos poroszüveg födém
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, lemezfedés
Épület homlokzata:	szigetelt, burkolt, festett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű hőszigetelő ablakok, fa, üvegezett szerkezetű bejárat ajtó
Belső nyílászárók:	tömörfa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkazán
Melegvíz biztosítása:	gázkazán
Belső tér fizikai állapota:	átlagos

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 30 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

Tulajdoni lapon pontos cím nem látható, kapott Társasház Alapító Okirat alapján megállapítható, hogy az ingatlan címe [REDACTED] tulajdoni lap, Társasház Alapító Okirat illetve szintrajz rendelkezésre áll, értékelt ingatlan egyértelműen azonosítható.

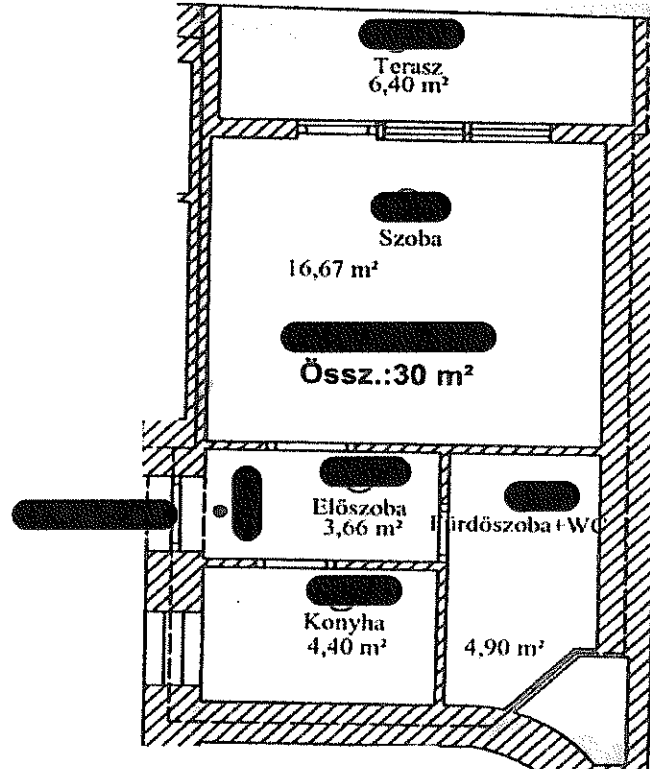
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: lakás			
előszoba	3,66	100%	3,66
konyha	4,40	100%	4,40
szoba	16,67	100%	16,67
fürdőszoba	4,90	100%	4,90
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
alapterületi korrekció	0,37	100%	0,37
Összesen:	30,00		30,00

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport: terasz			
terasz	6,40	0%	0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	6,40		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

30,0 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 (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.
elhelyezkedés:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	30	30	33	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		29 900	31 900	27 990
fajlagos alapár (eFt/m ²)		997	967	965
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		-5%	-5%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
erkély		5%	5%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kiépített állógaléria		-5%	0%	0%
komfortfokozat		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-10%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		897	918	917
Átlagár kerekítve:	910 749 Ft/m²			
Ingatlan értéke kerekítve:	27 300 000 Ft			

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: földszinti, komfortos, átlagos/jó állapotú lakás, 1 szobás, ingatlan.com/34011655
2. adat: átlagos/jó állapotú, földszinti, 1 szobás, komfortos lakás, ingatlan.com/33400430
3. adat: átlagos/jó állapotú, fsz.-i, 1 szobás komfortos lakás, ingatlan.com/34023870

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

27 300 000 Ft

azaz **Huszonhétmillió-háromszázezer- Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	30,0	30	28	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		160 000	160 000	170 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		5 333	5 714	5 152
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
eltérő műszaki állapot		-5%	-5%	-5%
komfortfokozat		0%	0%	0%
erkély		5%	0%	5%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-15%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:		4 533	4 571	4 379
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		4 490 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | 2. emeleti elhelyezkedésű, összkomfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/32185547 |
| 2. adat: | 2. emeleti, jó állapotú, összkomfortos 1 szobás lakás, ingatlan.com/33461266 |
| 3. adat: | 1. emeleti, összkomfortos 1 szobás lakás, ingatlan.com/34027721 |

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	30 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	4 490 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	90%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 454 760 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 145 476 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4% 58 190 Ft
Költségek összesen:	203 666 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 251 094 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%
Becsült érték:	16 680 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

16 700 000 Ft

azaz **Tizenhatmillió-hétszázezer- Ft .**

6. INGATLAN 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:	27 300 000 Ft	100%	27 300 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	16 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			27 300 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

27 300 000 Ft

Huszonhétmillió-háromszázezer- 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 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 értékbecsítő 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 rendeltetésszerű 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: 

Becsült értéke: **27 300 000 Ft**

Huszonhétmillió-háromszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024. március 27.

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:8000004/121958/2024

2024.03.19

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [REDACTED] **helyrajzi szám**

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	30	1 0	654/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 154679/2/2021/21.08.30

1. bejegyző határozat: 154679/2/2021/21.08.30

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154679/2/2021/21.08.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1090 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**

a

Budapest, [REDACTED]
[REDACTED]

HRSZ.: [REDACTED]

szám alatti ingatlanra

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, mint alapító, a Földhivatalnál (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály), a Budapest, IX. ker. [redacted] rajzi szám alatt felvett 287 m² alapterületű, természetben a Budapest, [redacted] szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, jelen alapító okirattal

t á r s a s h á z a t

alapít, Budapest [redacted] társasház néven.

A társasház öröklásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei – jelen okirat és az okirat mellékletét képező tervrajzok rendelkezéseinek megfelelően – a tulajdonos külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös birtoklási és használati jogával azzal, hogy mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSA

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15509000; adószám: 15735722-2-43; képviselőjében eljár a kötelezettségvállalásra vonatkozó 2/2012. (III.02.) számú Polgármesteri és Jegyzői Együttes Intézkedésben foglaltak alapján Baranyi Krisztina polgármester megbízásából [redacted] (irodavezető) 10.000/10.000 (1/1) arányban.

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét képező mellékelt tervrajzon feltüntetett, valamint az alábbiakban I–XXIV. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

- | | | |
|------|---|--------------------|
| I. | Telek | 287 m ² |
| II. | Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakáselválasztó és határoló falak, kémények, pillérek, kiváltók, áthidalók, födémek, burkolat nélkül, lemezszerkezetek | |
| III. | Közbenső födémek, burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelései, lépcsők, függőfolyosók, korlátok | |
| IV. | Tetőszerkezet a héjalással | |
| V. | Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák | |
| VI. | Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések) | |

VII.	Külső homlokzat, vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai.
VIII.	Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, a közös helyiségek épületvilágítási hálózata és villamos berendezési tárgyai
IX.	Víz alap- és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
X.	Csatorna vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
XI.	Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei
XII.	Gázbekötés alap-, és felmenő vezetékei a külön tulajdoni gázmérőórájáig
XIII.	Kaputelefon és annak berendezései
XIV.	Kémény

PINCESZINT

XV.	Rekeszek	
1	Pincerekesz	10,26 m ²
2	Pincerekesz	7,06 m ²
3	Pincerekesz	9,13 m ²
4	Pincerekesz	7,69 m ²
5	Pincerekesz	8,97 m ²
6	Pincerekesz	7,26 m ²
7	Pincerekesz	7,93 m ²
8	Pincerekesz	8,32 m ²
9	Pincerekesz	7,94 m ²
10	Pincerekesz	7,74 m ²
11	Pincerekesz	8,86 m ²
12	Pincerekesz	11,83 m ²
	összesen:	102,99 m²
XVI.	közlekedő	39,53 m²
XVII.	lépcsőház	10,49 m²
	összesen:	50,02 m²

FÖLD SZINT

XVIII.	Lépcsőház	11,76 m²
XIX.	Kapualj	7,51 m²
XX.	Kukataroló	4,08 m²
	összesen:	23,35 m²

I. EMELET

XXI. lépcsőház	17,03 m ²
XXII. függőfolyosó	12,77 m ²
összesen:	29,80 m²

II. EMELET

XXIII. lépcsőház	17,03 m ²
XXIV. függőfolyosó	12,77 m ²
összesen:	29,80 m²

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során az erkélyek és a teraszok alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki, a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

- 11.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] r.sz.-ú [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 29,81 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	16,67 m ²	
Fürdőszoba+WC	4,71 m ²	
Konyha	4,68 m ²	
Előszoba	3,75 m ²	
Összesen:	29,81 m ²	kerekítve 30 m ²

és a hozzátartozó 6,40 m² erkély valamint a közös tulajdonú részekből 922/10000-ed tulajdoni hányad

- 12.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [redacted] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 31,14 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	18,68 m ²	
Előszoba	4,33 m ²	
Fürdőszoba+WC	4,34 m ²	
Konyha	3,79 m ²	
Összesen:	31,14 m ²	kerekítve 31 m ²

valamint a közös tulajdonú részekből 653/10000-ed tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. A társasházi tulajdont alapító a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) kéri a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályt, egyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a társasházi tulajdon alapítását az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
2. Ennek során kéri az Ingatlanügyi hatóságot, hogy:
 - a) a III./A fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasház közösségi tulajdonban maradó építmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a közös telekkel együtt a társasház törzslapján,
 - b) a III./B fejezetben felsorolt egyes lakásokat, valamint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrészt külön tulajdoni lapokon az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

- 1.) A társasház tulajdon egysége

- 3.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [REDACTED] alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 29,63 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	16,67 m ²	
Fürdőszoba+WC	4,90 m ²	
Konyha	4,40 m ²	
Előszoba	3,66 m ²	
Összesen:	29,63 m²	kerekítve 30 m²

a hozzátartozó 6,40 m² terasz, valamint a közös tulajdonú részekből 654/10000-ed tulajdoni hányad

- 4.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [REDACTED] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 28,78 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	17,72 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,75 m ²	
Előszoba	3,68 m ²	
Konyha	3,63 m ²	
Összesen:	28,78 m²	kerekítve 29 m²

valamint a közös tulajdonú részekből 603/10000-ed tulajdoni hányad

- 5.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [REDACTED] szám alatt található alábbi 1 egész szobás, összesen 43,69 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	23,54 m ²	
Konyha	11,07 m ²	
Előszoba	5,32 m ²	
Fürdőszoba+WC	3,76 m ²	
Összesen:	43,69 m²	kerekítve 44 m²

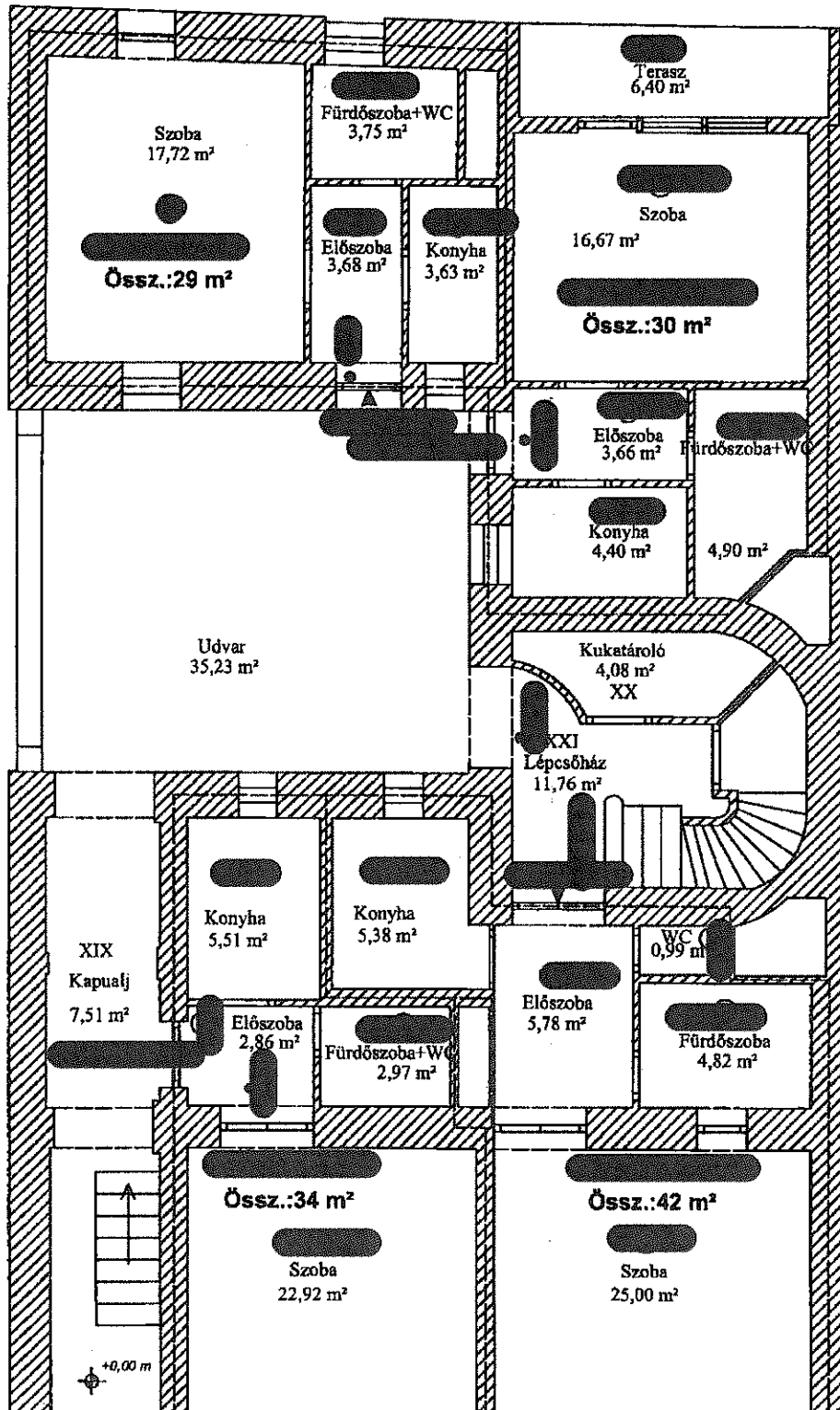
valamint a közös tulajdonú részekből 915/10000-ed tulajdoni hányad

- 6.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a tervrajzon [REDACTED] szám alatt található alábbi 2 egész szobás, összesen 57,15 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlan:

Szoba	22,58 m ²	
Szoba	16,05 m ²	
Konyha	6,70 m ²	
Előszoba	5,84 m ²	
Fürdőszoba	5,02 m ²	
WC	0,96 m ²	
Összesen:	57,15 m²	kerekítve 57 m²

valamint a közös tulajdonú részekből 1198/10000-ed tulajdoni hányad

Földszint



FÉNYKÉP MELLÉKLET



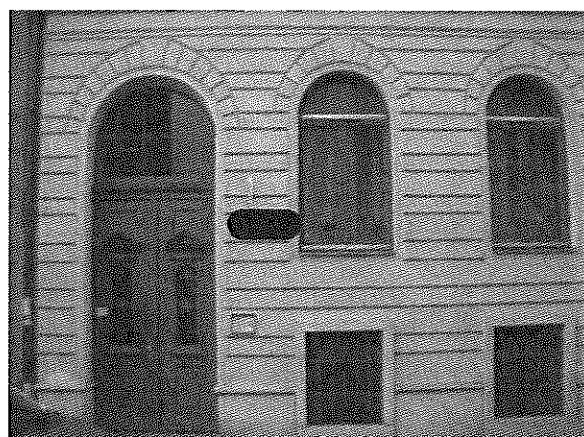
Utcakép



Utcafronti homlokzat



Utcafronti homlokzat



Társasház bejárata/házszámjelzés



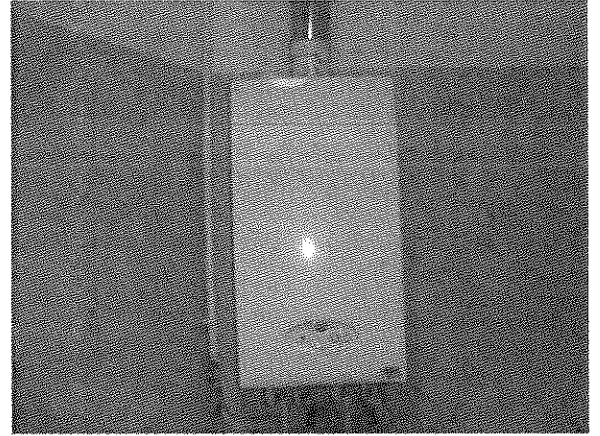
Udvar, udvari homlokzat



Lakás bejárata/villanyóra, lakásszámjelzés



Villanyóra



Gázkazán

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP



2. sz. melléklet
ANONIM

BERMARK Szakértő Kft.

081-BM2024-IXEB

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

[REDACTED] szám alatti
[REDACTED] helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról

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

Készítette:
BERMARK Szakértő Kft.

Kelt:
[REDACTED]
2024. március 27.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
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

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

Társasházi alapító okirat - részlet

Alaprajz

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingyen cím (tul.lap szerint)	: [REDACTED]
Ingyen cím (természetbeni)	: [REDACTED]
Helyrajzi száma	: [REDACTED]
Ingyen megnevezése	: Lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	: 36,0 m ²
Eszmei hányad	: 260/10000
Hasznosítása	: Lakás

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

21 900 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-kilencszázezer 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, az ingatlan tárgyi adómentes.

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

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	: 2024. március 25.
Szakvélemény fordulónapja	: 2024. március 27.
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre 2024. március 27.

BERMARK Szakértő Kft.

adószám: 24679589-2-13

névj. szám: C-533-2018

BERMARK Szakértő Kft.

ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Budapest Főváros, IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi magánszakértő vélemény elkészítésével bízta meg BERMARK Szakértő Kft. [REDACTED] képviselőjében [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. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

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):	[REDACTED]
Tulajdoni lap szerinti területe:	36,0 m ²
Helyrajzi száma:	[REDACTED]
Ingatlan megnevezése:	Lakás
Bejegyző határozat:	Társasház. Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

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. kerületénél [REDACTED] kerület részében, a [REDACTED] [REDACTED] köztűtő utca nyugati oldalán, a [REDACTED] utca mellett található társasház harmadik emeletén helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően hasonló társasházak, egészségügyi intézmény épületei, üzlethelyiség, telephelyek találhatóak, átlagos minőségű környezetben. Tömegközlekedési eszközök közül felszíni BKK (busz, villamos) járatokkal lehetséges a megközelítése. Az ingatlan tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottsága átlagosnak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, üzletek az épület tágabb környezetében hiánytalanul megtalálhatók.

4.2. Telek általános jellemzői

A társasházi tömb megközelíthető a [REDACTED] felől is. Az épület környezetében a közmuvelőszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség teljeskörűen biztosított. Az infrastrukturális és tömegközlekedési ellátottság átlagos, kapcsolatot a főváros belső kerületeivel, illetve a külső városrészekkel felszíni BKK járatok megállói jelentenek. Az épület mellett az udvaron parkoló van. A társasház és a környező hasonló társasházak közötti terület részben füves, részben fákkal, bokrokkal beültetett. Az egyéb, szemrevételezhető társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek részben felújítandó, részben átlagos állapotban vannak. Parkolás az udvaron és a környező utcákban ingyen lehetséges.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

A pince + földszint + 4 emelet szintosztású társasházi tömb vélelmezhetően az 1900-as évek első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás téglalobozatos födémrel. A homlokzat és a lábazati rész kváderezett díszítésű. Az utcafronti homlokzaton vizesedés nyoma látható. A fa ácsszerkezetű összetett nyeregtető szerkezet égetett cseréppel borított, az ereszcatorna rendszerrel közösen biztosítja a felszíni vízvezetést. Az épület közös használatban álló helyiségei részben felújítandó, részben átlagos állapotban vannak.

Az értékelt lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik. A bejárati ajtón belépve a konyhába jutunk, onnan közvetlen nyílik a Füleki utcai tájolású szoba és a fürdő+wc. Közmuvelőszervek hiánytalanul kiépítettek, a víz, a gáz és az elektromos energia hitelesített mérőórákkal mérve. A fűtést 1 db. gázkonvektor és 1 db. hőszugárzó, a használati melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. A padlóburkolatok egységesek, átlagos igény szintet tükröznek. A falburkolatok részben felújítandó állapotúak. A padlózaton a szobában parketta, a többi helyiségben mázas kerámialap került elhelyezésre. A falak diszperziós festékekkel festettek, részben csempeburkolattal ellátottak (konyha, fürdő+wc). A szoba, a fürdő+wc falszerkezetein és a fürdő+wc mennyezetén víz okozta vakolathibák tapasztalhatók, jelentős a vakolatmállás, foltosodás, a vakolat táskásodása. A szobában a falakon penészesedés is látható. A homlokzati nyílászárók fa tok szerkezetesek, az ablakszárnyak műanyag hőszigetelő. Összességében részben felújítandó, részben átlagos műszaki és esztétikai állapotú, komfortos besorolású lakás.

Épület építési éve:	~1900-1930 környéke
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet
Függőleges teherhordó	falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó	acélgerendás, téglalobozatos poroszüveg födém
Tető szerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, égetett cserép fedéssel
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, kváderezett
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	mázas kerámialap, parketta
Külső nyílászárók:	fa tok szerkezetű, műanyag hőszigetelő szárnyú ablakok és a fürdő+wc-ben 1 réteg üvegezésű fa szerkezetes gerébtokos ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű típus beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	1 db. gázkonvektor
Melegvíz biztosítása:	villanybojler
Belső tér fizikai állapota:	átlagos, felújítandó
Felújítás éve:	2014, 2018, 2020
Felújítás tárgya:	2014-műanyag hőszigetelő szárnyú ablakok beépítése a szobába és a konyhába, 2018- konyhai burkolatok és vízvezetékek cseréje, bejárati ajtó cseréje, 2020-gázkonvektor és villanybojler cseréje

4.4. Helyiségkimutatás

Tulajdoni lapon 36 nm került rögzítésre az albetét területénél, amely nagyságrendileg megegyezik a lakás természetbeni alapterületi nagyságával. Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

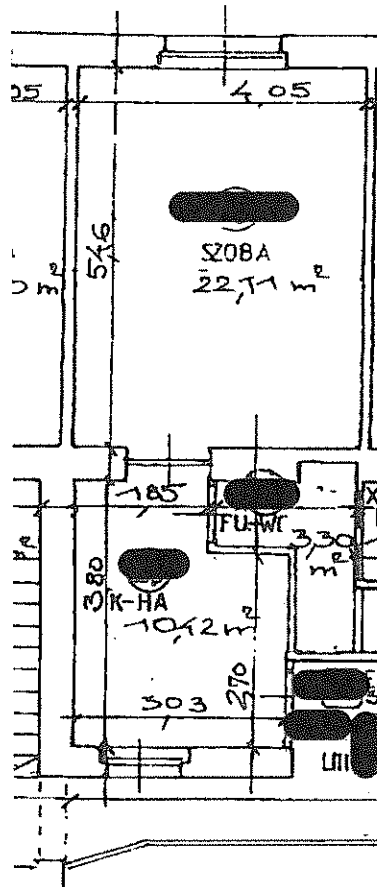
Helyiségek	Alapter. [m ²]	Korr.	Hasznos ter. [m ²]
helyiségcsoport:	lakás		
fürdő+wc	3,30	100%	3,30
konyha	10,42	100%	10,42
szoba	22,11	100%	22,11
alapterületi korrekció	0,17	100%	0,17
			0,00
			0,00
Összesen:	36,00		36,00

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]:

36,0 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 (tiszta 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.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mémöki 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.
elhelyezkedés:			utca	
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	36,0	35	38	39
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		24 300	25 500	27 500
fajlagos alapár (eFt/m ²)		694	671	705
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
műszaki állapot		0%	-5%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m ²):		625	604	599
Átlagár kerekítve:		609 388 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		21 900 000 Ft		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33826049
1. em.-i, átlagos/felújítandó állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/33451313 fsz.-i közepes állapotú, komfortos
3. adat: ingatlan.com/33377552
3. emeleti, átlagos/felújítandó állapotú, komfortos

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

21 900 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-kilencszázezer- Ft .**

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:				
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	36,0	39	36	33
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		145 000	150 000	170 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 718	4 167	5 152
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-5%	-10%	-10%
komfortfokozat		0%	-5%	-5%
szoba szám		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
elhelyezkedés		-5%	0%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-20%	-30%
Korrigált fajlagos alapár:		3 160	3 333	3 606
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 370 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/33835357
3. emeleti, közepes állapotú, komfortos
2. adat: ingatlan.com/33939682
szuterénszíni, jó állapotú, összkomfortos
3. adat: ingatlan.com/34027721
1. em.-i, jó állapotú, összkomfortos

Számítás:	
Használat szerinti hasznos terület:	36 m ²
Bevételek:	
Piaci adatok szerint bevételek :	3 370 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	95%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 383 048 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	10% 138 305 Ft
Igazgatási költségek:	4% 55 322 Ft
Költségek összesen:	193 627 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 189 421 Ft
Tőkésítési ráta:	8,5%
Becsült érték:	13 990 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 000 000 Ft

azaz **Tizennégymillió- Ft.**

6. INGATLAN 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:	21 900 000 Ft	100%	21 900 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	14 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan értéke:			21 900 000 Ft

Ingatlan értéke (kerekítve):

21 900 000 Ft

Huszonegymillió-kilencszázezer - 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 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 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: 

Becsült értéke: **21 900 000 Ft**
Huszonegymillió-kilencszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja	: 2024.03.27
Szakvélemény érvényessége	: 6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

2024.03.27



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: 8000004/121952/2024

2024.03.19

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [REDACTED] **helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	36	1 0	260/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 127745/1/2007/07.04.11

2. bejegyző határozat: 127745/1/2007/07.04.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 127745/1/2007/07.04.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 162074/1992/1992.09.25

jogcím: ingatlan megosztás 299176/1/2005/05.09.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

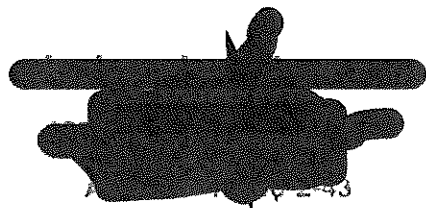
A Budapest [REDACTED] számú ingatlanon
lévő lakóépület

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Az ingatlan adatai:

Fekvése: Budapest, [REDACTED]

Helyrajzi száma: [REDACTED]



21.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 2 (kettő) szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből áll.

Területe: 50 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 360/10.000

22.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, WC helyiségekből áll.

Területe: 34 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 245/10.000

23.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 35 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 252/10.000

24.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 36 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 260/10.000

25.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 36 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 260/10.000

26.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, kamra helyiségekből áll.

Területe: 35 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 252/10.000

27.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

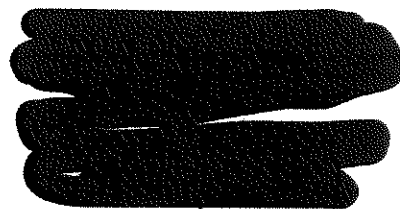
Területe: 32 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 231/10.000

28.) A Ferencvárosi Önkormányzatot illeti a tervrajzon [REDACTED] hrsz-ú [REDACTED] alatti öröklakás, mely 1 (egy) szoba, konyha, fürdőszoba+WC helyiségekből áll.

Területe: 36 m²

Hozzá tartozó közös tulajdoni illetőség: 260/10.000



B

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alapító okirat mellékletét képező terveken feltüntetett és itt felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

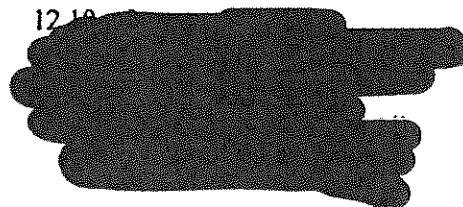
- I. Telek: 499 m²
- II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak lakásválasztó és határoló falak, kémények
- III. Közbeneső födémek burkolatok nélkül, zárófödém szerkezettel, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.) az épület szigetelése, lépcsők, függőfolyosók, korlátok
- IV. Magastető szerkezete és héjalása
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek, kéményseprő járdák, szellőzőkürtők
- VI. Bádogos szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, függőeresz és lefolyócsatornák, falfedések)
- VII. Külső homlokzat vakolat, lábazat, homlokzati díszek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek burkolatai, vakolatai
- VIII. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékai, berendezései
- IX. Gázbekötés, gáz fővezeték, a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
- X. Vízbekötés, vízóra, a víz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek vízágvezetékei és berendezési tárgyai
- XI. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ág-vezetékei és berendezési tárgyai
- XII. Közös helyiségek épületgépészeti berendezési tárgyai, valamint a lakatos és asztalos szerkezetei.

PINCESZINT

- XIII. Lépcsőház



12.10.



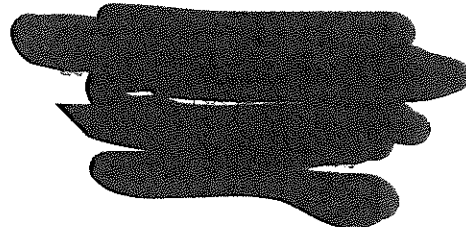
XIV. Előtér	11,55 m ² ,
XV. Tároló	10,50 m ²
XVI. Tároló	12,25 m ²
XVII. Pincefolyosó	18,74 m ²
XVIII. Pincefolyosó	24,90 m ²
XIX. Pincetárolók 12 db (lakók tárolói)	33,40 m ²
XX. Pincetárolók 12 db (lakók tárolói)	33,40 m ²
XXI. pincetárolók 10 db (lakók tárolói)	27,00 m ²
XXII. Pincetárolók 10 db (lakók tárolói)	22,50 m ²

FÖLDSZINT

XXIII. Lépcsőház	11,65 m ²
XXIV. Előtér	3,40 m ²
XXV. Előtér	3,40 m ²
XXVI. Előtér	3,40 m ²
XXVII. Előtér	3,40 m ²
• XVIII- Légakna	1,08 m ²
XXIX. Légakna	1,40 m ²
XXX. Légakna	1,40 m ²
XXXI. Légakna	1,40 m ²
XXXII. Tároló	12,10 m ²

I. EMELET

XXXIII. Lépcsőház	12,25 m ²
XXXIV. Független folyosó	13,40 m ²



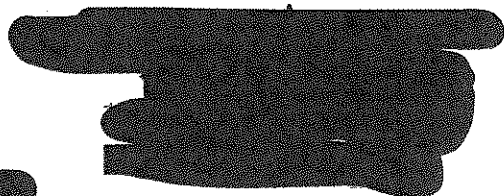
XXXV Fügőfolyosó	13,40 m ²
XXXVI. Előtér	3,40 m ²
XXXVII. Előtér	3,40 m ²
XXXVIII. Előtér	3,40 m ²
XXXIX. Előtér	3,40 m ²

II. EMELET

XL. Lépcsőház	12,25 m ²
XLI. Fügőfolyosó	13,40 m ²
XLII. Fügőfolyosó	13,40 m ²
XLIII. Előtér	1,30 m ²
XLIV. Előtér	3,40 m ²
XLV Előtér	3,40 m ²
XLVI Előtér	3,40 m ²
XLVII. Tároló	1,30 m ²

III. EMELET

XLVIII. Lépcsőház	12,25 m ²
XLXI. Fügőfolyosó	13,40 m ²
L Fügőfolyosó	13,40 m ²
LI Előtér	1,30 m ²
LII. Előtér	3,40 m ²
LIII. Előtér	3,40 m ²
LIV. Előtér	3,40 m ²
LV. Tároló	1,30 m ²



IV. EMELET

LVI. Lépcsőház	6,00 m ²
LVII. Nyitott folyosó	37,60 m ²
LVIII. Tároló padlástér	25,78 m ²
LIX. Tároló	0,56 m ²
LX. Tároló	0,64 m ²

A közös tulajdon 10 000/10 000 azaz Tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A tulajdonos kéri, hogy a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal a Buda-
[redacted] rész-ű ingatlanra jegyezze be a társasházat a jelen okiratban feltüntetett adatokkal.

IV.

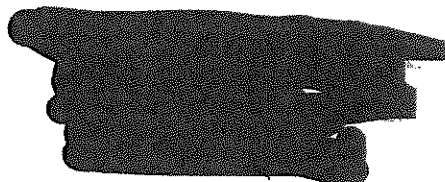
EGYÉB RENDELKEZÉSEK

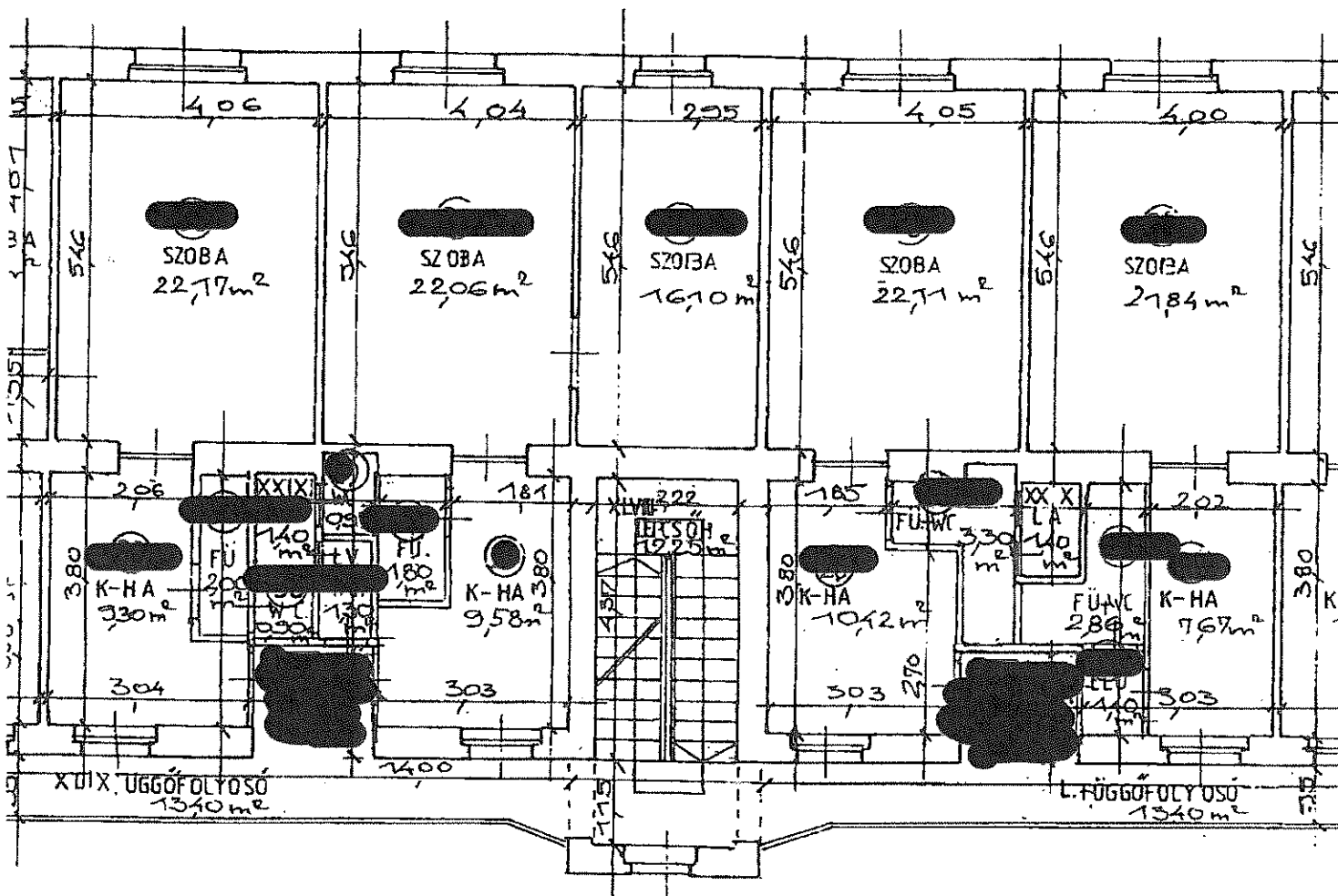
A 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi törvény) 3. § (2) bekezdés alapján a jelen alapító okirat felhatalmazást ad a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogának gyakorlására a közösségnek. A közgyűlés legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata dönthet az elidegenítésről a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításával együtt. Ez a közgyűlési határozat ingatlan-nyilvántartás bejegyzésére alkalmas.

Az alapító okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

Amennyiben az alapító okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

A társasház tulajdonnak a jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdéseiben a Társasházi törvény mellett a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.





[REDACTED]	lakás	35,99	m ²
[REDACTED]	lakás	34,71	m ²
[REDACTED]		32,37	m ²
[REDACTED]	lakás	35,83	m ²
[REDACTED]	lakás	50,49	m ²
[REDACTED]	lakás	34,37	m ²
[REDACTED]	lakás	33,81	m ²
[REDACTED]	lakás	35,84	m ²

AI
11:
TÁ
BF
Ter



utcakép, [redacted]



utcakép, [redacted]



társasházi utcafronti homlokzat [redacted]



udvari homlokzat



udvari homlokzat, udvar



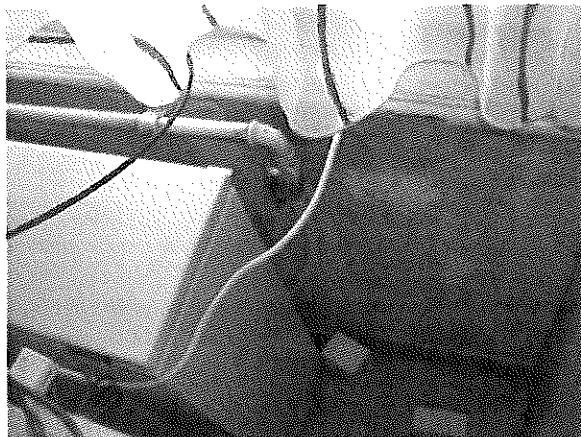
udvari homlokzat, épület bejárata



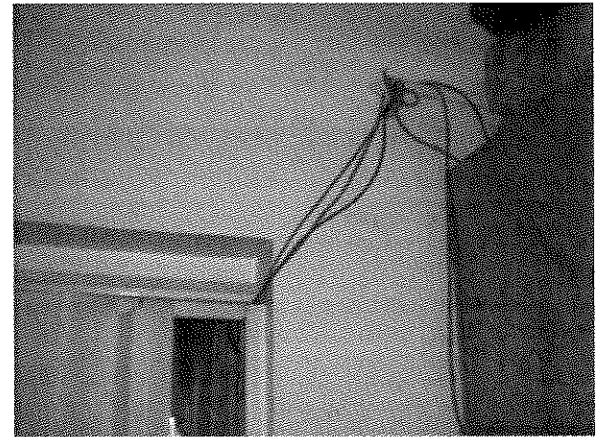
vizesedés nyoma, vakolatmállás a szobában (fürdő felől)



penészesedés, vizesedés nyoma, vakolatmállás a szobában (utcai homlokzat felől)



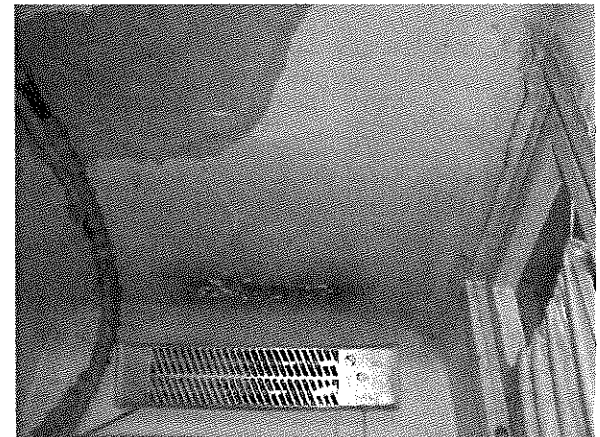
penészesedés, vizesedés nyoma, vakolatmállás a szobában (utcai homlokzat felől)



villanyvezetékek a szobában



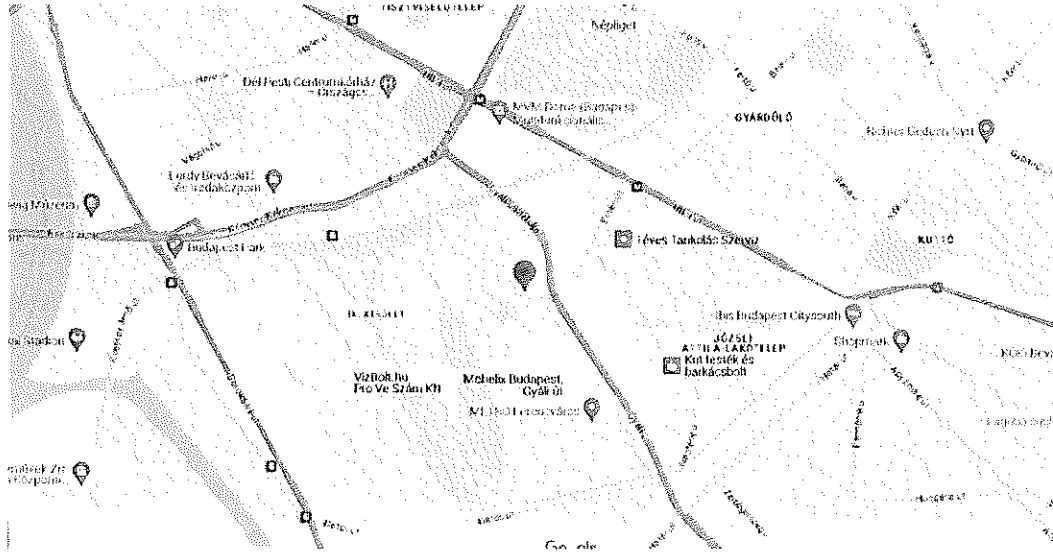
vizesedés nyoma, vakolatmállás a fürdő+wc mennyezetén



vizesedés nyoma, vakolatmállás a fürdő+wc mennyezetén

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

