

Az értékelés azonosítója: B/23/Ú/04

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. szám alatti, 34778/0/A/1 hrsz.-ú pinceszinti helyiségről

Budapest, 2023.02.14.

Az értékelés **egy** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot, 17 számozott oldalt és a felsorolt 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.....	6
2.3 Az ingatlan jellemzői	6
2.4 SWOT analízis.....	8
3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	9
4. ÉRTÉKELÉS	11
4.1 Forgalmiérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	11
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével	13
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	15
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	16
MELLÉKLETEK.....
Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat
Alaprajz
Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. - 1 em. 1. szám alatti, 34778/0/A/1 hrsz.-ú** tároló megnevezésű ingatlan 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. Ingatlanértékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2023.02.14.
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása értékesítési szándék érdekében.
Helyszíni szemle időpontja:	2023.01.13.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	tároló
Az ingatlan fizikai megjelenése:	Használaton kívüli, felújítandó, raktározásra alkalmas helyiség.
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1084 Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. - 1 em. 1. ajtó
Az ingatlan helyrajzi száma:	34778/0/A/1
Helyiség alapterülete:	115 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala, 1/1
Eszmei hányad:	1745/10000
Értékelt ingatlan:	teljes ingatlan

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan **forgalmi értéke**, kerekítve: **7 400 000 Ft + áfa,**
azaz hétmillió-négyszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve **64 350 Ft/m² + áfa,**
(a 115 m² alapterületre vetítve): azaz hatvannégyezer-háromszázötven forint/m² + áfa

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

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a 1084 Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. - 1. em. 1. szám alatti, 34778/0/A/1 helyrajzi számú, tároló megnevezésű, 115 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében.

A vizsgált ingatlan rendkívül rossz állapotú társasház pinceszintjén helyezkedik el. Utca felől megközelíthető, használaton kívüli, felújítandó állapotú helyiség. A vizsgált ingatlanban a villany közműve kiépített, de a vezetékek elavultak, használatra alkalmatlanok, ezért közmű nélkülinek tekintjük. Önálló közmű órák nem tartoznak az ingatlanhoz.

Az értékelés során a piaci összehasonlító, valamint a hozamszámításon alapuló módszereket alkalmaztuk. A végső érték kialakításakor a piaci módszer eredményét fogadtuk el, mint az ingatlan forgalmi értéke, a hozamszámításon alapuló módszert kizárólag ellenőrzésre használtuk.

Budapest, 2023.02.14.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Farkasok téri Működő Részvénytársaság
2.



Tomcsik Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

A BFVK ZRT. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta az Ingatlanértékbecslési Irodát a címben szereplő ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásával értékesítési célból.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, alaprazi vázlatot, társasházi alapító okiratot.

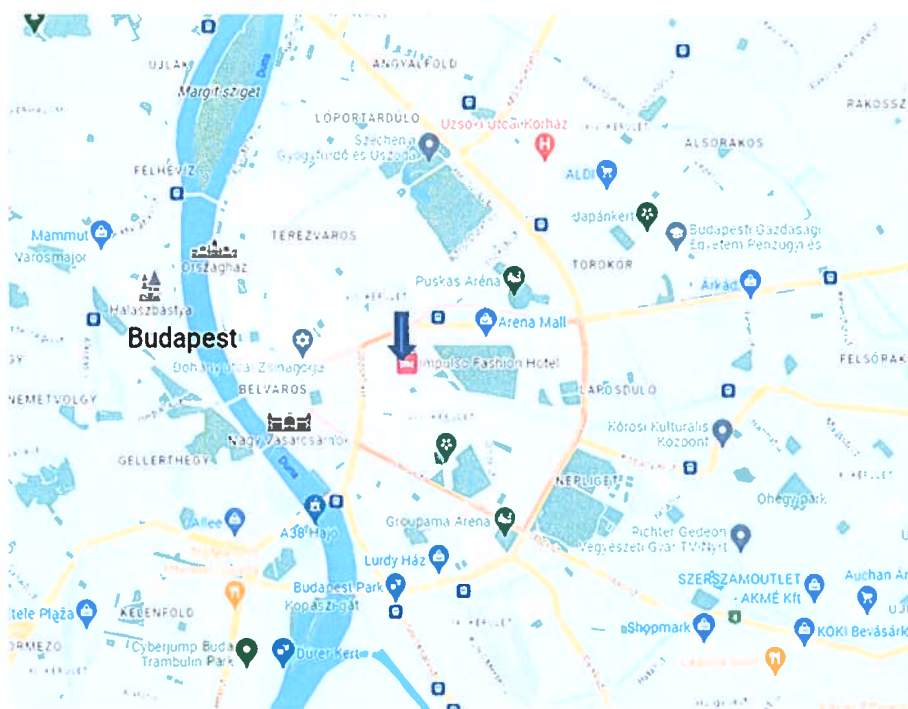
Helyszíni szemle:

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

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

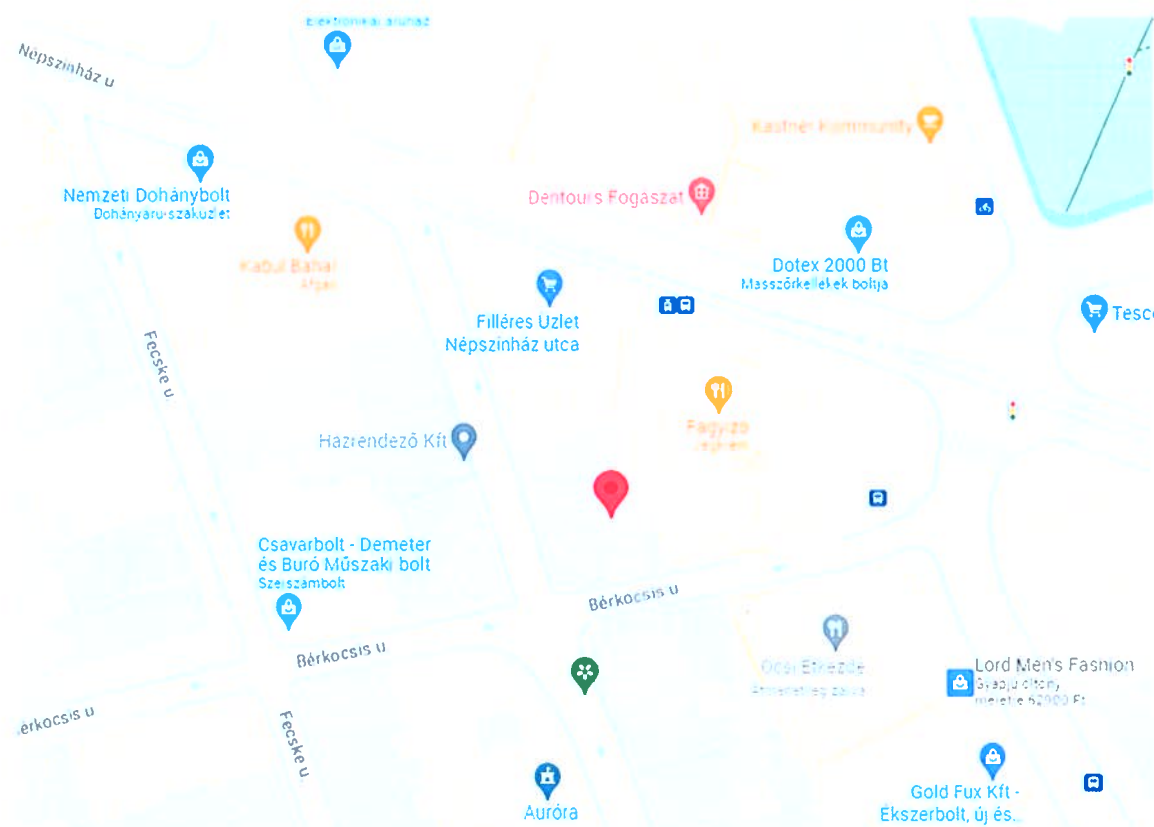
A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerületében helyezkedik el. Józsefváros Budapest hetedik legnépesebb kerülete, területe 6,85 km². A kerület térstruktúráját tekintve talán a legváltozatosabb budapesti kerület. Határai között megfigyelhetünk belvárosi, főleg körfolyosós bérházakkal beépített városrészt a Palotanegyedben, lakótelepi beépítésű területeket a Baross és Práter utca mentén, ugyanakkor kertés házas övezetet is találhatunk a Tisztviselőtelepen. Ipari zónákkal is rendelkezik, itt található a volt Michelin gumigyár területe, illetve az egykori Ganz-Mávag telephelye, melyen jelenleg is folyik az ipari termelés bizonyos csarnokokban.



Józsefváros 3 nagyobb egységre (belső, középső és külső Józsefvárosra), illetve 11 negyedre tagolódik. A negyedek lehatárolását a közlekedési infrastruktúra fő elemei vasutak, utak stb. határolják.



Az értékelt ingatlan a kerület Csarnok negyedének északi határánál helyezkedik el, az Auróra utca 4. szám alatti társasházban. A Csarnok negyedet a József körút - Népszínház utca – Nagyfuvaros utca – Koszorú utca – Baross utca határolja. A negyed kapcsolatai minden irányban erősek és jellegzetesek, fontos terekkel (Blaha Lujza tér, Rákóczi tér, II. János Pál pápa tér, Mátyás tér, Horváth Mihály tér) és utcákkal (József körút, Baross utca, Népszínház utca), mely útvonalak mentén erős kiskereskedelmi, szolgáltató és egyéb vállalkozó tevékenység alakult ki. A negyed legkarakteresebb kereskedelmi funkcióval rendelkező épülete a Rákóczi téri vásárcsarnok a budapesti vásárcsarnokok sorában másodikként épült fel 1894-ben. Az elmúlt években a terület jelentős fejlődésnek indult, a negyed közbiztonsági problémáitól megszabadult. A 4-es metró Rákóczi téri állomása kiváló közlekedési kapcsolatot biztosít a belváros és a Keleti pályaudvar irányába.



A társasház az Auróra utca és a Bérkocsis utca sarkán helyezkedik el. Az albetét bejárata a társasház Bérkocsis utca felőli oldalán található ~ 130 méterre a II. János Pál pápa tértől, ahol a közösségi közlekedés rendkívül kedvező, hiszen ott található az M4-es jelű metró, 28-as, 28A, 37-es, 37A és a 62-es villamos és a 217E jelű autóbusz. A Nagyfuváros utcában pedig a 99-es jelű autóbusz közlekedik, amivel egészen a XX. kerületig utazhatunk. Belvárosához közeli elhelyezkedésének köszönhetően számtalan kiskereskedelmi egység, oktatási -, egészségügyi intézmény található az ingatlan közvetlen környezetében.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1084 Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. -1. em. 1. ajtó
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1084 Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. -1. em. 1. ajtó
Helyrajzi száma:	34778/0/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala, 1/1
Megnevezése:	tároló
Funkció a valóságban:	Használaton kívüli, felújítandó, raktározásra alkalmas helyiség.
Ingatlan alapterülete:	115 m ²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	Nem tartalmaz bejegyzést

2.3 Az ingatlan jellemzői

A telek ismertetése

Telek területe:	504 m ²
Beépítési mód:	keretes, zárt sorú beépítés
Telek alakja, elhelyezkedése:	szabálytalan négyszög alakú saroktelek
Domborzat:	sík felszínű
Növényzet:	nincs telepítve növényzet
Kerítés:	nincs
Közművek:	közművesített terület
Övezeti besorolás:	Ln-1/CS-1 – Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros építésű lakóterület

Auróra utca 4. szám alatti épület jellemzői

		állapot
Építési éve:	1891-ben	
Szintszám:	pince + fszt. + 1. emelet + magastető	
Alapozás:	sávalap	stabil
Teherhordó szerkezet:	hagyományos habarcsba rakott égetett téglafalazat	stabil
Tetőszerkezet:	Két állószeles kötőgerendás fedélszék, hagyományos ácskötésekkel. A tető formája az utcai szárnyakon nyeregtető, az udvari szárnyon fél nyeregtető alakzat, hornyolt cserépfedéssel. A héjazat és a bádogos szerkezetek állaga jó.	stabil / jó állapotú
Lépcsőház, lépcsők:	Kétkarú gyámolított lépcső, a lépcsőfokok kemény mészkőből készültek, a pihenők burkolata terrazo.	stabil / jó állapotú

Lift:	nincs	
Nyílászárók:	Régi típusú, illetve farost fa ajtók, és döntően kapcsolt gerébtokos ablakok.	felújítandó
Társasház állapota:	Az épület 1994-ben részleges felújításon esett át, amely során a teljes tető és kémény felújításra került. A lépcsőház vakolata repedezett, lemállott. A pincelépcső fából készült, elhanyagolt állapotú. A külső homlokzat rendkívül rossz állapotú, vakolata tégláig lehullott. Összességében az épület elhanyagolt állapotú, teljeskörű felújításra szorul	
Társasházban található albetétek száma:	16 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség	

Az értékelt albetét jellemzői

		állapot
Alapterület:	115 m ²	
Elhelyezkedés:	szuterén szinten elhelyezkedő	
Beosztás:	Sarki elhelyezkedésének köszönhetően „L” alakú két helyiségből álló ingatlan.	
Lépcső:	Az ingatlanba az utcaszintről nyíló bejárat ajtón keresztül 11 db beton lépcső vezet le az értékelt ingatlanba. A lépcsők fölötti szabad belmagasság változó nagyságú. Az első és harmadik lépcső fölött 1,79-2,04 m közötti, míg a negyedik lépcső fölött csak az 1,4 m belmagasságot éri el, ami nem felel meg az OTÉK szerint előírtaknak. * A lépcsőszélesség 1,49 méter, határoló falai nincsenek.	
Bejárati ajtó:	A bejárati ajtó a Bérkocsis utca felől került kialakításra. A 1,56X1,53-as ajtónyílás, fém szerkezetű, kétszárnyú ajtó. Jelenleg lakattal zárható. A harmadik lépcsőfokon vas rácsszerkezettel védett.	felújítandó
Padozatok:	beton	felújítandó
Belső falfelület:	A falak vizesednek, a vakolat néhol tégláig lehullott, rendkívül rossz állapotú, sok helyen beázások nyomai láthatók.	felújítandó
Ablak/felülvilágító:	Az Auróra utca felé 4 db, a Bérkocsis utca felé pedig 6 db felülvilágítóval rendelkezik, melyek fém szerkezetűek és részben bedeszklázottak.	felújítandó
Közművek:	Társasházi villany közművel rendelkezett, mely idővel elavult, a vezetékek előregedtek, emiatt a villany jelenleg nem használható. Mért közmű nincs az ingatlanban, közmű nélkülinek tekinthető.	Villany felújítandó, többi közmű kialakítandó.
Jelenlegi hasznosítás:	használaton kívüli helyiség	
Pincehelyiség bemutatása:	A pincehelyiség az Auróra utca és a Bérkocsis utca sarkán található, Auróra utca 4. szám alatti tárasház egyik önálló albetétje. Közvetlen bejárata a Bérkocsis utca felől került kialakításra. Sarki elhelyezkedésének köszönhetően „L” alakú, két helyiségből álló ingatlan. Teljesen felújítandó.	

* 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről: 64. § (7) A lépcsőkar és a lépcsőpihenő feletti szabad belmagasságnak legalább 2,20 m-nek kell lennie. Egy lakáson vagy üdülőegységen belüli, továbbá az időszakos használatú építményszintre vezető lépcső feletti legkisebb szabad belmagasság indokolt esetben 2,00 m lehet. A lépcsőkar feletti szabad belmagasságot a lépcső járóvonalán, a lépcsőfokok élére illesztett érintő vonaltól függőlegesen kell mérni.

Alapterület-kimutatás		
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület
Tároló	pince	52,30
Tároló	pince	62,90
Teljes alapterület kerekítve:		115 m²

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedési kapcsolat 	<ul style="list-style-type: none"> • kerületen belüli kedvezőtlen elhelyezkedés • társasház rendkívül rossz, leromlott állapota • közmű nélküli • 2,00 - 2,20 méter szabad belmagasság nincs meg a bejárati lépcsőnél
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • értékesítés, felújítást követően bérbeadás 	<ul style="list-style-type: none"> • további állagromlás várható

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra

- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

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

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

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 pótlási/újraépítési 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 pótlási vagy újraépítési költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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.

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 újratervisítésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

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

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.

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

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 *Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel*

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a következő táblázat szerint:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VIII., Auróra utca 4.	VIII., Baross utca	VIII., Karácsony Sándor utca	VIII., Karácsony Sándor utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálói adat	kínálói adat	kínálói adat
Adat dátuma		2023. február	2023. január	2023. február
Adat forrása		ingatlan.com/33082671	www.ingatlan.com/33097226	www.ingatlan.com/32900740
Ingatlan típusa	tároló/raktár	raktárhelyiség	üzlethelyiség	raktárhelyiség
Kínálói ár (Ft)		5 511 811	6 692 913	10 944 882
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kínálói korrekció mértéke: -10%	4 960 630	6 023 622	9 850 394
Helyiség alapterülete (m ²)	115	79	86	125
Fajlagos ár (Ft/m ²)		62 793	70 042	78 803
Szöveges leírás	Rendkívül rossz állapotban lévő társasházban, utcai bejárattal rendelkező, meredek lépcsőn megközelíthető, felújítandó, pinceszintű helyiség.	Udvari bejárattal rendelkező, víz, csatorna, ablak nélküli pince szinten elhelyezkedő raktárhelyiség.	Utcai bejárattal rendelkező, közepes állapotú, pinceszinten elhelyezkedő, víz és villany közművel ellátott helyiség. Átlagos állapotú társasházban.	Utcai és udvari bejárattal rendelkező, felújítandó állapotú, néhány ablakkal ellátott, víz közművel, átlagos állapotú társasházban lévő pinceszinten elhelyezkedő raktárhelyiség.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés, környezet	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület	115 m ²	kisebb	kisebb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó/közepes	felújítandó
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Típus / funkció	raktár	raktár	raktár	raktár
Korrekció		0%	0%	0%
Elhelyezkedés / Közterületi kapcsolat	pincszint, utcai bejárat	pincszint, udvari bejárat	pincszint, utcai bejárat	pincszint, utcai és udvari bejárat
Korrekció mértéke		5%	0%	-5%
Társasház állapota	rendkívül elhanyagolt	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Természetes megvilágítás, szellőzés	két utcára néző ablakkal biztosított	ablak nélküli	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		15%	0%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	közmű nélküli (gáz, víz nincs bevezetve, áram hálózat rendkívül rossz állapotú)	víz, csatorna	víz, villany	víz
Korrekció mértéke		-4%	-4%	-2%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		6%	-19%	-12%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	64 214	66 560	56 734	69 347
Korrigált ár (Ft)	7 384 581	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan nettó forgalmi értéke, kerekítve:		7 400 000 Ft		

4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

Első lépésként piaci összehasonlító módszerrel – kínálati adatok felhasználásával – megállapítottuk az ingatlan (tároló) bérleti díját:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	VIII., Auróra utca 4.	VI., Székely Bertalan utca	VIII., Bacsó Béla utca	VIII., Déri Miksa utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2023. február	2023. február	2023. február
Adat forrása		ingatlan.com/31482525	www.ingatlan.com/21751561	ingatlan.com/33380641
Ingatlan típusa	tároló	raktárhelyiség	raktárhelyiség	raktárhelyiség
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		156 693	78 740	156 693
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	kínálati korrekció mértéke: -10%	141 024	70 866	133 189
Helyiség alapterülete (m ²)	115	159	65	157
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		887	1090	848
Szöveges leírás	Rendkívül rossz állapotban lévő társasházban, utcai bejárattal rendelkező, meredek lépcsőn megközelíthető, felújítandó, pinceszíni helyiség.	Kizárólag udvari bejárattal rendelkezik, vízóra, ablakait befalazták, állapota átagos, száraz pince.	Utcai bejárattal rendelkező, egyedi villanymérővel, közös wc-vel, átagos állapotú, ablak nélküli pincehelyiség.	Villany közművel ellátott, átagos állapotú, ablak nélküli (egy helyen felüvilágító az udvar felé) és utcai bejárattal rendelkezik.
Értékmódosító tényezők				
Budapesten belüli elhelyezkedés	Csarnok negyed	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		-5%	-5%	0%
Közlekedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Alapterület	115 m ²	nagyobb	kisebb	nagyobb
Korrekció		10%	-10%	10%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	közepes	közepes
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Típus / funkció	raktár	raktár	raktár	raktár
Korrekció		0%	0%	0%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Természetes megvilágítás, szellőzés	két utcára néző ablakokkal	ablak nélküli	ablak nélküli	ablak nélküli
Korrekció mértéke		15%	15%	15%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	pinceszíni, utcai bejárat	pinceszíni, udvari bejárat	pinceszíni, utcai bejárat	pinceszíni, utcai bejárat
Korrekció		5%	0%	0%
Infrastruktúra (közmű-ellátottság)	közmű nélküli (gáz, víz nincs bevezetve, áram hálózat rendkívül rossz állapotú)	víz	víz, villany, csatorna	villany
Korrekció		-2%	-6%	-2%
Egyéb korrekciós tényező	nem ismert	saját használatú zárt udvar	kialakított vizesblokk	hasonló
Korrekció		-10%	-10%	0%
Összes korrekció		3%	-26%	3%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	865	914	807	874
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	99 441			
Az ingatlan nettó bérleti díja	99 000	Ft/hó	1 188 000	Ft/év

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítéses módszert (bulid-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A tőkésítési ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összege. Kockázatmentes kamatlábnak az MNB 15 éves államkötvény 2022. február – 2023. január közötti havi referenciahozam átlagát vettük figyelembe. A kockázati felár a tranzakciós költségéből, az ingatlanpiaci kockázatból, a típus kockázatból és a regionális kockázatból tevődik össze:

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
Magyar Államkötvény hozam átlag	2022.02.01.-2023.01.31.	7,670%
tranzakciós költségek		0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		1,500%
típus kockázat	pincszinti helyiség	2,000%
regionális kockázat	VIII. ker. /Csarnok negyed/	2,000%
Hozam ráta		13,670%

A piaci összehasonlító módszerrel számított éves bérleti díj egyszerű tőkésítésével – figyelembe véve a becsült veszteséget – meghatározott forgalmi értéket az alábbi táblázatban összegezzük.

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	1 188 000	Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	15,00%	
tőkésítési ráta:	13,67%	
Tőkésített forgalmi érték:	7 386 979	Ft
Kerekített forgalmi érték:	7 400 000	Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. -1 em. 1. szám alatti, 34778/0/A/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározását a piaci összehasonlító- és a hozamszámítás módszerét alkalmazva.

A végső értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték 100%-ának figyelembevételével állapítottuk meg, a hozamszámítás módszerét csak ellenőrzésként használtuk.

Értékelési módszerek	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító elvű	7 400 000 Ft	100%	7 400 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	7 400 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	7 400 000 Ft

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve: **7 400 000 Ft + áfa,**
azaz hétmillió-négyszázezer forint + áfa

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke, kerekítve
(a 115 m² alapterületre vetítve): **64 350 Ft/m² + áfa,**
azaz hatvannégyezer-háromszázötven forint/m² + áfa

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

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

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Budapest, 2023.02.14.



Tomcsik Veronika
Ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 08320/2019

Ellenőrizte:



Vizsy Márk
Ingatlanvagyon-értékelő – szakmai ellenőr
Névjegyzéksz.: Zala Megyei Ingatlanvagyon-
értékelő és Közvetítői Névjegyzék 66/2020



Reményi Krisztina
Ingatlanértékbecslési 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 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 BFVK Zrt. írásos beleegyezése és jóváhagyása nélkül.

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

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.

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.

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.

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.

Felhasznált adatok

1.2. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért 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.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Elektronikus úton előkészítve

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám 800000443092023

2023.01.09

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34778/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Aurora utca 4. - 1. emeleti ajtó:1.

ILRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

tároló	115	0 0	1745/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 200174/1/2000/00.08.08

1. bejegyző határozat: 200174/1/2000/00.08.08

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melleskhelyiségek.

ILRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 tároló határozat: 135208/1/2013/13.08.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 200174/1/2000/00.08.08

tároló határozat: 135208/1/2013/13.08.30

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 167062/2000./04.11./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA

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

2. tulajdoni hányad: 1/1 tároló határozat: 44557/1/2015/14.11.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 135208/1/2013/13.07.09

tároló határozat: 44557/1/2015/14.11.19

jogcím: a 2011.évi CLIV-es törvény alapján

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2011. évi CLIV. törvény 2. § (1) bekezdése jogcímen.

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 135208/1/2013/13.07.09

tároló határozat: 44557/1/2015/14.11.19

jogcím:

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉJSÉGUGYI MINŐSEG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

cím: 1125 BUDAPEST XII.KER. Dios apók 3.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám 8000004 4309 2023
2023.01.09

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34778/0/A/I helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 200174/1/2000/00.01.01
jogaim: 1990. évi LXV. tv. 107. § 1d7062/2000/04.11.0
jogaim: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11
eredeti állapot helyreállítása.

H I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 106081/2/2012/11.01.20
terlő határozat: 139295/1/2012/12.07.06
Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 106081/2/2012/11.01.20
terlő határozat: 139295/1/2012/12.07.06
Kérelem elutasítása
vagyonkezelői jog bejegyzése iránt:
jogosult:
név: GYÓGYSZERPIRATI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET
cím: 1125 BUDAPEST XII.KER. Diák árok 3.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 130119/1/2012/11.06.21
terlő határozat: 139295/1/2012/12.07.06
Fellebbezés
a 106081/2/2012 számú határozat ellen.
jogosult:
név: GYÓGYSZERPIRATI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET
cím: 1125 BUDAPEST XII.KER. Diák árok 3.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 132026/1/2013/11.11.26
terlő határozat: 14201/1/2013/12.04.20
Fellebbezés
a 139295/1/2012 számú határozattal szemben.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA
cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34203/1/2013/12.04.20
terlő határozat: 67142/1/2013/12.04.20
Kérelem elutasítása
tulajdonjog és tulajdonosi joggyakorló bejegyzése.
jogosult:
név: GYÓGYSZERPIRATI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET
cím: 1125 BUDAPEST XII.KER. Diák árok 3.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám 8000004-4309-2023

2023.01.09

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34778/0/A/1 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 52357/1/2013/13.02.07
tör.ló határozat: 67142/1/2013/12.04.20

Fellebbezés

a 34203/1/2013 számú határozat ellen.

jogosult:

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

ním : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós arók 3.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 50566/1/2013/12.04.20
tör.ló határozat: 67142/1/2013/12.04.20

Fellebbezés

a 34203/1/2013 számú határozat ellen.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

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

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 67142/1/2013/12.04.20
tör.ló határozat: 115270/1/2013/13.07.09

Kérelem elutasítása

tulajdonjog és vagyonkezelői jog bejegyzése iránt.

jogosult:

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

ním : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós arók 3.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 90421/1/2013/13.05.06
tör.ló határozat: 30621/2/2013/13.05.06

Kérelem elutasítása

tulajdonjog és tulajdonosi joggyakorló bejegyzése iránt.

jogosult:

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG- ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

ním : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós arók 3.

5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 115270/1/2013/13.07.09
tör.ló határozat: 67142/2/2013/12.04.20

Kérelem elutasítása

tulajdonjog és vagyonkezelői jog bejegyzése iránt.

jogosult:

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

ním : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós arók 3.

6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 130177/1/2013/13.08.16
tör.ló határozat: 135203/1/2013/13.08.10

Fellebbezés

A 115270/1/2013. számú határozattal szemben.

utolsó: 11 /1.

jogosult:

név: GYÓGYSZERESZETI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZTÉSI INTÉZET

ním : 1125 BUDAPEST XII.KER. Diós arók 3.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004-4309-2023

2023.01.09

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34778/0/A/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159872/1/2013/13.10.15

korlátozó határozat: 44557/1/2015/14.11.19

Bizottsági felülvizsgálati kérelem
31162/1/2013. számú másodfokú határozat elleni.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYZATA

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városháza Utca 9-11

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44557/1/2015/13.07.09

korlátozó határozat: 44557/2/2015/13.07.09

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és tulajdonosi joggyakorló bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: GYÓGYKIEGÉSZÉSI ÉS EGÉSZSÉGÜGYI MINŐSÉG ÉS SZERVEZETFEJLESZÉS: INTÉZET

cím : 1125 BUDAPEST XII. KER. Dózsa arkád 3.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kizárólag megjelölt napig meggyőzőnek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemlé másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító eredő dokumentumnak.

TULAJDONILAPVIGÉ

Társasházi alapító okirat

2000 AUG 28

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

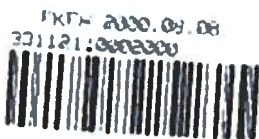
**Társasháztulajdont
alapító okirat**

Budapest VIII. ker., Auróra utca 4.

(Hrsz.: 34778)

2000.

Budapest VIII. kerület



Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Auróra utca 4.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat meghívásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT (1082 Bp VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34778 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Auróra utca 4. szám alatti és a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonát 1745/10000 részarányban (pincehelyiség), valamint a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát 8255/10000 részarányban képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és az 1998. (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően

társasházzá

alakítja át

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetésséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett vásárlási szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Auróra utca 4. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- | | | |
|------|--|--------------------|
| I. | Telek | 504 m ² |
| II. | Alapok és felmenő teherbördő falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kemények, telekhatároló kerítések. | |
| III. | Közbenjáró és zárófödémek, egyéb szerkezetek (koszonik, kiváltók, függőfolyosók szerkezetei) az épületek szigeteléseit, lepcsők szerkezeteit | |

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiséggeljesztések azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Fővárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. páncs 1. sz. alatti, 115 m² alapterületű tároló a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1745/10000 hányad
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. földszint 1. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 377/10000 hányad
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. földszint 2. sz. alatti 2 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 606/10000 hányad
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. földszint 3. sz. alatti 1,5 szobás, 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 591/10000 hányad
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. földszint 4. sz. alatti 3 szobás, 65 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 988/10000 hányad
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. földszint 5. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 603/10000 hányad
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. földszint 6. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 370/10000 hányad
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. földszint 7. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 365/10000 hányad
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34778/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 4. I. emelet 8. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 360/10000 hányad

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges

V. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlan nyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXVII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgalmak, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, a 34778. lusz. alatt a társasházközösség külön tulajdonként kerüljön bejegyzésre,
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként, és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be,
- ahírlítottak, mint tulajdonostársak (Budapest Fővárosi Önkormányzat és Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat) kijelentjük, hogy az alapítóokiratban, az I. számon felvett alhateti területe, a ténylegesen felmért terület, amely a vakóságnak megfelelő, tudomásul vesszük, és elfogadjuk, hogy az ennek alapján kiszámításra került tulajdoni hányad eltér a FVÁB (XXIII-125/1992/V.ÁB- A/VIII/1) határozatában foglaltaktól.

Jelen társasház-tulajdon alapító okirathoz szervezeti működési szabályzat tartozik.

Budapest, 2000. április 15.

2000. júli. 7.

Budapest Fővárosi Önkormányzat

2000. júli. 7.



Bp. Főváros Józsefvárosi Önkormányzat nevében eljáró
Kisfalvi Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
KISFALI

Közvetítő Vagyongazdálkodó Kft.

Kovács Ottó
igazgató

Viktor Adrienne
referens

Élkezjegyzte

[Handwritten signature]

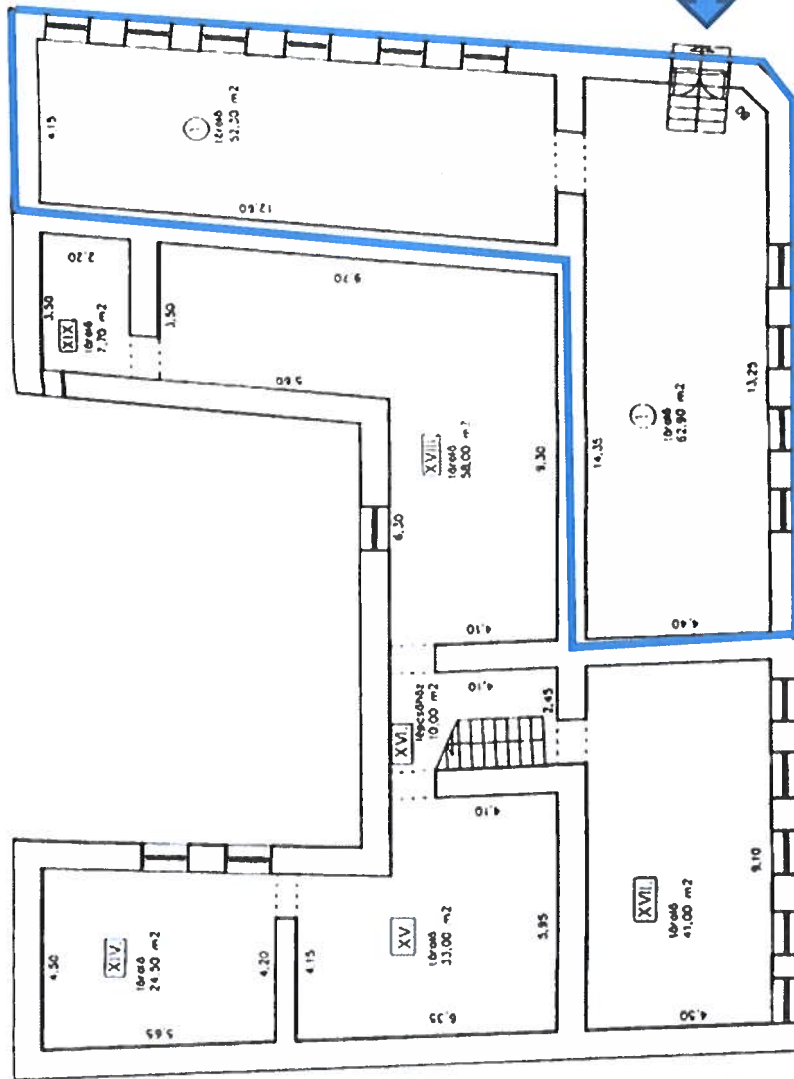
L. RUSKÓ SZY GYÖRGY

igazgató

1051 Bp., Csobor 6. u. 12. l. 2.
Tel: 06-11-311-32-20

Alaprajz

ÉL	MEGNEVEZÉS	TERFELÉ
	Pince	115,20 m ²
XIV	Irodó	24,50 m ²
XV	Irodó	33,00 m ²
XVI	ÉPCSŐHÓZ	15,00 m ²
XVII	Irodó	41,00 m ²
XVIII	Irodó	59,00 m ²
XIX	Sz.ó.ló	7,70 m ²



Előzetes	Méret: 1:
Vörös fm Kft.	
Cím:	Bp. VIII, Auróra u. 4. hrsz.: 34778 M 1:100
Téma:	Pince alaprajz
Előzetes	1999. 07.
Tervező	Csákos Zoltán
Ellátott	Csákos Zoltán
Ellátott	Székely János

Képek



Utcakép



Utcakép



Auróra utca felőli nézet



Bérkocsis utca felőli nézet - bejárat



Bejárat az ingatlanba



Lépcsőszakasz



Lépcső



Lépcső



Helyiség



Helyiség



Helyiség



Helyiség

