PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.
1023 Budapest, Orgona utca 8.
Tel: 06-20 986-5411; **E-mail:** krisanszky@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a

1075 Budapest, Károly körút 3/A. IV. em. 20-21. szám alatti 34522/0/A/86 hrsz-ú, iroda megnevezésű ingatlanról

Budapest, 2020. szeptember 2.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY 3.old.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA 5.old.

1. AZ ÉRTÉKELÉSIMÓDSZEREK BEMUTATÁSA 6.old.

2. KIINDULÁSI ADATOK 8.old.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI 8.old.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI 9.old.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE 10.old.
   5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete 10.old.
   5.2. A telek bemutatása 11.old.
   5.3. A felépítmény(ek) bemutatása 11.old.
   5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása 12.old.

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE 14.old.
   6.1. Ingatlanforgalmi helyzet 14.old.
   6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága 16.old.
   6.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 16.old.
   6.4. Végső forgalmi érték meghatározása 18.old.

7. MEGJEGYZÉSEK 19.old.

MELLÉKLETEK
térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. Megbízó

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., képviseletében eljár: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató, cégjegyzékszám: 01-10-043258)

2. Megbízott

PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1023 Budapest, Orgona utca 8.; Tel.:06 (20) 986-5411; adószám: 14771408-2-41), és **FORSZ Vagyonértékelő, Auditáló és Tanácsadó Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4.; adószám: 10668672-2-41)

3. Megbízás tárgya

Ingatlan címe (tul. lapon):	1075 Budapest, Károly krt. 3/A. 4. emelet
(természetben):	1075 Budapest, Károly krt. 3/A. 4. emelet 20-21.
Hrsz.:	34522/0/A/86
Megnevezése (tul. lapon):	iroda
(természetben):	üres helyiség

4. Az értékbecslés célja

Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása, értékesítés céljára.

5. Az értékbecslés módszere

Az értékelés a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai által javasolt módszerekkel készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak.

6. Megbízó külön feltételei

A Megbízott köteles az értékbecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értékbecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

7. Az ingatlan forgalomképessége

A vizsgált ingatlan forgalomképes.

8. Az értékbecslés fordulónapja, érvényességi ideje

Jelen értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

A keltezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

9. Az értékbecslés eredménye

A Megbízásnak megfelelően, az ingatlan-nyilvántartásban 1075 Budapest, Károly körút 3/A. IV.em. 20-21. szám alatti ingatlan (hrsz.: 34522/0/A/86) hrsz-ú iroda megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését elvégeztük.

A vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a szakvéleményben foglaltaknak megfelelően:

a
1075 Budapest, Károly körút 3/A. IV. em. 20-21. hrsz. 34522/0/A/86 szám alatti, iroda megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

25 500 000,- Ft, azaz Huszonötmillió-ötszázezer Ft

a kerekített fajlagos érték: 392 500,- Ft/m^2*

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz !

******Az értékkel kapcsolatos összefoglaló megállapítások a 18. oldalon olvashatóak*

10. Az értékelt ingatlanra vonatkozó ÁFA előírások/szabályok

A többször módosított, 2007. évi CXXVII. sz. Áfa-törvény Tv. alapján a régi ingatlanok és nem beépíthető földterületek értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. *Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik.* Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Az ingatlanpiacon azonban az általános forgalmi adót csak akkor lehet érvényesíteni, ha a vevőnek módjában van visszaigényelni. Értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta.

11. A szakvéleményt készítette:

Kis Antónia ingatlanvagyon értékelő és közvetítő
OKJ 54 3439 02 törzslap szám: 0111-113/2008
Ingatlanvagyon-értékelő névjegyzék: 2557/2017

(Az értékelési bizonyítványban foglaltak csak az értékbecsléssel és mellékleteivel együtt érvényesek!)

Budapest, 2020. szeptember 2.

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket, ill. az értékelés fordulónapját követően a piaci gazdasági helyzetben bekövetkezett változások miatti értékváltozásért.
2. Az ingatlan tulajdoni lapját beszereztük, az alaprajzot megkaptuk, további információkat is Megbízótól kaptunk. Az ingatlanok műszaki felmérése nem képezte megbízásunk tárgyát, a kapott felmérést a részben látottak és a kapott alaprajzok alapján valósnak ítéltük meg. Az adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
3. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült, nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. A szemle során környezetszennyezésre utaló nyomokat nem láttunk.
5. *A helyszíni szemle során csak a IV.em. 20. ajtó alatti, jelenleg üres helyiségbe lehetett bejutni, a 21. szám alatti részbe nem. Ebben az esetben a látottak és a kapott tájékoztatás alapján valószínűsítettük a helyiség állapotát. A teljes körű helyszíni szemle, azaz a valós állapot alapján a megállapított értékek módosulhatnak*!
6. A megállapított forgalmi érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes. Az általunk megállapított forgalmi érték lehetőségeink szerint objektíven, reálisan meghatározott érték, amelyen a tulajdonjog nyílt piaci körülmények között elkelhet.
7. Jelen szakvélemény 2 eredeti példányban készült. Az értékelők előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem megengedett.
8. A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvélemény tartalmát bizalmasan kezeljük egyúttal kijelentjük, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződnek érdekeink, díjazásunk nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta. Munkánkat az értékelő szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásunk szerint, lelkiismeretesen végeztük. Értékelő az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtotta végre.

Budapest, 2020. szeptember 2.

Krisánszky Tímea igazságügyi szakértő ig.sz.: 007014 ingatlan-értékbecslés

Krisánszky Tímea

1. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Hazánkban csak az ingatlanértékelések szűk körére, a hitelbiztosítéki érték meghatározására van rendeleti szabályozás. Egyéb ingatlanértékelési célok esetén a TEGoVA (Értékelők Európai Csoportja) által készített EVS (European Valuation Standards) Európai Értékelési Szabvány ajánlásai vehetők figyelembe.
Jelen szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a TEGoVA irányelveiben (jelenleg EVS) előírt módszertani elveknek és követelményeknek, ill. a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az alkalmazott módszereket az EVS ajánlásaival összhangban választottuk ki.

Az EVS a „piaci értékre" a következő definíciót használja:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el."

A forgalmi érték megállapítása három módszerrel történhet:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A módszer akkor alkalmazható, ha kellő számú adatból álló alaphalmazunk van, amelynek földrajzi elhelyezkedése és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során az ingatlanpiacon a közelmúltban eladott, vagy kínált ingatlanokat kell elemezni és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal.
Az értékelt ingatlan forgalmi értékét tehát a közel azonos tulajdonságokkal rendelkező - kiválasztott - ingatlanok áraiból képzett korrigált fajlagos árakból képezzük, azok átlagolásával. Az összehasonlítás során a korrekciók alapja és mértéke a jogszabályban részletezett értékelemek szerint kerül kiválasztásra, mint pl. a vizsgált ingatlan fekvése, infrastruktúrája, beilleszkedése, egyedisége, közműkapcsolatai, közlekedési és üzleti adottságai, stb.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, így ingatlanok esetében a bérbeadás útján megszerezhető jövedelem képezi a becslés alapját.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb illetve diszkontráta meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.
A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási, vagy pótlási költségéből levonja a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadja a földterület - annak üres állapotát feltételezve - forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított. Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A piaci érték meghatározására ez a módszer csak korlátozottan alkalmas, mivel az elv nem a piac, hanem a műszaki tartalom felől közelít. A valós forgalmi értéket az ingatlanpiaci keresleti és kínálati viszonyok eltéríthetik a költségalapú értéktől, ezért szükség lehet piaci helyzet miatti módosításra is

Az értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által javasolt módszerekkel, az EVS (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak elfogadásával készül. A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet csak a jelzálog-hitelintézeti fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésére nézve kötelező érvényű, így jelen forgalmi értékelés készítésekor csak az értékelés tartalmi összetételére, felépítésére vonatkozóan alkalmazzuk előírásait. Módszertani szempontból elsősorban az európai értékelési szabvány útmutatásai szerint járunk el.

Az összehasonlító módszer alkalmazása minden olyan ingatlan értékelése során ajánlott, ahol elegendő számú, közel azonos tulajdonságú ingatlan adásvételéről megbízható adatok állnak rendelkezésre.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén, ill. a költségalapú módszert lakó- ill. épülő ingatlan esetében.

A költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Az értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után az értékelés céljának megfelelően választható ki a végső forgalmi érték.

Az értékelés eredményét - lakóingatlan kivételével - minden esetben általános forgalmi adó nélkül kell megadni.

Alkalmazott módszerek, sajátosságok

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét, mely valóságban két, önálló bejárattal rendelkező részből áll. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

2. A KIINDULÓ ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK FORRÁSAI

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, műszaki színvonalának megállapítása érdekében helyszíni szemlét tartottunk, melynek időpontja: 2020.08.18.

Jelen voltak: Megrendelő részéről Balogh Mátyás bérlemény ellenőr
Forsz Kft. részéről - Kis Antónia ingatlanértékelő

Felhasznált dokumentumok: - tulajdoni lap másolat (nem hiteles-szemle másolat: 2020.08.12)
- alaprajz

Az ingatlant bejártuk, a látottakról jegyzeteket és fényképfelvételeket készítettünk.

3. A TULAJDONI LAP ADATAI

Tulajdoni lap dátuma:	2020.08.12. (nem hiteles-szemle másolat)		
Ingatlan címe: (tul.lapon) (természetben:)	1075 Budapest, Károly körút 3/A. IV.em. 1075 Budapest, Károly körút 3/A. IV.em./20-21.		
Fekvése:	Belterület		
Helyrajzi szám:	34522/0/A/86		
Megnevezése:	iroda		
Területe:	65 m²	eszmei hányad:	44/10000
Bejegyzett tulajdonos(ok):	II/1. VII.ker. Önkormányzat	tul.h.:	1/1
Széljegyek:	nincs		
Bejegyzések:	I/1. Társasház–az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek III/1. Társasház alapító okirat módosítás - a 34522/2/A/21 hrsz-ú lakásra vonatkozik		
Terhelések:	nincs		

<u>Jogi helyzet</u>:

A tulajdoni lapon 34522/0/A/86 hrsz-ú, 65 m^2-es iroda természetben két külön bejáratú helyiségcsoport. A IV. em. 20. szám alatti rész 43,40 m^2, a IV./21. szám alatti rész 21,40 m^2.
A szemlén csak a IV./20. ajtó alatt lévő üres irodarészt tudtuk megnézni. A IV./21. szám alatti részbe nem tudtunk bejutni, itt a látottak és a kapott tájékoztatás alapján valószínűsítettük az állapotot.
A teljes körű helyszíni szemle, azaz a valós állapot alapján a megállapított értékek módosulhatnak!
Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

4. AZ INGATLAN ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan VK-VII/7 övezetbe tartozik:

A rendelet értelmében az ingatlan műemlékként nyilvántartott:

A Fővárosi Közgyűlés 37/2013. (V. 10.).sz., Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről szóló rendelete szerint a Károly körút páratlan oldala, a Rákóczi úttól a Király utcáig védett Épületegyüttesek közé sorolt.

<u>Megjegyzés:</u>
Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya udvari fekvésű, illetve világítóudvarra néző társasházi albetét, a védettség az értékét nem befolyásolja, illetve az övezeti paraméterekkel sem foglalkozunk bővebben.

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan általános adottságai, környezete

Budapest VII. kerülete – Erzsébetváros - a pesti oldal középső részén helyezkedik el, Budapest legkisebb területű, egyúttal legnagyobb népsűrűségű kerülete.

A kerület beékelődik a Belváros és a külvárosok "harmadik" övezete közé. Nyugatról az V. kerület határolja, ÉNy-i határa a Király utca és annak folytatása, a Városligeti fasor - közös a VI. kerülettel. ÉK-en a Dózsa György út illetve a XIV. kerülethez tartozó Városliget és az Istvánmezőhöz tartozó városrész alkotja, míg déli oldalát a Keleti pályaudvar, valamint a VIII. kerülettel közös Rákóczi út zárja le, DNy-ról pedig a Károly körút határolja. Városrészei: Erzsébetváros és Istvánmező (egy része).

Területe alig valamivel nagyobb, mint a Városliget kétszerese (2,1 km^2), és ugyanitt a legkisebb a zöld felületek aránya, mindössze a teljes kerület 1%-a. Lakosainak számát tekintve - 52 362 fő (2019.01.) – rangsorban a 16. helyen áll.

A VII. kerület tömbszerűen beépített nagyvárosias megjelenésű, rendkívül sűrűn lakott városrész, átlagosan 4-5-6 emeletes, 1900-1920 között épült egykori bérházakkal, ma túlnyomó részt társasházakkal beépített. Ingatlanforgalmi szempontból a kerületet két fő területre osztó Erzsébet körút, a Nagykörút szakasza. A belső Erzsébetváros a Kiskörút és Nagykörút között foglal helyet elöregedő lakossággal, jelentős középületekkel, kiváló infrastruktúrával és közlekedéssel. A Nagykörút és a Városliget közötti városrész kissé elhanyagoltabb, szintén elöregedő lakosságú, az ingatlanpiacon legfeljebb átlagos megítélésű terület. Egyes részei pl. az ún. „Csikágó” elavult lakásállományával, kedvezőtlen tulajdonosi szerkezetével kifejezetten előnytelen helyzetűek. A tömbszerű beépítés következtében új építkezések a kerületben csak elvétve fordulnak elő, jellemzőbbek a ráépítések / tetőtérbeépítések. A településrész jövőjét a tervezett tömb-rehabilitációk sorsa határozza meg.

Közlekedési hálózata fejlett, a tömegközlekedési eszközök a kerület bármely részéből 2 perc alatt elérhetők. A kerület tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó piros metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A kerületre az ipari tevékenység nem jellemző, a szabályozási tervek szerint túlnyomó részt lakó-intézményi besorolású.

A fővárosi kerületek sorában ingatlanpiaci szempontból átlagos megítélésű, jobb „hírű”, mint a szomszédos VIII. kerület, de kevésbé értékesek az ingatlanok, mint az V. kerületben, vagy a XIII. kerület Újlipótváros részében.

Az ingatlan elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Belső Erzsébetvárosban, a Károly krt. 3/A. szám alatt lévő társasházban található, a Dohány utca sarkán, zártsorúan beépített nagyvárosias környezetben.

Az ingatlan nagyforgalmú, szilárd burkolatú útakon jól megközelíthető személy- és tehergépjárművekkel, valamint villamossal, BKV autóbuszokkal. A Deák tér, ill. a három Metró-állomás távolsága kb. 50 m.

Az ingatlan környezetében általában hasonló, többszintes, vegyes rendeltetésű lakóházak, találhatók, a földszinten üzletekkel/irodákkal, a felsőbb szinteken irodákkal/lakásokkal, de mellette található, a Dohány utcai zsinagóga is.

Infrastrukturális ellátottsága centrumhoz közeli elhelyezkedése miatt nagyon jó, a környék természetesen összközműves.

Parkolás a közút mentén lehetséges, ill. kiépített parkolóhelyeken, fizető-övezet, a terület zsúfoltsága miatt nehézkes.

5.2. A telek bemutatása

A társasház szabálytalan alakú, sík felületű sarok telken épült, utcafrontokon álló, keretes beépítésű, kis alapterületű, burkolt belső udvarral.

Az ingatlan összközműves, a Dohány utca felől személy-, ill. gépkocsi behajtására is alkalmas kapuval.

5.3. A felépítmény(ek) bemutatása

A Károly krt. és Dohány utca sarkán álló szecessziós Viktória-ház 1911-1913 között épült, Hoepfner Guido és Györgyi Géza tervei alapján. Budapest városképének meghatározó eleme, domborművekkel díszített homlokzatokkal, műszaki megoldásában és építészeti megformálásában is különleges lépcsőházzal, üvegfallal (szegecselt acél erősítésű vasbeton pillérek). A homlokzaton látható díszornamentika Margó Ede szobrász munkája. A mostani épület tetején egykor kupola is volt, azt a háború előtt bontották el, az oldalsó kupolák azonban még az 1950-es években is megvoltak. A ház Dohány utcai oldalán Koszorús Ferenc ezredes emléktáblája látható, melyet 1992-ben közösen állított a Bajcsy-Zsilinszky Társaság, a Honvédelmi Minisztérium és Erzsébetváros.
Az épületben működött mulató és étterem is, 1938-ban ezek helyén alakították ki a Broadway filmszínházat, mely később, a szocializmus éveiben Filmmúzeumként működött. Az 1990-es évekre a beázások miatt a pinceszinten működő mozi használhatatlanná vált, 2004-ben a műemléki védettséget élvező szórakozóhelyet az eredetihez hasonló színház- és koncert teremmé alakították át (ma Belvárosi Színház).

A saroképület utcafrontokon álló, keretes beépítésű, pince+fszt+5 emelet szintekre tagolódik, hagyományos építésű, magastetős, 2 lépcsőházas, lift van. A pinceszinten a színházi, illetve az oldalszárnyakban tárolók vannak, a földszinten a színház, illetve az oldalszárnyakban vendéglátó egységek és üzletek, az emeleti szinteken eredetileg lakások és irodák voltak, mára már többségében irodák vannak.

Szerkezeti ismertetés:

Alapozás, szigetelés	sávalapozás
Falak	tartó- és válaszfalak nagyméretű téglaszerkezetek;
Födémek	acélgerendás/téglabetétes födém, alulról vakolva
Tetőszerk., fedés	manzárdtető, lemezfedés
Lépcső:	íves kialakítású műkő lebegő lépcső, kovácsoltvas korláttal
Homlokzatképzés	domborművekkel díszített kőporos vakolat,
Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtók szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, általában biztonsági ráccsal védettek

Padlóburkolat	a közös területeken mozaiklap van, a felújított részeken kerámialap
Belső falfelületek	a közös területeken vakolt, festett
Közműellátottság	összközműves: víz, gáz, áram és csatorna van
Fűtés:	házközponti
Világítás:	a közös területeken hagyományos világítótestekkel megoldott
Egyéb:	2 lift van

5.4. Az értékelt ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon 34522/0/A/86 hrsz-ú, 65 m^2-es iroda megnevezésű ingatlan, természetben két külön bejáratú helyiségcsoport. A IV. em. 20. alatti rész 43,40 m^2, a IV. em. 21. alatti rész 21,40 m^2.
A szemlén csak a IV./20. ajtó alatt lévő üres irodarészt tudtuk megnézni. A IV./21. szám alatti részbe nem tudtunk bejutni, itt a látottak és a kapott tájékoztatás alapján valószínűsítjük az állapotot.

A 34522/0/A/86 hrsz-ú ingatlan IV. em. 20. szám alatti része:

Irodahelyiség megnevezésű, több éve már üresen áll.
Bejárata közvetlenül a főlépcsőház, ill. lift mellett van, függőfolyosóról nyílik. Hasznos alapterülete 43,40 m^2, belmagassága 3,50 m. Helyiségei egymásból nyílnak, három helyiségből áll: előtér és 2 iroda. Az előtér egy légterű az 1. irodával. Az irodák közti válaszfal feltehetően utólagos kialakítás. A belső irodában látható egy befalazott ajtó. Ablakai – egy elég nagy alapterületű, és a IV. emeleten már természetes fényt beengedő - világítóudvarra néznek.

Szerkezeti ismertetés:

Nyílászárók szerk.	homlokzati nyílászárók: kapcsolt gerébtokos faszerkezetek, bejárati ajtó szintén kapcsolt gerébtokos faszerkezet, biztonsági ráccsal. A belső ajtó fa típusszerkezet
Padlóburkolat	PVC (belső irodában alatta parketta látható)
Belső falfelületek	vakolt, festett, ill. tapétázott
Közműellátottság	részben közműves: víz, áram és csatorna van
Fűtés:	házközponti-radiátoros hőleadók
Hidegvíz-ellátás	közhálózatról - mérő nincs
Melegvíz-ellátás	nincs
Áram-ellátás	a világítás hagyományos lámpatestekkel megoldott; villanyóra van
Egyéb gépészet	kaputelefon rendszer elvileg van

Fizikai állapot:

Az ingatlan láthatóan több éve nem használt, lelakott állapotú. Nyílászárók vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett. A PVC padlóburkolat alatt parketta-nyoma látható, feltehetően már korhadt. Az ingatlan árammal ellátott, itt vizesblokk nincs, csak egy mosdókagyló van a belső irodában. A helyiség teljes felújítást igényel, kb. 60%-osnak tekintjük.

A 34522/0/A/86 hrsz-ú ingatlan IV. em. 21. szám alatti része:

Ebbe a részbe nem tudtunk bejutni, itt a rajz és a kapott tájékoztatás alapján valószínűsítjük az állapotot. Ezt a részt, az innen megközelíthető helyiséget használó ügyvédi iroda kizárólagosan használja, ennek jogcíméről nincs információnk.
A bejárat a függőfolyosóról nyílik. Itt előtér, raktár és WC található. Hasznos alapterülete 21,40 m^2, belmagassága 3,50 m.

Terület kimutatás:

szint	helyiség	hasznos alapter./m2	szám. kerek.	korr. %	korr.at. m2
IV.em.	előtér	6,90			
	iroda1	16,70			
	iroda2	19,80			
		43,40			
	előtér	13,60			
	raktár	4,40			
	WC	3,40			
		21,40			
	összesen:	**64,80**	65	100%	65
MINDÖSSZESEN:					**65**

<u>Összefoglaló az ingatlan állapotáról:</u>

Az értékelés során a jogi rendezetlenséget nem vesszük figyelembe, a fizikai adottságokra vonatkozó, alábbi módosító tényezőket kívánjuk kiemelni:

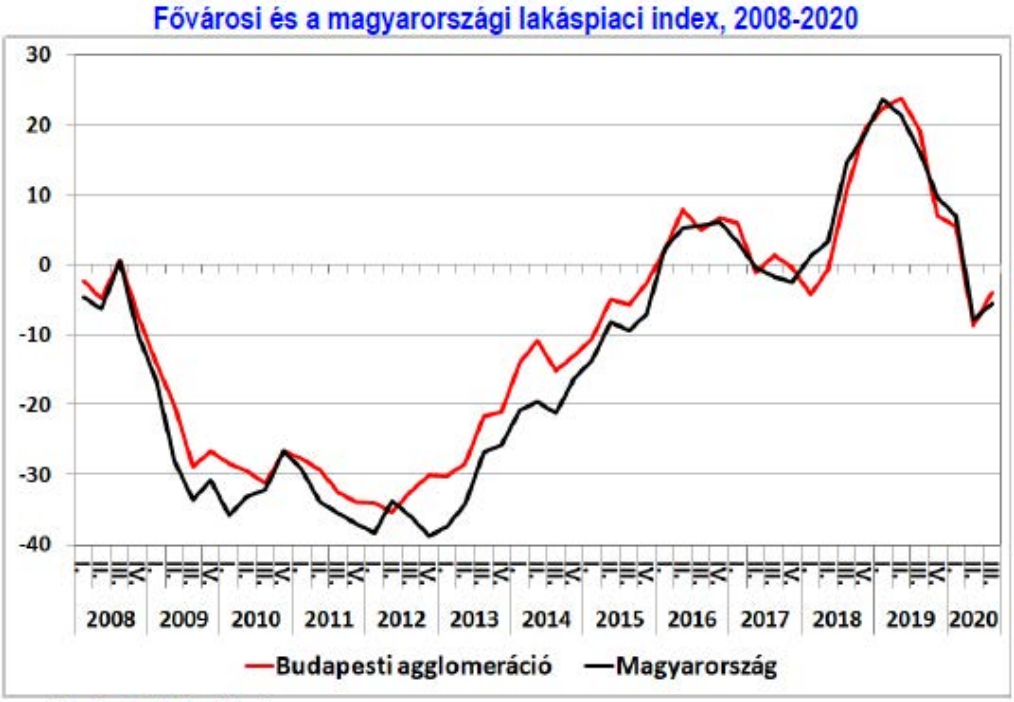
Értéknövelő tényezők:
- kedvező megközelítés
- emeleti elhelyezkedés, az épületben 2 lift van
- bejárata közvetlenül a lépcsőház mellett van

Értékcsökkentő tényezők:
- kevésbé kedvező alaprajzi elrendezés
- a szociális blokk külön bejáratú
- az ablakok világítóudvarra néznek
- lelakott, felújítandó állapot

6. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

6.1. Ingatlanforgalmi helyzet – a GKI 2020. I. féléves felmérései alapján

A GKI 2006. óta negyedévente szervez az egész országra kiterjedő ingatlanpiaci felméréseket. A kutatás tárgya a lakás-, az iroda-, az üzlethelyiség-, a raktár-, illetve az építési telekpiac. A felmérések alapvető célja a magyarországi ingatlanpiac általános jövőbeni fejlődési trendjének megragadása, ennek során kitüntetett figyelmet kapnak a fővárosi piac fejleményei.



Forrás: GKI felmérései

A használt lakások piaca – sokéves szárnyalás után - 2019-ben már nem élénkült tovább, ebben a szegmensben határozottan érezhető volt a MÁP+ elszívó hatása. A befektetői környezet az elmúlt hónapokban átformálódott. A felgyorsuló infláció miatt a MÁP+ nevű szuperállampapír hozama már nem olyan vonzó. A márciusi tőzsdei zuhanás, majd az azóta tapasztalható volatilitás sok befektetőt elbizonytalanított. Ilyen esetekben az ingatlan, mint befektetés fel szokott értékelődni. Másfelől viszont, a munkanélküliség érezhetően emelkedik és a bérek dinamikája, sőt sok helyen nominális értéke is csökken. Ezért a lakosság körében az óvatosság és a tartalékolás lehet a jellemző stratégia, mindez aligha segíti a lakáspiaci kereslet fennmaradását.
A lakáspiaccal foglalkozó cégek várakozásai 2020. áprilisában egyértelműen romlottak az egy negyedévvel korábbihoz képest. A koronavírus okozta járvány az amúgy is lassuló lakáspiacot találta telibe, így a jövőre vonatkozó kilátások jóval szerényebbé váltak. A GKI fővárosi és országos lakáspiaci indexének értéke negyedéves és éves alapon is nagyot esett.
2020. május-júniusban a kereslet már némileg erősödött. Az átlagos értékesítési idő a tavalyinál jóval hosszabb s az alkulehetőségek is szélesebbek. A kereslet némileg átstrukturálódott: a nagyobb lakások és családi házak a korábbinál nagyobb arányban vannak a vevők célkeresztjében.
2020. júliusában némi visszapattanás, enyhe, de pozitív korrekció következett be mind országos átlagban, mind a fővárost tekintve. A GKI fővárosi lakáspiaci indexének értéke júliusban áprilishoz képest csaknem 5 ponttal emelkedett (az áprilisi 14 pontos zuhanás után), míg az

országos jelzőszám 3 pontos emelkedést mutat (az áprilisi 15 pontos esés után). Az előbbi index éves alapon 23, az utóbbi 21 pontos csökkenést jelez. A fővárosi és vidéki lakáspiaci folyamatok némileg különböznek egymástól.

A használt lakások fajlagos (négyzetméterenkénti) árának
következő 12 hónapban várható változása, 2020. július
(százalékos arányok illetve százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	A várható változás iránya			Átlagos változás
	Nő	Stagnál	Csökken	
Nem panel társasházi lakások	10 (1)	52 (29)	38 (70)	-5 (-9)
Budai zöldövezet	12 (2)	55 (39)	33 (59)	-3 (-8)
Egyéb Buda	12 (0)	55 (39)	33 (61)	-3 (-8)
Pesti belváros	8 (2)	45 (20)	47 (78)	-4 (-10)
Pesti zöldövezet	12 (0)	52 (25)	36 (75)	-6 (-10)
Egyéb Pest	6 (2)	55 (22)	39 (76)	-7 (-10)
Panellakások	8 (3)	55 (25)	37 (72)	-5 (-11)
Észak-Pest	8 (3)	50 (19)	42 (78)	-5 (-12)
Dél-Pest	2 (2)	53 (20)	45 (78)	-8 (-12)
Buda	12 (3)	63 (32)	25 (65)	-3 (-9)
Családi házak	13 (4)	54 (37)	33 (59)	-4,5 (-8)
Pest	10 (3)	53 (32)	37 (65)	-6 (-9)
Buda	16 (5)	54 (42)	30 (53)	-3 (-7)
Budapest összesen	**10 (2)**	**55 (29)**	**35 (69)**	**-5 (-9,5)**
Kelet-Magyarország	**0 (0)**	**16 (14)**	**84 (86)**	**-12 (-12)**
Nem panel társasházi lakások	0 (0)	12 (11)	88 (89)	-12 (-12)
Panellakások	0 (0)	16 (14)	84 (86)	-13 (-13)
Családi házak	0 (0)	20 (18)	80 (82)	-10 (-10)
Nyugat-Magyarország	**2 (0)**	**27 (32)**	**71 (68)**	**-7 (-6,6)**
Nem panel társasházi lakások	0 (0)	22 (26)	78 (74)	-8 (-7)
Panellakások	0 (0)	30 (35)	70 (65)	-8 (-8)
Családi házak	7 (0)	30 (35)	64 (56)	-5 (-5)

Zárójelben az előző – 2020. áprilisi felmérés adatai.

A jelen felmérés során az ingatlanokkal foglalkozó fővárosi vállalkozások körében a következő 12 hónapra vonatkozó várakozások az előző negyedévhez képest összességében valamelyest javultak. A járvány magyarországi megjelenése és azt követő hatósági intézkedések az ingatlanpiacon is komoly sokkot okoztak, ami mára oldódni látszik. A nem panel társasházi lakásoknál az egyéb budai térség, valamint a pesti oldal esetében némi javulás érezhető csakúgy, mint a teljes panel- és családi ház-piacon. Ezzel szemben a vidéki körzetekben lényegében az egy negyedévvel korábbi kilátások köszönnek vissza.

Az ingatlan adottságaira való tekintettel az irodapiaci elemzéstől eltekintünk.

6.2. Az ingatlan alternatív hasznosíthatósága

Az iroda megnevezésű ingatlan természetben jelenleg üres helyiség, tekintettel arra, hogy a szociális blokk külön van, és az innen nyíló iroda beékelődik a két rész közé, legoptimálisabb hasznosíthatóságát az ehhez történő csatolás jelentené.

6.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan értékelésének elsődleges módszere a piaci összehasonlítás, melynek során a vizsgált ingatlanra jellemző körből kiválaszthatóak az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, és meghatározható ezek fajlagos alapértéke. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható a kiigazított fajlagos alapérték. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként adódik.

A legjellemzőbb tulajdonságokat az ismertetések tartalmazzák. Az eladási ár a tényleges értékesítési adat, illetve folyamatban lévő értékesítés esetén a kínálati ár alapján, az ingatlanpiaci gyakorlat szerint becsült érték. A pontos házszám közlése a személyiségjogok védelme érdekében nem lehetséges.

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A 34522/0/A/86 hrsz-ú, iroda megnevezésű ingatlan értékelését a tulajdoni lapon 65 m^2 alapterület figyelembe vételével, 1 tény és 4 kínálati összehasonlító adat átlaga alapján számoljuk, a páros összehasonlítás módszerével.

A számításoknál, az 5.4. pontban ismertetett adottságokat / értékmódosító tényezőket vettük figyelembe, a teljesség igénye nélkül, az alábbiak szerint:

Az egy albetétként nyilvántartott ingatlan természetben két külön bejáratú helyiségcsoport.

Megbízó kérésének megfelelően az ingatlant a nyilvántartott állapotnak megfelelően értékeljük, azaz egy értéket állapítunk meg, fajlagos értéket határozunk meg.

Mivel az ingatlannak csak egy részébe tudtunk bejutni, a teljes körű helyszíni szemle, azaz a valós állapot alapján a megállapított értékek módosulhatnak!

Tekintettel arra, hogy a szakvélemény tárgya: udvari fekvésű, illetve világítóudvarra néző társasházi albetét, a műemléki védettség az értékét nem befolyásolja.

Az ingatlan adottságai miatt a számítások az átlagnál magasabb össz-korrekciót eredményeztek.

Az ingatlan jogilag rendezett, per-, teher és igénymentes állapotban értékeltük.

A számításokat a következő oldalon lévő táblázatban mutatjuk be:

		vizsgált ing.	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3	ingatlan 4	ingatlan 5
Ingatlan címe		**1075 Bp.Károly krt.3.A IV.20-21 (hrsz.:34522/0/A/86)**	1075 Károly krt.	1074 Dob utca	1075 Rákóczi út	1075 Dob utca	1074 Középső Erzsébetváros
Környezete		**VK övezet**	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Jelleg, funkció		**iroda**	lakásban iroda	lakásban iroda	lakásban iroda	lakásban iroda	egyéb iroda
Infrastr. adotts.		**összközmű**	összközmű; szilárd út	összközmű; szilárd út	összközmű; szilárd út	összközmű; szilárd út	összközmű; szilárd út
Red. at.	**m^2**	**65**	64	52	65	76	83
Építés éve		**1911**	1920	1930	1920	1920	1930
Jellemzők			3.em.;téglaép./magastető; 2 szobás, összkomfortos, jó állapotú	fszt.utcai bejárat; fszt+3 em.; téglaép./ magastető; össz-komfortos, átlagos állapot;	3.em.utcai/udvari fekvés; fszt+3 em.; téglaép./ magastető; 2 szoba, konyha, összkomfortos, fűtés-gázcirkó; jobb alaprajz és állapot;	fszt.udvari bejárat; fszt+3 em.; téglaép./magastető; 2,0 szoba,konyha, összkomfortos, fűtés-cirkó; galériás,bm.5 m; jó állapot	fszt.utcai bejárat; 2 szintes; téglaép.; 3 fő helyiség; fűtés-cirkó; felújított állapot
Tranzakció típusa		**(R/K)**	R	K	K	K	K
Adat eredete			adásvétel	ingatlan.com/31505070	ingatlan.com/31609203	ingatlan.com/31689913	ingatlan.com/31649829
Eladás / kínálati ár	ár/Ft		44 000 000	29 500 000	43 900 000	47 390 000	55 000 000
	Ft/m2		687 500	567 308	675 385	623 553	662 651
Dátum (év, hó)			2019.1.név	2020.IX.hó	2020.IX.hó	2020.IX.hó	2020.IX.hó
infl./kínálati korr.			5%	-5%	-5%	-5%	-5%
korr. fajl. alapár			721 875	538 942	641 615	592 375	629 518
környezeti korr.			0%	0%	0%	0%	0%
infrastruktúra			0%	0%	0%	0%	0%
alapterület korr.			0%	-5%	0%	5%	10%
állapot/kialakítás		lelakott, felújítandó	-15%	-5%	-15%	-15%	-20%
ép.belüli elh.		világítóudvarra néz	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
építési kor korr.			0%	0%	0%	0%	0%
egyéb		2 különálló rész	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
			0%	0%	0%	0%	0%
össz. korr.			-40%	-35%	-40%	-35%	-35%
korr. fajl. alapár		**392 527**	433 125	350 313	384 969	385 044	409 187
forgalmi érték							**25 514 284**
Ingatlan kerekített forgalmi értéke							**25 500 000 Ft**

6.4. Végső piaci érték megállapítása

A szakvélemény tárgya teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét, mely valóságban két, önálló bejárattal rendelkező részből áll. Az értékelés céljának megfelelően az ingatlan értékesíthetőség szempontja elsődleges, elegendő összehasonlító adattal, a piaci összehasonlítással meghatározott érték ehhez a legjobb közelítést adja. Az ingatlan adottságai miatt a hozamszámítás jelen esetben nem alkalmazható módszer. Ezért a piaci összehasonlítással meghatározott értéket fogadtuk el az ingatlan becsült forgalmi értékeként.

a
1075 Budapest, Károly körút 3/A. IV. em. 20-21. hrsz. 34522/0/A/86 szám alatti, iroda megnevezésű ingatlan becsült

Forgalmi értéke kerekítve:

25 500 000,- Ft, azaz Huszonötmillió-ötszázezer Ft

a kerekített fajlagos érték: 392 500,- Ft/m^2

A feltüntetett érték általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Összefoglaló megállapítások a 1075 Budapest, Károly krt. 3/A IV. emelet 20-21. szám alatti ingatlan forgalmi értékéhez:

2020. szeptember 2-án elvégeztük a 1075 Budapest, Károly krt. 3/A IV. emelet 20-21. szám alatti helyiségek értékbecslését. Az értékbecslők által megállapított forgalmi értéket az alábbiak szerint erősítjük meg (ezek a gondolatok az értékbecslési jelentésünkben is szerepelnek):

A tulajdoni lapon 34522/0/A/86 hrsz-ú, 65 m^2-es iroda megnevezésű ingatlan ***teljes felújítást igénylő állapotú, üres társasházi albetét, amely a valóságban két, önálló bejárattal rendelkező részből áll.***

- A IV. em. 20. szám alatti rész 43,40 m^2, 2 db *üres irodahelyiség*, vizesblokkal nem rendelkezik. Ez a rész lelakott állapotú, kevésbé megfelelő alaprajzú, ablakai világítóudvarra nyílnak. Fizikai állapota teljes felújítást igényel, kb. 60%-osnak tekinthető: nyílászárók vetemedettek, rosszul záródnak, mázolásuk kopott, töredezett. A PVC padlóburkolat alatt parketta-nyoma látható, feltehetően már korhadt, mivel lépésre mozog. Az ingatlan árammal ellátott, itt vizesblokk nincs, csak egy mosdókagyló van a belső irodában. Mennyezeten régebbi beázás-nyom látható, teljeskörű festést, mázolást igényel.

- A IV./21. szám alatti rész 21,40 m^2, itt *szociális helyiségcsoport* található. Ezt a részt, az ***innen megközelíthető helyiséget használó ügyvédi iroda kizárólagosan használja***, ennek jogcíméről nincs információnk. A bejárat a függőfolyosóról nyílik. Itt előtér, raktár és WC található.

Fentiek alapján is megállapítható, hogy ***a két rész jelen állapotában külön-külön nem hasznosítható***, továbbá az egyben történő hasznosítása esetén is a két különálló rész egybe nem nyitható, csak közös folyosón keresztül közelíthető meg. A közös hasznosítást nehezíti, hogy egy másik albetét használja.

A helyiségcsoportnál tapasztalt műszaki paraméterek nem kielégítőek, a helyiségek a világító udvarra néznek, a IV./21. számú helyiségnek ablaka sincs, az épületben közös WC sem található. Az értékelésünk elvárt célja az ingatlan értékesíthetősége volt, melyhez elsődlegesen ***a piaci összehasonlítás módszerével*** meghatározott érték adja a legjobb megközelítést. Mivel ilyen ingatlant jellemzően nem kínálnak eladásra, igyekeztünk minél inkább hasonló, a környéken elhelyezkedő összehasonlító ingatlanokat felhasználni (5 db), amelyek esetében - a vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve, s az előzőekben leírt okok miatt – az átlagosnál nagyobb (35-40%-os) korrekciók alkalmazása vált szükségessé.

7. MEGJEGYZÉSEK

- Az értékbecsléshez 2020.08.12-i keltezésű nem hiteles-szemle másolat állt rendelkezésünkre.
- Az ingatlan forgalomképes.
- Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtiszta ingatlanra vonatkozik
- Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.
- A szemle során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk.
- Jelen értékbecslés a keltezést követő 6 hónapig, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig érvényes.

Budapest, 2020. szeptember 2.

Krisánszky Tímea
igazságügyi szakértő
ig.sz.: 007014
ingatlan-értékbecslés

Krisánszky Tímea
Igazságügyi szakértő, ügyvezető
PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft.

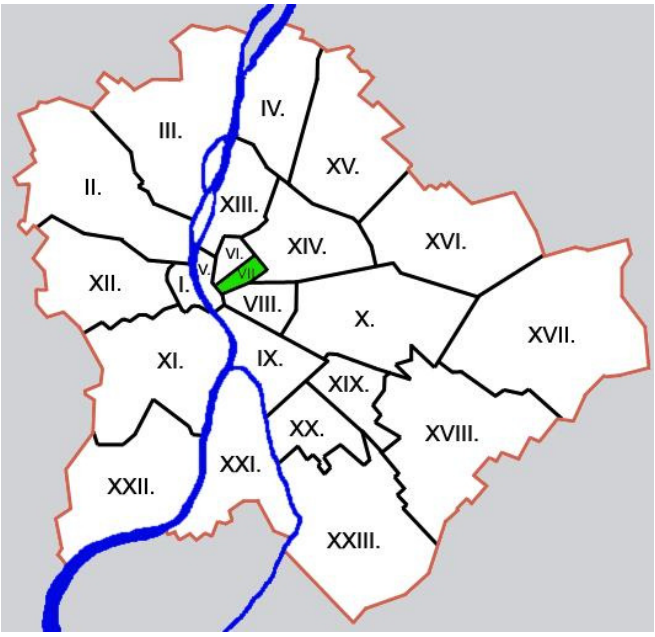
FORSZ
VAGYONÉRTÉKELŐ, AUDITÁLÓ ÉS TANÁCSADÓ KFT

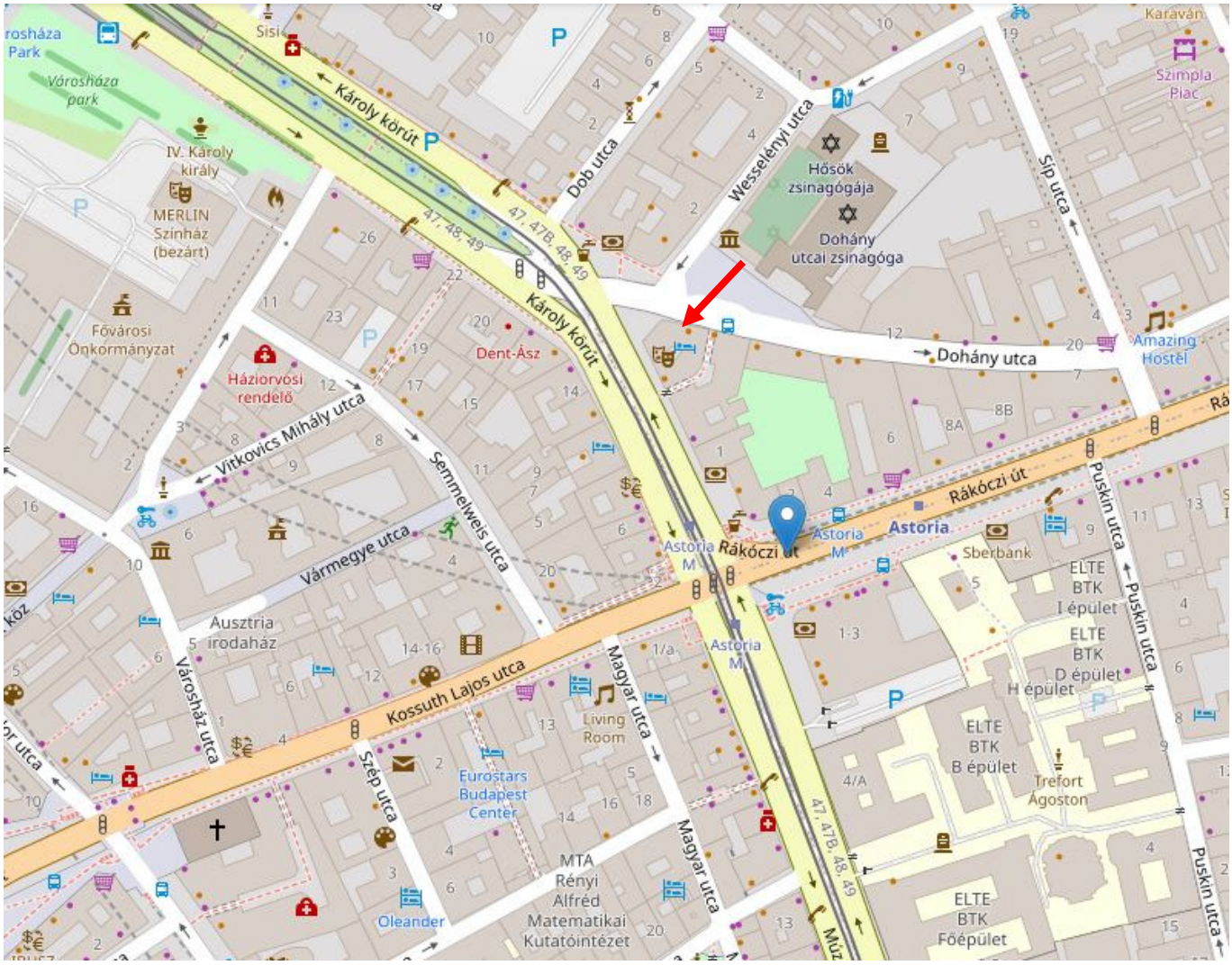
F O R S Z
Vagyonértékelő, Auditáló és
Tanácsadó Kft.

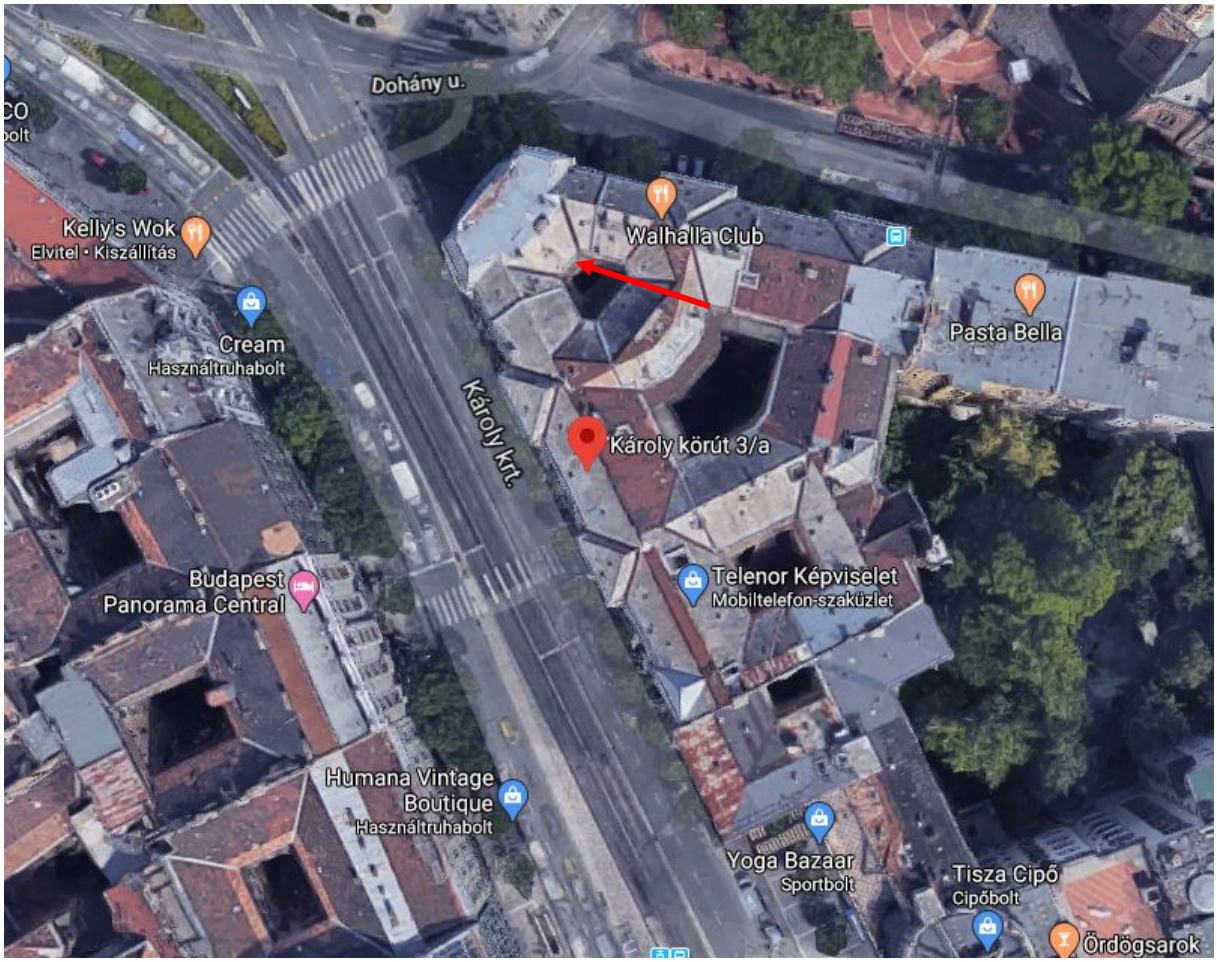
MELLÉKLETEK

térképrészletek
fotók
tulajdoni lap
alaprajz

Térképrészletek



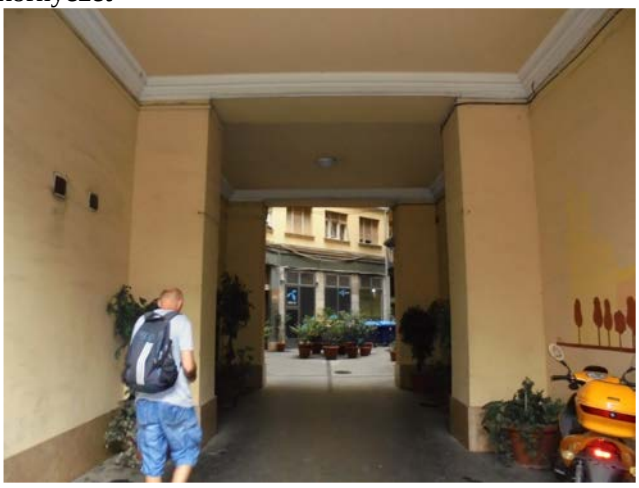



Dohány u.
Kelly's Wok
Elvitel · Kiszállítás
Walhalla Club
Pasta Bella
Cream
Használtruhabolt
Károly krt.
Károly körút 3/a
Budapest
Panorama Central
Telenor Képviselet
Mobiltelefon-szaküzlet
Humana Vintage
Boutique
Használtruhabolt
Yoga Bazaar
Sportbolt
Tisza Cipő
Cipőbolt
Ördögsarok

FOTOMELLÉKLET

szemle időpontja.: 2020.08.18

utcakép – környezet



kapubejárat

belső udvar

IV.em. - lift

IV.em. lift

IV.em. belső udvar

értékelt ingatlan bejárata: IV.em.20.

előtér

iroda 1

iroda 1

iroda 1.

iroda 2

beázás-nyomok az iroda 2-ben

iroda 2. - kézmosó

előtér - villanyóra

IV.em. 21. bejárata

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101 Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/218899/2020

2020.08.12

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 34522/0/A/86 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Károly körút 3/A. 4. emelet. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	65	0	0	44/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat:

1.
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30722/1994/01.10./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35704/3/2018/17.12.29

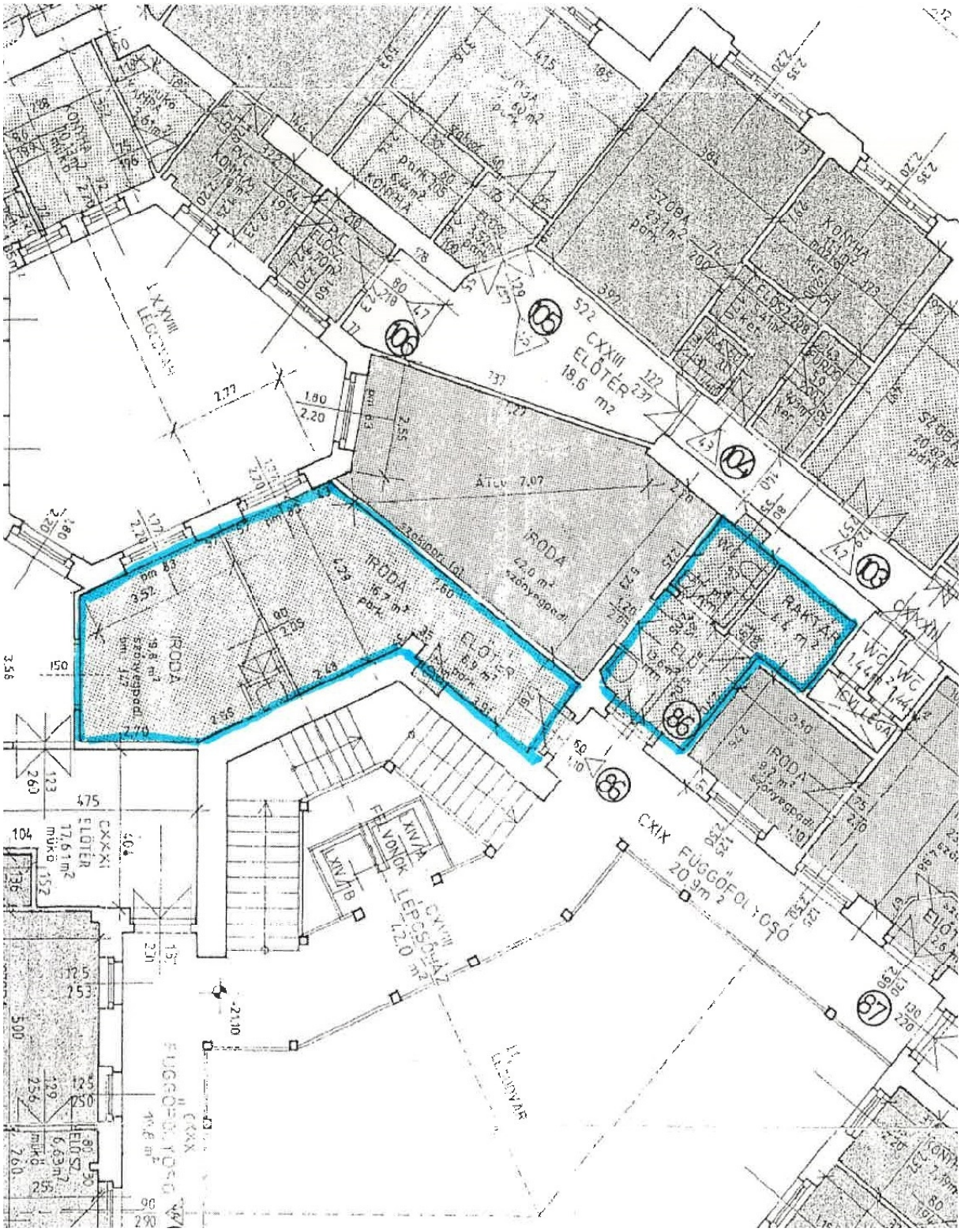
Társasház alapító okirat módosítás a 34522/0/A/21 hrsz-ú lakás az alapítóokirat szerinti LKIV/C számmal vétel jogcímen a közös tulajdonba átjegyzésre, a 34522/0/A/21 hrsz-ú tulajdoni lap megszüntetésre került.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap


IRODA
IRODA
IRODA
IRODA
RAKTÁR
CXXIII ELŐTÉR 18.6 m2
CXIX FÜGGŐFOLYOSÓ 20.9 m2
CXXXI ELŐTÉR 17.61 m2
LXXVIII LÉGCSAK
KONYHA
SZOBA
WC
CVI LÉGA
LXIV/A FELVONÓK
LXIV/B
CXXIII LÉPCSŐHÁZ 42.0 m2
CXXX FÜGGŐFOLYOSÓ