



Az értékelés azonosítója: B/21/É/111

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

vagyonértékelés érvényességi idejének meghosszabbításáról

BFVK Zrt. 2020. szeptember 29-én elkészítette a **Budapest XXIII. ker., Jelző utca 17. fszt. 3. szám alatti, 185578/0/A/3 hrsz.-ú, lakás** megnevezésű ingatlan Budapest Főváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadának (a közös tulajdonból 183/1000 hozzá tartozó eszmei hányaddal) ingatlanvagyon-értékelését.

Feladatunkat képezte a **2020. szeptember 29-én** készített vagyonértékelésünk óta eltelt időszak alatt az ingatlanpiaci tendenciákban bekövetkezett változások vizsgálata. Ennek eredményeként megállapítottuk, hogy sem az adott ingatlanpiaci szegmensben, sem az ingatlan környezetében nem történt olyan mértékű változás, mely a korábban meghatározott értékek változását eredményezte volna.

Ismételt helyszíni szemlére az értékfenntartó nyilatkozatunk kiadása előtt nem került sor, miután Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan állapotában nem történt változás, ezért a korábbi helyszíni szemlén tapasztaltakat vesszük alapul.

A 2020. szeptember 29-én készített vagyonértékelésben szereplő, ingatlanra vonatkozó adatok és az értékelés eredményét alátámasztó tények és megállapítások az eltelt időszakban nem változtak.

Az ingatlanpiacon elérhető kínálati adatok alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke 5%-on belüli eltérést mutat a korábban készített vagyonértékelésben meghatározott értékhez képest, ezért a korábbi értékelésben meghatározott értéket fenntartjuk.

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan bruttó piaci forgalmi értéke, kerekítve:

10 300 000 Ft,
azaz tízmillió-háromszázezer forint

Az ingatlan fajlagos bruttó piaci forgalmi értéke a 61 m² alapterületre vetítve, kerekítve:

168 900 Ft/m²,
azaz százhatvannyolcezer-kilencszáz forint/m²

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2021.10.19-ig meghosszabbítjuk.

Budapest, 2021. április 19.


Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2

Ellenőrizte:



Tomcsik Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzék szám: 08320/2019



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



Fekesházy Attila
Ingatlan-értékbecslési irodavezető

Az értékelés azonosítója: B/20/Ú/240

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1239 Budapest XXIII. ker., Jelő utca 17. fsz. 3., 185578/0/A/3 hrsz.-ú lakásról

Budapest, 2020.09.29.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 15 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, az értékelés célja.....	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE.....	4
2.1 Elhelyezkedés, környezet.....	4
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	5
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	9
4. ÉRTÉKELÉS.....	11
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
MELLÉKLET	
Tulajdoni lap	
Térképmásolat.....	
Az ingatlanra vonatkozó szabályozás.....	
Társasházi alapító okirat (kivonat).....	
Alaprajzok.....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: az 1239 Budapest, XXIII. ker. Jelző u. 17. fsz. 3. szám alatti, 185578/0/A/3 hrsz.-ú ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása

Elvégeztük tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2020.09.29.
Az értékelés célja:	piaci forgalmi érték meghatározása értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2020.09.19.
Alkalmazott módszer:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	lakás
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1239 Budapest, XXIII. ker. Jelző u. 17. fsz. 3.
Az ingatlan helyrajzi száma:	185578/0/A/3
Lakás alapterülete:	61 m ² lakás, a közös tulajdonból 183/1000 hozzá tartozó eszmei hányaddal
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	Társasházi külön tulajdonú ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan bruttó piaci forgalmi értéke, kerekítve:

**10 300 000 Ft,
azaz tízmillió-háromszázezer forint**

Az ingatlan fajlagos bruttó piaci forgalmi értéke a 61 m² alapterületre vetítve, kerekítve:

**168 900 Ft/m²,
azaz százhatvannyolcezer-kilencszáz forint/m²**

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:

Az értékelt ingatlan Budapest XXIII. kerületében, Soroksáron, családi házas környezetben található, Soroksár vasúti megállóhely közvetlen szomszédságában.


Az ingatlanon található egy 1930-as években megépített, földszintes, hagyományos téglá szerkezetű épület. Az ingatlan műszaki állapota elhanyagolt: homlokzat vakolat hiányos, felmenő falszerkezetek továbbra is vizesedés nyomait mutatják, a fal és padló burkolatok, felületképzések avultak, nyílászárók hiányoznak.

Az ingatlan félkomfortos, a víz, villany, csatorna közmű bevezetésre került, azonban jelenleg a közműszolgáltatók – díjfizetés elmaradása miatt - szüneteltetik az ellátást. Gáz közmű az utcában biztosított. Jelenleg az ingatlan üres, használaton kívüli.

Budapest, 2020.09.29.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.


Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte: 
Reményi Krisztina


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával értékesítési szándék céljából.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

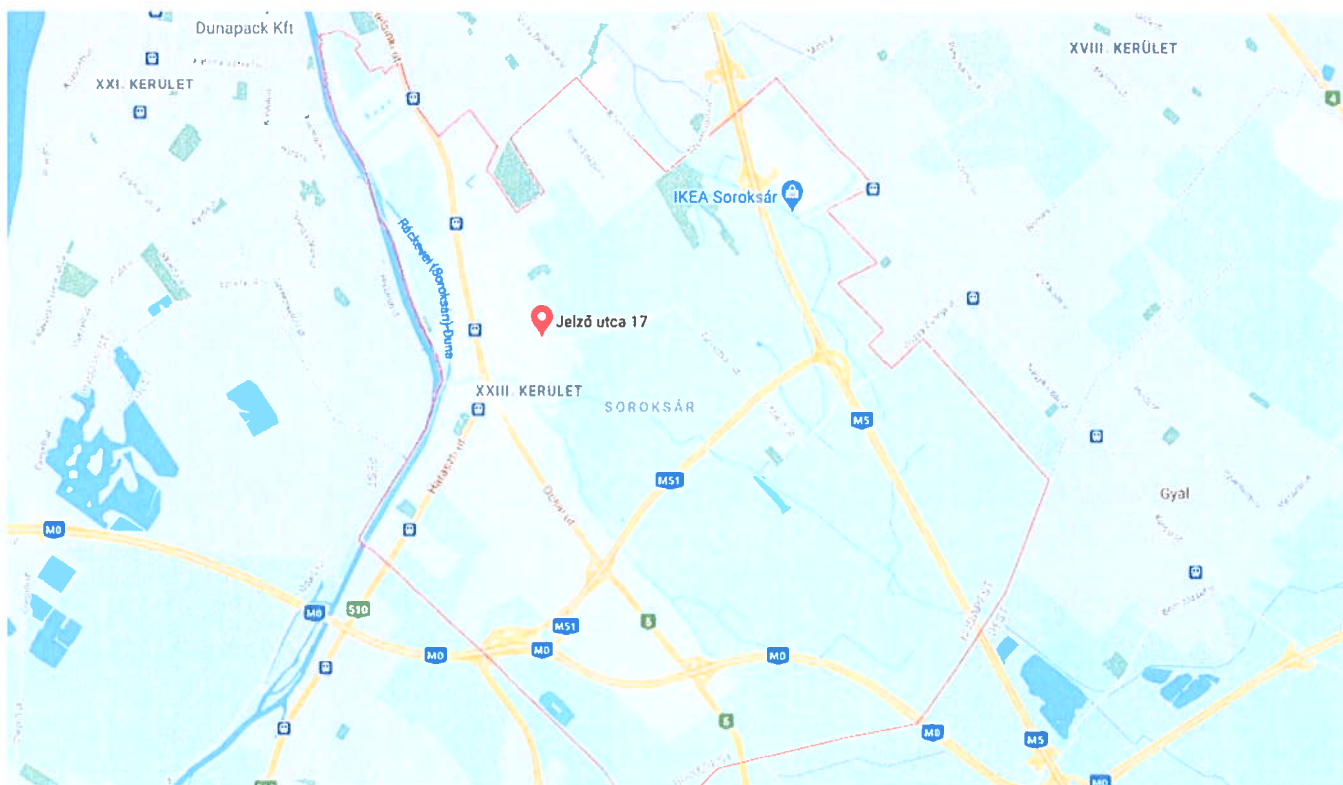
Helyszíni szemle:

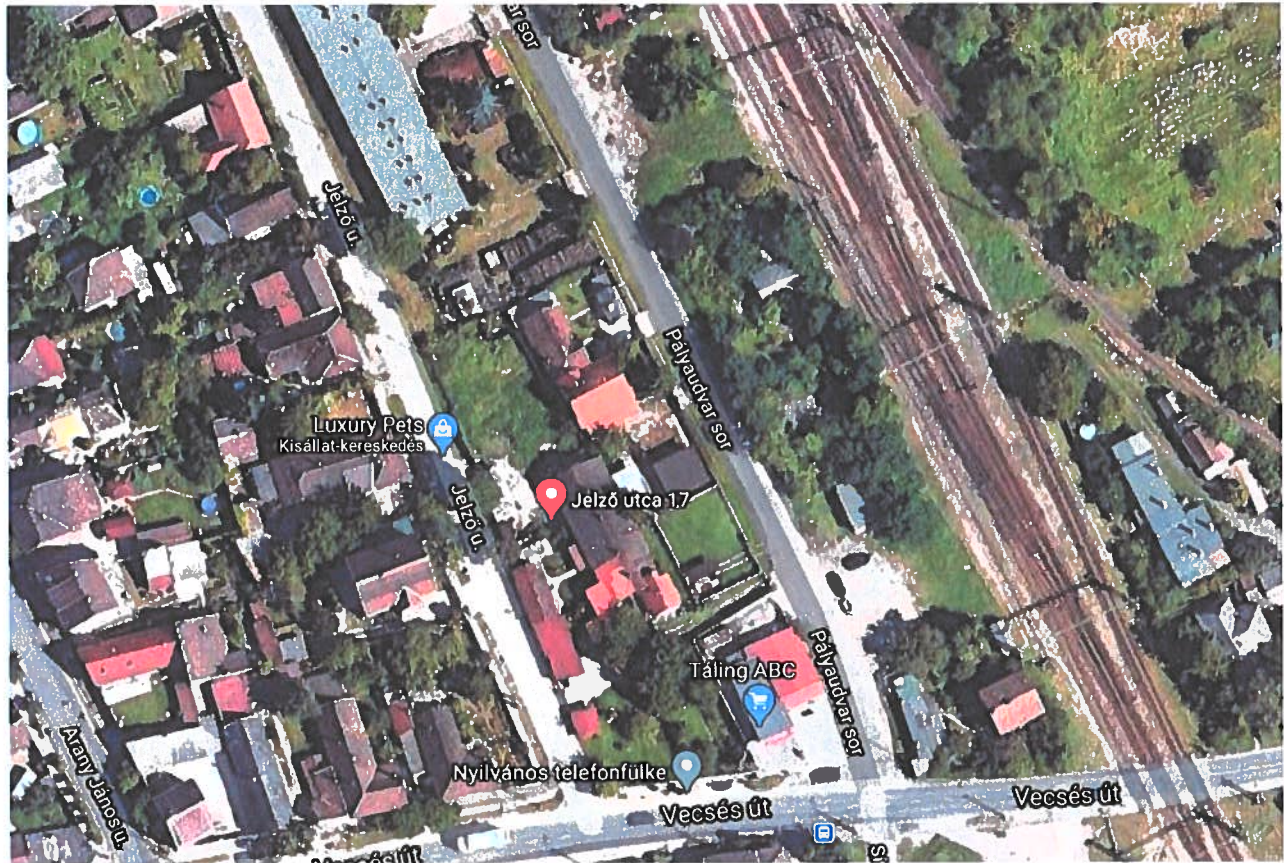
A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Soroksár, Budapest XXIII. kerülete, a Duna bal partján a pesti oldal legdélebbi közigazgatási egysége. Északon a XX. kerület, nyugatról a Soroksári Duna-ág, azontúl a XXI. kerület és Szigetszentmiklós, délről Dunaharaszti, Alsónémedi és Gyál, valamint keletről a XVIII. kerület határolja. Soroksárt három országos jelentőségű autótút nyomvonal is érinti, az M0, az M5 autópálya, M51-es és az 5-ös autótút.





Az értékelt lakás, Soroksár családi házas környezetében található a Vecsési út – Hősök tere és a Kunszentmiklós-Tas vasúti szárny Soroksár vasúti megállóhely közvetlen szomszédságában, távolabb a központtól. Az ingatlanhoz legközelebb a 166-os jelű autóbusz található a Vecsés úton. Soroksár vasúti megállóhely közvetlen közelségének köszönhetően mindössze 20 perc alatt vonattal elérhető a Keleti-pályaudvar. Személygépkocsival a Soroksári úton keresztül, a Vecsési útról lehet megközelíteni. Az ingatlan elhanyagolt, rossz műszaki állapotú, jelenlegi állapotában lakhatatlan. Környezetében családi házak találhatóak.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1239 Budapest, XXIII. ker. Jelző u. 17. fsz. 3.	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1239 Budapest, XXIII. ker. Jelző u. 17. ajtó: 3.	
Helyrajzi száma:	Teljes 18557	Értékelt 185578/0/A/3
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Társasház	Budapest Főváros Önkormányzat 1/1
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	lakás
Telek/Lakás alapterülete:	3501 m ²	61 m ²
Funkció a valóságban:		lakás
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Vezetékjog az ingatlan 17 m ² nagyságú területére jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.	

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Beépítettség:	különálló lakó- és melléképületekkel beépített
Telek alakja:	sokszög
Domborzat:	sík
Növényzet:	elhanyagolt, gazos terület
Kerítés:	drótkerítés
Parkolás:	közterületen
Közművek:	összközműves
Övezeti besorolás:	KÉSZ: Vi-2-XXIII-2/1

A felépítmény

		állapot
Építési éve:	kb. 1930-as évek	
Szintszám:	földszint + tetőtér	
Parkolás:	közterületen	
Alapozás:	sávalap	
Teherhordó szerkezet:	tégla	
Tetőszerkezet:	nyeregtető, cserép fedéssel	
Lépcsőház, lépcsők:	bejárati ajtók előtt pár lépcsőfok, vb szerkezetű	
Födém:	fa födém, stukatúros, nádszövet borítású	

Lakás

Alapterület:	61 m ²	
Nyílászárók:	gerébtokos ablakok	felújítandó
Padozatok:	parketta, simított beton	felújítandó
Felületképzés:	festett, a vizes helyiségekben részben csempézett falak, néhol lambéria	felújítandó
Fűtési rendszer:	eredetileg kályha	felújítandó
Elektromos hálózat:	3X12A	felújítandó
Meleg víz:	nincs	felújítandó
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül	
Egyéb (a lakás szöveges bemutatása):	Hagyományos építési móddal készült, nyeregtetős, cserép héjazatú, téglafalazatú, egyszintes épület.	

Melléképület (tároló)

		állapot
Építési éve:	cca. 1960-as évek	gyenge műszaki állapot
Alapterület:	nettó 27 m ²	
Szintszám:	földszint	
Alap és szigetelés:	beton sávalap	Szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható.
Felmenő falazat:	tömör téglá	Szemrevételezéssel szerkezeti hibából adódó elváltozás nem látható. Külső falazatot hiányos állapotú cell hőszigetelő elemekkel burkolták, vakolatlan.
Bejárat:	egy bejáratral rendelkezik, az épület K-i homlokzatán	deszkából összeszögelt ajtó
Nyílászárók:	fa szerkezetű ablakok, egyrétegű üvegezéssel	felújításra szorul
Padlóburkolatok:	kerámia járólap	felújításra szorul
Felületképzés:	vakolt, festett	felázás nyomok, felújításra szorul
Födém:	vasbeton, monolit födém	szemrevételezéssel szerkezeti hibára utal, hogy a héjazat megrogyott.
Energia osztály:	nincs adat	
Fűtési rendszer:	nem megoldott	
Elektromos hálózat:	bevezetve	lezárt állapot miatt szünetel
Vízellátás	bevezetve	lezárt állapot miatt szünetel
Beosztás:	egymásba nyíló 2 helyiség	
Tető:	lapostető, fémlemez héjalással	beázás nyoma nem látható
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívül A tulajdoni lapon nem szerepel, de a helyszínrajzon feltüntetésre került és szerepel a társasházi alapító okiratban is.	
Az épület általános bemutatása:	Szemrevételezés alapján hagyományos építési móddal készült, lapostető, lemez héjazatú, téglá falazatú, hőszigetelő anyaggal hiányosan burkolt egyszintes épület.	

Alapterület kimutatás

Lakás				
Helyiség megnevezése	Terület (m²)	Padlóburkolat	Redukált terület %	Redukált terület (m²)
Előszoba	18,92	simított beton	100%	19,05
WC	1,8	simított beton	100%	1,3
Szoba 01	20,7	parketta	100%	11,1
Szoba 02	19,78	parketta	100%	3,38
Teljes alapterület:	61,2			61,2

Melléképület (tároló)				
Helyiség megnevezése	Terület (m2)	Padlóburkolat	Redukált terület %	Redukált terület (m2)
helyiség 01	12,09	kerámia lap	100%	12,09
helyiség 02	15,19	kerámia lap	100%	15,19
Teljes alapterület:	27,28			27,28

A 185578/0/A/3 hrsz.-on nyilvántartott lakás alapterülete az Alapító Okirat szerint 61,2 m²
A piaci forgalmi érték meghatározásánál a tulajdoni lapon lap szerinti 61 m² területet vettük figyelembe.
A melléképület (tároló) területével nem számoltunk, annak gyenge műszaki állapotára tekintettel.

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • családi házas környezet 	<ul style="list-style-type: none"> • elhanyagolt műszaki állapot • félkomfortos – jelenleg a közműszolgáltatás szünetel • jelenlegi állapotában lakhatatlan
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés 	<ul style="list-style-type: none"> • nem jellemző

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 ÉRTÉKELÉSI 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. 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 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 határozunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A tőkésítési 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. Kiindulásként a 15 éves futamidejű Magyar Államkötvény aktuális MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely 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.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, 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 újrateremtési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrateremtési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

4. ÉRTÉKELÉS

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

Mivel az ingatlan jelenlegi állapotában bérbeadásra nem alkalmas, így a hozamszámítás módszerét nem végeztük el.

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az összehasonlítás során figyelembe vettük a kerületen belüli elhelyezkedést, a közlekedést, a műszaki állapotot, az alapterületet, a kertkapcsolatot és a közműveket a következő táblázat szerint:

A lakás forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	XXIII. Ker., Jelző u. 17.	XXIII. Ker., Szilgyi Dezső utca 57.	XXIII. Ker., Soroksár felső	XXIII. ker., Grassalkovich út
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálási adat	kinálási adat	kinálási adat
Adat dátuma		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
Adat forrása		ingatlan.com/31589206	ingatlan.com/31748694	ingatlan.com/28810886
Ingatlan típusa		sorház	sorház	sorház
Kínálási ár (Ft)		13 000 000	19 990 000	25 800 000
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálási korrekció mértéke: -10%	11 700 000	17 991 000	23 220 000
Lakás alapterülete	61 m ²	27 m ²	52 m ²	79 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		433 333	345 981	293 924
Szöveges leírás	Közös használatú telken, elhanyagolt (lakás funkcióra nem alkalmas) műszaki állapotú 2 szobás lakás, meglévő, de lekötött közművekkel.	Öt lakásos sorházban található, közepes állapotú, saját Angol kerttel rendelkező sorházi lakás.	Sorház jellegű társasházban lévő teljeskörűen felújított, jó elhelyezkedésű lakás.	Sorházban lévő, közepes állapotú, közös kerthelyiséggel.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központtól távolabb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Közlekedés	jó	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	Lakás funkcióra nem alkalmas	közepes	felújított	közepes
Korrekció mértéke		-25%	-35%	-25%
Alapterület	61 m ²	kisebb	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		-15%	0%	0%
Kertkapcsolat (saját használatú)	van (kb. 300m ²)	van (47 m ²)	van (30 m ²)	nincs
Korrekció mértéke		10%	10%	15%
Közművek	Lekötött közművekkel	összközműves	összközműves	összközműves
Korrekció mértéke		-20%	-20%	-20%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-60%	-55%	-40%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	168 460	173 333	155 691	176 354
Korrigált ár (Ft)	10 276 042	fajlagos m ² ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve	10 300 000 Ft			

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest XXIII. ker., Jeltő utca 17. fsz. 3. szám alatti, 185578/0/A/3 hrsz.-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

**Az ingatlan bruttó piaci forgalmi értéke,
kerekítve:**

**10 300 000 Ft,
azaz tízmillió-háromszázezer forint**

**Az ingatlan fajlagos bruttó piaci forgalmi értéke
a 61 m² alapterületre vetítve, kerekítve:**

**168 900 Ft/m²,
azaz százhatvannyolcezer-kilencszáz forint/m²**


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!

Budapest, 2020.09.29.

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

2.


Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:


Reményi Krisztina


Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

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

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

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

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyone vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. 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.

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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

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

Megbízástól való függés

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

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

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.

Felhasznált adatok

1.2. 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.

Felelősség kizárása

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

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

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.

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.

MELLÉKLET

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/203765/2019

2019. 04. 29.

BUDAPEST XXIII. KER.

Szektor : 61

Belterület 185578 helyrajzi szám

1239 BUDAPEST XXIII. KER. Jelző utca 17.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3499 (m²) törlő határozat: 9023/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jov	aloztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m ²	k.fill.	ter. kat.jov ha m ² k.fill.

- Kivett lakoház, udvar, gazdasági épület 0 3501 0.00

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500023/1468/1997/97.12.01

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

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45343/1988/02.25/

jogcím: kisajátítás 176/1970/02.04/

jogcím: eredeti felvétel

jogallás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

a tulajdonosokat a 185578/0/A/1-7-ig hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 75833/2/2011/11.04.05

törlő határozat: 169456/2/2017/17.10.30

Vezetékjog

11 m² területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39140/1/2017/16.07.15

Vezetékjog

17 m² területre, ELMŰ engedélyszám: VB-210/2016, BFKH Műszaki Engedélyez. és Fogyasztv.

Főosztály ikt. szám: BF/0106/00594-2/2016.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/290683/2019

2019.06.19

BUDAPEST XXIII. KER.

Belterület 185578/0/A/3 helyrajzi szám

1239 BUDAPEST XXIII.KER. Jelző utca 17. ajtó: 3.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	61	2 0	183/1000	társasház
-------	----	-----	----------	-----------

Bejegyző határozat:

1. bejegyző határozat: 500023/1472/1997/97.12.01

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 38426/1/1998/98.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 45343/1988/02.25/

törölő határozat: 38426/1/1998/98.01.19

jogcím: kisajátítás 176/1970/02.04/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 38426/1/1998/98.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 45343/1988/02.25/

törölő határozat: 38426/1/1998/98.01.19

jogcím: kisajátítás 176/1970/02.04/

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BKV

cím: 1070 BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 15.

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 38426/3/1998/98.01.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 38426/1/1998/98.01.19

törölő határozat: 38426/3/1998/98.01.19

jogcím: önkormányzati tulajdonba adás 156243/1996

jogcím: vagyonbevitel 32810/1997.I.9./

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím: 1980 BUDAPEST VII.KER. Akácfa utca 15.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38426/3/1998/98.01.19

jogcím: önkormányzati tulajdonba adás 156243/1996.VIII.21./

jogcím: határozat kijavítása

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/290683/2019

2019.06.19

BUDAPEST XXIII. KER.

Belterület 185578/0/A/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

Bejegyző határozat, érkezési idő: 38426/2/1998/98.01.19

törölő határozat: 38426/3/1998/98.01.19

Fellebbezés

a 38426/1998 számú első fokú határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

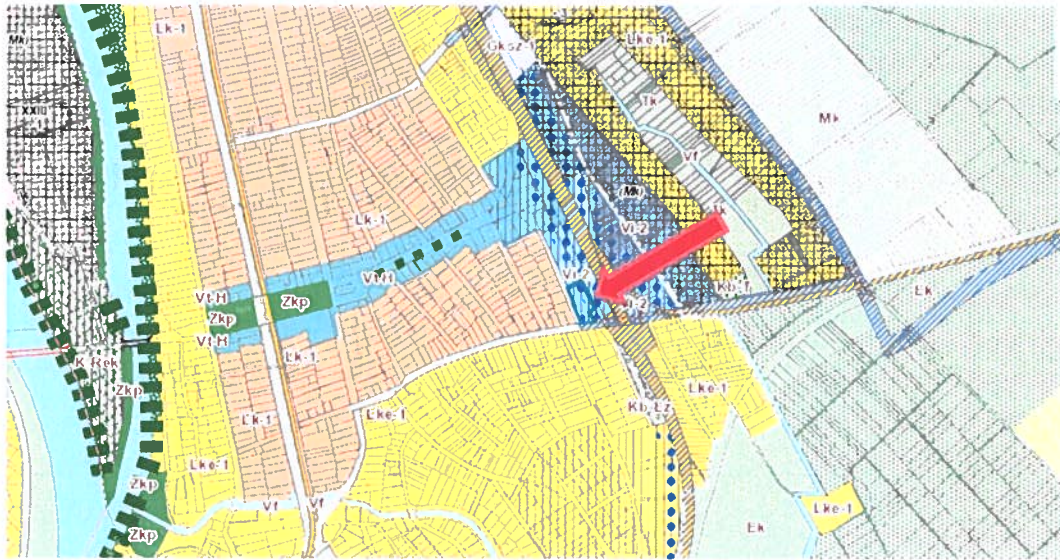
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

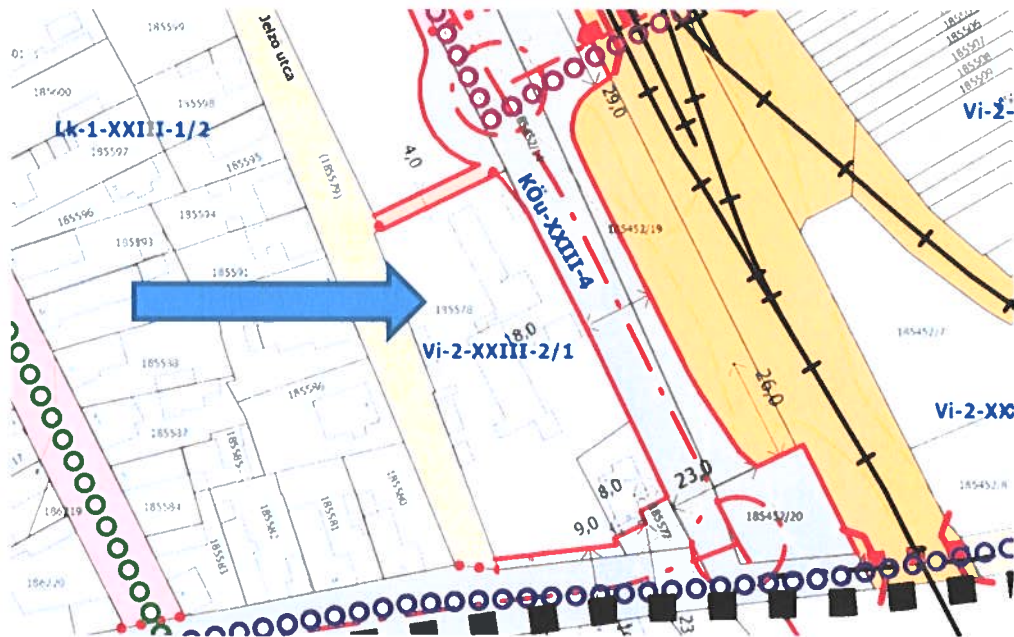
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Az ingatlanra vonatkozó szabályozás

Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT)



Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)



4. Intézményi területek építési övezeteinek szabályozási határértékai

É	A	B	C	D				E		F			G		H		
				kialakítható telek				legnagyobb beépítésméret		szintterületi mutatók			épületsűrűség		épületsűrűség		
				legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb terület	legnagyobb terület	szintterületi mutató	terület	szintterületi mutató	alatt	felett	alatt	felett	alatt	felett	alatt
1	Vi-2-XXIII-2.1	SZ	2000	2500	-	-	-	50	45	1,25	0,75	0,5	25	-	7,5	-	
3	Vi-2-XXIII-2.2	SZ	330	330	-	-	15	20	50	30	2,5	1,75	0,75	20	-	5,0	-
4	Vi-2-XXIII-2.3	Z*	500	500	-	-	10	20	45	40	1,25	1,0	0,25	20	-	7,5	-
5	Vi-2-XXIII-2.3	SZ	750	1900	-	-	25	30	45	45	2,4	1,7	0,7	20	-	10,5	-
6	Vi-2-XXIII-2.4	SZ	1500	1500	-	-	25	60	45	40	1,25	1,0	0,25	20	-	7,5	-
7	Vi-2-XXIII-2.5	SZ	3000	3000	-	-	30	-	45	35	1,5	1,2	0,3	40	-	12,5	-
8	Vi-2-XXIII-2.6	SZ	3000	3000	-	-	30	-	45	25	0,7	0,5	0,1	55	-	12,5	-

* Hozagasan tartozó beépítés is kialakítható

Társasházi alapító okirat (kivonat)

Társasháztulajdoni alapító okirat

I.

Általános rendelkezések

A Budapesti Közlekedési Vállalat a Budapest XX. ker-i 14529. sz. tulajdoni lapon 185578 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XX. ker. Dózsa u. 17. sz. alatti Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant, mint az ingatlan kezelője, a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet 2. par. /2/ bekezdése alapján, az 1. sz. alá mellékelte a XX. ker. Tanács Műszaki Bizottsága által jóváhagyott tervrajzok, valamint a 2. sz. alatt mellékelte műleírás szerint társasházzal alakítja ki.

A társasház oroklatszáma és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint oroklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969./IX.30./ Korm. számú rendelet alapján értékesítve - a tervek szerinti tulajdonába kerülnek, ezzel, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. sz. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az előbbiektől szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

1/ A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelte terveken feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelte műleírásban körülrte telek és a következő építménvrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 3499 m²
- II. Alap- és falcsúfolak pillérek, lépcsőházi falak, kémények, szellőzőkürtők
- III. Padlótér 302 m²
- IV. tetőn kívüli kémények, szellőzők, kéményfedkövek
- V. Bádogszerkezetek /kéményszegélyek, falszegélyek, press-kis szegélyek, párkányfedések, függő- és lefolyósatornák
- VI. külső homlokzatszekciót és labozat
- VII. Utcái kerítés
- VIII. Elektromos fűvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig
- IX. Víz-, alap- és ajtóvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig

2/1X közös tulajdon 1000/1000, ezek, egyezes/egyezzes tulajdoni hányadból áll.

B. külön tulajdon

természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képeznek, mint társasház-tulajdoni illetőségek alkotórésze. a közös tulajdonban található vagyontárgyak közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-tulajdonosok és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

1. A Magyar Államot illető /kezelő: Budapesti Közlékekészítő Vállalat Budapest VII., Akácfa u. 15./ a terveken 1. számmal jelölt fs 1. sz. alatti szobából, 1/2 szobából, előtérből, konyhából, 2 fürdőszobából illő öröklés 53,73 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 9,59 m² tárolóval, 1,30 m² WC-vel, 4 m² esőterével, valamint a közös tulajdonban lévő részletről 159/1000 hányadrész

2. A Magyar Államot illető /kezelő: Budapesti Közlékekészítő Vállalat Budapest VII., Akácfa u. 15./ a terveken 2. számmal jelölt fs 2. sz. alatti 2 szobából konyhából, káncából, illő öröklés 46,74 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,70 m² előtérrel, 2 m² tárolóval, 1,65 m² WC-vel, 3,04 m² esőterével, valamint a

zós tulajdonban lévő részekből 141/1000 hányadrész.

3. A Magyar Államot illeti /kezelő: Budapesti Közlekedési Vállalat
Budapest VII., Akácfa u. 15./ a terveken 3. számmal jelölt fsz.
3. sz. alatti 2 szobából, kamrából, konyhából álló öröklakás
61,23 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 27,30 m² tárolóval, va-
lamint a közös tulajdonban lévő részekből 184/1000 hányadrész.

4. A Magyar Államot illeti /kezelő: Budapesti Közlekedési Vállalat
Budapest VII., Akácfa u. 15./ a terveken 4. számmal jelölt fsz.
4. sz. alatti 3 szobából, előszobából, kamrából, konyhából, für-
dőszobából, WC-ből álló öröklakás 61,58 m² alapterülettel, a
hozzá tartozó 11,02 m² tárolóval, 1,20 m² TC-vel, 8,74 m² esőte-
rővel, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 185/1000 há-
nyadrész.

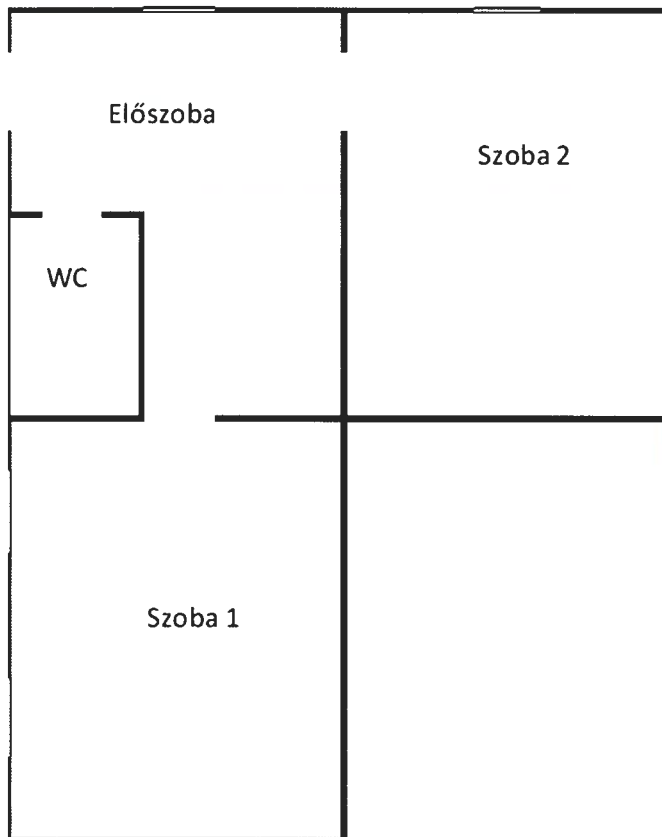
5. A Magyar Államot illeti /kezelő: Budapesti Közlekedési Vállalat
Budapest VII., Akácfa u. 15./ a terveken 5. számmal jelölt fsz.
5. sz. alatti szobából, kamrából, konyhából álló öröklakás 35,6
alapterülettel, a hozzá tartozó 35,89 m² tárolóval, 14,26 m²
gépkocsi beállítóval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből
100/1000 hányadrész.

6. A Magyar Államot illeti /kezelő: Budapesti Közlekedési Vállalat
Budapest VII., Akácfa u. 15./ a terveken 5/a számmal jelölt fsz.
5/a sz. alatti 1 szobából, hallból, kamrából, konyhából, előtér-
ből álló öröklakás 49,82 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 7,3
m² tárolóval, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 150/1
hányadrész.

7. A Magyar Államot illeti /kezelő: Budapesti Közlekedési Vállalat
Budapest VII., Akácfa u. 15./ a terveken 5/b számmal jelölt fsz.
5/b sz. alatti szobából, konyhából álló öröklakás 25,41 m² alap-
területtel, a hozzá tartozó 25,68 m² tárolóval, 1,20 m² TC-vel,
valamint a közös tulajdonban lévő részekből 75/1000 hányadrész.

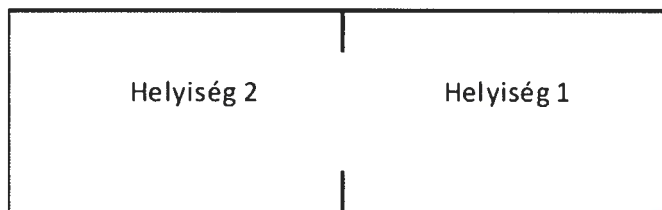
Alaprajzok

Lakás alaprajz



Megnevezés	Terület m ²	szél m	Hossz m
Előszoba	18,92	4,3	4,4
Wc	1,8	1	1,8
Szoba 1	20,7	4,5	4,6
Szoba 2	19,78	4,3	4,6
Összesen	61,2		

Melléképület (tároló)



Megnevezés	Terület m ²	szél m	Hossz m
Helyiség 1	12,09	3,1	3,9
Helyiség 2	15,19	3,1	4,9
Összesen	27,28		

Képek



Az ingatlan környezete és a kerítés



A telken található melléképület fala és az ingatlan



Az ingatlan és kerítése