

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/161

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest VI., *Andrássy út 57. szám alatti,*
29457/0/A/26-29 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiségek megnevezésű ingatlanokról.

2016. június 23.

A szakvélemény **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 38 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt, továbbá a mellékletek után csatolt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői nyilatkozatot!

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	4
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	6
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	6
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	6
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	6
2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok.....	6
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok albetétenként.....	7
2.3 A földterület jellemzői.....	8
2.4 A felépítmény jellemzői	9
2.5 A helyiségek általános jellemzői	10
2.6 SWOT analízis.....	10
3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint).....	11
4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	16
4.1 Piaci összehasonlító módszer.....	16
4.2 Maradványérték számítási módszer.....	16
4.3 Végső érték kialakítása.....	17
5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	17
5.1 Felhasználás.....	17
5.2 Jogi körülmények	17
5.3 Kompetencia.....	18
5.4 Megbízástól való függés	18
5.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	18
5.6 Felhasznált adatok.....	18
5.7 Felelősség kizárása	18
5.8 Rejtett hibák	18
5.9 Értékelői függetlenség, objektivitás.....	18
5.10 Érvényesség.....	18
MELLÉKLETEK	20
Tulajdoni lap (2016.05.25.)	21
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	33
Számítások	35

2. számú táblázat: maradványérték számítás.....	37
Képek.....	38
NYILATKOZAT.....	39

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VI., Andrásy út 57. szám alatti, 29457/0/A/26-29 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiségek megnevezésű ingatlanok értékelése.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés fordulónapja:	2016. június 21.
Az értékelés érvényessége:	hat hónap
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. június 14.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, maradványérték számítás

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	egyéb helyiségek			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	üres padlástér			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VI., Andrásy út 57.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	29457/0/A/26; 29457/0/A/27; 29457/0/A/28; 29457/0/A/29			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-V
	KSZT szerinti:	VK-VI-2	KÉSZ szerinti:	még nem készült el

A Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a TSZT-t és a hozzá kapcsolódó FRSZ-t. A TSZT 2015. március 18-án lépett hatályba. A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök (így az FSZKT és a KSZT) az új szabályozás (KÉSZ) életbelépéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 67m ² +145m ² +128m ² +65 m ²	Értékelt összesen: 405 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1	
Értékelt ingatlanrész:	összes albetét, teljes padlástér	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

51 250 000 Ft + áfa

azaz: ötvenegymillió-kétszázötvenezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:

126 540 Ft/m² + áfa

azaz százhuszonhatezer-ötszáznegyven forint/m² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Általunk értékelt ingatlan 4 albetétből áll, mely fizikailag nincs leválasztva, természetben egyterű padlástér. Megközelítése a hátsó lépcsőházból lehetséges, mely a főlépcsőházból nyíló függőfolyosóról közelíthető meg, valamint itt található a lift is, mely a III. emeletig van kiépítve.

A társasház közös képviselőjét korábban megkerestük, hogy szíveskedjen tájékoztatni bennünket, azzal kapcsolatban, hogy tulajdonostársaknak a lakóépületben van-e valami felújítási igényük az engedélyezési eljárás, valamint az alapító okirat módosításához szükséges tulajdonosi hozzájárulásuk megadása érdekében, de megkeresésünkre választ nem kaptunk. Tapasztalatunk alapján hoz megadását általában valamilyen felújítási munkákhoz kötik (homlokzat, gépészeti hálózat, pinceszigetelés, stb.), ez a tetőtér bekerülési költségét még megnövelheti, ennek mértéke akár a 10 000 000,- Ft-os értéket is elérheti.

Értékmeghatározáskor a piaci és maradványérték számítási módszert alkalmaztuk. Végső érték meghatározásnál a kapott értékek számtani átlagával számoltunk, mert a közöttük lévő különbség 5% alatt van.

Jelentősebb korrekció csak a piaci összehasonlító módszernél alkalmazott táblázat 2. oszlopában van, a kerületen belüli elhelyezkedésnél, mert érték +20% értéknövelő tényezőt alkalmaztunk.

2016. június 23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám: 02905/2001

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával, hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot.

Beszereztük:

Helyszíni szemle:

2016. június 14.- én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlanok természetes és fizikai jellemzőit, állapotukat és értékbecsítő adottságaikat.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok



Terézváros:

A végletek kerületének is nevezhető, melynek északi sarkában a Nyugati pályaudvar és az előtte kialakult tér nyüzsgő világa fogadja a helybélieket és a messziről érkező látogatót, egy ugrásra innen viszont már a Pesti Broadway forgatagában érezheti magát az ember, színházak és mulatók között. Csak néhány lépés, és máris a legújabb magyar Világörökségen járunk, az Andrassy úton, a nagyszerű neoreneszánsz bérpaloták között, a platánfák árnyékában húzódó sétányon, az előkertes elegáns villapaloták szomszédságában. Egy újabb utcasarok, és a hajdani pesti slágerek által megénekelte Király utcán járunk, a pesti kereskedők egykori főutcáján, mely remélhetőleg hamarosan visszanyeri régi fényét.

Oktagon:

Budapest VI. kerületében, a Nagykörút és az Andrassy út kereszteződésében található nyolcszögletű tér, egyben a Millenniumi Földalatti Vasút egyik megállója. A téren megáll és áthalad a 4-es és a 6-os villamos is. 1872-ig, a Sugár út kiépítéséig mély gödör állt a helyén, ekkor töltötték fel. A következő két évben épült fel a teret övező négy eklektikus épület, Skalnitzky Antal tervei alapján. Eleinte Nyolcszög térnek, Oktogonnak hívták. 1936-tól 1945-ig Mussolini tér, 1945 és 1990 között November 7. tér volt az elnevezése. 1990 óta ismét Oktagon.

Megközelítése: személygépkocsival szilárd burkolatú úton mindkét irányból, tömegközlekedéssel kiváló, a Teréz körúton közlekedő villamosokkal, az M1-es Metróval, az Andrásy úton közlekedő buszokkal.

Parkolás: az ingatlanon és az ingatlan előtti közterületen lehetséges.

Közüntézményi ellátottsága: kiváló. A lakosság alapellátását biztosító nagyobb üzletek, valamint szolgáltató egységek, közintézmények gyalog elérhetők.

Közümhelyzet: összközüműves, vezetékes víz, villany, gáz- és csatorna közüművekkel rendelkezik.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok albetétenként

2.2.1

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest Andrásy út 57.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest Andrásy út 57.
Helyrajzi száma:	29457/0/A/26
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	padlástér
Funkció a valóságban:	üres padlástér
Albetét alapterülete:	67 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	- műemlék épület - szervezeti és működési szabályzat

2.2.2

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest Andrásy út 57.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest Andrásy út 57.
Helyrajzi száma:	29457/0/A/27
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	padlástér
Funkció a valóságban:	üres padlástér
Albetét alapterülete:	145 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	- műemlék épület - szervezeti és működési szabályzat

2.2.3

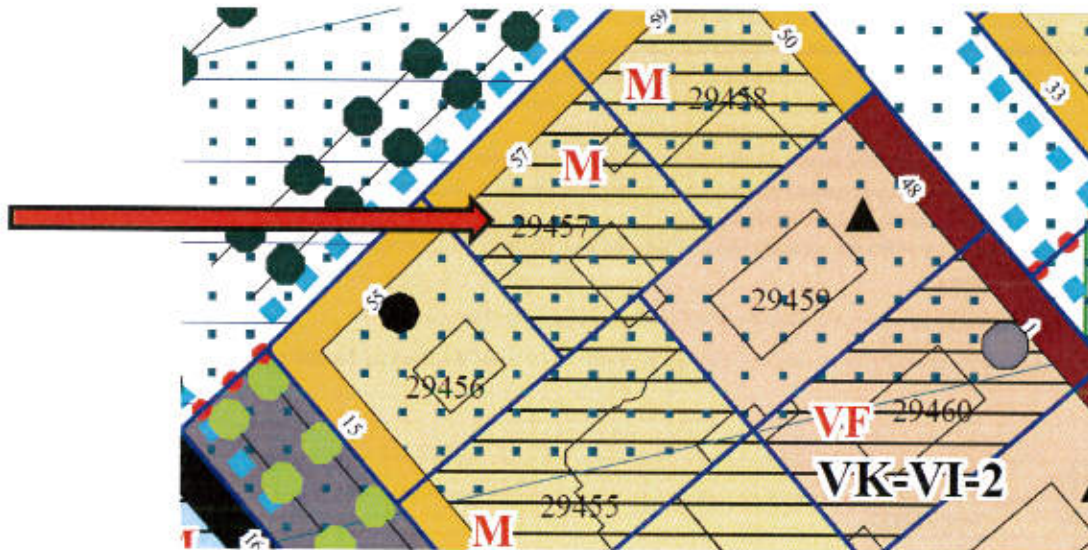
Ingatlan természetbeni címe:	Budapest Andrásy út 57.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest Andrásy út 57.
Helyrajzi száma:	29457/0/A/28
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	padlástér
Funkció a valóságban:	üres padlástér
Albetét alapterülete:	128 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	- műemlék épület - szervezeti és működési szabályzat

2.2.4

Ingtalan természetbeni címe:	Budapest Andrásy út 57.
Az ingatlanok tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest Andrásy út 57.
Helyrajzi száma:	29457/0/A/29
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	padlástér
Funkció a valóságban:	üres padlástér
Albetét alapterülete:	65 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	- műemlék épület - szervezeti és működési szabályzat

2.3 A földterület jellemzői

Övezeti besorolása: FSZKT: VK
KSZT: VK-VI-2



Az VK-VI jelű építési övezetek területen:

- lakóépület – a VK-VI-5 es VK-VI-6 övezet kivételével -,
 - szálláshely-szolgáltató épület,
 - közüntézmény épület,
 - irodaház,
 - az (5) bekezdésben meghatározott bruttó szinterületű önálló kiskereskedelmi épület,
 - sportépítmény,
 - parkolóház - a **38. számú tömb**, az Andrásy út menti telkek, valamint a VK-VI-6 övezet kivételével -,
 - mélygarázs - a VK-VI-6 övezet kivételével -,
- helyezhető el.

- (1) A **VK-VI** jelű zártosrú beépítési módú építési övezetek területén kialakítható telkek és építmények jellemzőit a 3. számú táblázat általános vagy a jelzett feltételhez kötött eltérő értékeinek és a rendelet előírásainak együttes alkalmazásával kell meghatározni.

		3. számú táblázat											
az építési övezet jele	beépítési mód	az építési telkek								az épület			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb köbevas	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett			
		területe	szekszégre	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	teraszpart alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága					
		szf	m	%	m ² /m ²	%	%	m					
VK-VI-1	Z	700	18	Á	80	Á	5,5	Á	90	Á	10	21	25
				F+Ia	100	ÖK	6,0	MG ₁	100	MG ₂	0		
VK-VI-2	Z	700	18	Á	80	4,5		Á	90	Á	10	16	21
				F+Ia	100			MG ₁	100	MG ₂	0		
VK-VI-3	Z	700	18	Á	80	4,0		Á	90	10		16	21
				F+Ia	100			MG ₁	100				
VK-VI-4	Z	2000*	18	Á	80	Á	4,5	Á	90	Á	10	19	30
				ÖK	100	ÖK	6,0	MG ₁	100	MG ₂	10		
VK-VI-5	Z	2000*	18	Á	80	Á	5,5	Á	90	Á	10	-	30
				ÖK	100	ÖK	6,0	MG ₁	100	MG ₂	10		
VK-VI-6	Z	2000	50	100		3,5		100		0		-	-
				Á	80	Á	5,5	Á	90	Á	10		
		800	18	F+Ia	100	ÖK	6,0	MG ₁	100	MG ₂	0		

Alkalmazhatóság:

Á általános esetben:
 F+Ia földszinti és első emeleti beépítés mértéke az övezetben meghatározott fehételek esetén mélygarázs létesítése érdekében, kizárólag akkor, ha a telk mérete kisebb 1000 m²-nél
 MG₁ kizárólag mélygarázs létesítése érdekében, telekméretől függetlenül
 ÖK kizárólag az önkormányzatokkal kötött megállapodás alapján alkalmazható engedményes érték
 * Magbőrű kialakítás esetén az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekterület és a telekalakítástól függetlenül

- (9) A **VK-VI-1** övezet területén:
- az épület minden szintje elérheti a 100%-os beépítettséget, továbbá a BVKSZ szerinti engedményes szintterületi mutató értéket:
 - ha a telket a **14.§** szerinti elvart-, vagy irányadó zöldfolt nem érinti, és
 - ha kulturális, oktatási és művelődési épület kerül elhelyezésre, vagy meglévő épület rendeltetése e célra változik meg, és
 - ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, amely legalább 10 m-es szakaszon közvetlenül csatlakozik a közterülethez, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett telki szolgalmi jog alapján alkalmazható.
 - ha a terület, területrész közhasználat céljára történő átadása, megnyitása zöldfelület megnyitásával és létrejöttével jár.
- (10) A **VK-VI-2** övezet területén a kialakult előkert zöldfelülete nem csökkenthető.
- (11) A **VK-VI-3** övezet területén a második emeleti szinttől felfelé csak lakófunkció létesíthető, kivéve az önálló

Beépítettség: zártosrú

Telek alakja: négyszög

Domborzat: sík

Kert, növényzet: nincs

Kerítés: nincs

2.4 A felépítmény jellemzői

Épült: 1893

Háromemeletes, 7 ablaktengelyes, az első emeleten kiugró zárt erkély. Neoreneszánsz, eklektikus épület, tervezte 1892-ben Petschauer Gusztáv. A harmadik emeletet Schubert és Hikisch építették rá.

Idősb Emmerling Vilmos és neje átalakítási és emelet felépítési terve 1893. május 3-án lett jóváhagyva.

A homlokzati tervben a kapu fölötti két oldalon ez a felirat található:

KPLRI SOFARNL PANMOFIWRAI

DANAR IKONOR YGIL ET FARDOS.

Az épület kapuzata az eredeti, nehéz, díszített kétszárnyú, íves záródású, felülvilágosító kapu, felette férfi fejes zárókő. A fej fölött két szárny, haja tekergő kigyókból, áll. A fej tartani látszik a fölötte lévő zárterkélyt.

A földszinten a homlokzat sávós, kváderes kiképzésű, közte félköríves üzletportálokkal. Az első emeleten háromszögű záródású ablaksor, a második és harmadik emeleten egyenes párkány zárja az egyszerűbb ablakszerkezetet. Az épület magas tetős, cserépfedésű.

A kapubejáró boltíves kiképzésű, kétoldalt íves falfülkékben egykor szobrok álltak. A bejárat padlója eredeti, meanderrel szegélyezett műkő. A kapuval szemben páros boltíves megoldású átjárón át érhető el az íves lépcsőfeljárát. A lépcsőt kísérő díszes kovácsoltvas korlát az épület fő értékét képezi.

A belső udvarban íves záródású és kör alakú ablakok vannak. Az ablakok egy része díszesebb, reneszánsz keretezésű.

3 emeletes, liftes, saját tulajdonú, műemlék jellegű ház.

1893-ban az EMMERLING család vette meg ("EMMERLING KÁVÉFŐZŐ URASÁG"). Eredetileg két emeletes volt, ők építették rá a harmadik szintet. (Az Emmerling család tulajdona volt az Erzsébet és London szálló, ami a mai SKÁLA áruház helyén állt.) 1904-ben borbélyüzlet nyílt, amit STRICKER JÓZSEFNÉ vett meg férje STRICKER JÓZSEF nevére. Csodálatosan kialakították az üzletüket: régi cseresznyefa intarziával futtatták be a mennyezetet és fajansz cserépkályhájuk volt.

1952-ben szövetkezetesítették, kitették a régi tulajdonost, új FODRÁSZ SZÖVETKEZET nyílt.

1960-ban a ház tatarozása során az addig a lépcsőkön lévő szőnyegfogókat felszedték.

1970-74-ig újabb tatarozás: külső-belső javítás, festés. A lépcsőház minden emeletén volt egy üveges, boltíves ajtó, amit akkor megmagyarázhatatlan okok miatt lebontottak. Ma már csak az ajtó fakerete látható.

1996. márciusában liftet építettek.

Forrás: Budapesti Városvédő Egyesület: Adalékok a külső Terézváros történetéhez (1998) Szücsné Bayer Krisztina írása

2.5 A helyiségek általános jellemzői

Bejárat:	hátsó lépcsőházból, csigalépcsőn keresztül közelíthető meg
padlástér tájolása:	délkeleti és északnyugati
Nyílászáró szerkezetek:	padlásajtó fémszerkezet
Padlóburkolat:	padlásburkoló téglá több helyen felbontva
Tetőszerkezet:	álló székes, kötőgerendás fa szerkezet, nyereg, illetve félnyereg tető
Héjalása:	cserép
Kémények:	falazott, vakolt kémény
Fizikai állapota:	tetőtér beépítésekor faanyagvédelmi és statikai szakvélemény készítése szükséges, jelenlegi használatot (padlástér) figyelembe véve állapota megfelelő
Jelenlegi hasznosítás:	üres padlástér

2.6 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> ingatlan kerületen belüli elhelyezkedése kiváló padlástér beépítésének lehetősége lift található az épületben 	<ul style="list-style-type: none"> műemléki kötöttségek építési engedéllyel még nem rendelkeznek
lehetőségek	félelmek
<ul style="list-style-type: none"> lakások kialakítása 	<ul style="list-style-type: none"> tetőtér beépítéshez a tulajdonostársak nagyobb felújítási munkák elvégzése után adják a hozzájárulásukat

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. ÉRTÉK FAJTÁK, MÓDSZEREK, FELÉPÍTÉS (EVS, MAISZ ajánlások, szakmai standardok szerint)

FAJTÁI:

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

Speciális feltételezések miatti eltérések

Legmagasabb és legjobb használat szerinti érték

Egy ingatlan ésszerűen lehetséges és törvényes használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően támogatott és pénzügyileg megvalósítható, és amely a legmagasabb értéket eredményezi.

Alternatív hasznosítási érték

Az alternatív használati érték az ingatlan piaci értékét jelenti, melyet a jelenlegi használat folytatásának feltételezése nélkül állapítanak meg.

Kényszereladási érték

Az az összeg, amelyért egy ingatlan megszerezhető egy, az ingatlannal való rendelkezés tekintetében bármely okból kényszerhelyzetben levő eladótól.

Nem piaci érték

A piaci értéktől eltérő bázis használata előtt az értékbecslőnek meg kell határoznia azt a célt, amelyhez az értékelésre szükség van. Az európai és nemzeti törvények és rendeletek által egy adott esetre előírtak kivételével az értékbecslő csak olyan elismert értékelési alapokat használhat, amelyek összeegyeztethetők az értékelés céljával, és amelyekkel az értékelés során az átláthatóság, koherencia és következetesség alapelvei nem sérülnek. Ilyen eltérő értékelési alapok használatára a törvény előírásai vagy a körülmények alapján, illetve a megbízó útmutatásai alapján lehet szükség, amikor a piaci értéket alátámasztó feltételezések nem minősítettek, vagy azokat nem lehet teljesíteni. Az eredmény a piaci értéktől eltérő érték lesz.

Méltányos érték

Az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő döntésüket saját céljaiknak megfelelően meghozó, az összes releváns tény teljes mértékben ismerő és hajlandóságot mutató felek közötti szabályos tranzakció keretében. A méltányos érték általában ingatlanok értékelési alapjául használható, leginkább meghatározott résztvevők közötti tényleges vagy lehetséges tranzakció során, nem pedig lehetséges ajánlattevők szélesebb körű piacterét feltételezve. Emiatt gyakran eredményez az ingatlan piaci értékétől eltérő értéket.

Ugyanez számviteli célok esetén:

Kifejezetten a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok által használt kifejezés, amelynél jöllehet a piaci érték teljes meghatározásával összehasonlítva kissé lazábbak a feltételezések, gyakran a piaci értékkel azonos eredményt kapunk: az az érték, amely egy eszköz értékesítése során kapható, vagy egy kötelezettség átadásakor fizetendő, az értékelés napján a piaci szereplők között történő szokványos tranzakció keretében.

Speciális érték

Olyan érték, amely figyelembe vesz olyan jellemzőket, amelyek egy speciális vásárló számára meghatározott értéket képviselnek.

Értékcsökkenté pótlási költség

Az értékcsökkentett pótlási költség egy vagyontárgy annak korszerű megfelelőjével való helyettesítésének folyó költsége, levonva az összegből a fizikai állagromlás, az avulás és a szükséges javítások költségeit.

Előszereteti érték

Valamely vagyontárgy szubjektív értéke, amelyet személyi, érzelmi okok alapozhatnak meg.

Könyv szerinti érték

A számvitelben használatos fogalom. Az adott állóeszköz könyvekben nyilvántartott, fordulónapi értékét jelenti. Kiszámításkor a nettó értékéből levonják a számviteli szabályok szerinti, a fordulónapig kiszámított amortizációt. Vagyoneértékelési célokra csak korlátozottan alkalmas.

Használati érték

Könyvelés általános szabályai szerint a használati érték az a maximális pénzösszeg, amely a vagyontárgy folyamatos működtetéséből (optimális birtoklásából) és a végső piaci eladásából származik.

Legjobb hasznosítás szerinti érték

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egyéb (használati jog értékének meghatározása)

Használati jog érték nem más, mint az ingatlan korlátlan használatából szerezhető gazdasági előny értéke.

Feltételezett forgalmi érték

Azt az értékét fejezi ki, amit forgalomképessége esetén ér az ingatlan.

Kiválasztott érték

A megbízásban meghatározott cél érdekében az értékelői módszerek közül kiválasztjuk a legmegfelelőbb (ek) et.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok

hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérleti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Nettópótlási költség számítás

A nettópótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratemelésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárnunk.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

FELÉPÍTÉSE:

Kiindulási alapadatok tartalmazza: a megbízásban foglalt feladatot, a pontos tárgyat, a cél meghatározását, a felhasznált információk körét, a helyszíni szemle rövid leírását, a tisztázatlan körülményeket, feladattal kapcsolatos korlátozásokat.

Ingtalan környezete: település, kerület leírása itt ismerhető meg.

Az ingatlan ismertetése tartalmazza: az elhelyezkedés leírását, térképet, az ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatását, (a megbízásban jelölt ingatlan jellege szerint) a telek jellemzőit, a felépítmény/ek leírását, a helyiség/ek bemutatását.

Az érték definíciója: szakmai összefoglalásként tartalmazza az értékelőnek a jogszabály és a szakmai sztemderdekben fellelhető érték definíciókat, valamint ezekből az értékelés céljához rendelt érték kiválasztásának indoklását.

Értékelési módszerek: tartalmazza: a három értékelési módszer, valamint kombinációjuk rövid definícióját, alkalmazásuk lehetőségeit, illetve a legértékesebb és legjobb hasznosítás elemzést, az alkalmazott módszerek kiválasztásának lehetőségeit.

Értékelés, alkalmazott módszer: tartalmazza a kiválasztott módszerek használatát szöveges leírással. Az egyes számításokat a melléklet teljes egészében, ez a fejezet a számítások eredményét tartalmazza. Végső érték kialakításának módját, indoklását.

Föld és felépítmény értékének szétválasztása /amennyiben szükséges/: az alkalmazandó jogszabály kiválasztása (vagyon vagy helyiség rendelet) a felépítmény és a földterület értékének különbségétől függ. Ehhez szükséges az egyszerű megbontás. Ez ebben a részben található. A vonatkozó számítási részt itt is a melléklet tartalmazza.

Vállalások és korlátozások: minden olyan körülményt, kizárást, vállalást tartalmaz, amely mellett, az értékelő a vagyonértékelést készítette, mely kikötéseket a megbízónak előír. Úgy mint kompetencia, jogi körülmények, felhasználás köre, feltételei, szellemi alkotáshoz kapcsolódó jog, jogszabályok, sztemderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk az alább részletezettek szerint.

4.1 *Piaci összehasonlító módszer*

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikusadat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet –pl. az ingatlan.com. és az iparikereskedelmi.hu, ingatlanügynökségek adatai, stb.) kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az érték módosító hatásokat, s ezt követően végeztük el a forgalmi érték meghatározását az alábbiak szerint.

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, a padlástér mérete, építési engedélye, és a lift megléte, tulajdonosi hozzájárulás megléte. Az összehasonlító adatok ezekben a szempontokban nem térnek el nagymértékben az értékelt ingatlantól, ezért a korrekció mértéke is a $\pm 0-15\%$ -os sávon belül mozog. Az értékelt ingatlan abból a szempontból viszont speciálisnak számít, hogy a fellelhető összehasonlító adatokhoz képest a kerületen belüli elhelyezkedése, kiemelt övezet. Ez a tényező az ingatlan értékét növelik, ezért pozitív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a 2 oszlop „második” sorban (20%).

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezte.

A mellékletek között a Számítások első része tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott *forgalmi értékét*, mely a 405 m² tekintetében 51 900 000,- Ft forgalmi értéket jelent.

4.2 *Maradványérték számítási módszer*

Egy megvalósítandó projekt értékesítését modellezzük. Az értékesítés és beruházás pénzfolyamában a megmaradó többlet, „maradvány” a padlástér forgalmi értéke. Vagyis a padlásteret racionális keretek között beépítjük, majd eladjuk. A pénzfolyamban így bekerül a kiadás, a bevétel, a haszon. Ezek különözete lesz a projekt maradványértéke. Az megegyezik a padlástér tiszta értékével.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az egész beruházás 2 év alatt elkészül és értékesítésre is kerül. A padlástér beépítésére vonatkozó érvényes engedélyezési tervdokumentáció nem állt rendelkezésünkre, de a 2009-ben készült koncepciótervben szereplő alapterülettel számoltunk.

- a maradványérték számítással meghatározott *forgalmi érték* a nyilvántartás szerinti alapterületre, azaz 405 m² tekintetében kerekítve 50 600.000,- Ft.

4.3 Végső érték kialakítása

Elvégeztük a Budapest Andrassy út 57. szám alatti, 29457/0/A/26;27;28;29 hrsz-ú, a Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő, padlásterek megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító és maradványérték számítási módszert alkalmazva.

Korábban készült vagyoneértékelésünk során megkerestük a társasház közös képviselőjét, és tájékoztatást kértünk, arra vonatkozóan, hogy van-e tudomása arról, hogy milyen felújítási munkákra tartanak igényt a tulajdonostársak a beépítés engedélyezése és alapító okirat módosítása kapcsán. Megkeresésünkre választ nem kaptunk. Tapasztalatunk alapján az engedélyezési eljárás során a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatuk megadását valamilyen felújítási munkákhoz kötik (homlokzat, gépészeti hálózat, pinceszigetelés, stb.), ez a tetőtér bekerülési költségét megnövelheti, ennek mértéke akár a 10.000.000,- Ft-os értéket is elérheti.

Az ingatlan végső forgalmi értékének meghatározásánál mindkét módszert alkalmaztuk úgy, hogy a módszerekkel meghatározott értékek számtani átlagát vettük figyelembe, mert a két érték közötti különbség 5% alatt van. Mindezek alapján az értékelés eredménye a számítások alapján:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	51 250 000 Ft + áfa
	azaz: ötvenegymillió-kétszázötvenezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve:	126 540 Ft/m ² + áfa
	azaz százhuszonhatezer-ötszáznegyven forint/m ² + áfa

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

5.1 Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyoneértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

5.2 Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott

információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

5.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalmképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

5.4 Megbízástól való függés

A vagyoneértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

5.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyoneértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

5.6 Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

5.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

5.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

5.9 Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

5.10 Érvényesség

Az értékelés hat hónapig érvényes, ezt követően aktualizálás, vagy új értékelés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Budapest, 2016. június 23.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gábor

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:02905/2001

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016.05.25.)

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www.w4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=0...

TAKARNET v5.2	Felhasználó	BFV3084 (Közpén)
---------------	-------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák tér 3 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés száma:8000004/134257/2016

2016.05.25

BUDAPEST VI. KER.

belsőterület: 29457/0/A/26 helyrajzi szám

1061 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	esem. hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	67	0 0	323/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999989/1999/				törölő határozat: 80131/1/2008/08.08.21
padláster	67	0 0	323/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 80153/1/2008/08.08.21				törölő határozat: 34739/4/2009/08.12.12
padláster	67	0 0	323/10000	lakossági
Bejegyző határozat: 14739/4/2009/08.12.12				törölő határozat: 84574/4/2011/11.04.25
padláster	67	0 0	323/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 84574/4/2011/11.04.25				

2. bejegyző határozat: 217368/1993/1993.11.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz megjelölt helyiségek.

3. bejegyző határozat: 172620/1993/1993.07.21

Nemlak

IRÉSE

✓ tulajdoni hányad 1/1 törölő határozat: 34739/4/2009/08.12.12

bejegyző határozat, érkezés idő: 217368/1993/1993.11.15

törölő határozat: 14739/4/2009/08.12.12

jogcím: eredeti felvétel: 172620/1993/1993.07.21

jogcím: eredeti felvétel: 217368/1993/1993.11.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Bocskai utca 1

1991. évi. XXXIII. tv. 1. §.

✓ tulajdoni hányad 1/1 törölő határozat: 211120/1/2011/11.03.10

bejegyző határozat, érkezés idő: 14739/4/2009/08.12.12

törölő határozat: 211120/1/2011/11.03.10

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: A57 (AHD-30) SZÉKELTŐFTŐ KFT.

cím: 1061 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 7. l. em.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/3

2016.05.25. 15:53

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/174257/2016

2016.05.25

BUDAPEST VI. KER.

Beltérület: 29457/0/A/26 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
II. RÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 84574/4/2013/11.04.25

bejegyző határozat, érkezési idő: 211128/1/2011/11.03.10

törzsi határozat: 84574/4/2013/11.04.25

jogcím: vételi

utalás: II./2

jegyzék tulajdonos

név: UPPER FLOOR KFT.

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

4 tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 89574/4/2013/11.04.25

jogcím: vételi

utalás: II./3

jegyzék tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1 bejegyző határozat, érkezési idő: 321422/1/2009/99.12.06

- tervezési és működtetési szabályzat.

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 205264/1/2011/10.12.11

törzsi határozat: 211128/1/2011/11.03.10

Elutasítva

tulajdonjog fenntartásai történet elutasítva

jogosult

név: UPPER FLOOR KFT.

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 222090/1/2011/11.08.15

törzsi határozat: 103349/1/2011/11.08.14

Jelzálogjog 124 890 FT, azaz arszhuszonnegyezer-nyolcszázharmincegyezer FT és járulékos erejű jog

jogosult

név: TÁRSASÁG

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

✓ bejegyző határozat, érkezési idő: 210666/1/2011/11.08.26

törzsi határozat: 103349/1/2011/11.08.14

Jelzálogjog 51 411 FT, azaz ötvenegyezer-negyszázharmincegyezer FT és járulékos erejű jog

közös költségek tartozása

jogosult

név: TÁRSASÁG

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

Folytatás a következő lapon

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	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV. Bozaykő tér 5 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 3/3</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes átírást Megrendelés szám:8000004/174257/2016 2016.05.25</p> <p>BUDAPEST VI. KER. Beltérület 29457/0/A/26 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Felvittele az első körös III. KÖR</p> <p>Bejegyző határozat, érvényes idő: 103617/1/2012/12.07.24 törlés határozat: 103149/1/2013/13.09.14</p> <p>Járási jog 432 733 Ft, azaz négyezrétharminkétszáz-hétszázharminchárom Ft és járuléka eredjéig közös költség tartozás jogosult: név: 1062 BUDAPEST, VI. KER. ANDRÁSY ÚT 57. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.</p> <hr/> <p>Bejegyző határozat, érvényes idő: 124419/2/2012/12.10.16 törlés határozat: 59502/2/2013/13.04.09</p> <p>Végrehajtás: jog 432 733 Ft, azaz négyezrétharminkétszáz-hétszázharminchárom Ft és járuléka eredjéig Hozomány: Ferenc önálló bírósági végrehajtó 0075 V/2016/2012.04.13.0511 vh száma megkezdése alapján, vételár tartozás jogcímen jogosult: név: TÁRSASHÁZ cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VÉGE</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TAKARNET v5.2	Felhasználó	BV3084 (külsős)
---------------	-------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerület, Hivatala
Budapest, XIV. Bozaryákokér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megnevelés szám:8000004/174261/2016

2016.05.25

BUDAPEST VI. KER.

Beltérület: 29457/0/A/27 helyrajzi szám

1061 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület m ²	szobák száma szoba/fal	eszmé: hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	145	0 0	699/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999909/1999/				torlő határozat: 69102/1/2009/08.09.21
telőtér	145	0 0	699/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 90152/1/2009/08.08.21				torlő határozat: 34739/4/2009/08.12.12
telőtér	145	0 0	699/10000	állami
Bejegyző határozat: 34739/4/2009/08.12.12				torlő határozat: 09574/4/2013/13.04.25
telőtér	145	0 0	699/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 04574/4/2013/13.04.25				

2. bejegyző határozat: 217368/1993/1993.11.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban megjelölt helyiségek:

1. bejegyző határozat: 172620/1993/1993.07.21

Ménisák

IRÉSZ

✓ tulajdoni hányad: 1/1 torlő határozat: 34739/4/2009/08.12.12

bejegyző határozat, érvényes: idő: 217368/1993/1993.11.15

torlő határozat: 34739/4/2009/08.12.12

jogcíme: eredeti felvétel: 172620/1993/1993.07.21

jogcíme: eredeti felvétel: 217368/1993/1993.11.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Bótvos utca 1

1991. évi XXXIII. tv.1.§.

✓ tulajdoni hányad: 1/3 torlő határozat: 211128/1/2013/11.03.10

bejegyző határozat, érvényes: idő: 34739/4/2009/08.12.12

torlő határozat: 211128/1/2013/11.03.10

jogcíme: adásvétel

utalás: II./1.

jogállás: tulajdonos

név: A57 (AMD)O SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1061 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 7. 1 em.

Folytatás a következő lapon

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	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV., Bosnyák tér 5-1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 2/3
Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat		
Megrendelés szám: 8000004/174261/2016 2016.05.25		
BUDAPEST VI. KER.		
Béltérület: 29457/0/A/27 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapon		
H I R E S Z		
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 211128/1/2011/11.03.10 torló határozat: 84574/4/2013/13.04.25 torló határozat: 84574/4/2013/13.04.25 jogcím: vétel osztály: II /2. jogállás: tulajdonos név: OPFER FLOOR KFT. cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.		
4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 84574/4/2013/13.04.25 jogcím: vétel osztály: II /3. jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZATA cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11		
H I R E S Z		
Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 321422/1/1999/99.12.26 - szervezeti és működési szabályzat		
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 205264/1/2011/10.12.11 torló határozat: 211128/1/2011/11.03.10 Elutasítás tulajdonjog fenntartással terített alulírt jogosult: név: OPFER FLOOR KFT. cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 22890/1/2011/11.06.15 torló határozat: 103349/1/2013/13.06.14 Jelzálogjog 261 509 Ft, azaz kétszázhatvanegyszer-ötvenháromezer Ft és járulékal összegig jogosult: név: TÁRSASÁG cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 230666/1/2011/11.09.26 torló határozat: 103349/1/2013/13.06.14 Jelzálogjog 110 306 Ft, azaz százharminchat-háromezerötvenhat Ft és járulékal összegig közös költség fedezésére jogosult: név: TÁRSASÁG cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v.5.1	Felhasználó	BfV/1016 (Kilgép)
----------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megnevelés szám:8000004/174263/2016
 2016.05.25

BUDAPEST VI. KER.
 Belsőterület: 29457/0/A/28 helyrajzi szám

1067 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57. 'Északi rész' alatt'

I R É S Z

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	szomsz. hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	128	0 0	617/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 995989/1999/				tör. határozat: 09598/1/2009/09.09.21
padláster.	128	0 0	617/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 90342/1/2009/09.09.21				tör. határozat: 14739/4/2009/09.12.12
padláster.	128	0 0	617/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 14739/4/2009/09.12.12				tör. határozat: 04574/4/2013/11.04.25
padláster.	128	0 0	617/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 04574/4/2013/11.04.25				

2. bejegyző határozat: 217368/1993/1993.11.15
 Társasház
 Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 172620/1993/1993.03.31
 Műemlék

I R É S Z

✓ tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 14739/4/2009/09.12.12
 bejegyző határozat, érkezési idő: 217368/1993/1993.11.15
 tör. határozat: 14739/4/2009/09.12.12

jegyzim: eredeti felvétel: 172620/1993/1993.03.31
 jegyzim: eredeti felvétel: 217368/1993/1993.11.15
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST TERÉZVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Károlyi utca 1
 1991. évi. XLIII. tv. 1. §.

✓ tulajdoni hányad: 1/1 tör. határozat: 211128/3/2011/11.03.10
 bejegyző határozat, érkezési idő: 14739/4/2009/09.12.12
 tör. határozat: 211128/3/2011/11.03.10

jegyzim: adásvétel
 utalás: 11 /1
 jogállás: tulajdonos
 név: AS7 (ANDRÓ) SZOLGÁLTATÓ KFT.
 cím: 1061 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 7. 1. em.

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bonyházi tér 5 (59) Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/174263/2016

2016.05.25

BUDAPEST VI. KER.

Beltérület 29457/0/A/28 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon

B E S Z

✓ tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 04574/4/2013/13.04.25

bejegyző határozat, árkeresési idő: 211128/1/2011/11.01.10

törlé határozat: 04574/4/2013/13.04.25

jogúri: vételi

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: UPPER FLOOR KFT.

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkeresési idő: 04574/4/2013/13.04.25

jogúri: vételi

utalás: II /3

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST RÖVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

B E S Z

1. bejegyző határozat, árkeresési idő: 221422/1/1999/99.12.05

- szervezeti: 4x Működési Szabályzat

✓ bejegyző határozat, árkeresési idő: 205264/1/2011/10.12.11

törlé határozat: 211128/1/2011/11.01.10

Elutasítás

tulajdonjog fenntartással történt átadás

jogúri:

név: UPPER FLOOR KFT

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

✓ bejegyző határozat, árkeresési idő: 272890/1/2011/11.06.13

törlé határozat: 103349/1/2013/13.08.14

Jelzálogjog: 211 628 FT, azaz kétszázharmincegyezer-hatszázhuszonnyolc FT és járulékos

arajég:

jogúri:

név: TÁRSASÁG

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

✓ bejegyző határozat, árkeresési idő: 210666/1/2011/11.09.26

törlé határozat: 103349/1/2013/13.08.14

Jelzálogjog: 97 428 FT, azaz kilencvenhetezer-negyyszázhatvan FT és járulékos arajég

közös költség tartozás

jogúri:

név: TÁRSASÁG

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bozaykötő 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/17426/2016

2016.05.25

BUDAPEST VI. KER.

Belterület: 29457/0/A/28 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
H I R E S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 103437/1/2012/12.07.24

törölő határozat: 103389/1/2013/13.08.14

Jelzálogjog 412 711 Ft, azaz négyszázharmincnégyezer-hétszázharmincharom Ft 4% kamulékai

szerepelt

közös költség tartozása.

Jegyzet:

nev: 1062 BUDAPEST, VI. KER. ANDRÁSSY ÚT 57. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ

cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.

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

TAKARNET v5.2	Felhasználó	BIV3004 (kártya)
---------------	-------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerület, Hóváros
Budapest, XIV. Bostnyák tér 5 1390 Budapest, Pf. 10:

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/174265/3016

2016.05.25.

BUDAPEST VI. KER.

Beltérület: 29457/0/A/29 helyrajzi szám

1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	csúszó hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	65	0 0	1/3/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 99989/1999/				törő határozat: 80198/1/2009/08.08.21
padlástér	65	0 0	1/3/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 80143/1/2008/08.08.21				törő határozat: 14719/4/2009/08.12.12
padlástér	65	0 0	1/3/10000	hagyomány
Bejegyző határozat: 14719/4/2009/08.12.12				törő határozat: 84574/4/2011/11.04.25
padlástér	65	0 0	1/3/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 84574/4/2011/11.04.25				

2. bejegyző határozat: 217368/1993/1993.11.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban megjelölt helyiségek:

1. bejegyző határozat: 172620/1993/1993.07.21

Ménások

II. RÉSZ

tulajdoni hányad 1/1 törő határozat: 14719/4/2009/08.12.12

bejegyző határozat, érkezési idő: 217368/1993/1993.11.15

törő határozat: 14719/4/2009/08.12.12

jogcím: eredeti felvétel 172620/1993/1993.07.21

jogcím: eredeti felvétel 217368/1993/1993.11.15

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1067 BUDAPEST VI. KER. Bostnyák tér 5

1991. évi. XXXIII. tv. 1. §

tulajdoni hányad 1/1 törő határozat: 211120/1/2011/11.03.10

bejegyző határozat, érkezési idő: 14719/4/2009/08.12.12

törő határozat: 211120/1/2011/11.03.10

jogcím: adásvétel

utalás: II./1.

jogállás: tulajdonos

név: A57 (AHD20) SZÜLLŐTARTÓ KFT.

cím: 1061 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 7. 1.em.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

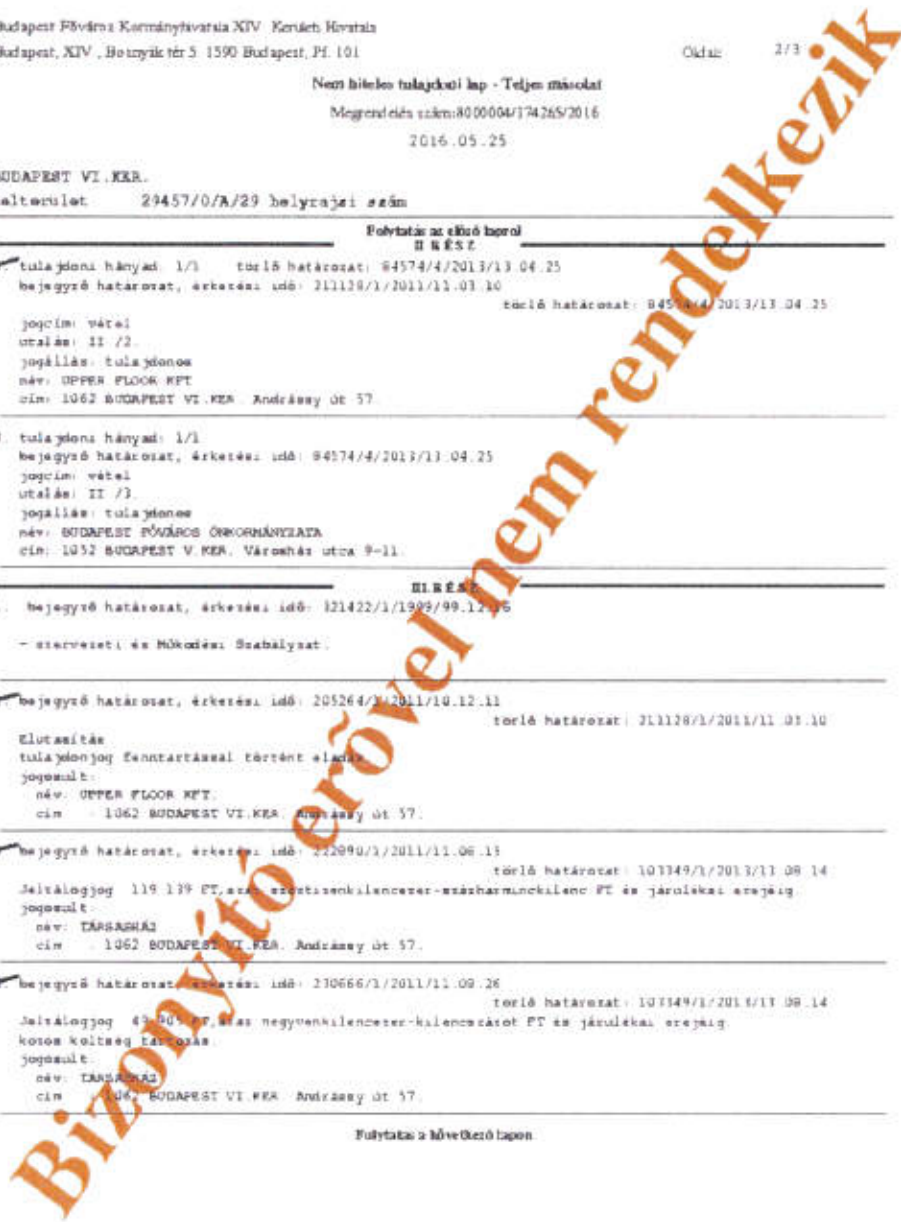
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Kiváltala Budapest, XIV. Bolyai tér 5 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 2/3</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/174265/2016 2016.05.25</p> <p>BUDAPEST VI. KER. Helyrajzi szám: 29457/0/A/29 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás az előző lapról H I R E S Z</p> <p>1. tulajdoni hányad: 1/3 törzsi határozat: 84574/4/2013/13.04.25 bejegyző határozat, érkezési idő: 211128/1/2013/11.03.10 törzsi határozat: 84574/4/2013/13.04.25</p> <p> jogcím: vétel utalás: II./2. jogállás: tulajdonos név: UPPER FLOOR KFT cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrássy út 57.</p> <hr/> <p>4. tulajdoni hányad: 1/3 bejegyző határozat, érkezési idő: 84574/4/2013/13.04.25 jogcím: vétel utalás: II./3. jogállás: tulajdonos név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖRÖKMÉNYSZÁRA cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">H I R E S Z</p> <p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 121422/1/1999/99.12.26 - szervezet: és Működés: Szabályzat.</p> <hr/> <p>2. bejegyző határozat, érkezési idő: 205264/1/2011/10.12.11 törzsi határozat: 211128/1/2013/11.03.10</p> <p>Elutasítás tulajdonjog fenntartással történt eladás. jogszult: név: UPPER FLOOR KFT. cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrássy út 57.</p> <hr/> <p>3. bejegyző határozat, érkezési idő: 212090/1/2011/11.06.13 törzsi határozat: 103349/1/2013/11.08.14</p> <p>Járatólagos 119 139 FT, azaz ezettizenkilencezer-ötvenháromezer forint és járulékal összegig jogszult: név: TÁRSASÁG cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrássy út 57.</p> <hr/> <p>4. bejegyző határozat, érkezési idő: 210666/1/2011/11.09.26 törzsi határozat: 103349/1/2013/11.08.14</p> <p>Járatólagos 43 505 FT, azaz negyvenkilencezer-hatvanöt forint és járulékal összegig közös költség tartozás. jogszult: név: TÁRSASÁG cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrássy út 57.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Folytatás a következő lapon</p>		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap



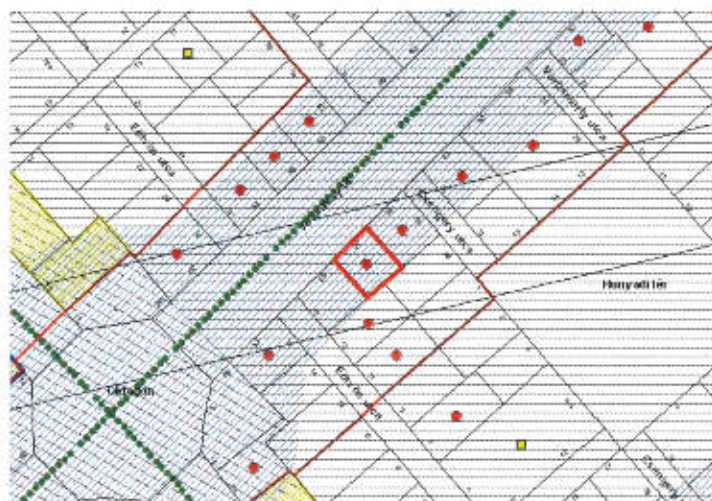
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 3/3</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat Megrendelés szám: 8000004/174265/2016 2016.05.25</p> <p>BUDAPEST VI. KER. Beltérület: 29457/0/A/29 helyrajzi szám</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Felvitelre az előző lapról H I R E S Z</p> <p>☞ bejegyző határozat, árkeres: idő: 103437/1/2012/12.07.24 törlés határozat: 103169/1/2011/13.09.14</p> <p>Jelzálogjog: 832 733 FT, azaz: négyszázharmankétszáz-hétszázharmincharom FT. és tartozásai erőjéig közös költség tartozás. jogszáma: név: 1062 BUDAPEST, VI. KER. ANDRÁSSY ÚT 57. SZ. ALATTI TÁRSASHÁZ cím: 1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 57.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VÉGE</p>	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap		
Nem hiteles tulajdoni lap		
Nem hiteles tulajdoni lap		

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Övezeti besorolás:

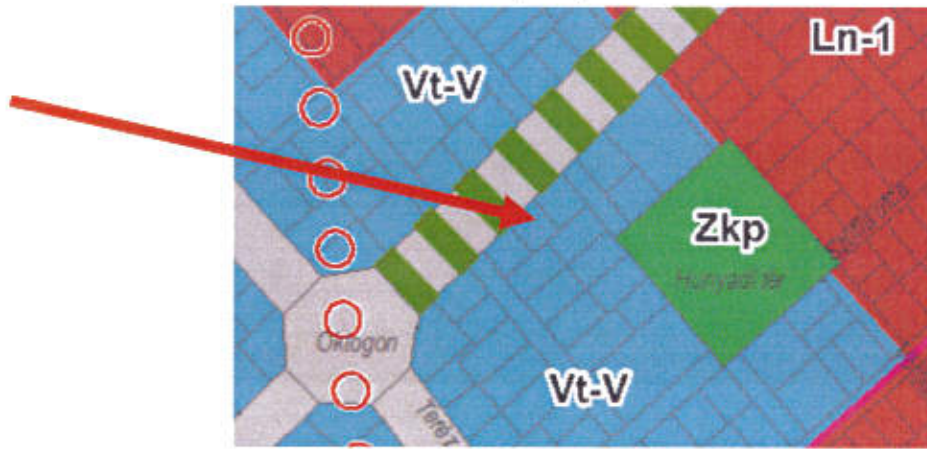


Védelmek és Korlátozások:



Légi fotó:



Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)**A TSZT szerint az övezeti besorolás:**

A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városközponti terület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hidig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városközpont többszintes, általában zártosú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,0¹¹ – 7,0¹² közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

Számítások**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	51 900 000 Ft	50%	25 950 000 Ft
Maradvényérték számítás	50 600 000 Ft	50%	25 300 000 Ft
Nettó pótlási költség számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	51 250 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest VI. ker. Andrásy út 57. 4 db albetét	Bp. VI. Jókai utca 1.	Bp. VI. Király utca	Bp. VI. Andrásy út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016	2016	2016
Adat forrása		ingatlan.com/22271013	ingatlan.com/22329725	ingatlan.com/22416518
Ingatlan típusa	tetőtér	tetőtér	tetőtér	tetőtér
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		168 000 000 Ft	57 000 000 Ft	80 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: - 10%	151 200 000 Ft	51 300 000 Ft	72 000 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	405 m²	795 m²	762 m²	600 m²
Telek terület (m ²)	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		190 189 Ft	67 323 Ft	120 000 Ft
Szöveges leírás	tetőtér 4 önálló albetét,	beépíthető tetőtér 1380 m ² , ház felé nincs kötelezettség	beépíthető 1230m ² terület, 12 lakás, külső Terézváros	Belső Terézváros
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon	önálló tulajdon
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	20%	0%
Közlekedés	kiváló	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Redukált alapterület (m ²)	405 m²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	felújítandó
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	fejlesztési	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	0 m²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	tetőtér	tetőtér	tetőtér	tetőtér
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Tulajdonosokkal megegyezés	nincs	van	nincs	nincs
Korrekció mértéke		-15%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélkül	közmű nélkül	közmű nélkül	közmű nélkül
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	30%	5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	128 230	171 170	87 520	126 000
Korrigált ár (Ft)	51 933 082	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	51 900 000 Ft			

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁSSAL

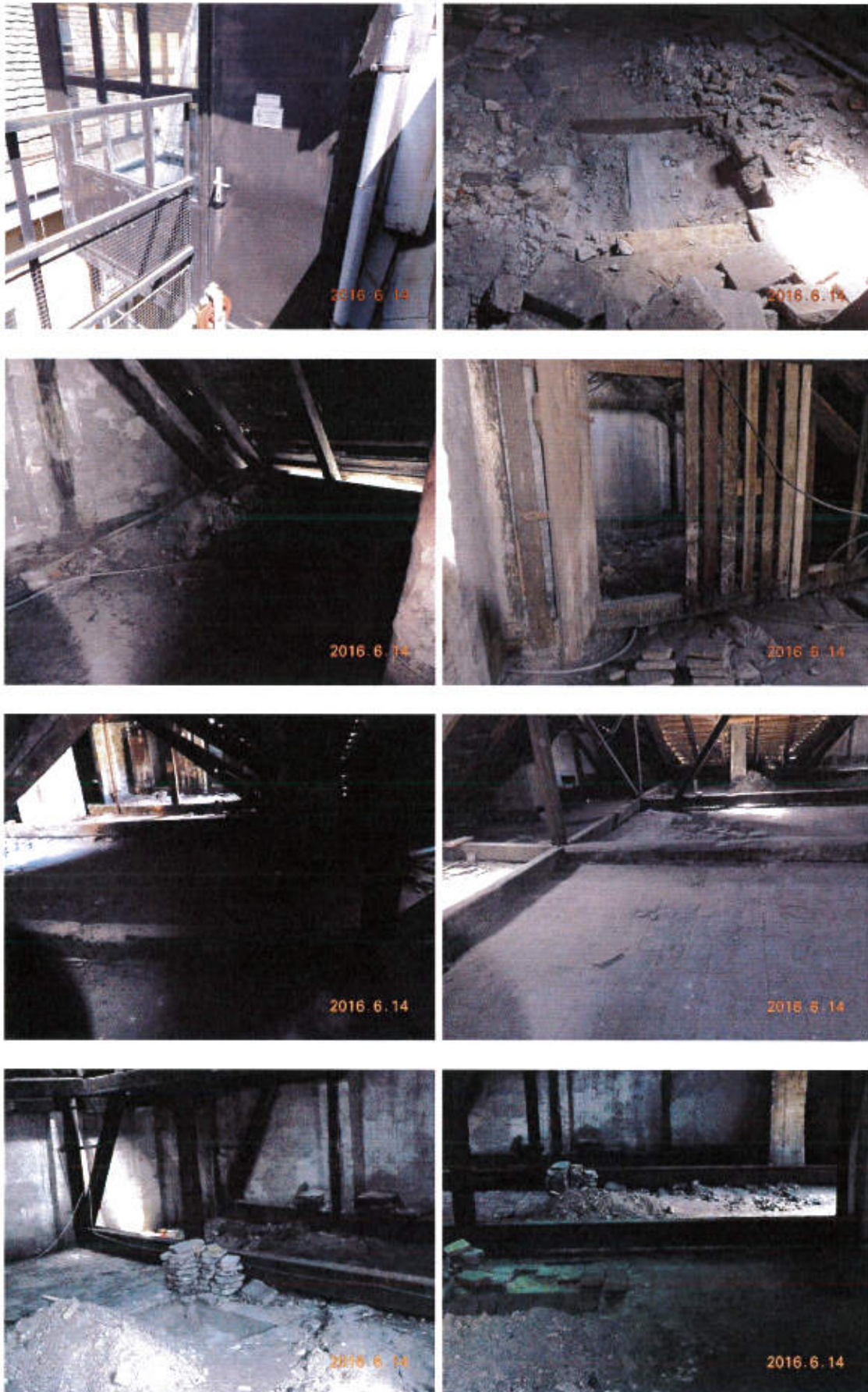
2. számú táblázat: maradványérték számítás

Egy megvalósítandó projekt értékesítését modellezzük. Az értékesítés és beruházás pénzfolyamában a megmaradó többlet, „maradvány” a telek forgalmi értéke. Vagyis a tetőtér megengedett területét racionális keretek között beépítjük, majd eladjuk, bérbe adjuk. A pénzfolyamban így bekerül a kiadás, a bevétel, a haszon. Ezek különbözete lesz a projekt maradványértéke. Az megegyezik a padlástér tiszta értékével.

INGATLAN ADATOK tetőtér	terület (m2): tetőtér 405 m2	szalterületi mutató területe / telek területére)	(bruttó építtér m2/m2:					
				0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
KIADÁSOK								
Irányrakok								
Befektetési kiadások	fajlagos költség	mennyiség	költség	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
				ütemezve	ütemezve	ütemezve	ütemezve	ütemezve
beruházási költség	Ft/m ³ v. Ft/db	m ³ vagy db.	HUF					
épület	-	m ³	-	60%	40%	0%	0%	0%
építmeny	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
alépítmény	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
egyéb	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
tervezési költség	Ft/m ² v. Ft/db	m ² vagy db.	HUF					
feldmunka	-	m ²	-	0%	75%	25%	0%	0%
tervezés, tervburokolt	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
egyéb	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
építési költségek	Ft/m ²	m ² vagy db.	HUF					
lakás	400 000	480 m ²	192 000 000	15%	40%	45%		0%
lakás	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
garázs	3 000 000	5 db	15 000 000		0%	100%	0%	0%
üzlethelyiség	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
műhely, raktár, iroda (telephely)	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
út	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
külső kizemlések, infrastruktúra	-	db	-	0%	0%	0%	0%	0%
egyéb költségek	-	db	-	0%	0%	0%	0%	0%
Összesen			207 000 000					
szervezés (kivételi tervek, engedélyezési tervek, stb.)	2,00%		4 140 000	70%	10%	10%	0%	0%
szervezés, műszaki vezetés, felügyelet	6,00%		12 420 000	60%	15%	10%	0%	0%
szállások	8,00%		16 560 000	30%	30%	15%	0%	0%
Összesen			240 120 000					
Befektetési kiadások ütemezése								
				44 118 000	84 045 000	105 540 000	-	-
További kiadások								
finanszírozás költsége	2,00%	% per év	4 674 060	100%	100%	100%	0%	0%
reklám, marketing	2,00%		4 802 400	20%	25%	25%	0%	0%
értékesítési és jogi költségek	5,00%		12 006 000	10%	20%	20%	0%	0%
ÖSSZESEN				52 393 860	98 323 860	113 815 860	-	-
BEVÉTELEK								
	Ft/m ² vagy Ft/db	m ² vagy db.	Ft					
iroda	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
lakás	650 000	480 m ²	312 000 000	40%	50%	10%	0%	0%
garázs	-	db	-	0%	0%	0%	0%	0%
üzlethelyiségek	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
telephely	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
egyéb	-	m ²	-	0%	0%	0%	0%	0%
ÖSSZESEN				124 800 000	156 000 000	31 200 000	-	-
CASH FLOW								
				72 406 140	57 676 140	82 615 860	-	-
Jelenértéken	8,00% os hozam ráta mellett			72 406 140	53 403 813	79 829 784	-	-
CASH FLOW							54 980 189	
BEFEKTETŐ HASZNA							4 398 415	
Maradványérték							50 581 774	

Az összeg nem tartalmazza az Áfát

Képek



NYILATKOZAT

Alulírott Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő nyilatkozom, hogy a (z)

Budapest VI., Andrásy út 57. szám alatti, 29457/0/A/26-29 hrsz.-ú,

a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan vonatkozásában Szabó Gáborné ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan vagyonértékelését a szakmai előírásoknak megfelelően, valamint a BFVK Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értékbecslés során felhasznált összehasonlító adatokkal és az azokból alkalmazott értékelési módszerrel és az értékelés során levont következtetésekkel egyetértek, az értékelésben megállapított forgalmi értékek a szakmai tapasztalatom szerint, általam elfogadható mértékű, reális forgalmi értéket tartalmaznak 2016. június 21.- én érvényes árszinten:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	51 250 000 Ft + áfa
	azaz: ötvenegymillió-kétszázötvenezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	126 540 Ft/m ² + áfa
	azaz százhuszonhatezer-ötszáznegyven forint/m ² + áfa

összegben.

A meghatározott érték az ingatlan per-, teher-és igénymentes állapotára vonatkozik.

Budapest, 2016. június 23.



Horváth György
okl. magasépítő üzememnök
okl. ingatlangazdálkodó-ESSEC
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng. szám: IM 4847/1996

