

Az értékelés azonosítója: B/16/Ú/333

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



a Budapest VI., *Andrássy út 52. I. emelet 4/a. szám alatti,*
28866/0/A/20 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata
1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanról.

2016. december 19.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 75 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	7
2.3 A földterület jellemzői	7
2.4 Az ingatlan és épület ismertetése	8
2.5 Az épület általános jellemzői.....	9
2.6 A helyiség általános jellemzői	10
2.7 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 Hozam alapú módszer	16
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	17
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	18
6.1 Felhasználás.....	18
6.2 Jogi körülmények	18
6.3 Kompetencia.....	18
6.4 Megbízástól való függés	18
6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek	18
6.6 Felhasznált adatok	18
6.7 Felelősség kizárása	19
6.8 Rejtett hibák	19
6.9 Értékelői függetlenség, objektivitás	19
6.10 Érvényesség	19
MELLÉKLETEK.....	20
Tulajdoni lap (2016.12.16.)	21
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás	23

Alaprajz.....	25
Alapító okirat.....	26
Alapterületi kimutatás.....	48
Számítások.....	49
Képek.....	53
NYILATKOZAT.....	57

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VI., Andrásy út 52. I. emelet 4/a. szám alatti, 28866/0/A/20 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű 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 érvényessége:	2016. december 19.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2016. december 15.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszere

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	egyéb helyiség			
Az ingatlan fizikai megjelenése:	működő könyvtár			
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VI., Andrásy út 52. I. emelet 4/a.			
Az ingatlan helyrajzi száma:	28866/0/A/20			
Övezeti besorolás	FSZKT szerinti:	VK	TSZT szerinti:	Vt-V
	KSZT szerinti:	VK-VI	KÉSZ szerinti:	még nem készült el
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 318 m ²		Értékelt : 318 m ²	
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1			
Értékelt ingatlanrész:	teljes albetét			

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:	269 800 000 Ft + áfa
	azaz: kétszázhatvankilencmillió-nyolcszázezer forint + áfa
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve (az alapterületre vetítve):	848 430 Ft/m ² + áfa
	azaz nyolcszáznegyvennyolcezer-négyszázharminc forint/m ² + 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:

Vagyonértékelés során az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító és a hozamszámítási módszereket alkalmazva határoztuk meg. A jelenleg könyvtárként működő ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékéhez.

A hozamalapú módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. A két érték közötti eltérés oka az, hogy a belvárosi ingatlanok piacán a vételi szándék nagyobb, mint a bérelt ingatlanok iránti kereslet. A kínálati adatok folyamatos emelkedést mutatnak a jelenlegi töretlen vásárlói kedv mellett. A jelenleg könyvtárként hasznosított ingatlan eredetileg lakócélt szolgált a társasházi lakó környezetben.

Legyűjtöttük a VI. kerületi Önkormányzat honlapjáról az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán vizsgált tényleges adásvételi adatokat és megállapítottuk, hogy a 2016. év második felében az Andrassy úton átlagosan 100 m²-es lakóingatlanok ára bruttó 734 665 Ft/m² volt. Azt is látni lehet az adatokból, hogy a piaci tendenciákat jól mutató áremelkedés volt megfigyelhető ebben a szegmensben.

A számítások eredményei a 4.1 és a 4.2 összefoglalóban, a számítási táblázatok pedig a mellékletekben olvashatóak.

Az általunk értékelt ingatlan Budapest világörökség részét képező területen, az Andrassy úton helyezkedik el műemlék épületben. Az I. emeleten könyvtárként üzemelő albetét felújítására évtizedek óta nem került sor. Vagyonértékeléskor a műszaki állapotnál figyelembe vettük, hogy felújításkor az örökségvédelmi hivatal az albetétben található mennyezet-, falburkolatok, valamint a kandalló védelme miatt kötöttségeket szabhat, mely megnövelheti a felújítási költséget.

2016. december 19.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlannyilvántartási-, 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 ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Beszereztük:

Tulajdoni lapot.

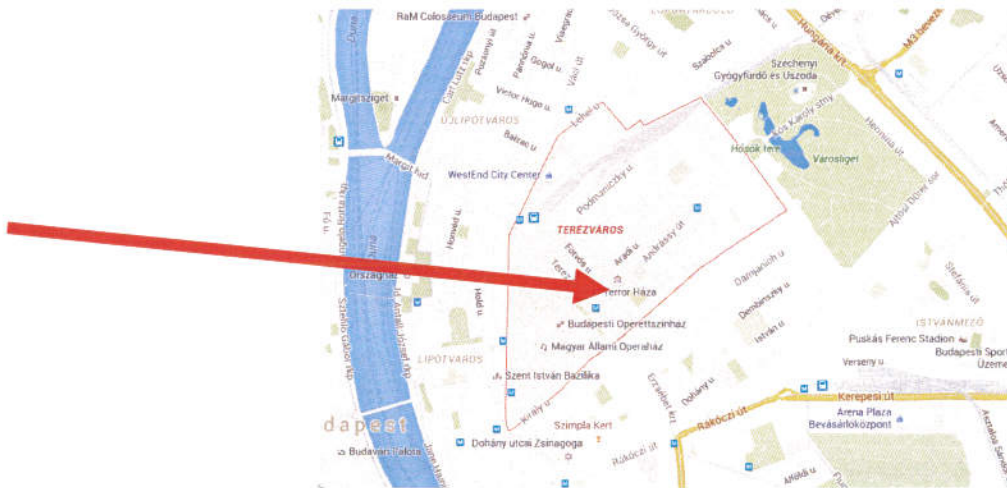
Helyszíni szemle:

2016. december 15-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, szomszédos ingatlanok

Tágabb környezet:



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 Andrásy 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 Andrásy 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.

Közvetlen környezet, megközelíthetőség

Az ingatlan az Eötvös utca és az Andrásy út sarkán található. Jelenleg az épület földszintjén éjszakai szórakozóhely, valamint az I. emeleten az utca felőli részen az általunk értékelt könyvtár található. A többi albetét vélhetően üres.

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 ingatlan előtti közterületen lehetséges.

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

Közműhelyzet: összközműves, vezetékes víz, villany, gáz- és csatorna közművekkel rendelkezik.

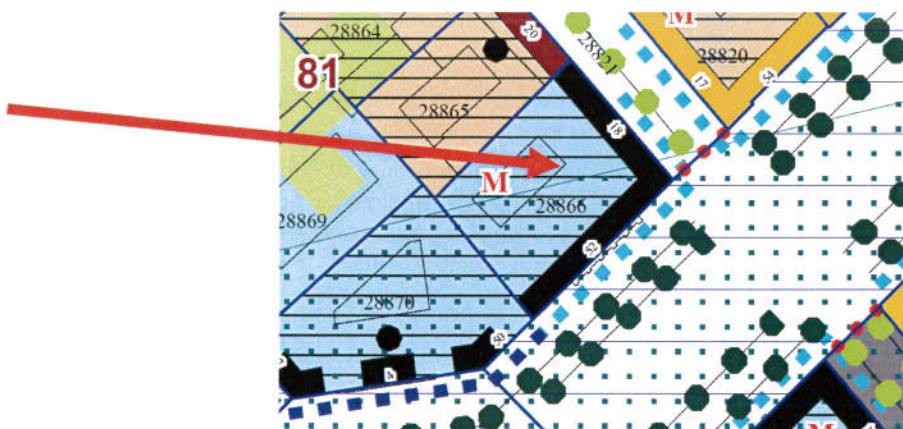
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VI., Andrásy út 52. I. emelet 4/a..	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest VI., Andrásy út 52. I. emelet 4/a..	
Helyrajzi száma:	28866/0/A/20	
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1	
Megnevezése:	egyéb helyiség	
Funkció a valóságban:	működő könyvtár	
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 318 m ² ,	Értékelt: 318 m²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	nem tartalmaz bejegyzést	

2.3 A földterület jellemzői**Telek szöveges leírása:**

Az ingatlan keretes beépítésű saroképület, minimális belső udvarral rendelkezik, növényzet nincs. A pince + földszint + III emelet + tetőteres műemlék épület megközelítése, infrastrukturális ellátottsága kiváló az Oktagon közelsége miatt.

Övezeti besorolása:	FSZKT: VK TSZT: Vt-V	KSZT: VK-VI KÉSZ: még nem készült el
----------------------------	-------------------------	---

Kerületi övezeti besorolás:

az építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek								az épület			
		legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett				legkisebb kötelező		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett		
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója		terepszint alatti beépítési mértéke		zöldfelületi mértéke	építménymagassága			
		m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m					
VK-VI-1	Z	700	18	Á	80	ÖK	5,5	Á	90	Á	10	21	25
				F+1e	100			MC ₃	100	MC ₃	0		
VK-VI-2	Z	700	18	Á	80	4,5		Á	90	Á	10	16	21
				F+1e	100			MC ₃	100	MC ₃	0		
VK-VI-3	Z	700	18	Á	80	4,0		Á	90	10		16	21

Az VK-VI jelű építési övezetek területen:

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

2.4 Az ingatlan és épület ismertetése

Beépítettség: Az ingatlanon található épület keretes beépítésű, zárt sorú, sarok épület. A belső udvar alapterülete minimális, ezért a belső udvarra néző helyiségek sötétek. Közlekedési rendszerét a lépcsőházakat összekötő függőfolyosók, közlekedők biztosítják. Az épület alapincézett, magassföldszint + 3 emelet, padlástér.

A telek téglalap

alakja:

Domborzat: Sík

Udvar: Az udvar szilárd burkolattal ellátott

Kerítés: nincs

Szabályozás, FSZK: VK

építési KSZT: VK-VI

övezetek:

2.5 Az épület általános jellemzői

		állapot
Építési éve:	1870-es évek eleje (Schmal Henrik – reneszánsz stílusban) Heggenmacher palota	
Szintszám:	5 (pince + földszint + 3 emelet + tetőtér)	
Alap és szigetelés:	vélhetően vegyes kő, illetve téglá anyagú szigetelés tönkre menetelére utal a pinceszinti falazat vizesedése, salétromossága	az alap hibájára utaló elváltozás nem tapasztalható
Teherhordó szerkezet:	nagyméretű agyagtégla	szerkezeti elváltozás nem látható
Nem teherhordó falazatok és szigetelés:	tégla falazat	megfelelő állapotú, szerkezeti nem károsodás nem tapasztalható
Homlokzat és szigetelés:	nincs	
Köztes födém:	acélgerendák közötti poroszsüveg boltozat, illetve dongaboltozat	szerkezeti elváltozás nem tapasztalható
Zárfödém és szigetelése:	csapos gerendafödém	vizsgálata szükséges
Tetőalakja:	magas tető	vizsgálata szükséges
Tető héjalása, szigetelés:	cserépfedés	karbantartása szükséges
Lépcső:	gyámolított csiszolt mész kő	helyenként javítandó
Lift:	nincs	
Padozatok:	márvány mozaik	részleges felújítása szükséges
Felületképzés:	utcai homlokzat díszes, falazott kváderes kiképzésű, osztópárkányokkal és az ablakok körüli gipszdíszekkel ellátott, valamint az I. emeleten húzódó erkéllyel, kőbábos korláttal került kialakításra. Udvari homlokzat az Andrásy út felől loggia árkádsorral és díszes oszlopfőekkel készült. Felülete mészhabarcs vakolatú, színezett, festett	részleges felújítása szükséges
Nyílászárók:	fa egyedileg gyártott, díszes szerkezetek	felújítandó
Biztonsági r.:	nincs	
Parkolás:	utcán	
Bejáratok:	udvarról, lépcsőházból, függőfolyosóról, közlekedőről	
Energia osztály:	nem ismert	utólagos hőszigetelés nem készült
Fűtési rendszer:	albetétenként egyedi	
Elektromos hálózat:	felülvizsgálatával kapcsolatban adatszolgáltatás nem áll rendelkezésünkre	
Melegvíz:	albetétenként egyedi	
Jelenlegi hasznosítás:	az albetétek többsége üres, a földszinten 2013-ban kialakított szórakozóhely, az I. emeleten a könyvtár található	
Egyéb:	A többségi tulajdonos által megküldött alapító okiratból a 18-21 oldal hiányzik. Az alapító	

okirat mellékletét képező felmérési rajz nem állt rendelkezésünkre, ezért a mellékletben a STUDIO 'R' Tervező Kft felmérési rajzának kivonata található. Az alapterület kimutatásnál az alapító okirat szerinti helyiségek és méretek kerültek felsorolásra.

2.6 A helyiség általános jellemzői

Bejárat:	árkadsorról
Lakás tájolása:	délkeleti
Nyílászáró szerkezetek:	fa típus szerkezetek (kapcsolt gerébtokos, szimpla üvegezéssel)
Padlóburkolatok:	parketta, szociális helyiségekben járólappal
Fűtési rendszer:	gázcirkók, hőleadó készülékek radiátorok
Melegvíz ellátás:	egyedi
Hírközlés, telefon:	telefon, ADSL
Egyéb épületgépészet:	kaputelefon, riasztó
Lakás beosztása:	kölcsonzó, olvasó terem, kis olvasó, közlekedő, iroda-raktár, konyha, szabadpolcos válogató, 2 wc
Fizikai állapota:	Részleges felújítást igényel. A beázás tapasztalható a mennyezeten, mely a gépészeti hálózat meghibásodására vezethető vissza.
Jelenlegi hasznosítás:	Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár fiók könyvtára

A konyha jelenleg személyzeti mosdóként funkcionál.

A szabadpolcos válogató 4 helyiség (szoba) összenyitásával lett kialakítva. Minden egységnek önálló külső ablaka van.

A könyvtár belmagassága 4,90 m. A mennyezet a kölcsonzóban és az olvasóteremben faragott, fakazettás. Az olvasó teremben két „vakajtó” található, melyek üveges vitrinek, tömör fából készültek, és követik a mennyezet stílusát. A két „vakajtó” között díszített korhű kandalló található.

A szabadpolcos válogatóból nyílik az Andrassy útra néző ballusztetes erkély. Mérete 14,40 m².

2.7 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> ingatlan területen belüli elhelyezkedése albetétben található műemléki burkolatok, kandalló 	<ul style="list-style-type: none"> ingatlan felújítása szükséges, műemléki kötöttségek
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> Funkcióváltás 	<ul style="list-style-type: none"> Felújítás elhalasztása következtében jelentős állagromlás következhet be

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 értékecselőnek 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 értékecselő 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 tényteljes 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 jóllehet 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.

Értékcsökkent 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 pénzüsszeg, 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 módszerek (Európai Értébecslési 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. Végső 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 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.

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 újratertésének 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

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.

Ingatlan 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 sztenderdekben 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, sztenderdek, becsérték vállalása, értékben foglalt részek.

Mellékletek: okiratok, fotók, számítások, egyéb.

4. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket 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 eszközhez hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is (eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől).

Az így kapott összehasonlító adatokat elemeztük, összevetve a tárgyi ingatlan paramétereivel, gondosan mérlegeltük az értékmódosító 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 árakból kiszámítottuk az ingatlanok nettó, hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, az albetétek mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, a telek, a közterületi kapcsolat. 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 kerületen belüli elhelyezkedése kedvezőbb. Ez a tényező az ingatlan értékét növeli, ezért pozitív korrekcióként vettük figyelembe a korrekciós táblázatban a „2.” sorban (20%).

Az összehasonlító táblázat 3. oszlopában található ingatlan önálló épület, önálló telekkel rendelkezik, ennél is a teleknél -15 %-os csökkentést alkalmaztunk.

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 nyilvántartásban szereplő alapterület 318 m^2 tekintetében $269\,800\,000 \text{ Ft}$ forgalmi értéket jelent.

A mellékletek között a Számítások rész 1. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

4.2 *Hozam alapú módszer*

Az értékelés során az értékelt ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlanak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hasznosításból származó rendszeres bevételt, bérleti díjat az ingatlan saját adatainak, valamint piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. Az elérhető tiszta bevételt a bérbe adható alapterületek és a fajlagos bérleti díj szorzataként határoztuk meg:

- A bérbe adható területet az albetét nettó területe alapján vettük figyelembe.

- A figyelembe vehető fajlagos bérleti díjat összehasonlító módszerrel, hasonló ingatlanok összehasonlító adatai alapján számoltuk. A figyelembe vett korrekciós tényezők az elhelyezkedés és a közlekedés – megközelíthetőség, az albetétek mérete, műszaki állapota, a parkolási lehetőség, az épületen belüli elhelyezkedés, a közterületi kapcsolat, valamint az infrastruktúra. A jellemzők mérlegelése után a korrekció mértéke a ± 0 -15%-os sávon belül mozog.

Az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével határozható meg az ingatlan forgalmi értéke. 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.

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. Első lépésként az elfogadható lehetőségek közül a 12 havi BUBOR-t vettük figyelembe, amely, mint a „Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb”, jól jellemzi a kockázatmentes hozamot és az ország kockázattal kapcsolatos tényezőket. Az egyéb kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

A mellékletek között a számítások rész második része tartalmazza a hozam számítás részletezését, mely alapján

- 12 havi BUBOR: Világszerte: 0,48
- az ingatlan *havi bérleti díja* a 318 m² tekintetében 1 128 000 Ft/hó,
- a *hozamráta* 6,23 %,
- a hozam tőkésítésével meghatározott *forgalmi érték* a 318 m² tekintetében 199 900 000 Ft.

A mellékletek között a Számítások rész 2. sz. része tartalmazza a részletes számítást.

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest VI., Andrásy út 52. I. emelet 4/a.. szám alatti, 28866/0/A/20 hrsz.-ú, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelését a piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a **piaci összehasonlító** módszerrel kapott értéket fogadtuk el, mivel az így meghatározott érték közelíti legjobban az ingatlan reális értékét. A hozam alapú módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk. Mindezek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan <i>forgalmi értéke</i>, kerekítve:	269 800 000 Ft + áfa
	azaz: kétszázhatvankilencmillió-nyolcszázezer forint
Az ingatlan fajlagos <i>forgalmi értéke</i> , kerekítve (az alapterületre vetítve):	+ áfa
	848 430 Ft/m² + áfa
	azaz nyolcszáznegyvennyolcezer-négyszázharminc forint/m² + áfa

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

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 vagyonértékelés 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 BFKV Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók 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 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 forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 vagyonértékelő 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.

6.5 Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés 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

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.

6.7 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.

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

Budapest, 2016. december 19.

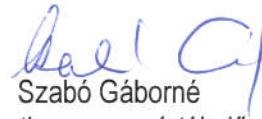
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Blahó Edit

Ingatlanvilvántartási-, és értékelési Irodavezető



Szabó Gáborné

ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:02905/2001

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (2016.12.16.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/409757/2016

2016.12.16.

BUDAPEST VI.KER.

Beltérület 28866/0/A/20 helyrajzi szám

1062 BUDAPEST VI.KER. Andrásy út 52. I. emelet. ajtó:4A.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	emzsei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	318	0 0	840/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999981/1999/

1. bejegyző határozat: 500006/1330/1998/98.08.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 97320/1996.IV.11.

Műemlék

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 178454/1994.VIII.02.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdor

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/410360/2016

2016. 12. 16

Szektor : 61

BUDAPEST VI. KER.

Belterület 28866 helyrajzi szám

1062 BUDAPEST VI. KER. Andrásy út 52. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 0 (m²) borító határozat: 728/1/2000/00.02.16.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.Fill.	alaprészlet adatai	
				ter. kat.jöv. ha m ²	k.Fill.
- Kivett lakóház, udvar	0	1145	0,00		

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 07320/1996. IV.13.

Műemlék

4. bejegyző határozat:

A földrészletre tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

5. bejegyző határozat: 72675/1/2009/00.03.06

Műemléki környezet
7/2005 (III.1) NMCMH sz. rendelet.

II. RÉSZ

3. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 217360/1998. XI. 15.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház-tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 28866/0/A/1-42. összes ingatlanok különlapjai tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76386/1/2010/10.09.20

Vezetékjog

3 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 131986/2/2012/12.11.16

Vezetékjog

4 m² területre, VMB-108/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

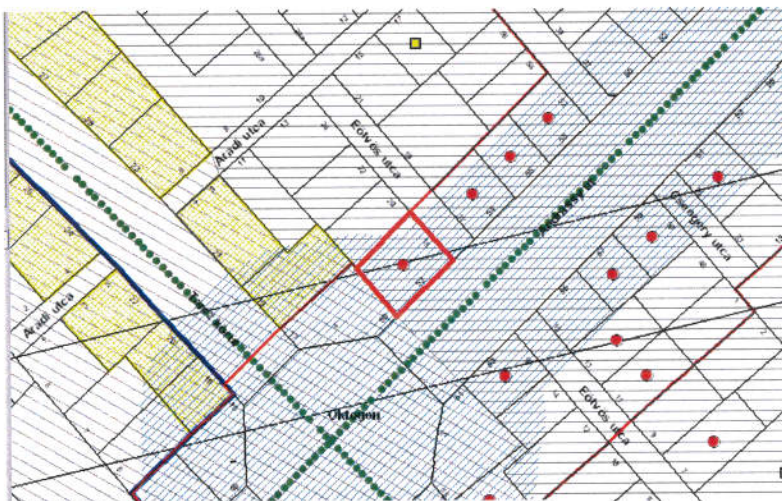
m hiteles tulajdoni lap

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

FSZKT övezeti besorolás:

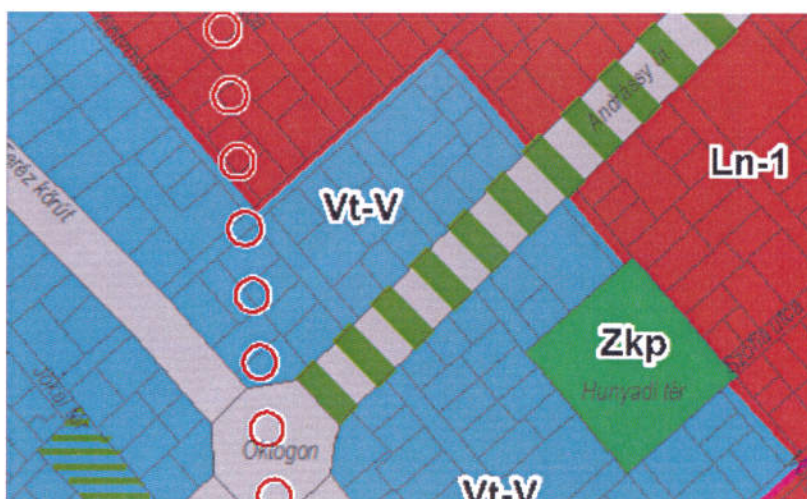


FSZKT védelmek és korlátozások:



FSZKT légi fotó:



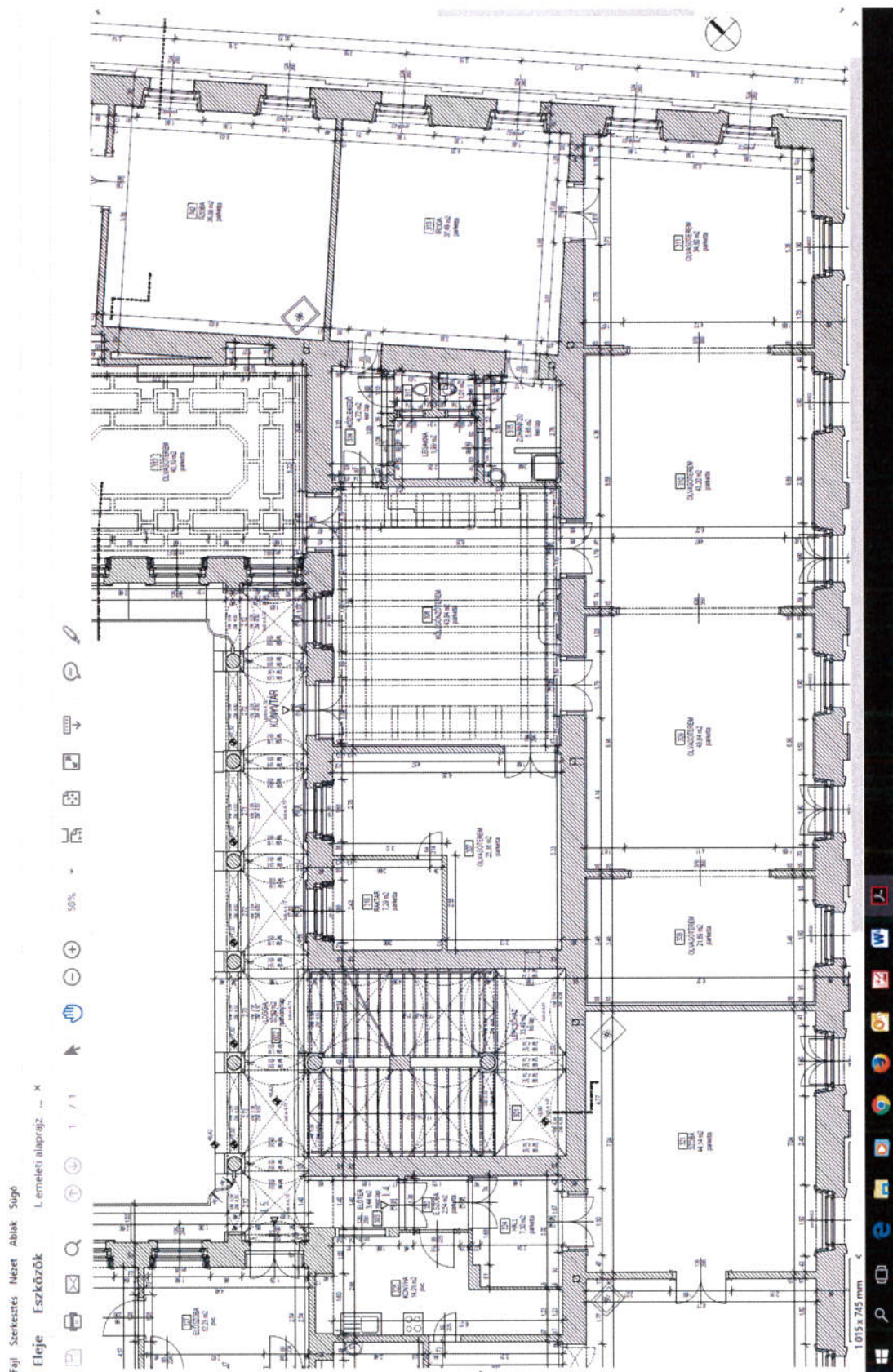
Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)**A TSZT szerint az övezeti besorolás: Vt-V****Városcsopont terület:**

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 zártosrú 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 élıhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉKban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

Alaprajz



Alapító okirat

ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VI., Andrásy u. 52.

100

TER-EP KFT

13/11 2008 07:11 FAX 06 1 268 5713

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapesti VI. Kerületi 689 számú tulajdoni lapon felvett 28866 helyrajzi számú 1146 m² területű, ténylegesen a Budapest, VI., Andrásy ut 52. szám alatt fekvő és a

B U D A P E S T F Ö V Á R O S T E R É Z V Á R O S I Ü N -
K O R M Á N Y Z A T A

tulajdonát képező elterületi ingatlanon álló házingatlant a tulajdonostársak a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet szabályainak megfelelően a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítják.

A Magyar Állam, Budapest, Főváros terézvárosi Önkormányzata a társasházban lévő és a tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően - természetben megosztva, a telkek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni. Ezért került sor az épület társasházzá alakítására.

2002

TER-EP KFT

13/11 2008 07:12 FAX 06 1 268 6713

- 2 -

II.,

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONA. Közös tulajdon:

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt ingatlan római számokkal jelölt következő részletei:

I. Telek: 1146 m²Pinceszinten:

II.	Pincerekeszek	56,76 m ²
III.	Közlekedők	33,87 m ²
IV.	Közös tároló	87,16 m ²
V.	Közös előtér	5,78 m ²
	Összesen:	<u>183,07 m²</u>

Földszinten:

VI.	Kapualj	27,75 m ²
VII.	Előcsarnok	57,36 m ²
VIII.	Folyosó	25,38 m ²
IX.	Lift	1,55 m ²
X.	Udvar	136,15 m ²
XI.	Előtér	4,09 m ²

. / .

000

TER-EP KFT

13/11 2008 07:12 FAX 06 1 268 5713

- 3 -

XII.	Lépcsőház	12,71 m ²
XIII.	Tároló	3,87 m ²
XIV.	Mosókonyha	17,49 m ²
XV.	Légudvar	11,70 m ²
	Összesen:	<u>298,05 m²</u>

Félemeleten:

XVI.	Lépcsőház	13,48 m ²
XVII.	Közös WC	0,84 m ²
	Összesen:	<u>14,32 m²</u>

I. emeleten:

XVIII.	Lépcsőházak	48,96 m ²
XIX.	Folyosó	32,00 m ²
XX.	Függőfolyosó	33,40 m ²
XXI.	Előtér	2,54 m ²
XXII.	Légudvar	2,07 m ²
	Összesen:	<u>118,97 m²</u>

I. és II. emelet közötti szinten:

XXIII.	Lépcsőház	13,48 m ²
XXIV.	Tároló	9,28 m ²
	Összesen:	<u>22,76 m²</u>

II. emeleten:

XXV.	Lépcsőházak	48,96 m ²
XXVI.	Folyosó	32,00 m ²
XXVII.	Függőfolyosó	33,40 m ²
XXVIII.	Előtér	3,67 m ²
	Összesen:	<u>118,03 m²</u>

- 4 -

III. emeleten:

XXIX.	Lépcsőházak	62,44 m ²
XXX.	Folyosó	32,00 m ²
XXXI.	Függőfolyosó	33,44 m ²
XXXII.	Eiőtér	1,52 m ²
	Összesen:	<u>129,36 m²</u>

Padlástérben:

XXXIII.	Padláslépcső	21,12 m ²
XXXIV.	Lépcső számára fenntar- tott terület	39,42 m ²
XXXV.	Közlekedő számára fenn- tartott terület	35,31 m ²
XXXVI.	Padlástér	50,46 m ²
	Összesen:	<u>146,31 m²</u>

XXXVII.	Alapozás és felmenő falak
XXXVIII.	Födémszerkezetek
XXXIX.	Tetőszerkezetek és héjalások, kéményseprő járdák
XL.	Lépcsők szerkezete
XLI.	Függőfolyosók szerkezete
XLII.	Utcai, udvari és léguavari homlokzatok felületkép- zése, erkélyek szerkezetei
XLIII.	Közös helyiségek burkolatai, berendezései, nyílás- zárói
XLIV.	Korlátok, épületbádogyos-és lakatosszerkezetek
VL.	Víz-és csatorna alapvezetékek a külön illetőségek leágazásáig
VLI.	Gáz alap-és felszállóvezetékek az egyéni fogyasz- tásmérők bekötéséig
VLII.	Méretlen elektromos rővezetékek, házvilágítási há- lózat, főbiztosító, elosztók
VLIII.	Lift
IL.	Postaládák

900

TER-EP KFT

13/11 2008 07:12 FAX 06 1 269 5713

- 5 -

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B. Külön tulajdon:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (földem, szerkezeti fal, kéménypillér, stb.) mindazok a szerkezeti elemek, amelyek az öröklakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) szerves egységét képezik. Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg-és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési-, felszerelési tárgyak, a víz-és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz (nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezeték.

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

- 1./ Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt üzlethelyiség, mely a pincében és a földszinten, ajárattal a kapualyból helyezkedik el, amely áll: eladótér, 2 iroda, előtér, mosdóból, összesen: 107 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 283/10000 részzel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 20066/A/1. hrsz. alatt.
- 2./ A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt pincei raktár, amely áll: 4 raktár előtér, pinceajáróból, összesen: 140 m² alapterülettel a közös tulajdonból 370/10000 részzel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/2. hrsz. alatt.

0000

TER-EP KFT

13/11 2008 07:13 FAX 06 1 289 5713

- 6 -

- 3./ A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 3. sorszámmal jelölt pincei tároló, amely áll: 5 tároló és 2 közlekedőből, összesen: 111 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 293/10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/3. hrsz. alatt.
- 4./ A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 4. sorszámmal jelölt pincei trafóhelyiség, összesen: 39 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 103/10000 részzel az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/4. hrsz. alatt.
- 5./ Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 5. sorszámmal jelölt pincei tároló, amely áll 5 tárolóból, összesen: 136 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 359 /10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/5. hrsz. alatt.
- 6./ A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 6. sorszámmal jelölt tsz. 1/a. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 87 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 230/10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/6. hrsz. alatt.
- 7./ A 7. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 7. sorszámmal jelölt tsz. 1. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, alkov, közlekedő, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 79 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 209 /10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/7. hrsz. alatt.

007

TER-EP KFT

13/11 2008 07:13 FAX 06 1 269 5713

- 7 -

- 8./ A 8. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 8. sorszámmal jelölt fsz. 5. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba (félemeleten), konyha /fsz-en/, fürdőszoba /fsz.-en/, összesen: 34 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 90/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/8. hrsz. alatt.
- 9./ A 9. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt fsz. 4. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, konyha, fürdőszobából, összesen: 30 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 79./10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/9. hrsz. alatt
- 10./ A 10. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 10. sorszámmal jelölt fsz.3. ajtószámu öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, előszoba, konyha, kamra, tároló, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 121 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 329/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/10. hrsz. alatt.
- 11./ A 11. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 11. sorszámmal jelölt fsz. 2/c. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 65 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 172/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/11. hrsz. alatt.
- 12./ A 12. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 12. sorszámmal jelölt fsz.2/b. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, tároló fürdőszoba, WC-ből, összesen: 73 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 193/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/12. hrsz. alatt.

9008

TER-EP KFT

13/11 2008 07:13 FAX 06 1 269 5713

- 8 -

- 13./ A 13. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 13. sorszámmal jelölt fsz. 2/a. ajtószámu öröklakás, amely áll: 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 101 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 267/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/13. hrsz. alatt.
- 14./ A 14. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 14. sorszámmal jelölt félemelet 1. ajtószámu öröklakás, amely áll: félszoba, konyhából, összesen: 30 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 79/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/14. hrsz. alatt.
- 15./ A 15. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 15. sorszámmal jelölt 1. em. 4. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, alkov, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, erkély /fél alapterülettel/, összesen: 126 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 333/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/15. hrsz. alatt.
- 16./ A 16. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 16. sorszámmal jelölt 1. em. 5. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 51 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 135/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/16. hrsz. alatt.
- 17./ A 17. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 17. sorszámmal jelölt 1.em.7.ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszobából, összesen 31 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 82/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/17. hrsz. alatt.

0000

TER-EP KFT

13/11 2008 07:13 FAX 06 1 269 5713

- 9 -

- 18./ A 18. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 18. sorszámmal jelölt 1.em.6.ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 1/2 szoba, nall, előszoba, közlekedő, főzőfülke, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 69 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 182/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/18. hrsz. alatt.
- 19./ A 19. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 19. sorszámmal jelölt I. em. 6/a. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 94 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 248/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/19. hrsz. alatt.
- 20./ A 20. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 20. sorszámmal jelölt I. emeleti könyvtár, amely áll: kölcsönzőterem, 6 olvasóterem, iroda, raktár, közlekedő zuhanyozó, 2 WC, erkély /fél alapterülettel/, összesen: 318 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 840/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/20 hrsz. alatt.
- 21./ A 21. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 21. sorszámmal jelölt 11.em.8/a. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, közlekedő, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 89 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 235/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/21. hrsz. alatt.
- 22./ A 22. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 22.sorszámmal jelölt 11.em.8/b.ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, hall, közlekedő, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 76 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 196/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/22. hrsz. alatt.

010

TER-EP KFT

13/11 2008 07:14 FAX 06 1 269 6713

- 10 -

- 23./ A 23. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 23. sorszámmal jelölt II.em. 8/c. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 36 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 95/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/23. hrsz. alatt.
- 24./ A 24. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 24. sorszámmal jelölt II.em. 12/a. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszobából, összesen: 30 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 79/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/24. hrsz. alatt.
- 25./ A 25. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 25. sorszámmal jelölt II. em. 12. ajtószámu öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, közlekedő, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 130 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 343/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/25. hrsz. alatt.
- 26./ A 26. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 26. sorszámmal jelölt II. em. 11. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, tároló, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 93 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 246/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/26. hrsz. alatt.
- 27./ A 27. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 27. sorszámmal jelölt II. em. 10. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, hall, előszoba, főzőfülke, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 63 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 219/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/27. hrsz. alatt.

. / .

110

TER-EP KFT

13/11 2008 07:14 FAX 06 1 269 5713

- 11 -

- 28./ A 28. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 28. sorszámmal jelölt II. em. 10/A. ajtószámu öröklakás amely áll: szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 65 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 172/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/28. hrsz. alatt.
- 29./ A 29. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 29. sorszámmal jelölt 11. em. 9. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 86 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 227/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/29. hrsz. alatt.
- 30./ A 30. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 30. sorszámmal jelölt III. em. 14/A. ajtószámu öröklakás amely áll: 2 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 67 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 177/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/30. hrsz. alatt.
- 31./ A 31. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 31. sorszámmal jelölt III. em. 14/b. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, hall, közlekedő, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából, összesen: 74 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 196/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/31. hrsz. alatt.
- 32./ A 32. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 32. sorszámmal jelölt III. em. 14/c. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 35 m2 alapterülettel, a közös tulajdonból 92/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/32. hrsz. alatt.

210

TER-EP KFT

13/11 2008 07:14 FAX 06 1 269 5713

- 12 -

33./ A 33. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 33. sorszámmal jelölt III. em. 18. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszobából, összesen: 31 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 82/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/33. hrsz. alatt.

34./ A 34. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 34. sorszámmal jelölt III. em. 17. ajtószámu öröklakás, amely áll: 3 1/2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 129 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 341/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/34. hrsz. alatt.

35./ A 35. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 35. sorszámmal jelölt III. em. 16. ajtószámu társbérleti öröklakás, amely áll:

Társbérlet A./ szoba, konyha, előszoba /közös haszn./, közlekedő /közös haszn./, előtér /közös haszn./, WC /közös haszn./,

Társbérlet B./ 2 szoba, konyha, előszoba /közös haszn./, közlekedő /közös haszn./, előtér /közös haszn./, WC /közös haszn./,

Társbérlet C./ 2 szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba /közös haszn./, közlekedő /közös haszn./, előtér /közös haszn./, WC /közös haszn./,

Mindösszesen: 166 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 439/10000 résszel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/35. hrsz. alatt.

A közös helyiségek megosztása a kizárólagosan használt helyiségek területének arányában történik.

010

TER-EP KFT

13/11 2008 07:15 FAX 06 1 269 5713

- 13 -

- 36./ A 36. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 36. sorszámmal jelölt III. em. 15/A. ajtószámu öröklakás, amely áll: 2 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 89 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 235/10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/36. hrsz. alatt.
- 37./ A 37. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 37. sorszámmal jelölt III. em. 15. ajtószámu öröklakás, amely áll: szoba, 2 félszoba, előszoba, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba, WC-ből, összesen: 96 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 254/10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/37. hrsz. alatt.
- 38./ A 38. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 38. sorszámmal jelölt padlástér a tetőtérben, összesen: 119 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 314/10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/38. hrsz. alatt.
- 39./ A 39. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 39. sorszámmal jelölt padlástér a tetőtérben, összesen: 139 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 367/10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/39 hrsz. alatt.
- 40./ A 40. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 40. sorszámmal jelölt padlástér a tetőtérben, összesen: 130 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 343/10000 részzel, az ujonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/40 hrsz. alatt.

011

TER-EP KFT

13/11 2008 07:18 FAX 06 1 269 8713

- 14 -

- 41./ A 41. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 41. sorszámmal jelölt padlástér a tetőtérben, összesen: 101 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 267/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/41. hrsz. alatt.
- 42./ A 42. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik az alaprajzon 42. sorszámmal jelölt padlástér a tetőtérben, összesen: 81 m² alapterülettel, a közös tulajdonból 214/10000 résszel, az újonnan nyitandó tulajdoni lapon 28866/A/42. hrsz. alatt.

018

TER-EP KFT

13/11 2008 07:15 FAX 06 1 269 5713

- 15 -

III.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA1. A társasháztulajdon egysége:

A társasházban lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont, átruházni.

2./ A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga:

A tulajdonostársat a társasház-öröklakás, helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is léphet.

. / .

- 16 -

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata:

Az épületrészhez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4. Építkezés:

A tulajdonostárs az öröklésben, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklés és helyiség tulajdonának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni hozzájárulásukat.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése:

A tulajdonostársak az alapító okirat 11. fejezetének A. pont alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és fel-

. / .

017

TER-EP KFT

13/11 2008 07:18 FAX 06 1 268 5713

- 17 -

szerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A közgyűlés többségi határozattal dönt a felújítási munkák fedezetének biztosítására szolgáló felújítási alap képzéséről, melynek mértékét a hatályos jogszabályok határozzák meg.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6./ Öröklakás (helyiség) karbantartási, felújítási költségeinek viselése:

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkorai tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás, helyiség bérletjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakás, helyiség mindenkorai tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja az öröklakás, helyiség vagy közös tulajdonban álló épületrész, berendezés állapotát

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érintett tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. Közös költségek biztosítása:

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

810

TER-EP KFT

13/11 2008 07:16 FAX 06 1 269 5713

- 22 -

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közgyűlés által adott hatáskörben a területek és helyiségek hasznosítása, továbbá a közösségből adódó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés a saját hatáskörében nem tart fenn. A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást eltoagni nem köteles. Kivánásait azonban meghallgatja, és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesítheti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat a közgyűlés által meghatározott időben (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A közgyűlés előtt a számadásnak fel kell ölelni az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését. A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legalább március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok és más szervek előtt.

. / .

010

TER-EP KFT

1311 2008 07:16 FAX 06 1 269 5713

- 23 -

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhets és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozataiban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

A közös képviselő a társasházközösség képviselétével ügyvédi munkaközösséget is megbizhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, a házfelügyelő és fűtő munkáltatója a közös képviselő.

10. Egyéb rendelkezések:

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasháztulajdonra az 1977. évi 11. sz. Tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

020

TER-EP KFT

13/11 2008 07:16 FAX 06 1 269 5713

- 24 -

Tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

11. illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó utalás:

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, minden tulajdonostárs olyan tulajdoni hányaddal rendelkezik az alapítás után, mint amilyen a társasház alapítása előtt tulajdonában volt.

1993 NOV 1 8

Budapest, 1993.

A tulajdonos képviselőjében:

.....
 Főv. VI. ker. ingatlankezelő
 Fővárosi VI. kerületi ingatlankezelő
 Bp. VI. ker. ...
 ingatlankezelő Várdai út. 81-83.

kezelő

CSORBA és TÁRSA
 Készítette és ellenjegyezte:
 1077 Budapest, Király u. 96.
 Tel.: 1-420-373

Dr. Csorba József
 ügyvéd

1202

TER-EP KFT

13/11 2008 07:17 FAX 06 1 269 6713

Alapterületi kimutatás

Alapterület-kimutatás				
Helyiség megnevezése	Alapterület	Padlóburkolat	%	Redukált terület
kölcsönzőterem	43,95	parketta	100%	43,95
olvasóterem	25,63	parketta	100%	25,63
olvasóterem	21,79	parketta	100%	21,79
olvasóterem	43,33	parketta	100%	43,33
olvasóterem	43,46	parketta	100%	43,46
olvasóterem	34,67	parketta	100%	34,67
olvasóterem	40,39	parketta	100%	40,39
iroda	37,56	parketta	100%	37,56
raktár	7,30	parketta	100%	7,30
közlekedő	4,73	kerámialap	100%	4,73
zuhanyzó	5,85	kerámialap	100%	5,85
wc	1,10	kerámialap	100%	1,10
wc	1,05	kerámialap	100%	1,05
erkély	14,40	kerámialap	50%	7,20
Teljes alapterület:	325 m2	Redukált nettó alapterület:		318 m2

Számítások

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	269 800 000 Ft	100%	269 800 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	199 900 000 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végző forgalmi érték kerekítve:		100%	269 800 000 Ft

1. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZERREL

A felépítményes ingatlan forgalmi meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, VI. Andrássy út 52. I. 4/a.	Bp. VI. Andrássy út 43.	Bp. VI. Bajcsy-Zsilinszky út 17.	Bp. VI. Bajza utca 24
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016 + december 15.	2016 + december 19.	2016 + december 15.
Adat forrása		www ingatlan.com 21460680	www.ingatlan.com 21931555	www.ingatlan.com 22063151
Ingatlan típusa	könyvtár	iroda	iroda	iroda
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		480 000 000 Ft	99 200 000 Ft	695 000 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -10%	432 000 000 Ft	89 280 000 Ft	625 500 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m²)	318 m²	480 m²	114 m²	655 m²
Telek terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	927 m ²
Fajlagos ár (Ft/m²)		900 000 Ft	783 158 Ft	954 962 Ft
Szöveges leírás	műemlék épületben, felújítandó jelenleg könyvtárként működő iroda	luxus iroda, épület és az ingatlan is teljes körűen felújított, műemlék épületben	IV. emeleti, felújított, lakásban iroda	irodaház, teljes ingatlanon, felújított
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	albetét	albetét	albetét	teljes ingatlan
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	20%	15%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Redukált alapterület (m²)	318 m²	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		10%	-10%	15%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	felújított	felújított
Korrekció mértéke		-10%	-5%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	ingatlanon belül
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Használat, funkció	könyvtár	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Önálló telek	0 m ²	nincs	nincs	van
Korrekció mértéke		0%	0%	-15%
Elhelyezkedés	emelet	emelet	emelet	szabadonálló önálló épület
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-5%	0%	-5%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	848 457	855 000	783 158	907 214
Korrigált ár (Ft)	269 809 393	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	269 800 000 Ft			

2. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA A HOZAM MÓDSZERREL

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	Budapest, VI. Andrassy út 52. I. 4/a.	Bp. VI. Andrassy út 43.	Bp. VI. Andrassy út 7.	Bp. VI. Andrassy út frekventált helyen
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2016 + december 19.	2016 +december 15.	2016 + december 15.
Adat forrása		www ingatlan.com 21460680	www.ingatlan.com 22261064	www.ingatlan.com 21291102
Ingatlan típusa	könyvtár	iroda	iroda	szalon
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		1 890 000 Ft	1 099 350 Ft	708 660 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: -10%	1 701 000 Ft	989 415 Ft	637 794 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	318 m ²	480 m ²	251 m ²	130 m ²
Telek terület (m ²)	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		3 544 Ft	3 942 Ft	4 906 Ft
Szöveges leírás	műemlék épületben, felújítandó jelenleg könyvtárként működő iroda	luxus iroda, teljeskörűen felújítva	1882-ben tetőtér beépítéskor kialakított modern iroda, 150 m ² -es terrasszal (10%-al vettem figyelembe)	patinás szalon, mely irodaként is használható, luxus burkolatok, üveg felülettel, tükörrel
Értékmódosító tényezők				
Jogi jelleg	albetét	albetét	albetét	albetét
Korrekció		0%	0%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	318 m ²	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekció		10%	-5%	-10%
Műszaki állapot	felújítandó	felújított	újszerű	felújított
Korrekció		-10%	-5%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	könyvtár	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció		-5%	-5%	0%
Telek méret	0 m ²	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	emelet	emelet	emelet	emelet
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció		0%	0%	0%
Összes korrekció		-5%	-15%	-20%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	3 547	3 367	3 351	3 925
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	1 128 058			
Az ingatlan bérleti díja	1 128 000	Ft/hó	13 536 000	Ft/év

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
BUBOR 12 hó	2016.12.19	0,480%
tranzakciós költségek	2016.12.19	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		2,500%
tipus kockázat	iroda	1,250%
regionális kockázat	Andrássy út	1,500%
Hozam ráta	2016.12.19	6,230%

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	13 536 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,230%	
Tőkésített forgalmi érték:	199 889 567	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	199 900 000	, - Ft

Képek







Az albetét belső tereinek kialakítása





Az ingatlan belső tereinek kialakítása



épület homlokzata, környezete

NYILATKOZAT

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

Budapest VI., Andrásy út 52. I. emelet 4/a.. szám alatti, 28866/0/A/20 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 BFKV Zrt. kialakult gyakorlata alapján állította össze.

Az értébecslés 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. december 19.-én érvényes árszinten:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

269 800 000 Ft + áfa

azaz: kétszázhatvankilencmillió-nyolcszáz ezer forint

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke,
kerekítve (az alapterületre vetítve):

+ áfa

848 430 Ft/m² + áfa

**azaz nyolcszáznegyvennyolc ezer-négyszázharminc
forint/m² + áfa**

összegben.

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

Budapest, 2016. december 19.

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

