

2. melléklet



Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/80

SZAKVÉLEMÉNY



Budapest X., Újhegyi sétány 12. szám alatti,
42309/42/A/2 hrsz.-ú ingatlanról.

Budapest, 2018. június 14.

Az értékelés kettő eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 34 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet	4
2.2 Gazdasági környezet	5
2.3 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok	6
2.4 A felépítmény jellemzői	6
2.5 SWOT analízis	7
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK	8
4. ÉRTÉKELÉS	9
4.1 Forgalmi érték meghatározása	9
4.2 Bérleti díj meghatározása	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	16
6.1 Felhasználás	16
6.2 Jogi körülmények	16
6.3 Kompetencia	16
6.4 Megbízástól való függés	16
6.5 Szakmai szabályozások, szlenderdek	16
6.6 Felhasznált adatok	16
6.7 Felelősség kizárása	17
6.8 Rejtett hibák	17
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	17
6.10 Érvényesség	17
MELLÉKLETEK	18
Tulajdoni lap	19
Az ingatlanra vonatkozó szabályozások	20
Az ingatlan melletti közterület	22
Társasházi alapító okirat (részlet)	23
Alapterület kimutatás	27
Képek	28

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest X., Újhegyi sétány 12. szám alatti, 42309/42/A/2 hrsz.-ú** ingatlan 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 kiadásának dátuma:	2018. június 14.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása, értékesítési ill. hasznosítási szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2018. 05. 24.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	műhely és raktár
Az ingatlan fizikai megjelenése:	iroda, raktár (jelenleg használaton kívül)
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest X., Újhegyi sétány 12.
Az ingatlan helyrajzi száma:	42309/42/A/2
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 325 m ² Értékelt: 325 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve:	50 600 000 Ft + áfa azaz <i>Ötvenmillió-hatszáz ezer forint + áfa</i>
---	--

Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve (a 325 m ² alapterületre vetítve):	155 700 Ft/m ² + áfa azaz <i>Százötvenötezer-hétszáz forint/m² + áfa</i>
---	---

Az ingatlan <i>bérleti díja</i> , kerekítve: (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!)	400 000 Ft/hó + áfa azaz <i>Négyszáz ezer forint/hó + áfa</i>
---	--

Az ingatlan fajlagos <i>bérleti díja</i> , kerekítve (a 325 m ² alapterületre vetítve):	1230 Ft/m ² /hó + áfa azaz <i>Ezerkettőszázharminc forint/m²/hó + áfa</i>
--	--

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!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározása.

Az ingatlan Kőbányán, Újhegy városrész központjában, felújított és parkosított környezetű szolgáltatóház középső traktusában található. A telek teraszos kialakítása miatt, az Újhegyi sétány felől és a Bányató utca felől is földszinti bejáraton megközelíthető (alaprajzokon: fszt. és alagsor megnevezéssel). A Bányató utca felőli két nagyobb helyiség közül az egyik raktárnak nincs ablaka. A két szint között, az épületen belül, zárt lépcsőházon keresztül lehetséges a közlekedés, így a szintek akár külön is hasznosíthatók. A földhivatali bejegyzés szerint az albetét *műhely, raktár* megnevezésű, azonban a sétány felőli része a tágas helyiségek és vizesblokkok miatt más funkcióra emlékeztet. Az értékelt ingatlanrész közepes állapotú, festés és korszerűsítés szükséges. Az ingatlan nagyobbik, földszinti része alkalmas lehet pl. oktatási célra, irodának, orvosi rendelőnek vagy üzlet kialakítására, míg a hátsó parkoló felőli helyiségek inkább műhely, raktár jellegűek.

A társasházi alapító okiratból kiderül, hogy az alagsor felőli elkerített udvar nem tartozik az albetéthez, hivatalosan közterület.

Budapest, 2018. június 14.

Biró Zsófia

ingatlanvagyon-értékelő
eng. szám: 07128/2015

Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékcseklési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a tárgyi ingatlan forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározásával, értékesítési, illetve hasznosítási szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Társasházi alapító okiratot, alaprajzokat.

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, övezeti térképeket.

Helyszíni szemle:

2018. 05. 24-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest X. kerülete, összefoglaló nevén **Kőbánya** a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület. A VIII., IX., XIV., XVI., XVII., XVIII. és XIX. kerületek határolják. A lakótelepek mellett kertvárosias és szerény külvárosias részek egyaránt megtalálhatók a kerületben.

Az ingatlan a kerület **Újhegy városrészében** helyezkedik el, a Bányató utca és az Újhegyi sétány kereszteződésénél lévő épületben. Közvetlen környezete lakótelep, az Újhegyi sétány ezen szakasza sétáló utca, a lakótelephez kapcsolódó földszintes szolgáltató egységek és üzletek találhatóak a területen. Az értékelt albetét ezek közül a Bányató utca és az Újhegyi sétány kereszteződéséhez legközelebbi épület középső traktusában foglal helyet.



Megközelítése: tömegközlekedéssel — busszal — valamint gépkocsival lehetséges. A buszmegálló a Bányató utcán, az ingatlan előtt található. Kb. 1,5 km-re elérhető a Kőbánya-Kispest vasút- és metró állomás, valamint a KÖKI bevásárló központ.

Parkolás: a Bányató utca felőli közterületen díjmentes. Az ingatlan mögötti területen felfestett parkolóhelyeket használnak a szolgáltatóház tulajdonosai a kialakult szokás szerint, azonban az a 42309/86 hrsz.-ú közterület része (lásd melléletekben). Jelenleg az albetéthez kerített udvaron is lehetséges a parkolás és rakodás, azonban az alapító okirat szerint az udvar sem tartozik a szolgáltatóházhoz, tehát nem képezi az albetét részét (lásd alapító okirat).



2.2 Gazdasági környezet

A terület korábbi ipari jelentősége csökkent, azonban az otthonok száma egyre nő, ami kedvező a lakosság kiszolgálását végző vállalkozások számára. Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégiája a lakóterületek minőségi fejlesztését, valamint a zöldfelületek rekreációs célokat szem előtt tartó minőségi és mennyiségi fejlesztését célozta meg 2017-ben. A tervek között szerepel az Újhegyi sétány további rehabilitációja.

terület, a Bányató utca felől pedig az alagsori szint van egy magasságban az utcaszinttel. Az ingatlan belső kétszintes kialakítású, a szintek közötti átjárást zárt lépcsőház biztosítja. A földszinten (sétány felől) irodák, közlekedők, és szociális helyiségek, az alagsori szinten raktár, műhely és szociális helyiségek kerültek kialakításra. A lépcsőházból megközelíthető, az alagsori szint alatt található, társasházi osztatlan közös tulajdonban álló gépészeti szint (közmű-alagút¹), ahol a gépészeti vezetékek futnak. Az ingatlan Bányató utca felőli oldalán elkerített udvarok kerültek kialakításra, az értékelt ingatlanhoz is hozzákerítettek egy részt. Az alapító okirat szerint azonban nem tartozik az ingatlanhoz, a kerületi szabályozási terv szerint az elkerített rész közterület.

Megállapításra került, hogy az értékelt albetéthez tartozó, alagsori elhelyezkedésű, a lépcsőházból nyíló 5,02 m² alapterületű tároló elnevezésű helyiség lépcsőház felőli bejáratát utólagosan lefalazták és a szomszédos albetéthez nyitották (lásd a társasházi alapító okirat csatolt alaprajzai). A helyiség leválasztással kapcsolatosan egyéb információval nem rendelkezünk. Jogi rendezése szükséges!

A tulajdoni lapon feltüntetett 325 m² alapterületbe a leválasztott tároló helyiség alapterülete is bele számít. Az értékelés során ezzel a helyiséggel is számoltunk, mivel az értékelésünk elsődleges célja az ingatlan értékesítése.

Az albetét villany, víz és csatorna közművel van ellátva. Központi fűtését távhő szolgáltatja, radiátoros és csőregiszteres hőleadással. A használati melegvízellátást villanybojler biztosítja. Az ingatlan nyílászárói, burkolatai, egyéb épületgépészeti elemei többségében elavultak, korszerűsítésre javasolt állapotúak. A szemle során megállapítást nyert, hogy a Bányató utca felé tekintő földszinti ablakokat korszerű műanyag nyílászárókra cserélték. Továbbá a földszinti mosdókat és zuhanyzókat is részben felújították. A lapostetőn bevilágító ablakok kerületek kialakításra, korábban ázás nyomai voltak láthatóak, azonban a szükséges hibákat kijavították. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

A mellékletek között található a részletes alapterület kimutatást.

2.5 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • átépíthető alaprajzi elrendezés 	<ul style="list-style-type: none"> • elavult műszaki állapot, kedvezőtlen alaprajzi felosztás és sok vizes helyiség
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • fejlődő kiskereskedelmi és infrastrukturális környezet • sétány várható további rehabilitációja 	<ul style="list-style-type: none"> • Budapesten belüli elhelyezkedés • nagy alapterület miatti kihasználatlanság

¹ A közműalagút olyan járható, általában a rendezett térszín alatt elhelyezkedő építmény, mely többféle közmű vagy vezeték elhelyezésére alkalmas, és amelyben a vezetékek építése, karbantartása, cseréje a többi vezeték zavartalan üzemelése közben a térszín zavarása nélkül végezhető.

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. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK

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.

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/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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-figyelmelen 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, bérelti 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.

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. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALAKALMAZOTT MÓDSZEREK

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.

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.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. 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 értékelhetők.

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 bérbe 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 határozzuk 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.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert és a hozamszámítása módszerét alkalmazzuk az alább részletezettek szerint. Mivel az ingatlan két eltérő funkcióra alkalmas kialakítású és az épületen belüli elhelyezkedése is eltérő (fszt. és alagsor), emiatt mindegyik értékelési módszerben két számítás eredményének összege adja a teljes albetét forgalmi értékét, illetve bérleti díját.

4.1 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk. Tranzakciós és kínálati adatokat használtunk fel. Külön értékeltük az iroda funkcióra alkalmas földszinti részt és külön a raktár / műhely funkcióra alkalmas alagsori részt. A két eredmény összege adja a teljes ingatlan forgalmi értékét.

AZ IRODA FUNKCIÓRA ALKALMAS FÖLDSZINTŰ INGATLANRÉSZ FÖLDSZINTŰ ÉRTÉKENEK MEGHATÁROZÁSA Piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingyan címek	1108 Budapest, Újhegyi sétány 12 szolgáltatóházban	X. ker. Kőbánya-Városcsopont, Ónodi utca 5. társasház földszintjén	X. ker. Gyárdűlő, Fertő u. 14. telephelyen irodaházban	X. ker. Laposdűlő, Hungária krt. 5-7. társasház földszintjén
Adat jellege		kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2018 június	2018 június	2018 június
Adat forrása		ingatlan.com/26484859	ingatlanbazar.hu/3051_4471	ingatlan.com/26514461
Ingyan típusa	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Kínálási nettó ár (Ft)		23 543 307 Ft	93 700 787 Ft	11 811 023 Ft
Kínálási miatti korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	21 188 976 Ft	84 330 709 Ft	10 629 921 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	213 m ²	118 m ²	499 m ²	68 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		179 568 Ft	168 999 Ft	156 322 Ft
Szöveges leírás	Utcaportálos, belső két szintes (pince+földszint), víz, villany, csatorna közművel ellátott, távfűtéses, közepes műszaki állapotú, műhely és raktár megnevezésű ingatlan, lakótelepi környezetben, sétáló utcában.	2011-ben épült 4 szintes társasház földszintű, árkádos, üvegportálos üzlethelyisége. Jó állapotú, van gazdasági bejárata, központi fűtés kiépítve. Az épület garázsában vagy parkolóudvarában parkolóhely vásárolható	Telephelyen, 1995-ben épült irodaépület első emeletén lévő iroda és lakások vannak kialakítva. Fűtését gázkazán, melegvíz ellátását bojler biztosítja és önálló mérőórákkal mért. Klímával felszerelt. Parkolás épület előtt lehetséges (8-10 hely).	12 szintes panelépület földszintű, utcai bejárattal üzlethelyisége. Két ablaktalan raktárhelyiség és két utcafronti helyiség van benne. Lakótelepi környezetben, metróvonalakhoz közel található. Parkolás az épület előtt
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés, közlekedés	Újhegy központjában	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-3%	-3%	-5%
Jellege, környezete	lakótelepi sélányon / nagy gyalogosforgalom	lakótelepen / kisebb gyalogosforgalom	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció		2%	5%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés	íszl	íszl	i. emelet	íszl
Korrekció		0%	5%	0%
Kialakítás	üvegportálos utcai bejárat	üvegportálos	külső lépcsőn megközelíthető	utcai + 2 ablaktalan raktárhelyiség
Korrekció		0%	10%	15%
Redukált alapterület (m ²)	213 m ²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korrekció		-3%	9%	-5%
Műszaki állapot	közepes	90%-os készültégű	jó	közepes
Korrekció		0%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	épület előtt	épület előtt	épület előtt
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	irodának alkalmas	irodaként nyilvántartott	iroda és lakás	üzlethelyiség
Korrekció		0%	0%	-5%
Komfortfokozat	összközműves (fűtés: távfűtés)	összközműves (fűtés: központi kazánról)	összközműves (fűtés: központi kazánról)	összközműves (fűtés: távfűtés)
Korrekció		-5%	-5%	0%
Egyéb	ipari áram, riasztó	-	klíma	kamera, riasztó
Korrekció		3%	-2%	-3%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-6%	14%	2%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	173 634	168 794	192 659	159 449
Korrigált ár (Ft)	36 984 020	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
A földszinti ingatlanrész nettó forgalmi értéke, kerekítve	37 000 000 Ft			

A műhely / raktár funkcióra alkalmas alagsori ingatlanrész forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1108 Budapest, Újhegyi sétány 12. szolgálatóházban	X. ker. Ligettelek, Állomás u. 20. társasház alagsorában	X. ker. Ligettelek, Állomás u. 14. társasház alagsorában	X. ker., Gyárdűlő, Mázsa utca ipartelepen raktárépület
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	realizált adat
Adat dátuma		2018. június	2018. június	2018. június
Adat forrása		ingatlan.com/25032108	ingatlan.com/21556931	ingatlanbazar.hu/IME-0357
Kinálati nettó ár (Ft)		7 637 795 Ft	19 606 299 Ft	26 582 677 Ft
Kinálattal miatti korrigált ár (Ft)	kinálattal korrekció mértéke -10%	6 874 016 Ft	17 645 669 Ft	23 924 409 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	112 m ²	65 m ²	198 m ²	213 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		105 754 Ft	89 120 Ft	112 321 Ft
Szöveges leírás	Utcaportálos, belső két szintes (pince+fszt.), víz, villany, csatorna közművel ellátott, távfűtéses, közepes műszaki állapotú, műhely és raktár megnevezésű ingatlan, lakótelepi környezetben, sétáló utcában.	Lakótelep és kertváros határán, téglá építésű, 3 szintes társasház alagsori, utcai bejáratú üzlethelyisége. Fűtése nincs, szellőztetés megoldott	Lakótelep és kertváros határán, téglá építésű, 4 szintes társasház alagsori, 2 utcai bejáratú üzlethelyisége. Cirkó fűtéses, világos.	Ipartelepen felújított, önálló, 7 helyiségből álló földszintes raktárépület. Összközműves, fűtése: cirkó. Parkolás ipartelepen belül lehetséges.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés, közlekedés	Újhegy központjában	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-3%	-3%	-3%
Jellege, környezete	lakótelepi sétányon / nagy gyalogosforgalom	lakótelep mellett / kisebb gyalogosforgalom	lakótelep mellett / kisebb gyalogosforgalom	kedvezőtlenebb
Korrekció		3%	3%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés, kialakítás	alagsor (utcaszint magasságában)	alagsor	alagsor	földszint
Korrekció		5%	5%	-3%
Redukált alapterület (m ²)	112 m ²	kisebb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		-5%	9%	10%
Műszaki állapot	közepes	felújítandó (helyenként beázva)	közepes	felújított
Korrekció		10%	0%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	közterületen	közterületen	telephelyen belül
Korrekció		0%	0%	-5%
Használat, funkció	műhely / raktár funkcióra alkalmas	utcai bejáratos üzlet	2 utcai bejáratos üzlet	ipartelepen műhely, iroda
Korrekció		-5%	-5%	0%
Közművesítettség	összközműves (fűtés: távfűtés)	víz, villany, csatorna (fűtés: nincs)	összközműves (fűtés: cirkó)	összközműves (fűtés: cirkó)
Korrekció		5%	-5%	-5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		10%	4%	-11%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	102 993	116 329	92 684	99 966
Korrigált ár (Ft)	11 535 241	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az alagsori ingatlanrész nettó forgalmi értéke, kerekítve	11 500 000 Ft			

Forgalmi érték ingatlanrészenként	Nettó forgalmi érték (Ft)
Az iroda funkcióra alkalmas földszinti ingatlanrész forgalmi értéke	37 000 000 Ft
A műhely / raktár funkcióra alkalmas alagsori ingatlanrész forgalmi értéke	11 500 000 Ft
Teljes albetét (fszt. + alagsor) forgalmi értéke összesen, kerekítve:	48 500 000 Ft

4.2 Bérleti díj meghatározása

Az ingatlan bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Kínálati korrekciót nem alkalmaztunk, mivel ezek az árak négyzetméterre meghatározott fix bérleti díjak, melyek nem alkuképesek.

Az iroda funkcióra alkalmas földszinti ingatlanrész bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1108 Budapest, Újhegyi sétány 12. szolgáltatóházban	1103 Budapest, Sinrik Miklós út 30/C Legenda irodaházban	1107 Budapest, Mázsa u. 9. M9 Irodaházban	1102 Budapest, Szt. László tér 20. Szent László Téri Szolgáltatóházban
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2018. június	2018. június	2018. június
Adat forrása			www.irodahaz.info	
Földszinti helyiségcsoport alapterület (m ²)	213 m ²	170 m ²	235 m ²	182 m ²
Fajlagos nettó bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 276 Ft	1 596 Ft	1 595 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: 0%	1 276 Ft	1 596 Ft	1 595 Ft
Szöveges leírás	Utcaportálos, belső két szintes (pince+fszt.), víz, villany, csatorna közművel ellátott, távfűtéses, közepes műszaki állapotú, műhely és raktár megnevezésű ingatlan, lakótelepi környezetben, sétáló utcában.	1950-ben épült, 2006-ban felújított, 3 szintes irodaházban II. emeleti iroda. Klímazált, központi fűtéses, riszóval ellátott, belső, ingyenes zárt parkolóval.	3 szintes, liftes irodaház I. emeleti irodái. Kártyás beléptető rendszer, teherlift igénybe vehető. Felszíni parkoló bérelhető.	Pince + fszt. + 2 em. kialakítású, liftes szolgáltatóházban iroda, raktár, műhely funkcióra. Őrzött felszíni parkoló az árkban.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés, közlekedés	Újhegy központjában	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		0%	-3%	-5%
Jellege, környezete	lakótelepi sétányon / nagy gyalogosforgalom	közterületről nyíló irodaházban / kis gyalogosforgalom	ipari telepen belül	közterületről nyíló irodaházban / kis gyalogosforgalom
Korrekció		3%	5%	3%
Épületen belüli elhelyezkedés, kialakítás	fszt.	II. em.	I. emelet	II. em.
Korrekció		5%	3%	5%
Redukált alapterület (m ²)	213 m ²	kisebb	hasonló	kisebb
Korrekció		-4%	0%	-4%
Műszaki állapot	közepes	jó	jó	jó
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	belső zárt parkoló	felszíni parkolóhelyek bérelhetőek	őrzött felszíni parkoló
Korrekció		-5%	-3%	-10%
Használat, funkció	irodának alkalmas	iroda	iroda	iroda
Korrekció		0%	0%	0%
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Korrekció		0%	0%	0%
Egyéb	ipari áram, riasztó	klima, riasztó	teherlift	lift
Korrekció		-2%	-5%	-3%
Osszes korrekció		-8%	-8%	-19%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 311	1 174	1 468	1 292
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	279 327			
A földszinti ingatlanrész nettó bérleti díja, kerekítve	279 000 Ft/hó		3 348 000 Ft/év	

A műhely / raktár funkcióra alkalmas alagsori ingatlanrész bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1108 Budapest, Újhegyi sétány 12 szolgáltatásházban	X. kerület Gyárdűlő, Határ út metrómegállótól 800 méterre	X. kerület Téglagyárdűlő, Jászberényi útnál	X. kerület Gyárdűlő
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínalati adat	kínalati adat	kínalati adat
Adat dátuma		2018. június	2018. június	2018. június
Adat forrása		ingatlan.com/22838224	ingatlan.com/26337153	ingatlan.com/25487002
Épület/helyiség alapterület (m ²)	112 m ²	170 m ²	310 m ²	300 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		1 000 Ft	1 000 Ft	1 595 Ft
Korrigált bérleti díj	kínalati korrekció mértéke: 0%	1 000 Ft	1 000 Ft	1 595 Ft
Szöveges leírás	Utcaportálos, belső két szintes (pince+fszt), víz, villany, csatorna közművel ellátott, távfűtéses, közepes műszaki állapotú, műhely és raktár megnevezésű ingatlan, lakótelepi környezetben, sétáló utcában.	Határ úti metróállomás közeliében, raktárépületben, jó állapotú raktár/műhely. Áram egyedi fogyasztás mérővel mért, 24h portaszolgálat, kamerarendszer, 3 db teherlift.	Egyedileg fűthető, földszintű, nagy belmagasságú, egylétegerű raktár ipari padlóval, ipari kapuval és ipari árammal. Parkolni a bérlemény előtti zárt udvarban lehet 0-24 h portaszolgálat	Földszintű, szociális helyiségekkel, irodával rendelkező raktárhelyiség épületen belül, telephelyen. Tömegközlekedéssel és kamionnal jól megközelíthető
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés, közlekedés	Újhegy központjában	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
Korrekció		-3%	0%	-3%
Jellege, környezete	lakótelepi sétányon / nagy gyalogosforgalom	raktárépületben raktár	ipartelepen raktár	ipartelepen raktár
Korrekció		5%	5%	5%
Épületen belüli elhelyezkedés, kialakítás	alagsor	III. em., teherlifttel megközelíthető	földszint	földszint
Korrekció		10%	-5%	-5%
Redukált alapterület (m ²)	112 m ²	nagyobb	nagyobb	nagyobb
Korrekció		4%	8%	8%
Műszaki állapot	közepes	jó	jó	jó
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Parkolási lehetőség	közterületen	telephelyen belül	telephelyen belül	telephelyen belül
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Használat, funkció	műhely / raktár funkcióra alkalmas	raktár	raktár	raktár, iroda funkcióra alkalmas
Korrekció		0%	0%	-10%
Közművesítettség	összközműves	összközműves	villany, söltésugárázóval fűthető	összközműves
Korrekció		0%	5%	0%
Egyéb	ipari áram, riasztó	kamera, portaszolgálat lift	portaszolgálat	portaszolgálat, ipari kapu
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		1%	-2%	-20%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	1 089	1 010	980	1 276
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	121 931			
Az alagsori ingatlanrész bérleti díja, kerekítve	122 000 Ft/hó		1 464 000 Ft/év	

Hozamszámítás ingatlanrészenként	Nettó bérleti díj (Ft/hó)	Nettó bérleti díj (Ft/év)
Az irodafunkcióra alkalmas földszinti ingatlanrész	279 000 Ft	3 348 000 Ft
A műhely / raktár funkcióra alkalmas alagsori ingatlanrész	122 000 Ft	1 464 000 Ft
Teljes albetét (fszt. + alagsor) bérleti díja összesen, kerekítve:	400 000 Ft	4 800 000 Ft

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2018.06.15	3,900%
tranzakciós költségek	2018.06.15	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,000%
típus kockázat	iroda, műhely, raktár	2,000%
regionális kockázat	Budapest, X. kerület	1,000%
Hozam ráta	2018.06.15	8,400%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	4 800 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	11,50%	
tőkésítési ráta:	8,40%	
Tőkésített forgalmi érték:	50 571 429	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	50 600 000	,- Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a hozamszámítással kapott értéket fogadtuk el, mivel az értékelt albetét üzleti tevékenységre alkalmas, tehát hozamtermelő, míg a piaci összehasonlító módszert ellenőrzésre használtuk.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	48 500 000 Ft	0%	0 Ft
Hozam alapú megközelítés	50 600 000 Ft	100%	50 600 000 Ft
Végső forgalmi érték, kerekítve:		100%	50 600 000 Ft

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **50 600 000 Ft + áfa**
azaz Ötvenmillió-hatszáz ezer forint + áfa

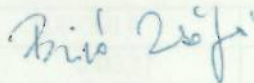
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (a 325 m² alapterületre vetítve): **155 700 Ft/m² + áfa**
azaz Százötvenötezer-hétszáz forint/m² + áfa

Az ingatlan bérleti díja, kerekítve: **400 000 Ft/hó + áfa**
 (A bérleti díj nem tartalmazza az üzemeltetési és egyéb költségeket!) **azaz Négyszáz ezer forint/hó + áfa**

Az ingatlan fajlagos bérleti díja, kerekítve (a 325 m² alapterületre vetítve): **1230 Ft/m²/hó + áfa**
azaz Ezerkettőszázharminc forint/m²/hó + áfa

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

Budapest, 2018. június 14.



Biró Zsófia

ingatlanvagyon-értékelő
 eng. szám: 07128/2015



Reményi Krisztina

igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
 eng. szám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila

Ingatlan értékelési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 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 a BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

6.2 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.

6.3 Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapulnak. 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 forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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.

6.4 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 az Értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 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.

6.6 Felhasznált adatok

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.

6.7 Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre 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.

6.8 Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 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.

6.10 Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros: Kormányhivatala XI. Kerület: Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/224309/2018

2018.05.14

BUDAPEST X. KER.

Belterület 42309/42/A/2 helyrajzi szám

1108 BUDAPEST X. KER. Újhegyi sétány 12. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
műhely és raktár	325	0/0	249/1000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 34632/2/2005/05.01.06

1. bejegyző határozat: 34632/2/2005/05.01.06

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34632/2/2005/05.01.06

jogcíme: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

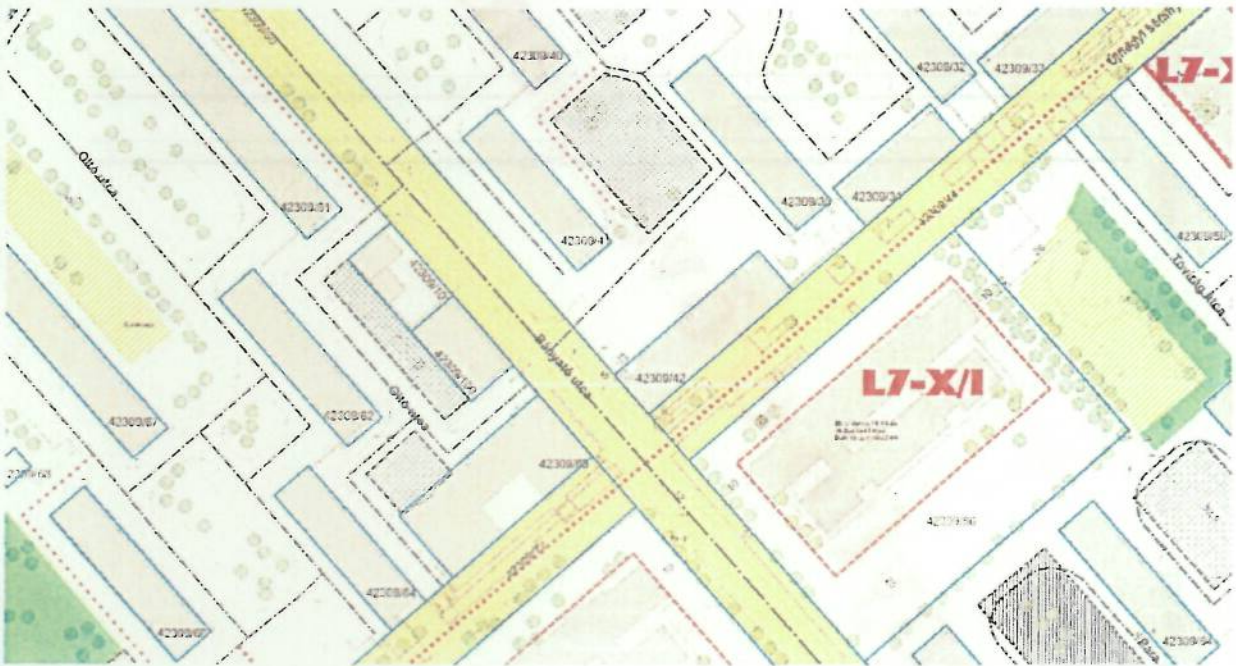
Nem hiteles tulajdoni lap

Az ingatlanra vonatkozó szabályozások

TSZT térképrészlet



KÉSZ térképrészlet



10. L7/X építési övezet

11. §

- (1) Az „L7/X” jelű építési övezet a teleszerű lakóterületek közé tartozik.
 (2) Az 1. mellékletben jelölt épületek, épületrészek a telekre vonatkozó egyéb előírások keretei között emeletraépítéssel, tetőtérbeépítéssel bővíthetők.
 (3) Az övezetek paraméterei a következők lehetnek:

építési övezet	TELEK						ÉPÜLET	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	terepszint alatti legnagyobb beépítettség	legnagyobb	legkisebb
		(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m ²)	(m ² /m ²)	építmény-magassága	építmény-magassága
L7/X/K	SZ	K	3,30	35*	K	25	K	-
L7/X/I	SZ	25	2,50	35	1600	35	-	-
L7/X/KER1	SZ	20	0,3	10	5000	20	9,0	-

* lakótelepi egységre vetítve

12. §

- (1)¹ Az L7/X/K jelű építési övezet területén elsősorban
 a) többlakásos lakóépület,
 b) az épület földszintjén kiskereskedelem és gépkocsitároló (garázs) céljára szolgáló helyiség, rendeltetési egység,
 c) egészségügyi és szociális célra szolgáló helyiség, rendeltetési egység,
 d) orvosi rendelő és gyógyszertár épülete,
 e) az a)-d) pontok szerinti épületet kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épület és a működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmény
 helyezhető el, amennyiben annak terhelési határértéke nem haladja meg a lakóterületekre vonatkozó külön jogszabályban rögzített határértéket.
 (2) A légkondicionáló kültéri egységét az erkélyen vagy a loggián kell elhelyezni. Amennyiben a lakás nem rendelkezik sem erkéllyel, sem loggiával, akkor a homlokzatra is elhelyezhető, épületenként egységesen, takaróelemek mögött kialakítva, kivételt képez a legfelső lakószint, amely esetében azokat a tetőn, az attika takarásában kell elhelyezni. A kondenzvíz elvezetéséről gondoskodni kell, a kondenzvizet nem szabad a közterületre kivezetni
 (3) A térszín alatti beépítettség legnagyobb mértéke 25% lehet.

¹ Módosította a 35/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet I. §-a. Hatályos 2015. december 19-étől

Az ingatlan melletti közterület



Társasházi alapító okirat (részlet)

2

A.

A KÖZÖS TULAJDON

Az alábbiak mindenkor tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az ingatlannak a mellékelt alaprajzokon, és műszaki leírásban római számokkal feltüntetett épületrészei, felszerelési berendezései:

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az I. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és az alábbi I.-XIV. sorszámig felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések:

- | | | |
|-------|--|-----------------------|
| I. | Hrsz. 42309/42. alatti telek: 887 m ² | |
| II. | Alap és felmenő tetelherdó szerkezetek, tulajdoni elválasztó és határoló falak. | |
| III. | Közbelső és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, szerkezetek stb.), az épületek szigetelései, lépcsők szerkezetei burkolat nélkül, Közbelső födémeknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül. | |
| IV. | Lapostető szerkezettel és héjalással | |
| V. | Tetőn kívüli szellőzők, fedkövek. | |
| VI. | Lakatos- és aszfalos szerkezetek a homlokzaton | |
| VII. | Épületbelső szerkezetek (szepélyek, falszegélyek, parkányok, csővezető csatornák, falfedések). | |
| VIII. | Külső lábazat, homlokzatszélburkolatok | |
| IX. | Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek | |
| X. | Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek | |
| XI. | Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek | |
| XII. | Fűtési vezeték hálózat | |
| XIII. | Csónalagtó | 155,18 m ² |
| XIV. | Lapostető | 720,86 m ² |

Az osztatlan közös tulajdon 10 000/10 000-ed, azaz tízezer tizedred eszmei hányadból áll

JANZA FRIGYESNÉ
 ügyvéd
 1042 Budapest, Viola u. 35
 Telefon: 3890-709
 CTP 11789001-20033749
 Adószám: 41482506-3

Társasházi Alapító Okirat
 Budapest, X. Újhegyi sétány 12.

Janza Frigyesné

91
[Handwritten signatures]

2/42309/42/A/2,

Budapest Főváros Önkormányzatát (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., statisztikai számjele: 15190012-7511-321-01, adószáma: 15190012-2-41) Közpülésének felhatalmazása alapján eljáró Tulajdonosi Bizottsága, képviseli Somlyódy Csaba a Bizottság elnöke/illetti meg a tervet 2. számmal jelölt albetét, mely áll:

E-1 terv:

Műhely	45,30 m ²
Raktár	33,41 m ²
Fürdő	5,02 m ²
Közlekedő	9,61 m ²
Flóter+WC	1,83 m ²
Flóter+WC	3,34 m ²
Lépcsőház	12,96 m ²
Összesen:	111,47 m²

E-2 terv:

Tartó-kodó	56,60 m ²
Ótöző	27,61 m ²
Ótöző	18,23 m ²
Porta	12,56 m ²
Szűfőző	4,67 m ²
Közlekedő	14,28 m ²
Közlekedő	5,95 m ²
Mosdó	8,53 m ²
WC	1,85 m ²
Zuhany	3,27 m ²
Flóter+WC	2,83 m ²
Flóter+WC	2,83 m ²
Flóter+WC	3,07 m ²
Közlekedő	0,96 m ²
WC	1,79 m ²
Konyha	5,10 m ²
Étkező	15,42 m ²
Közlekedő	5,51 m ²
Zuhany	3,48 m ²
Mosdó	3,66 m ²
WC	1,90 m ²
Lépcsőház	12,96 m ²
Összesen:	213,06 m²
Mindösszesen	324,53 m²
Kerekítve:	325,00 m²

alapterülettel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 249,1000 hányad.

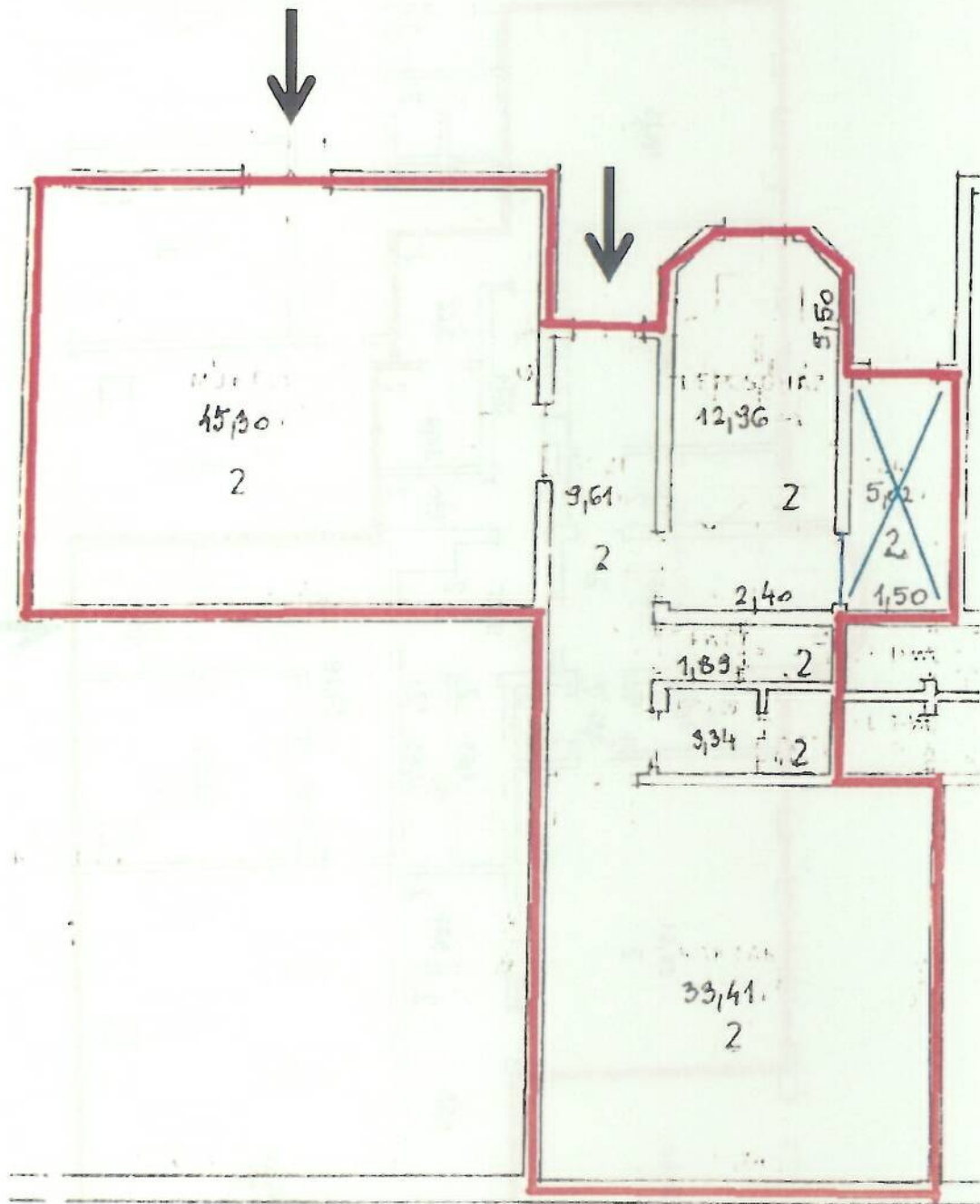
r. JANZA FRIGYESNÉ
 ügyvéd
 042 Budapest, Viola u. 3-5,
 Telefon: 8890-709,
 OTP: 11786001-20033789
 Adószám: 41462508-3-41
 3

Társasházi Alapító Okirat
 Budapest, X. Újhegyi sétány 12.

gyártó
 87

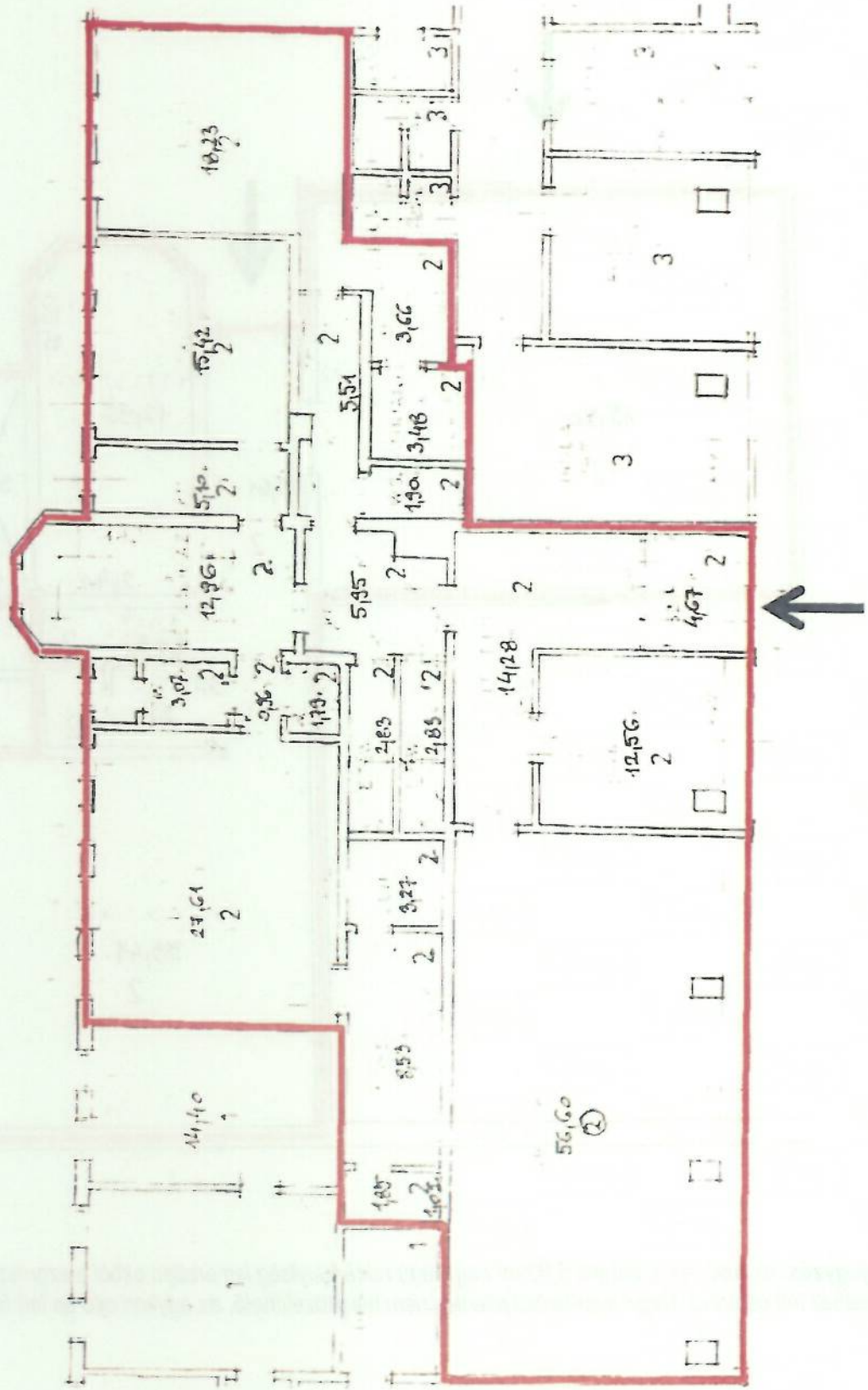
87
11.11.2018
11.11.2018

Alagsori alaprajz



Megjegyzés: az alaprajzon látható 5,02 m² nagyságú raktárhelyiség ismeretlen okból a szomszédos albeléthez lett csatolva, tárgyi ingatlanból jelenleg nem megközelíthető, az egykori ajtó be lett falazva!

Földszinti alaprajz



Alapterület kimutatás

Alapterület-kimutatás			
Helyiség megnevezése	Szint	m2	Padlóburkolat
raktár	alagsor	45,30	beton
közlekedő	alagsor	9,61	beton
előtér+WC	alagsor	1,83	kerámialap
előtér+WC	alagsor	3,34	kerámialap
lépcsőház	alagsor	12,96	kőlap
raktár	alagsor	33,41	beton
tároló	alagsor	5,02	beton
Alagsor összesen:		111,47	
tarlózkodó	földszint	56,60	PVC
öltöző	földszint	27,61	PVC
öltöző	földszint	18,23	PVC
porta	földszint	12,56	PVC
szélfogó	földszint	4,67	PVC
közlekedő	földszint	14,28	kerámialap
közlekedő	földszint	5,95	kerámialap
mosdó	földszint	8,53	kőlap
WC	földszint	1,85	kerámialap
zuhanyzó	földszint	3,27	PVC
előtér+WC	földszint	2,83	PVC
előtér+WC	földszint	2,83	kerámialap
előtér+WC	földszint	3,07	kerámialap
közlekedő	földszint	0,96	kerámialap
WC	földszint	1,79	kerámialap
konyha	földszint	5,10	kerámialap
étkező	földszint	15,42	PVC
közlekedő	földszint	5,51	PVC
zuhanyzó	földszint	3,48	PVC
mosdó	földszint	3,66	kerámialap
WC	földszint	1,90	kerámialap
lépcsőház	földszint	12,96	kerámialap
Földszint összesen:		213,06	
Teljes alapterület, kerekítve:		325 m2	

Képek

Az ingatlan homlokzata és környezete



Bányató utca és az ingatlan hátsó homlokzata, a parkolók



Bányató utca és a felújított Újhegyi sétány (kiépített csobogó)



Újhegyi sétány térköve és parkosítása

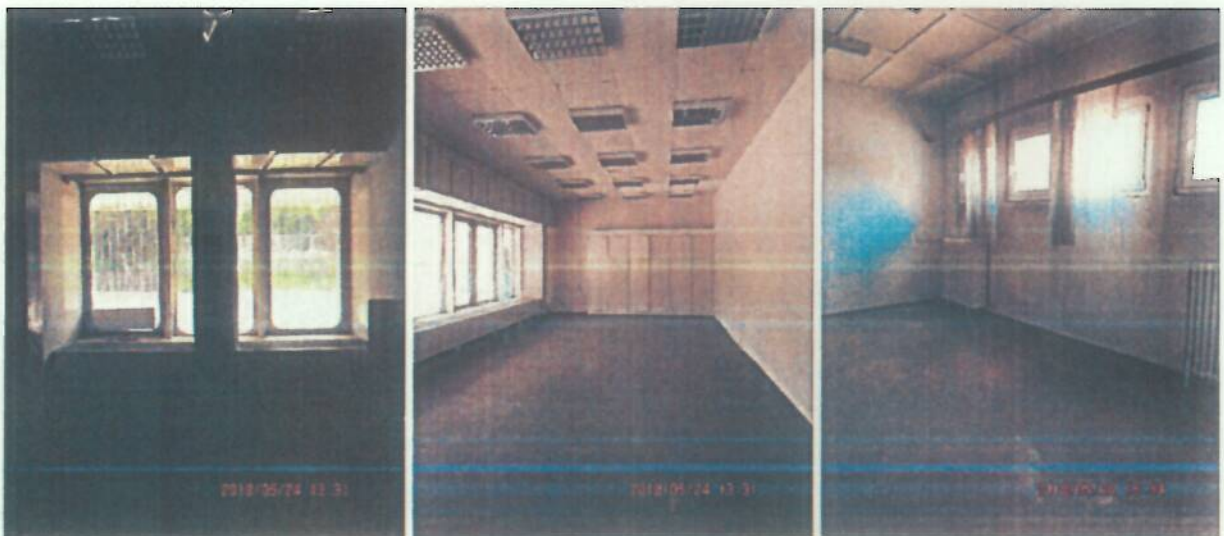


Az ingatlanrész előtti tér

Az ingatlan Újhegyi sétány felőli földszinti kialakítása



Az ingatlanrész bejárata és portafülke



Újhegyi stny. felőli földszinti helyiségek



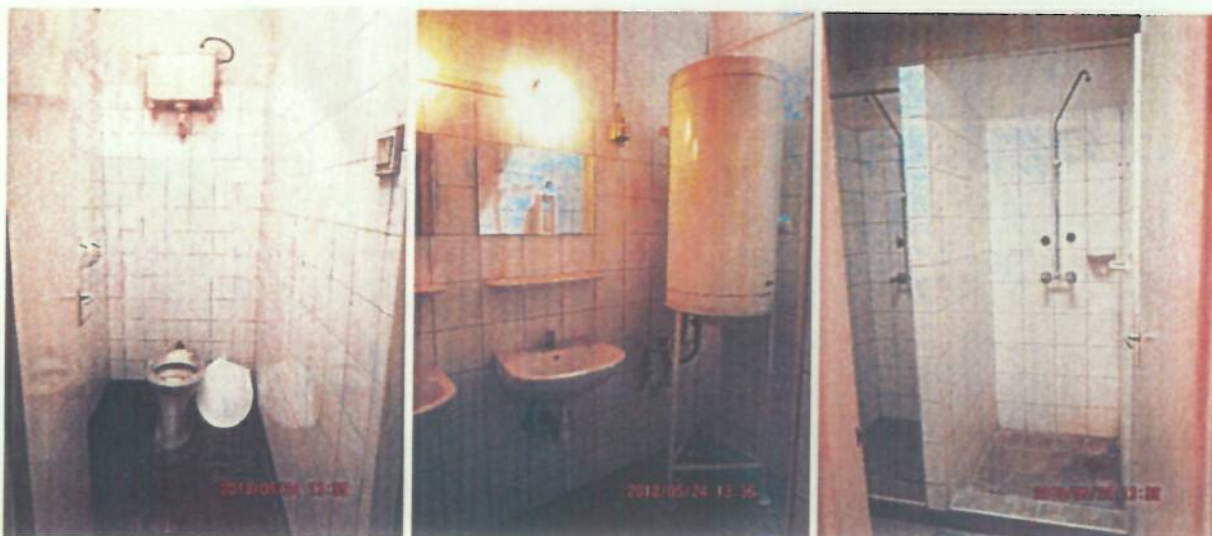
Mosdók



Piszoár és zuhanyzók



Mosdók és bevilágító ablakok



WC, mosdó, zuhanyzó



Közlekedő és egyéb helyiségek



Átadópult, vizesblokkok



Lejárat az alagsorba

Az ingatlan Bányató utca felőli (alagsori) kialakítása



Kijárat az udvarra, WC, mosdó



Ablaktalan raktárhelyiség



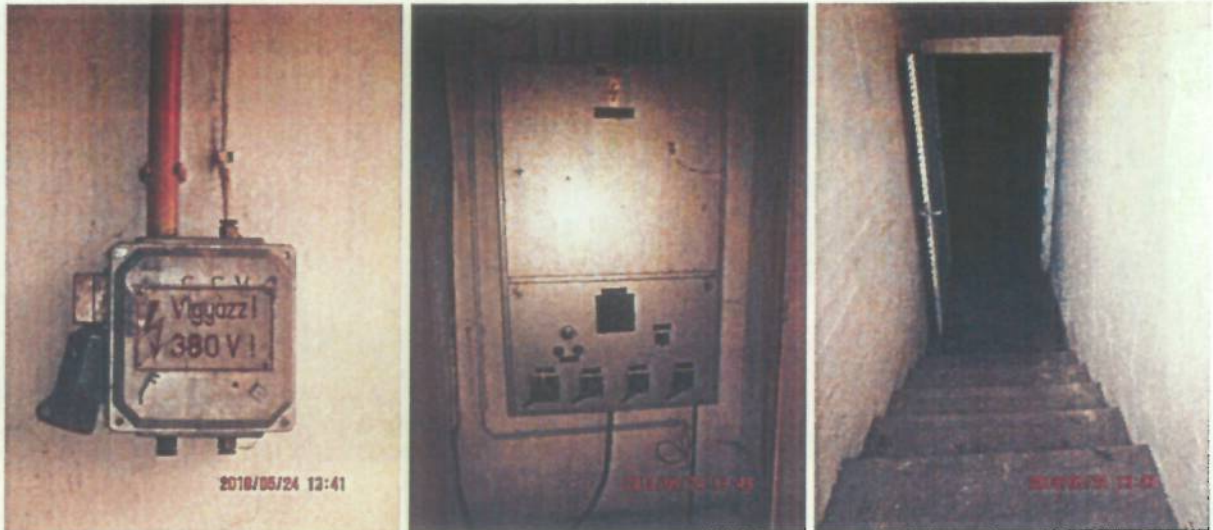
Műhely és kijárat az udvarra



Az elkerített udvar tárolóval



Az ingatlan hátsó homlokzata



Kapcsolótáblák és lejárát a közműalagútba



A közműalagút kialakítása