

Az értékelés azonosítója: B/18/Ú/83

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



1088 Budapest, Puskin utca 24. fszt. 1. szám alatti, 36528/0/A/7 hrsz.-ú,
a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő lakás ingatlanról.

Budapest, 2018. augusztus 31.

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 27 számozott oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

Tartalomjegyzék

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK	4
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	4
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	4
2. AZ INGATLAN 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	7
4. ÉRTÉKELÉS	9
4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	9
4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével	11
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	13
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	15
MELLÉKLETEK	17
Tulajdoni lap	17
Alaprajz18	
Alapterület kimutatás	18
Tásasházi Alapító Okirat	19
Országos Építésügyi Nyilvántartás	25
Képek	26

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a **1088 Budapest, Puskin utca 24. fszt. 1. szám alatti, 36528/0/A/7 hrsz.-ú**, a Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő **lakás** ingatlan értékelése.

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

A megbízás adatai

Megbízó:	BFVK Zrt. Ingatlanguzgatási és Hasznosítási Iroda
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadásának napja:	2018.08.31.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása hasznosítási szándék, értékesítés céljából
Helyszíni szemle időpontja:	2018.05.10.
Alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító módszer, hozamszámítás módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	lakás
Az ingatlan fizikai megjelenése:	A Bródy Sándor utca 14. és Puskin utca 24. szám alatti saroképület földszintjén elhelyezkedő, jelenleg üresen álló iroda céljára alkalmas ingatlan.
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1088 Budapest, Puskin utca 24. fszt. 1.
Az ingatlan helyrajzi száma:	36528/0/A/7
Értékelt ingatlan alapterülete:	Teljes: 94 m ² Értékelt: 94 m ²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Budapest Főváros Önkormányzata 1/1
Értékelt ingatlan:	teljes albetét

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A Puskin utca 24. fszt. 1. szám alatti lakás forgalmi értéke, kerekítve: 47 400 000 Ft, azaz Negyvenhétmillió-négyszázezer forint

Fajlagos forgalmi érték a 94 m² területre vetítve, kerekítve: 504 200 Ft, azaz Ötszáznegyezer-kettőszáz forint

A fenti érték bruttó összeg, az áfa elszámolása tekintetében a mindenkori Áfa-törvény az irányadó.

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 használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Feladatunkat képezte a cím szerinti ingatlan forgalmi értékének meghatározása, értékesítési szándék érdekében.

Az értékelt 1088 Budapest, Puskin utca 24. fszt. 1. szám alatti 36528/0/A/7 hrsz.-ú lakást korábban együtt hasznosították a 36528/0/A/13 hrsz.-ú iroda megnevezésű ingatlannal, aminek ingatlannyilvántartás szerinti címe a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 14. fszt. 13., de ugyanabban az épületben helyezkednek el.

A két albetét jelenleg egybe nyitott, és iroda céljára került kialakításra, de az eredeti állapot visszaállítható, mivel az ingatlanok az ingatlannyilvántartás szerint önálló albetétek, külön bejárattal, önálló fűtési rendszerrel, mérőórákkal rendelkeznek, önállóan forgalomképes ingatlanok.

Az értékelt lakás alaprajzi megjelenése az eredeti kialakításhoz képest változott, (egy válaszfal elbontásra került) ezért az ingatlannyilvántartásban feltüntetett alapterület és az alaprajz szerint számított terület kismértékű (1 m²) eltérést mutat. Az értékelést az ingatlannyilvántartásban szereplő terület figyelembevételével végeztük el.

A forgalmi értéket piaci összehasonlító adatok és hozamszámítás módszerével határoztuk meg. A végső értéket a piaci összehasonlító adatokból számított érték 100%-nak figyelembe vételével állapítottuk meg, mivel az így kapott érték jellemzi legmegfelelőbben az adott típusú ingatlanokat.

Budapest, 2018. augusztus 31.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:0750/1992

2.



Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értébecslési szakértő
Névjegyzékszám: IM 9629/2011



Fekesházy Attila
ingatlan-nyilvántartási és értékelési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja

BFVK Zrt. Ingatlanhasznosítási Irodája megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározásával, értékesítési szándék érdekében.

1.2 Az értékeléshez felhasznált információk

Beszereztük:

Tulajdoni lapot

Alaprajzot

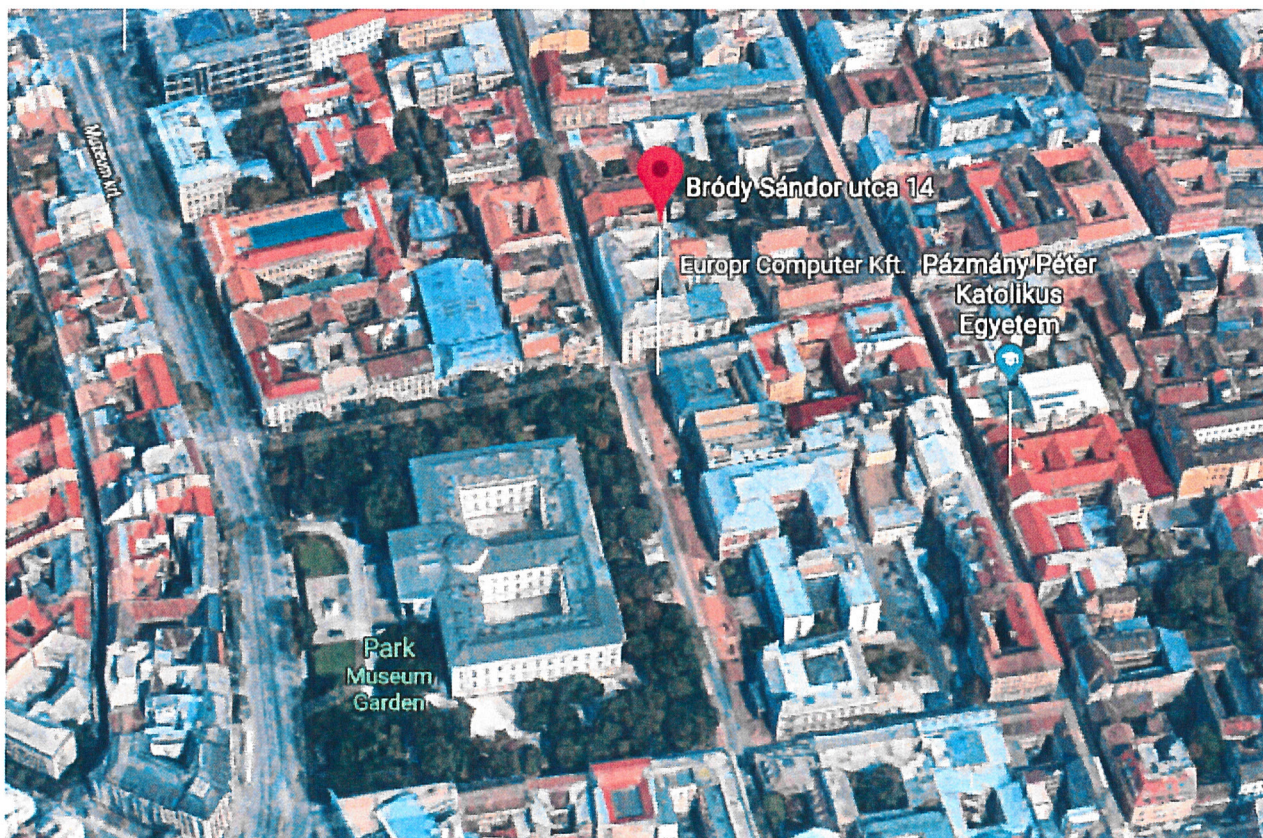
Társasházi Alapító Okiratot

Helyszíni szemle:

2018.05.10-én helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbefolyásoló adottságait.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Elhelyezkedés, környezet



Értékelt ingatlan a VIII. kerületben, a Múzeum körútról nyíló Bródy Sándor utca és Puskin utca sarkán helyezkedik el. Környezetében a Magyar Nemzeti Múzeum, a Magyar Rádió, valamint több, az 1800-as években megépített, és jelenleg műemléki védetség alatt álló épület található. Innen kapta a településrész a Palotanegyed elnevezését. Az utca és a környezet rendezett képet mutat. Tömegközlekedéssel való megközelíthetősége kiváló.

Az ingatlan a Múzeum körút felől és a Rákóczi út irányából gyalogosan is megközelíthető, a Kálvin téren az M3-as, M4-es metró, a Múzeum körúton villamos, a Rákóczi úton több autóbuszjárat is elérhető.

Személy és tehergépjárművel szintén megközelíthető, parkolási lehetőség biztosított a közúton, illetve a Pollack Mihály téri mélygarázsban.

2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

Ingatlan természetbeni címe:	1088 Budapest, Bródy Sándor utca 14. szám – Puskin utca 24. szám (sarok épület)	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	1088 Budapest, Puskin utca 24. fszt. 1.	
Helyrajzi száma:	36528/0/A/7	
Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányad:	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1	
Megnevezése:	lakás	
Funkció a valóságban:	két egymás melletti albetét összenyitásával kialakított iroda	
Alapterülete:	Teljes: 94 m ²	Értékelt: 94 m ²
Szolgalmi jogok, hasznélvezet, terhek, széljegy:	Műemlék, Műemléki környezet	

2.3 Az ingatlan jellemzői

Jelenlegi hasznosítás:	üresen álló helyiségcsoport
Az ingatlan szöveges bemutatása:	<p>A műemléki védettségű Degenfeld palota 1874-ben épült Ybl Miklós tervei alapján. Az épület pince + földszint + három emelet kialakítású hagyományos téglaszerkezetű két udvaros építmény. Az épület utcai, udvari homlokzatai, lépcsőházak, közös területek felújítottak, szemrevételezés alapján az ingatlan karbantartott, jó műszaki állapotú. Értékelt albetét az épület földszintjén helyezkedik el. Bejárata zárt lépcsőházból nyílik, ablakok a Puskin utca felé néznek. Az ingatlan tulajdoni lap szerint lakás, természetben iroda céljára használt, jelenleg üresen álló helyiségcsoport. Az irodahelyiségek, közlekedők padló burkolata hagyományos lécparketta, falak festettek. Mellékhelyiségek kerámia lapokkal burkoltak, vizes helyiségek oldalfala csempézett. Fűtés gáz cirkó kazánnal biztosított, a hőleadók radiátorok. Melegvíz ellátás villanybojlerrel megoldott. Az ingatlan felületképzései avultak, gépészete, fűtési rendszer korszerűtlen. Az ingatlan közepes műszaki állapotú, vizes helyiségek felújítandóak.</p> <p>Az Országos Építésügyi Nyilvántartás szerint 15974 (906) sorszámon nyilvántartott műemléki védettség alatt álló épület.</p>

		állapot
Építési éve:	1874	
Helyiségcsoport alapterülete:	94 m ²	felújítandó
Szintszám:	pince + földszint + három emelet	
Alap és szigetelés:	sávalap, talajvíz szigetelés hiányzik	
Felmenő falazat:	tégla	
Bejárat:	zárt lépcsőházból nyílik	
Nyílászárók:	kapcsolt gerébtokos szerkezetek	felújítandó
Padlóburkolatok:	parketta és kerámia lap	felújítandó
Felületképzés:	festett, vizes helyiségek oldalfalain csempeburkolat	felújítandó
Lépcső:	nincs	
Biztonsági rendszer:	kiépített	
Parkolás:	közterületen, mélygarázsban (fizetős övezet)	
Energia osztály:	n.a.	
Fűtési rendszer:	gáz cirkó kazán	korszerűtlen
Elektromos hálózat:	kiépített	megfelelő
Meleg víz:	villanybojler	megfelelő
Beosztás:	irodák, közlekedők, WC + kézmosó	megfelelő
Jelenlegi hasznosítás:	üres, használaton kívüli	
Tető:	nyeregtető, cserépfedéssel	

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> kerületen belüli elhelyezkedése kiváló épület kiváló műszaki állapotú jó tömegközlekedési kapcsolat 	<ul style="list-style-type: none"> viszonylag nagy alapterület felújítandó műszaki állapot
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> iroda céljára alkalmas helyiségcsoport 	<ul style="list-style-type: none"> további állagromlás műemléki védelem alatt álló épület magasabb fenntartási költsége

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 módszerek (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 árának, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

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

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

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

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

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

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

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

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

Nettó pótlási költség számítás

A nettó pótlási költség számítás lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek

változatlan újratertésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

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

Az épület újra-előállítási költségébe az 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 adatokon, hozam számítás alapján is elvégeztük az ingatlan értékének meghatározását.

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A piaci összehasonlító módszert az ingatlan értékének és bérleti díjának meghatározására alkalmazzuk.

Az összehasonlító adatok keresése során első lépésben adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve, vizsgáltuk a Társaságunk által, valamint a helyi Önkormányzat által értékesített ingatlanok adatait. A vizsgálat során kiderült, hogy az értékelt ingatlannal összehasonlítható publikus adat nem áll rendelkezésre, ezért vizsgálatunkat kiterjesztettük az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból származó kínálati adatokra is.

Az alábbi táblázat tartalmazza az összehasonlító adatokat, figyelembe véve a korrekciókat, és tartalmazza az ingatlan meghatározott piaci forgalmi értékét.

Lakás ingatlan piaci forgalmi értéke:

Az ingatlan forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1088 Budapest, Puskin utca 24. fszt.1. hrsz.:36528/0/A/7	Budapest VIII. Vas utca	Budapest VIII. Kálvin tér	Budapest VIII. Bródy Sándor utca
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018.08.	2018.08.	2018.08.
Adat forrása		https://ingatlan.com/25912461	https://ingatlan.com/27256639	https://ingatlan.com/23459937
Ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás
Adásvételi / kínálati ár (Ft)		62 000 000 Ft	42 800 000 Ft	42 500 000 Ft
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	kinálati korrekció mértéke: -5%	58 900 000 Ft	40 660 000 Ft	40 375 000 Ft
Helyiség alapterülete (m ²)	94 m ²	95 m ²	89 m ²	81 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)		620 000 Ft	456 854 Ft	498 457 Ft
Szöveges leírás	Felújított, jó műszaki állapotú épületben lévő földszinti, közepes műszaki állapotú összkomfortos, jelenleg irodai célokra kialakított lakás (fürdőszoba nincs). Az ingatlan ablakai a Puskin utca felé néznek.	VIII. Palotanegyedben elhelyezkedő földszinti, 3 szoba összkomfortos felújított lakás.	VIII. Palotanegyedben elhelyezkedő földszinti 4 szoba komfortos (elektromos infrapanel fűtés) jó műszaki állapotú lakás.	VIII. Palotanegyedben földszinti 3 szobás, komfortos, felújítandó műszaki állapotú lakás.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőlenebb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Közlekedés	kiváló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Redukált alapterület (m ²)	94 m ²	hasonló	kisebb	kisebb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-10%
Műszaki állapot	közepes	felújított	jó	felújítandó
Korrekció mértéke		-10%	-5%	5%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Használat, funkció	lakásban iroda	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	földszint	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Komfort fokozat	összkomfort	összkomfort	komfortos	komfortos
Korrekció mértéke		0%	5%	5%
Kialakítása	fürdőszoba hiánya	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Műemlék/Műemléki környezet	Műemléki környezetben elhelyezkedő védett épület	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb	kedvezőlenebb
Korrekció mértéke		5%	5%	5%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-10%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	504 437	558 000	456 854	498 457
Korrigált ár (Ft)	47 417 069	fajlagos nm ár x helyiség alapterület		
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve (Ft)	47 400 000 Ft			

4.2 Forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a hozamszámítás módszerét is elvégeztük ellenőrzésként. A megállapított érték alátámasztotta a piaci összehasonlító módszer eredményét.

Lakás ingatlan piaci bérleti díja:

Az ingatlan bérleti díjának meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címek	1088 Budapest, Puskin utca 24. fszt.1. hrsz.:36528/0/A/7	Budapest VIII. II. János Pál pápa tér	Budapest VIII. Népszínház utca	Budapest, VIII. Molnár Ferenc tér
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Adat dátuma		2018.08.	2018.08.	2018.08.
Adat forrása		https://ingatlan.com//27434466	https://ingatlan.com/24396343	https://ingatlan.com/27533805
Ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás
Kínálati bérleti díj (Ft/hó)		290 997 Ft	291 000 Ft	300 000 Ft
Korrigált bérleti díj	kinálati korrekció mértéke: -5%	276 447 Ft	276 450 Ft	285 000 Ft
Épület/helyiség alapterület (m ²)	94 m ²	85 m ²	90 m ²	89 m ²
Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		3 252 Ft	3 072 Ft	3 202 Ft
Szöveges leírás	VIII. Bródy Sándor utca és Puskin utca sarkán elhelyezkedő földszinti, iroda céljára kialakított felújítandó ingatlan, szépen felújított társasházban.	Földszinti 3+1 félszobás felújított összkomfortos lakás 4-es metró megállójánál. A lakás ablakai az utcára néznek.	Földszinti 3 szobás összkomfortos felújított lakás, utcára néző ablakkal.	Földszinti 3 szobás felújított összkomfortos lakás, utcára néző ablakkal.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	központi	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
Korrekció		0%	10%	10%
Közlekedés	kiváló tömegközlekedési kapcsolat	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
Korrekció		0%	0%	5%
Redukált alapterület (m ²)	94 m ²	kisebb	kisebb	kisebb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	közepes	felújított	felújított	felújított
Korrekció		-10%	-10%	-10%
Parkolási lehetőség	közterületen	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		0%	0%	0%
Használat, funkció	irodai	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció		-5%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat / elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint	földszint
Korrekció		0%	0%	0%
Infrastruktúra/Komfort fokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Korrekció		0%	0%	0%
Kialakítása	fürdőszoba hiánya	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-25%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	2 644	2 439	2 611	2 882
Korrigált bérleti díj (Ft/hó)	248 542			
Az ingatlan bérleti díja	250 000	Ft/hó	3 000 000	Ft/év

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

A tőkésítési ráta/hozamráta meghatározására a gyakorlatban kialakult eljárást, az úgynevezett felépítési módszert (build-up) alkalmaztuk, mivel jelenleg nem állnak rendelkezésre olyan részletezettségű tranzakciós adatok, melyek alapján az összehasonlító módszerrel meghatározható lenne a hozamráta. A felépítési módszerrel a ráta a kockázatmentes hozam és a kockázati felárak összegeként adódik. A15 éves futamidejű Magyar Államkötvény 2018.08.23. napi MNB referenciahozamát vettük figyelembe, amely jól jellemzi a kockázatmentes hozamot.

A kockázatok és költségek között a tranzakciós költséget, az ingatlanpiaci kockázatot, a típus kockázatot és a regionális kockázatot vettük figyelembe. Az így meghatározott ráta jól jellemzi az adott ingatlant.

Tőkésítési/hozam ráta összetétel becslése		
Megnevezés	dátum	érték (%)
Magyar Államkötvény hozama	2018.08.23	3,840%
tranzakciós költségek	2018.08.23	0,500%
ingatlanpiaci kockázat prémiuma		0,500%
típus kockázat	lakás	1,000%
regionális kockázat	Budapest, VIII.	1,000%
Hozam ráta	2018.08.23	6,840%

Lakás ingatlan hozamszámítással meghatározott értéke:

A forgalmi érték meghatározása a hozamszámítás módszerével		
évi teljes bevétel	3 000 000	,- Ft/év
veszteség (kiadási, behajtási)	8,00%	
tőkésítési ráta:	6,840%	
Tőkésített forgalmi érték:	40 350 877	,- Ft
Kerekített forgalmi érték:	40 400 000	,- Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest VIII. Puskin utca 24. fszt. 1. szám alatti, 36528/0/A/7 hrsz.-ú lakás értékelését piaci összehasonlító-, és a hozamszámítás módszereket alkalmazva.

Értékelési módszerek	Érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci összehasonlító elvű	47 400 000 Ft	100%	47 400 000 Ft
Hozam alapú megközelítés	40 400 000 Ft	0%	0 Ft
Nettó pótlási költség-számítás	0 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve:		100%	47 400 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszerrel számított érték 100%-át figyelembe véve állapítottuk meg.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

A Puskin utca 24. fszt. 1. szám alatti lakás forgalmi értéke, kerekítve:

**47 400 000 Ft,
azaz Negyvenhétmillió-négyszázezer forint**


Fajlagos forgalmi érték a 94 m² területre vetítve, kerekítve:

**504 200 Ft,
azaz Ötszáznégyezer-kettőszáz forint**

A fenti érték bruttó összeg, az áfa elszámolása tekintetében a mindenkor érvényes Áfa-törvény az irányadó.

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

Budapest, 2018. augusztus 31.


Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Tikosné Aradi Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzékszám:0750/1992

2.


Reményi Krisztina
igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértő
Névjegyzékszám: IM 9629/2011


Fekesházy Attila
ingatlan-nyilvántartási és értékelési 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 BFVK 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 értékesíthetőek 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 forgalmképességének 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 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

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

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 vagyonértékelésben 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: 8000004/369189/2018

2018.08.07

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36528/0/A/7 helyrajzi szám

1088 BUDAPEST VIII. KER. Puskin utca 24. földszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	94	2 0	220/10000	magán
Bejegyző határozat: 999996/1999/				törölő határozat: 244091/1/1998/98.12.22
lakás	94	2 0	222/10000	magán
Bejegyző határozat: 244091/1/1998/1998.12.22				

1. bejegyző határozat: 500008/44/1998/98.01.20

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 500008/44/1998/98.01.20

MŰEMLEK.

3. bejegyző határozat: 119732/2/2007/07.03.30

Műemléki környezet

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 42844/1996/1995.12.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 63047/1994.02.12.

törölő határozat: 42844/1996/1995.12.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Valentovics István

szül. : 1956

a.név : Berecz Erzsébet

cím : 1088 BUDAPEST VIII. KER. Puskin utca 24.f.1.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42844/1996/1995.12.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

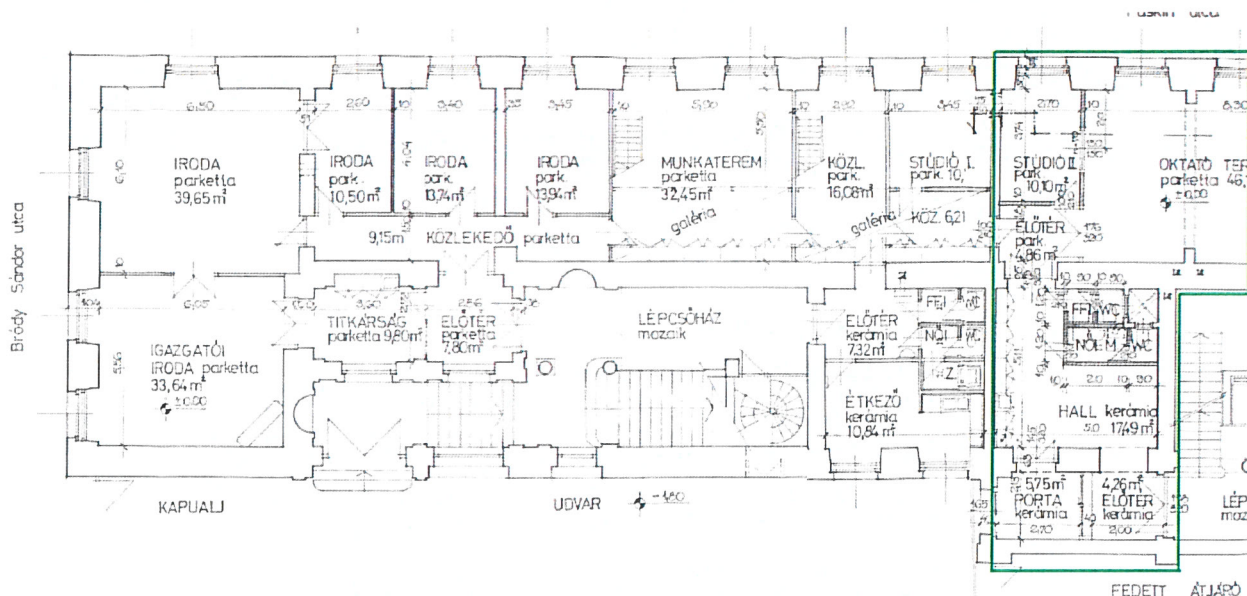
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alaprajz



Alapterület kimutatás

Alapterület-kimutatás						
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	Számított terület
Puskin utca 24. fszt. 1.						
előtér	földszint	4,26	kerámialap	közepes	100%	4,26
porta	földszint	5,75	kerámialap	közepes	100%	5,75
hall	földszint	17,49	kerámialap	közepes	100%	17,49
férfi WC	földszint	2,16	kerámialap	közepes	100%	2,16
női WC	földszint	3,48	kerámialap	közepes	100%	3,48
előtér	földszint	4,86	parketta	közepes	100%	4,86
stúdió	földszint	10,10	parketta	közepes	100%	10,10
oktató terem	földszint	46,7	parketta	közepes	100%	46,7
Teljes alapterület:		95 m²	Számított alapterület:			~94,00

Társasházi Alapító Okirat

Budapest VIII. ker. Puskin u. 24.(Bródy S.u. 14.)
Társasház
alapító okirata

11.03

016/1/93-
1993/11-1

- 1 -

I. Általános rendelkezések

A Budapest, VIII. kerületi 1820 számú tulajdoni lapon 36528 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Puskin u. 24.(Bródy S. u. 14.) szám alatti a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan, a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1969. (IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 17/1992. sz. Józsefvárosi Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

VIII. Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XXIV. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések, (az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkához szükséges).

A közös tulajdonba kerülő vagyonsrészek leírása

I.	Telek	1790 m ²
II.	Pincei közlekedők, előterek	255,01 m ²
III.	Pincei tárolók, rekeszek	483,58 m ²
IV.	3.sz. lépcső lejáró	38,22 m ²
V.	4.sz. lépcső lejáró	46,86 m ²
VI.	5.sz. lépcső lejáró	9,47 m ²
VII.	Légaknák	24,84 m ²
VIII.	Közös WC-k	25,51 m ²

DVCTEXT Kft.

- 2 -

Budapest VIII. ker. Puskin u. 24.(Bródy S.u. 14.)
Társasház
alapító okirata

- 4 -

6. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Puskin u. 24. sz. alatti alagsor 3.sz. lakás: szoba, konyha, előtér helyiségekből álló öröklakás 46,49 m² (kerekítve: 46 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 108/10.000 hányadrész,

7. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Puskin u. 24. sz. alatti fszt. 1. sz. lakás: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, wc, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 94,29 m² (kerekítve: 94 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 220/10.000 hányadrész,

8. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Puskin u. 24. sz. alatti fszt. 2. sz. lakás: 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, wc, közlekedő, helyiségekből álló öröklakás 125,83 m² (kerekítve: 126 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 295/10.000 hányadrész,

9. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Puskin u. 24. sz. alatti fszt. 3. sz. lakás: 1 szoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás 32,34 m² (kerekítve: 32 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 75/10.000 hányadrész,

10. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Puskin u. 24. sz. alatti fszt.4.sz. lakás: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, gardrob, helyiségekből álló öröklakás 60,96 m² (kerekítve: 61 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 143/10.000 hányadrész,

11. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Puskin u. 24.sz. alatti fszt. 5.sz. lakás: 1 szoba, előszoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás 38,31 m² (kerekítve: 38 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 89/10.000 hányadrész,

EVETEXT Kft.

- 4 -

Budapest VIII. ker. Puskin u. 24.
Társasház
alapító okirata

- 13 -

58. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 58. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Puskin u. 24. sz. alatti III. em. 15. sz. lakás 1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 67,61 m² (kerekítve: 69 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 159/10.000 hányadrész.
59. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 59. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Puskin u. 24. sz. alatti III. em. 15. sz. lakás 2,5 szoba, főzőfülke, előszoba, WC, közlekedő, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 82,67 m² (kerekítve: 83 m²) alapterülettel, + 1,90 m. alatti terület 12,69 m² összesen: 95,36 m² (kerekítve: 95 m²), valamint a közös tulajdonból 222/10.000 hányadrész.
60. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 60. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Puskin u. 24. sz. alatti III. em. 17. sz. lakás 3 szoba, konyha, átjáró, előszoba, WC, közlekedő, előtér, zuhanyzó, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 139,18 m² (kerekítve: 139 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 325/10.000 hányadrész.
61. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 61. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Puskin u. 24. alatti III. em. 18. sz. lakás 1 szoba, konyha, előszoba, WC, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 65,07 m² (kerekítve: 65 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 152/10.000 hányadrész.
62. A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 62. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Puskin u. 24. alatti alagsori műhely 29,26 m² (kerekítve: 29 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 68/10.000 hányadrész.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasház tulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-XXIV. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt

EVETEXT Kft.

- 13 -

A Budapest VIII. ker. Puskin u. 24. – Bródy Sándor u. 14. Társasház

Alapító Okirat módosítása

A Budapest, VIII. kerületi 1820 számú tulajdoni lapon 36528 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Puskin u. 24. (Bródy S. u. 14.) számú alatti társasház 1993. szeptember 7-én keletkezett alapító okirata az alábbiak szerint módosul.

I. Általános rendelkezések

Az eredeti alapító okirat "I. Általános rendelkezések" pontja második bekezdése az alábbiak szerint módosul:

A társasház lakásai, nem lakás célú helyiségei, épületrészei, épületberendezései, felszerelési tárgyai és a telek az 1820.sz. tulajdoni laphoz tartozó társasházi különlapokon szereplő tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak, így együttesen alkotják a társasházat, amelynek működését és a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. törvény, az alapító okirat a hatályos módosításával együtt és az érvényes Szervezeti és Működési Szabályzat határozza meg.

II. Közös és külön tulajdon

Az eredeti alapító okirat "VIII. Közös és külön tulajdon" fejezetcíme "II. Közös és külön tulajdon"-ra változik.

A/ Közös tulajdon

Az eredeti alapító okirat "VIII. Közös és külön tulajdon, A/ Közös tulajdon" pontja ezentúl a "II. Közös és külön tulajdon, A/ Közös tulajdon" pontja és az alábbiak szerint módosul:

1. A társasház eredeti alapító okiratában közös tulajdonként feltüntetett, a társasház törzslapján szereplő **L-XXIV.** tételi (összesen huszonnégy tétel) változatlanul maradnak.
2. **XXV. tétel:** Az alapító okirat IV. rész 8. pontjában foglaltaknak megfelelően, az alapító okirat 1. és 2. számú mellékletei (tervrajzok és műszaki leírás) változatlan formában megtartása mellett a tulajdonosi közösség másolatban esatelt, 1997. május 29. nappán kelt egyhangú állásfoglalása, a Józsefvárosi Önkormányzat esatelt 64/1996. sz. rendelete (XV-6202/97.sz. 1997. május 14. levél) és a esatelt adás-vételi szerződés alapján a tulajdonostársak esztatlan közös tulajdonát képezi az eddig a Budapest, VIII. 1820/1. sz. társasházi különlapon szerepelt a 36528/A-2 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a tervezken 2. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Bródy S. u. 14.

A Budapest VIII. ker. Puskin u. 24. – Bródy S. u. 14. Társasház Alapító Okirata módosítása

konyha, előtér helyiségekből álló öröklakás 46,49 m² (kerekítve: 46 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 108/10.000 hányadrész.

7. A Budapest VIII. 1820/7. sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-7 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Puskin u. 24. (Bródy S. u. 14.) sz. alatti fszt. 1. sz. lakás: 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 94,29 m² (kerekítve: 94 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 222/10.000 hányadrész.

8. A Budapest VIII. 1820/8. sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-8 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Puskin u. 24. (Bródy S. u. 14.) sz. alatti fszt. 2. sz. lakás: 3 szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, közlekedő, helyiségekből álló öröklakás 125,83 m² (kerekítve: 126 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 297/10.000 hányadrész.

9. A Budapest VIII. 1820/9. sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-9 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 9. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Puskin u. 24. (Bródy S. u. 14.) sz. alatti fszt. 3. sz. lakás: 1 szoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás 32,34 m² (kerekítve: 32 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 75/10.000 hányadrész.

10. A Budapest VIII. 1820/10. sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-10 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 10. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Puskin u. 24. (Bródy S. u. 14.) sz. alatti fszt. 4. sz. lakás: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, gardrób helyiségekből álló öröklakás 60,96 m² (kerekítve: 61 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 144/10.000 hányadrész.

11. A Budapest VIII. 1820/11. sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-11 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 11. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Puskin u. 24. (Bródy S. u. 14.) sz. alatti fszt. 5. sz. lakás: 1 szoba, előszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 38,31 m² (kerekítve: 38 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 90/10.000 hányadrész.

12. A Budapest VIII. 1820/12. sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-12 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 12. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Bródy S. u. 14. (Puskin u. 24.) sz. alatti földszinti könyvtár: 4 db könyvtár, olvasóterem, WC helyiségekből álló 130,68 m² (kerekítve: 131 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 309/10.000 hányadrész.

13. A Budapest VIII. 1820/13. sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-13 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 13. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Bródy S. u. 14. (Puskin u. 24.) sz. alatti földszinti iroda: 8 db iroda, 4 db előtér, 2 db WC, közlekedő, zuhanyzó, konyha helyiségekből álló 233,32 m² (kerekítve: 233 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 549/10.000 hányadrész.


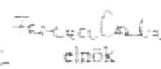

14. A Budapest VIII. 1820/14 sz. társasházi különlap szerinti tulajdonost illeti a 38528/A-14 hrsz. alatt társasház tulajdoni illetőségre felvett, a terveken 14. sorszámmal jelölt Budapest, VIII. Bródy S. u. 14. (Puskin u. 24.) sz. alatti földszinti raktár: raktár

A Budapest VIII. ker. Puskin u. 24. – Bródy S. u. 14. Társasház Alapító Okirata módosítása

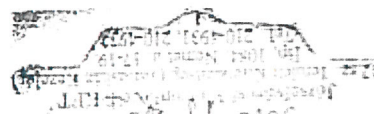
Ha valamely vásárló esetében a műemléki állag megóvásának feltételei nem garantálhatók, az 1997. évi LIV. törvény 46.§-ára tekintettel és az állami kisajátítást elkerülendő, az Intéző Bizottság a külön tulajdon adott tulajdonosnak eladásával kapcsolatban a műemlékvédelmi hatósághoz fordul. Ugyanezen okból a műemlék vagy részei veszélyeztetése esetén a veszélyeztető bérlő, használó azonnali eltávolítását írhatja elő az ingatlanrész tulajdonosának.

7. A társasház minden tulajdonosát azonos jogok illetik meg és azonos felelősséggel tartozik a hatályos jogszabályok és rendelkezések által előírt keretek között.

Budapest, 1998. év szeptember hó 27 napján.

 tag
 elnök
 tag
 az Intéző Testület

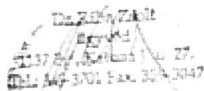
Intéző Bizottság


 Oláh István
 társelnök,
 a társasházi képviselő

a Budapest, VIII. Puskin u. 24. – Bródy S. u. 14. Társasház
 képviseletében

Ellenjegyezte:

ügyvéd


 Dr. Békésy Zoltán
 ügyvéd
 1137 Budapest, Károlyi u. 27.
 Tel: 467-3701 Fax: 364-3047

Országos Építésügyi Nyilvántartás



Védett ingatlanok

Megye	Település neve	Helyrajzi szám	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védett örökségi érték neve
Budapest	Budapest 8	36528	műemlék	15974 [906]	Lakóépület
Budapest	Budapest 8	36528	műemléki környezet	19007	Volt Festetics palota ex-lege műemléki környezete
Budapest	Budapest 8	36528	műemléki környezet	13322	Hunyady-palota műemléki környezete
Budapest	Budapest 8	36528	műemléki környezet	15649 [942]	Nemzeti Múzeum műemléki környezete
Budapest	Budapest 8	36528	régészeti lelőhely	66284	Üllői út-Mária u -Kőfaragó u -Vas u -Rákóczi út-Múzeum krt

Képek



Bródy Sándor utca – Pozsonyi út sarok felőli nézet



Bródy Sándor utca felőli bejárat



kapualj



udvari homlokzat



bejárat



előtér



hall



mosdó + WC



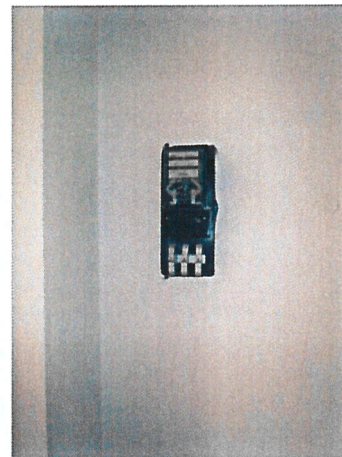
oktató terem



gáz cirkó kazán



gázóra



villanyóra