

Az értékelés azonosítója: B/19/Ú/42

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest VIII. ker., Orczy út 40. fszt. 13. szám alatti,
38791/0/A/14 hrsz.-ú, lakás megnevezésű ingatlanról.

Budapest, 2019.03.05.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 15 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

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	5
2.4 SWOT analízis.....	6
3. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK.....	6
4. ÉRTÉKELÉS.....	9
4.1 Bérleti díj meghatározása	9
4.2 Forgalmi érték meghatározása	10
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	14
MELLÉKLETEK	
Tulajdoni lap	
Alaprajz	
Társasházi alapító okirat (kivonat).....	
Képek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **Budapest VIII. ker., Orczy út 40. fszt. 13., 38791/0/A/14 hrsz.-ú** ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFKV Zrt. Ingatlanhasznosító Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2019.03.05.
Az értékelés célja:	értékesítési szándék érdekében
Helyszíni szemle időpontja:	2019.02.12.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	lakás
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest VIII. ker., Orczy út 40. fszt. 13.
Az ingatlan helyrajzi száma:	38791/0/A/14 hrsz.
Lakás alapterülete:	Teljes: 35 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

Az ingatlan bruttó piaci forgalmi értéke, kerekítve:

13 400 000 Ft
azaz tizenhárommillió-négyszázezer forint

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:

383 000 Ft/m²
azaz háromszáznyolcvanháromezer forint/m²

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

A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértéként is és azt a feleknek a mindenkori áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

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

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. A tárgyi ingatlan felújítandó állapotú, faltöveken vizesedés, salétromosság volt megfigyelhető. A fürdőhelyiség mérete nagyon kicsi, de megfelel a napi használatra. A vizsgált ingatlan ablaka a Vajda Péter utcára nyílik, így világosnak, ugyanakkor zajosabbnak is mondható.

Budapest, 2019.03.05.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2.



Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő



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



Fekesházy Attila
ingatlan-értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, az értékelés célja

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

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

Tulajdoni lapot, alaprajzot, alapító okiratot.

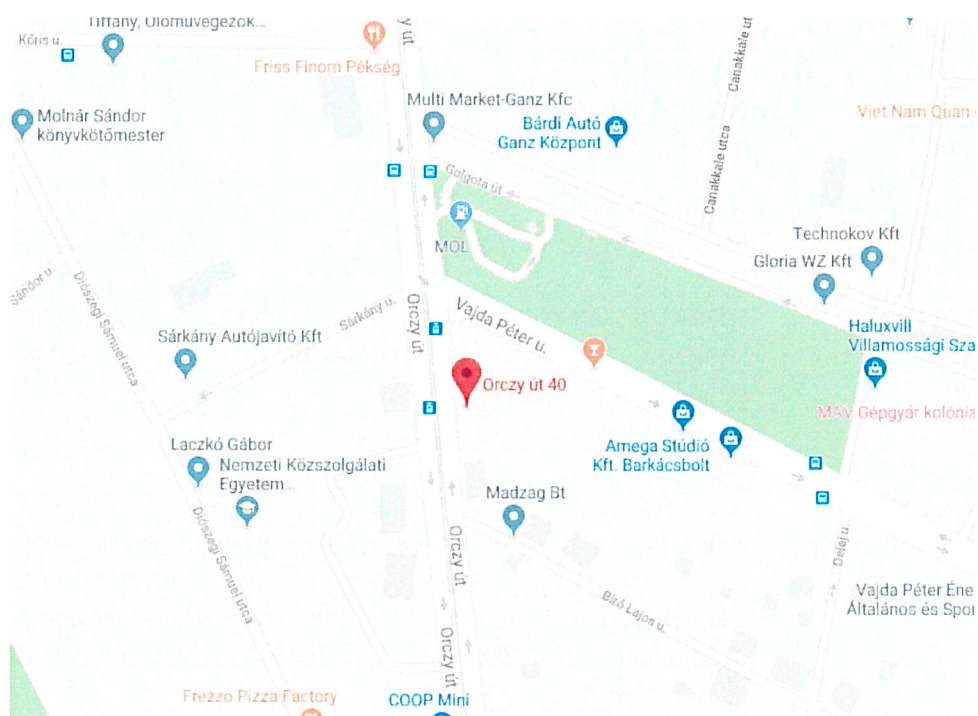
Helyszíni szemle:

2019.02.12-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet

Budapest VIII. kerülete a főváros pesti oldalán elhelyezkedő kerület, melynek elnevezése Józsefváros. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerület városrészei: Palotanegyed, Népszínház negyed, Kerepesdűlő, Százados negyed, Ganz negyed, Tisztviselőtelep, Orczy negyed, Losonci negyed, Magdolna negyed, Csarnok negyed, Corvin negyed. Közel a Nemzeti Közszolgálati Egyetem Campusa, mely 11 hektáros területen fekszik és amely magában foglalja Józsefváros legnagyobb zöldterületét az Orczy parkot is. Az egyetemisták érkezése, valamint az Universitashoz kötődő beruházások (Kollégium, sportcsarnok) felpezsdítették a környéket.



Az ingatlan jól megközelíthető tömegközlekedéssel és gépkocsival egyaránt. Tömegközlekedés esetén rendkívül közel, az ingatlan előtt helyezkedik el a 24-es jelű, a 37-es jelű villamosmegálló, így könnyen elérhető a Keleti pályaudvar vagy akár a Nagyváradi tér, ahonnan az M3 jelű metróval haladhatunk tovább Kőbánya-Kispest, vagy Újpest-Központ felé. Személygépkocsival megközelíthető az Üllői útról, a Könyves Kálmán krt.-ről az Elnök utcán keresztül, valamint a Fiumei út felől a Kőrös utcát és a Diószegi Sámuel utcát érintve.

Parkolás: A parkolás a mellékutcákban, közterületen lehetséges és viszonylag nehézkes, mivel nagyon kevés a hely a parkoló autók számára. Egyéb parkolási lehetőség a környéken nem került kialakításra.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	Budapest VIII. ker., Orczy út 40. fszt.13.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1089 Budapest VIII. ker., Orczy út 40. fszt.13.
Helyrajzi száma:	38791/0/A/14
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata; 1/1
Megnevezése:	lakás
Funkció a valóságban:	lakás
Épület/helyiség alapterülete:	Teljes: 35 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	nem tartalmaz bejegyzést

2.3 Az ingatlan jellemzői

A felépítmény

		állapot
Építési éve:	~1940-es évek	
Alapterület:	35 m ²	
Szintszám:	fszt. + 2 emelet	
Parkolás:	közterületen	
Alapozás:	síkalap	stabil
Teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Tetőszerkezet:	összetett nyeregteretű, fa fedélszék	stabil
Nyílászárók:	fa nyílászárók	megfelelő
Padozatok:	parketta, linóleum	megfelelő
Felületképzés:	festett, a vizes helyiségekben részben csempézett falak	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedi, gázkonvektor a hallban és a konyhában	kielégítő
Világítás:	természetes és mesterséges megvilágítás	közepes
Meleg víz:	villanybojler a fürdőben	megfelelő
Beosztás:	konyha + szoba + hall + fürdőszoba	közepes
Jelenlegi hasznosítás:	lakás	
Egyéb (a lakás szöveges bemutatása):	A társasháznak két oldalról van bejárata. A vizsgált ingatlan a hátsó - a Vajda Péter utcára nyíló – bejárathoz legközelebb eső ingatlan. Az ingatlan nyílászárói biztonsági ráccsal vannak ellátva. Az ingatlanba történő belépéskor a konyhába jutunk, ahonnan bal oldalról nyílik a hall, melynek falain vízszintes nyoma látható. A hallból nyílik a fürdőszoba, továbbá a nagyszoba, melynek ablaka a Vajda Péter utcára nyílik.	

Az értékelt ingatlan helyiségei és területeik:

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület
Konyha	földszint	8,57
Fürdő	földszint	1,72
Hall	földszint	9,07
Szoba	földszint	16,13
Teljes alapterület kerekítve:		35 m2

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • jó tömegközlekedés 	<ul style="list-style-type: none"> • műszaki állapot • vizesedő falak • épületen belüli elhelyezkedés
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • teljes körű felújítás 	<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/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végösszeg 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, bérelti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

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

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

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

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá 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.

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 pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratelátésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.
Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

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

4. ÉRTÉKELÉS

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

4.1 Bérleti díj meghatározása

Az ingatlan bérleti díjának meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk.

Az adatgyűjtés során kiválasztottuk azon bérbeadásra szánt ingatlanokat, melyek főbb jellemzői a legközelebb állnak az értékelt ingatlanhoz. A kínálati korrekcióval módosított bérleti díjakból kiszámítottuk az ingatlanok hasznos alapterületeire eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. A figyelembe vett főbb korrekciós tényezők: ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését, a galériázottságot, a közlekedést, az alapterületet, a műszaki állapotot, a parkolási lehetőséget, a komfortfokozatot, a fűtési lehetőséget, a gépesítettséget és a kilátást. A korrigálásokat követően kiszámítottuk a korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, amelyből az értékelt ingatlan bérleti díját képeztük. A bérleti díj részletes számításait az 1. számú táblázat tartalmazza.

1. számú táblázat

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1089 Budapest, Orczy út 40. fszt. 13.	VIII., Alföldi utca	VIII., Kőrös utca	VIII., Magdolna utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. február	2019. február	2019. február
Adat forrása		www.ingatlan.com/28399841	www.ingatlan.com/27622822	www.ingatlan.com/26836498
Ingatlan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Realizált / kínálati bérleti díj (Ft/hó)		130 000 Ft	99 000 Ft	95 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kínálati korrekció mértéke: -10%	117 000 Ft	89 100 Ft	85 500 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	35 m ²	40 m ²	31 m ²	30 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		2 925 Ft	2 874 Ft	2 850 Ft
Szöveges leírás	Tárgyi ingatlan felújítandó állapotú, utcára nyíló ablakkal, földszinti elhelyezkedésű.	Az ingatlan közepes állapotú, duplakomfortos, belső udvarra néző ablakkal, bútorozott, részben gépesített.	Az ingatlan jó állapotú, összkomfortos, kertre néző, gépesített földszinti lakás.	Az ingatlan felújított, elektromos fűtésű, részben gépesített, bútorozatlan földszinti lakás.

Értékmódosító tényezők

Elhelyezkedés	forgalmas út mellett	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	-5%	-5%

Kerületen belüli elhelyezkedés	Orczy kert kötelében	kedvezőbb	hasonló	hasonló
Korrekción		-5%	0%	0%
Galéria	nincs	van	van	van
Korrekción		-2%	-2%	-2%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m²)	35 m²	nagyobb	kisebb	kisebb
Korrekción		3%	-3%	-3%
Műszaki állapot	felújítandó	közepes	jó	felújított
Korrekción		-10%	-15%	-20%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekción		0%	-2%	0%
Komfortfokozat	komfortos	duplakomfortos	komfortos	komfortos
Korrekción		-4%	0%	0%
Fűtési lehetőség	gázkonvektor	gázkonvektor	gázkonvektor	elektromos
Korrekción		0%	0%	2%
Gépesített	tűzhely	hűtő, mosógép, tűzhely	hűtő, tűzhely	tűzhely
Korrekción		-4%	-4%	0%
Kilátás	udvari	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekción		0%	0%	0%
Összes korrekción		-28%	-31%	-28%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó) (Ft/m ² /hó)	2 052	2 121	1 983	2 052
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	71 818			
Az ingatlan bérleti díja	72 000	Ft/hó	864 000	Ft/év

4.2 Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására két módszert, a piaci összehasonlító módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Tranzakciós adatok nem állnak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk. Az értékelés metodikája megegyezik bérleti díj számításánál leírtakkal (lásd. 4.1. pont).

A forgalmi érték piaci összehasonlító módszerrel történő számításait a 2. számú táblázat tartalmazza:

2. számú táblázat

A felépítményes ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe	1089 Budapest, Orczy út 40. fszt. 13.	VIII., Orczy negyed	VIII., Dankó utca	VIII., Baross utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Adat dátuma		2019. február	2019. február	2019. február
Adat forrása		www.ingatlan.com/28779941	www.ingatlan.com/28394204	www.ingatlan.com/27793508
Ingatlan típusa	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		17 900 000 Ft	16 200 000 Ft	16 900 000 Ft
Kínálati ár miatti korrekció	-10%	16 110 000 Ft	14 580 000 Ft	15 210 000 Ft
Épület/helyiség alapterülete (m ²)	35 m ²	31 m ²	29 m ²	30 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		519 677 Ft	502 759 Ft	507 000 Ft
Szöveges leírás	Tárgyi ingatlan felújítandó állapotú, utcára nyíló ablakkal, földszinti elhelyezkedésű.	Jó műszaki állapotú, magasföldszinti elhelyezkedésű gázkonvektoros fűtésű ingatlan.	Közepes műszaki állapotú, udvari kilátással rendelkező, gázkonvektoros fűtésű ingatlan.	Közepes műszaki állapotú, gázkonvektoros fűtésű földszinti ingatlan.
Értékmódosító tényezők				
Elhelyezkedés	forgalmas út mellett	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Kerületen belüli elhelyezkedés	Orczy kert közelében	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
Korrekció		0%	5%	0%
Galéria	nincs	van	van	van
Korrekció		-2%	-2%	-2%
Közlekedés	jó	hasonló	hasonló	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	0%	-5%
Alapterület miatti korrekció	35 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	felújítandó	jó	közepes	közepes
Korrekció mértéke		-15%	-10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Elhelyezkedés	földszint	földszint	magasföldszint	földszint
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Ablak tájolása	utcára nyíló ablak	udvarra nyíló ablak	udvarra nyíló ablak	udvarra nyíló ablak
Korrekció mértéke		-3%	-3%	-3%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-25%	-25%	-25%

Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	382 359	389 758	377 069	380 250
Korrigált ár (Ft)	13 382 565	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	13 400 000 Ft			

A hozam alapú módszer alkalmazásánál abból indulunk ki, hogy az az ingatlan forgalmi értéke meghatározható az ingatlan hasznosítása során elérhető tiszta bevétel tőkésítésével. *A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.*

A 3. és 4. számú táblázatok tartalmazzák a hozam alapú számítás részletezését.

3. számú táblázat

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
MNB 15 éves kötvény	2019.03.05	3,740%
tranzakciós költségek	2019.03.05	0,500%
típus kockázat	lakás	1,000%
regionális kockázat	VIII. kerület	2,000%
Hozam ráta		7,240%

4. számú táblázat

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	864 000	, - Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	7,240%	
Tőkésített forgalmi érték:	10 979 006	, - Ft
Kerekített forgalmi érték:	11 000 000	, - Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a **Budapest VIII. ker., Orczy út 40. fszt. 13. alatti, 38791/0/A/14 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 figyelembe vételével állapítottuk meg. A hozamszámítás módszerét csak ellenőrzésként használtuk.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	13 400 000 Ft	100%	13 400 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	11 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	13 400 000 Ft

Fentiek alapján az értékelés eredménye:

Az ingatlan bruttó piaci forgalmi értéke, kerekítve:

13 400 000 Ft
azaz tizenhárommillió-négyszázezer forint

Az ingatlan fajlagos piaci forgalmi értéke, kerekítve:

383 000 Ft/m²
azaz háromszáznyolcvanháromezer forint/m²

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

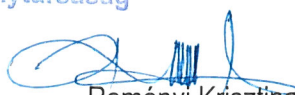
A fenti érték bruttó érték, amely tartalmazza az áfa mértéként is és azt a feleknek a mindenkori áfa törvény szerint kell egymás között elszámolnia, annak megfelelően, hogy alanyai-e az áfa körnek.

Budapest, 2019.03.05.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Tomcsik Veronika
ingatlanvagyon-értékelő

2.


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


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 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 használhatók 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

2.3. 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

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: 8000004/104360/2019

2019.02.28

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 38791/0/A/14 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út 40. földszint. ajtó:13.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	35	1 0	109/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 255436/1994/1994.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 157781/1/2004/04.04.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 167443/1995/1995.09.04

törölő határozat: 157781/1/2004/04.04.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Gál Róbert

szül. : 1976

a.név : Bodnár Mária

cím : 1090 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út 40 földszint 13

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157781/1/2004/04.04.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 167443/1995/1995.09.04

törölő határozat: 157781/1/2004/04.04.26

Holtig tartó használati jog

jogosult:

név : Kovács Ferencné

sz.név: Sikerle Julianna

szül. : 1924

a.név : Hörcsik Julianna

cím : 1090 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út 40 földszint 13

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 363656/1/2003/03.11.20

törölő határozat: 86270/1/2004/04.02.23

Jelzálogjog 131 600 FT, azaz százharmincegyezer-hatszáz FT erejéig.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

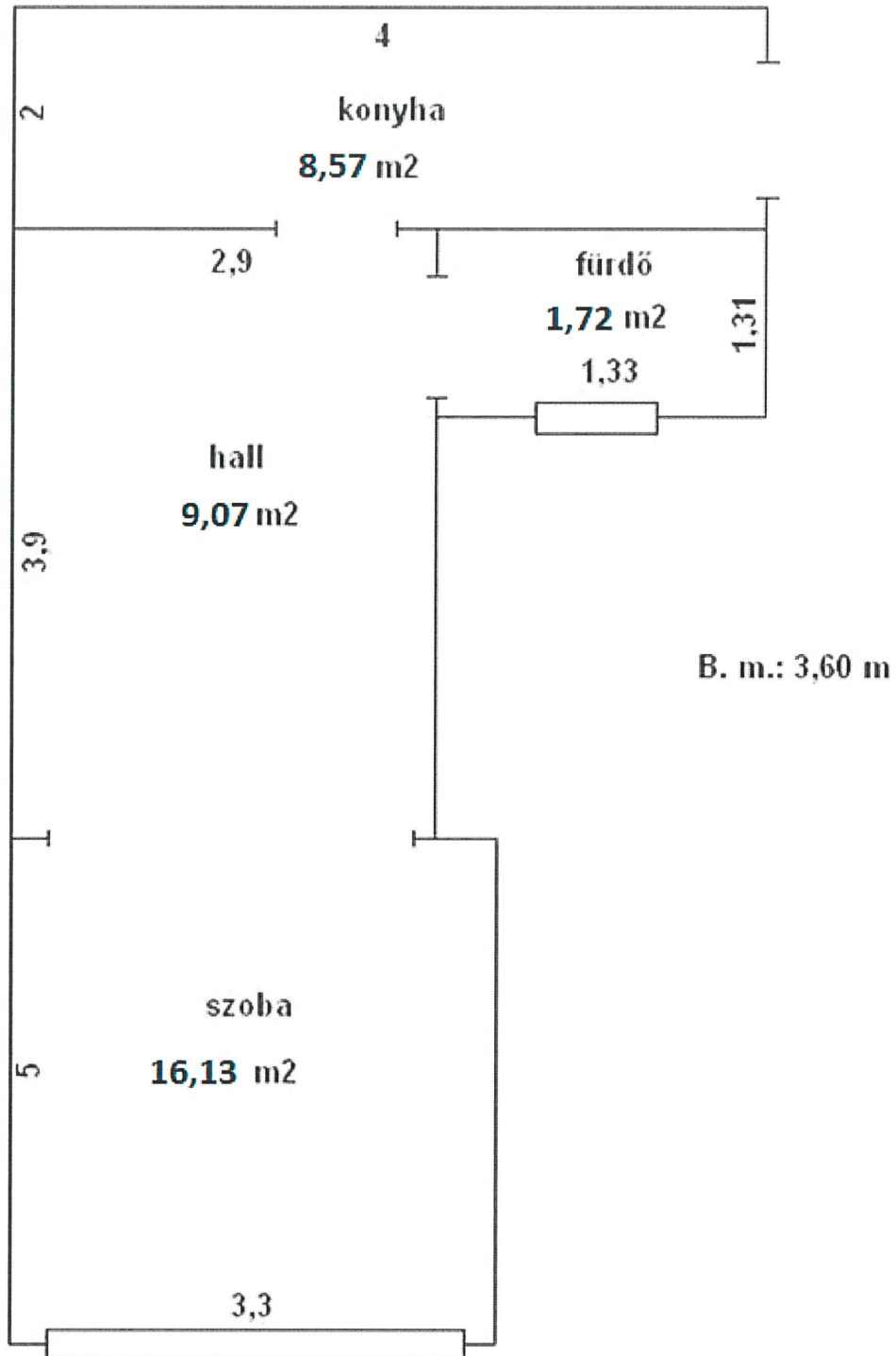
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



Társasházi alapító okirat (kivonat)

URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. ORCZY út 40. sz.

Hrsz.: 38791

Tlsz.: 2347

1980 sz.: 1590

Vajda P. a S.

1980 sz. kor. kelt.

Tartalom: Alapító okirat: 24 lap

Műszaki leírás: 22 lap

Tervrajzok: 1 - 5 -ig

Budapest, VIII. ker. ORCZY út 40. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 2347 tulajdoni lapon 38791 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1224 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. ORCZY út 40. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1224 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásnérőjéig,
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Lépcsőfeljáró	7,00	nm	*
VII.	Folyosó	19,36	nm	χ
VIII.	Rekeszek	44,37	nm	
IX.	Folyosó	43,34	nm	χ
X.	Rekeszek	110,16	nm	
XI.	Rekesz	12,25	nm	
XII.	Folyosó	17,06	nm	χ
XIII.	Rekesz	11,02	nm	
XIV.	Rekesz	5,98	nm	
XV.	Rekeszek	15,28	nm	
XVI.	Tároló	10,56	nm	
XVII.	Tároló	42,24	nm	
XVIII.	Tároló	4,88	nm	
XIX.	Tároló	3,95	nm	
XX.	Tároló	40,56	nm	
XXI.	Folyosó	20,58	nm	χ
XXII.	Rekeszek	10,05	nm	
XXIII.	Rekeszek	36,40	nm	
XXIV.	Tároló	7,29	nm	
XXV.	Folyosó	18,18	nm	χ
XXVI.	Tároló	10,66	nm	
XXVII.	Tároló	11,05	nm	
XXVIII.	Lépcsőfeljáró	1,95	nm	*

XXIX.	Tároló	6,75 nm
XXX.	Tároló	17,04 nm
XXXI.	Folyosó	19,00 nm
XXXII.	Rekeszek	27,75 nm
XXXIII.	Rekeszek	40,34 nm

Összesen: 615,05 nm / 615,00 nm /

FÖLDSZINT:

XXXIV.	Lépcsőház	12,11 nm
XXXV.	Lépcsőház	21,18 nm
XXXVI.	Kapualj	16,95 nm
XXXVII.	Kapualj	19,11 nm
XXXVIII.	Közös WC	3,59 nm
IXL.	Közös WC	5,37 nm
XL.	Udvar	317,53 nm
XLI.	Közlekedő	3,87 nm
XLII.	Kukatároló	2,40 nm
XLIII.	Légudvar	1,10 nm
XLIV.	Légudvar	0,81 nm

Összesen: 401,62 nm / 402,00 nm /

I. EMELET:

XXXIV.	Lépcsőház	12,11 nm
XXXV.	Lépcsőház	21,18 nm
XLV.	Függőfolyosó	91,41 nm
XLVI.	Közös wc	7,48 nm
XLVII.	Közös wc	7,70 nm
XLVIII.	Közös wc	3,31 nm
IL.	Légudvar	3,20 nm
L.	Légudvar	1,27 nm
LI.	Légudvar	0,96 nm
LII.	Előtér	2,88 nm

Összesen: 151,50 nm / 151,00 nm /

II. EMELET:

XXXIV.	Lépcsőház	12,11 nm
XXXV.	Lépcsőház	21,18 nm
XLV.	Püggőfolyosó	91,41 nm
XLVI.	Közös wc	7,48 nm
XLVII.	Közös wc	7,70 nm
XLVIII.	Közös wc	3,31 nm
LII.	Előtér	2,88 nm
Összesen:		146,07 nm / 146,00 nm /

PADLÁSTÉR:

LIII.	Padlástér	4,93 nm
LIV.	Padlástér / teljes alapterület van a számításban /	784,60 nm
Összesen:		789,53 nm / 790,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkorai tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.
Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 12. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból
139 / 10.000 hányad ✓
- 14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a "földszint 13. sz." alatti
1 szoba, konyha, zuhanyzó, hall
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból
189 / 10.000 hányad ✓
- 15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 14. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, wc
helyiségekből álló öröklakás 28 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból
150 / 10.000 hányad ✓
- 16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 15. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba
helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból
142 / 10.000 hányad ✓
- 17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti
1 szoba, konyha, hall, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 39 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból
210 / 10.000 hányad ✓
- 18./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 17. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból
127 / 10.000 hányad ✓

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanok közül jogutódlás nélkül megüresedő valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú önkormányzati tulajdonban álló helység bérlemény terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

III.

Ingtatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott a Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat megbízásából a Földhivataltól kéri, hogy a társtulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba a - 27/1972. / XII. 31./ MÉM sz. rendelet 53 - 56. paragrafusa értelmében - jegyezze be. Ennek során az A. / fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a B. / fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a B. / fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

Egyidejűleg kéri, hogy az alapító okirat C./ pontjában foglaltaknak megfelelően az elővásárlási jogot jegyezze be.

Az URBS Kft. / Budapest, Wesselényi u. 41. / kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat javára jegyezze be, azaz, hogy a kezelőjük a Vagyonkezelő KFT (Budapest, VIII. ker. Ór u. 8.)

IV.

A tulajdonostársak egymásközi jogviszonya

- a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján vagy egyéb módon másnak is átengedheti, a társasház tulajdonostárjaival szemben a hatályos jogszabályok és az alapító okirat szerinti kötelezettsége azonban ekkor is változatlanul fennáll.

- b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható illetőleg hasznosítható. A rendeltetésszerű használattól eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.

4./ Házfelügyelő / gondnok /

Amennyiben házfelügyelőt vagy gondnokot alkalmaz a társasház, a munkáltatói jogokat a közös képviselő (intéző bizottság) gyakorolja, a munkáltatója pedig a társasház lesz.



Budapest, 1994. szeptember



Ellenjegyezte:

.....


BÁLINT & MOLNÁR
Ügyvédi Iroda
Dr. Molnár Éva ügyvéd
1055 Bp. Szalay u. 13.
Tel: 1-324-790/14, 17

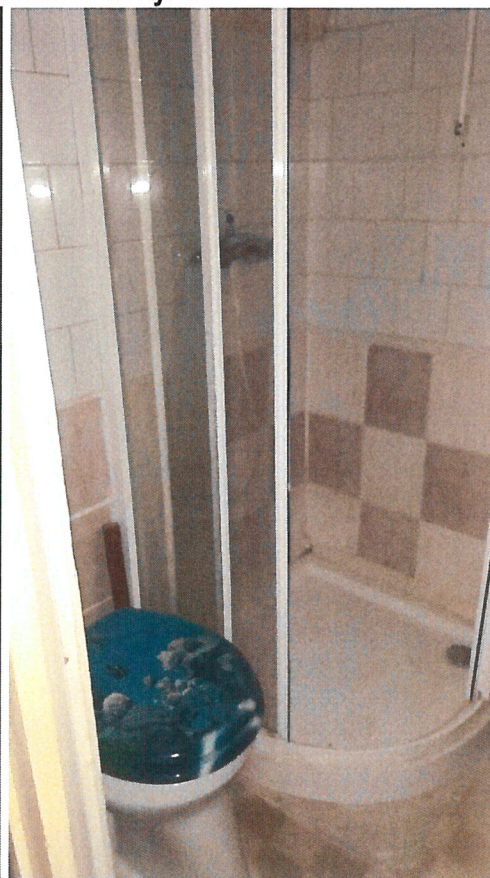


.....
a tulajdonos nevében

Képek



Az ingatlan bejárata és konyha



Az ingatlan konyhája és fürdőszobája



Az ingatlan szoba és hall helyiségei



Az ingatlan és közvetlen környezete

