

2



**GRIFTON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 38. fsz. + pince üzlet (Hrsz.: 34973/0/A/32)*

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., József utca 38. (hrs.:34973/A/32) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszint + pince üzlet forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2017. április 12.**

148 p  
67 p  
44 gal



**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 38. fsz. + pince üzlet (Hrsz.: 34973/0/A/32)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : József utca 38. földszint 1.  
Hrsz. : 34973/0/A/32

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. kerületi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlethelyiség  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint + pince (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, tégl  
Alapterület : 273 m<sup>2</sup>  
Redukált terület : 184 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,0 – 3,9 méter  
Eszmei hányad : 1377/10.000  
Komfortfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 746 m<sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETÉRTÉK  
Budapest, 2017. 04. 26.  
Gazdálkodási igazgató

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. április 10.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 125.543,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 23.100.000,- Ft  
azaz Huszonhárommillió-egyszázezer forint  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 17.500.000,- Ft  
azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 13.100.000,- Ft  
azaz Tizenhárommillió-egyszázezer forint

Budapest, 2017. április 12.

GRIFTON Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41 Toronyi Ferenc  
Cg.: 01-09-938664  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

JW



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1084 Budapest, József utca 38.szám alatti, 34973/A/32 hrsz-ú földszint + pince üzlet értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. április 10.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. április 4.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József utca 38. földszint 1.
Helyrajzi szám	: 34973/0/A/32
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 273 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok-negyed elnevezésű városrészben, a József utca és a Fecske utca sarkán lévő társasház földszintjén és pincéjében található. Környezetében társasház, oktatási, intézményi és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, vendéglátó egységekkel. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, valamint trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl, megfelelő állapot
alapozás	: tégl sávalap
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, megfelelő állapotú

#### *Értékelt ingatlan*

külső nyílászárók	: fa- és fémszerkezetű ajtók, fémredőnnel védettek, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: fa- és fémszerkezetű ajtók, rossz állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc, járólappal burkolat, gyenge állapotú
belső felületképzés:	vakolt, részben festett, tapétázott, csempézett falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	gázkazán, radiátor

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pincszint + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a József utca és a Fecske utca sarkán lévő társasház földszintjén és pincéjében található, a József utcáról és a Fecske utcáról önállóan közelíthető meg. Az ingatlan földszinti üzlethelyiséget és vizesblokkot, galérián lévő irodai helyiségeket és 5 pincei raktárhelyiséget tartalmaz. A helyiségek 2,0 – 3,9 m belmagasságúak. Az ingatlanban minden közmű adott. A fémszerkezetű galérián irodaterület található.

A bejárati ajtók fa- és fémszerkezetűek, a földszinti bejáratok fémredőnnyel védettek, rossz állapotúak. A belső ajtók fém- és faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, részben járólappal és pvc-vel burkolt, gyenge állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, gyenge állapotúak. A használati meleg vizet és a fűtést gázkazán adta. A hőleadók radiátorok.

A szemle során az ingatlan üres volt. Az ingatlan a tulajdoni lapon szereplő besorolás ellenére jelenlegi állapota és elhelyezkedése miatt üzlethelyiségként való hasznosításra kevésbé alkalmas, inkább raktározási vagy műhely funkcióra lenne használható.

Összességében a vizsgált ingatlan rossz műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készülségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>Ingatlan helyiségei</b>			
<b>pince</b>			
Raktár	92,33	50%	46,17
Raktár	42,56	50%	21,28
Raktár	23,37	50%	11,69
Raktár	7,68	50%	3,84
Raktár	7,68	50%	3,84
Iroda	4,00	50%	2,00
<b>földszint</b>			
Üzlet	19,22	100%	19,22
Öltöző	21,60	100%	21,60
Üzlet	19,22	100%	19,22
Zuhanyzó	2,88		
Zuhanyozó	2,43	100%	2,43
WC	1,87	100%	1,87
<b>galéria</b>			
Iroda	29,00	70%	20,30
Iroda	15,50	70%	10,85
<b>Összesen</b>	<b>289,34</b>		<b>184,30</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>289,34</b>		<b>184,30</b>
<b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>273,00</b>		<b>273,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 184,0 m<sup>2</sup>.

*Handwritten signature*  
54

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található üzlethelyiségek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	József utca 38.	Baross utca		Karácsony S. utca		Orszay út		Népszínház utca		Víg utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	fszt+galéria+pince	fszt+pince		fszt + pince		fszt + pince		fszt+pince		fszt + galéria	
Ingatlan hasznos összterülete	184	190		155		230		161		102	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		félkomfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900	1910		1930		1920		1900		1920	
Szerkezet, állapot	tégla, rossz állapot	tégla, átlagos állapot		tégla, közepes állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, felújítandó áll.		tégla, átlagos állapot	
Eladási ár Ft-ban		24 300 000		27 000 000		31 000 000		22 000 000		20 000 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		127 895		174 194		134 783		136 646		196 078	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	kisebb	-5%	nagyobb	5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	rosszabb	5%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		0%		5%		-10%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		115 105		174 194		141 522		122 981		156 863	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	142 133										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	26 200 000	azaz Huszonhatmillió-kettőszázezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	13 100 000	azaz Tizenhárommillió-egyszázezer forint									

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30%, a gyenge műszaki állapota miatt pedig további -20% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 966 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, fsz.+pince, Baross utca	240	500 000	2 083
2. Üzlet, fszt.+pince, Bezerédi utca	100	135 000	1 350
3. Üzlet, félszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fszt.+pince, Nagy Fúvaros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, félszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 380
állapot miatti korrekció	-30%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			966
Megnevezés	Adatok, értékek		
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			184
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			177 744
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 132 928
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 599 696</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			47 991
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			47 991
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			63 988
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>159 970</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 439 726</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			16 937 958
Befektetési kiadások			900 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>16 037 958</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>16 000 000</b>

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. József utca 38. fsz. + pince üzlet (Hrsz.: 34973/0/A/32)

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:2,9

#### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	746	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	1 377	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	103	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	<b>17 500 000</b>	azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forint

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	26 200 000	16 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	<b>23 100 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, József utca 38. szám alatti 34973/0/A/32 hrsz-ú földszint + pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

**23.100.000 Ft-ban,**

azaz

**Huszonhárommillió-egyszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmazza.

Budapest, 2017. április 12.

Grifton Ingatlanforgalmi Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938864

**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecfolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2017. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

*Handwritten signature and number 58*

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Társasház alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraajz  
Fényképek  
Térkép

TAKARNET-5.2	Felhasználó:	1022840 (Közfűtés)
--------------	--------------	--------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/163512/2017

2017.04.04

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés  
 előírt díja:  
 0 Ft

Súgó

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület 34973/G/A/32 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER., József utca 38. földrajzi. Ajtó: /I. "földtulajdoni lap" I.RÉSZ

1. Az egyéb állás ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma szoba/cél	személy hányad	tulajdoni forma
Összehelyiség Bejegyzéskor határozat: 999993/1999/1999.03.01	273	0/0	1/77/10000	önkormányzat

2. Bejegyzéskor határozat: 144793/1993/1993.05.27  
 Társasház  
 Az önkormányzat ingatlanhoz tartozó az alsó pótó okiratban meghatározott tulajdoni részek.

I.RÉSZ  
 1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyzéskor határozat, árkezesi idő: 144793/1993/1993.05.27  
 jogcím: eredeti Felvétel 144793/1993/1993.05.27  
 jogcím: 1990. évi LXXV. tv. 144793/1993/1993.05.27  
 jogállás: tulajdonos  
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER., Baross utca 65-67.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ  
 TARTALOMZS BEJELENTÉSEK  
 Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatáskörrel járó céljából került kiadásra. Másra nem használható.  
 TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

*Handwritten signature and number 60*

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Évesít: JUL 4	Szám: 13114/93
Melléklet: 38	Osztály:
	Előszám:

Fővárosi Önkormányzat	BUDAPEST VIII. ker. József utca 38. Társasház alapító okirata
Évesítés: 1993 MAJ 27	
1401793	
I. Általános rendelkezések	

- 1 -

E-..../93.

A Budapest, VIII. kerületi 449 számú tulajdoni lapon 34973 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., József utca 38. szám alatti a Budapest Főv. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, 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. Főv. 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-XV. 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 vagyonrészek leírása

- I. Telek 746 m<sup>2</sup>
- II. Az épület alapja, a fő- és válaszfalak, vázpillérek, vázgerendák, födémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések.
- III. Valamennyi az épületben lévő (víz, gáz, csatorna, elektromos ) hálózata a rákötéstől a fogyasztóig.

Budapest VIII. ker. József utca 38.  
Társasház  
alapító okirata

- 9 -

32.  VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32. sorszámmal jelölt Budapest VIII., József utca 38. sz. alatti pincei és fszt-i üzlet 5 db raktár, lépcső, iroda, öltöző, üzlet, wc, 2 db zuhanyzó, 2 db galéria helyiségekből álló üzlet 272,88 m<sup>2</sup> (kerekítve: 273 m<sup>2</sup>) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1377/10.000 hányadrész,

33.  VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 33. sorszámmal jelölt Budapest VIII., József utca 38. sz. alatti fszt-i raktár 5 db raktár, szélfogó, wc, előtér helyiségekből álló raktár 91,54 m<sup>2</sup> (kerekítve: 92 m<sup>2</sup>) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 464/10.000 hányadrész,

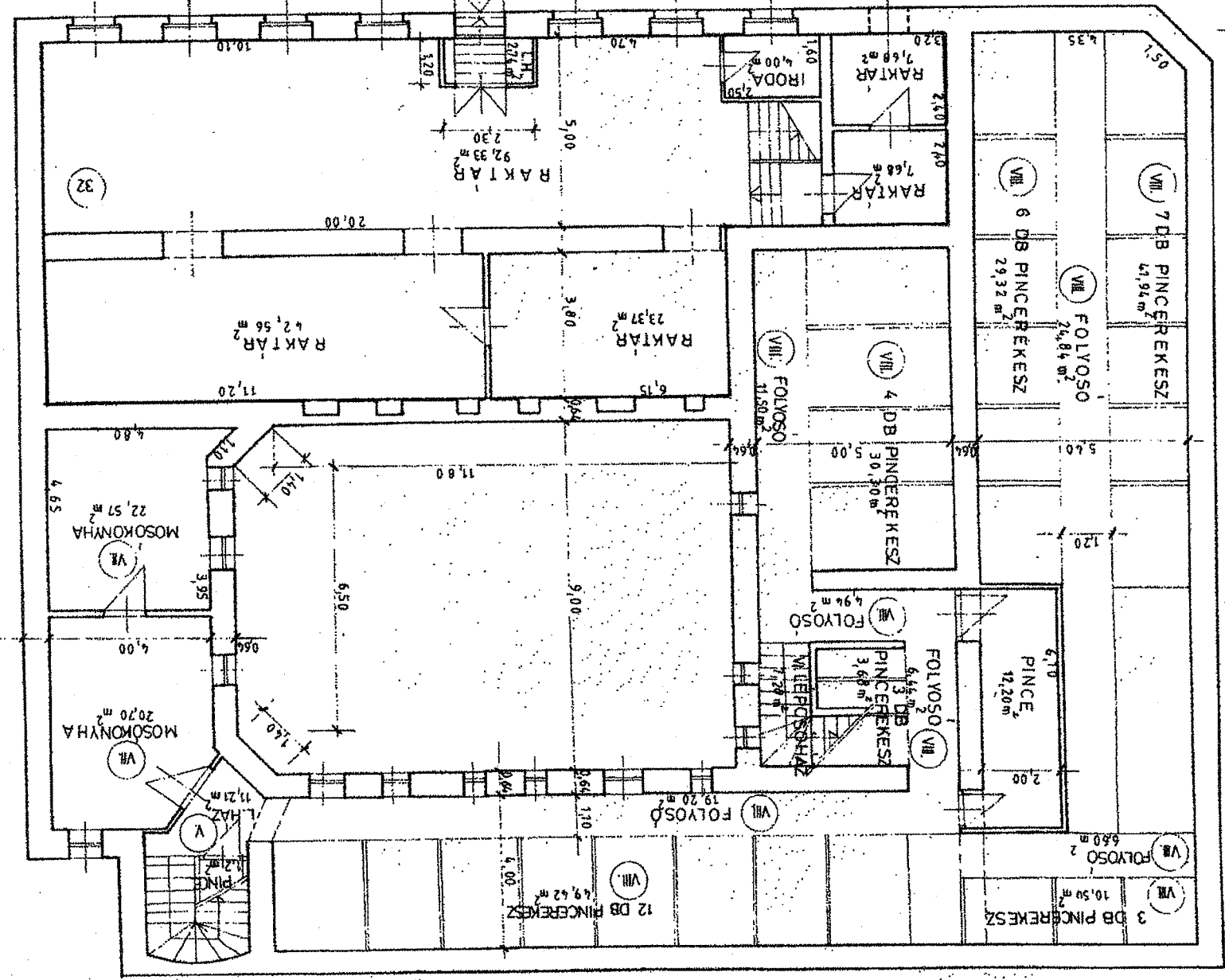
### III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. Józsefvárosi Önkormányzat Lakásértékesítési Irodája a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-XV. szám alatt egye-  
sítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

- a 1. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 449/1. sz. társasházi különlapon 34973/A-1 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 2. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 449/2. sz. társasházi különlapon 34973/A-2 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 3. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 449/3. sz. társasházi különlapon 34973/A-3 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,
- a 4. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 449/4. sz. társasházi különlapon 34973/A-4 hrsz. alatt felveendő társasház tulajdoni illetőségre,

*ch*  
62

PINCÉI ALAPRAJZ



3 DB PINCEREKESZ  
10,50 m<sup>2</sup>

VII FOLYOSÓ  
6,60 m<sup>2</sup>

3 DB PINCEREKESZ  
3,68 m<sup>2</sup>

VIII FOLYOSÓ  
6,44 m<sup>2</sup>

PINCÉ 12,20 m<sup>2</sup>

FOLYOSÓ  
4,94 m<sup>2</sup>

4 DB PINCEREKESZ  
30,30 m<sup>2</sup>

VIII FOLYOSÓ  
11,50 m<sup>2</sup>

RAKTÁR  
23,37 m<sup>2</sup>

3,60 m

RAKTÁR  
42,56 m<sup>2</sup>

11,20 m

MOSOKONYHA  
22,57 m<sup>2</sup>

MOSOKONYHA  
20,70 m<sup>2</sup>

RAKTÁR  
92,33 m<sup>2</sup>

RAKTÁR  
7,66 m<sup>2</sup>

IRODA  
4,00 m<sup>2</sup>

VII PINCEREKESZ  
10,50 m<sup>2</sup>

VIII FOLYOSÓ  
6,60 m<sup>2</sup>

VIII FOLYOSÓ  
4,94 m<sup>2</sup>

4 DB PINCEREKESZ  
30,30 m<sup>2</sup>

VIII FOLYOSÓ  
11,50 m<sup>2</sup>

RAKTÁR  
23,37 m<sup>2</sup>

RAKTÁR  
42,56 m<sup>2</sup>

RAKTÁR  
92,33 m<sup>2</sup>

3 DB PINCEREKESZ  
10,50 m<sup>2</sup>

VII FOLYOSÓ  
6,60 m<sup>2</sup>

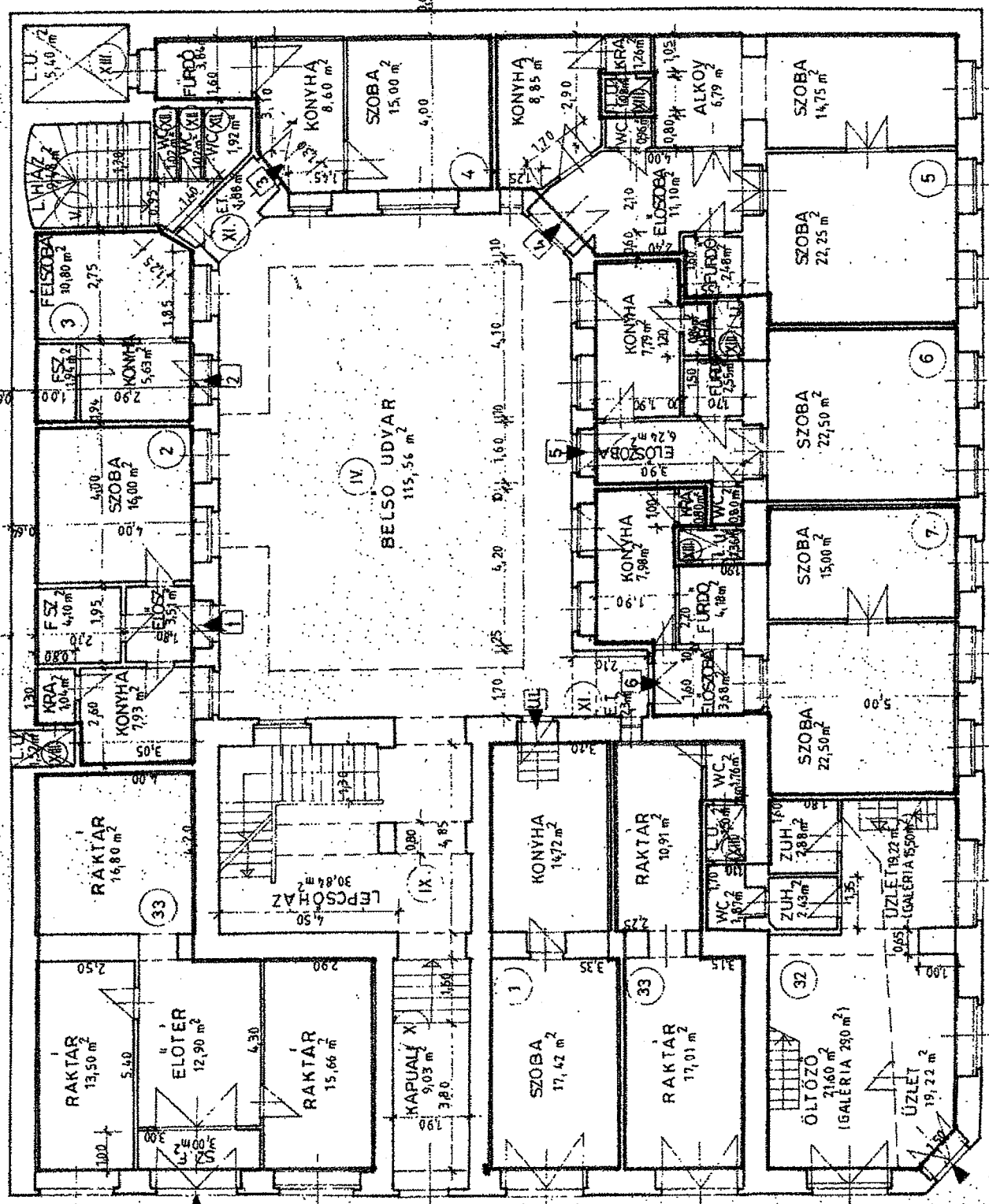
23,60 m

56

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

E-3

0.64 5.00 0.64 2.30 1.20 2.40 1.70 3.75 1.70 2.25 1.01 2.40 0.64 10.64



8,50 4,50 3,00 4,50 4,50 10 4,50 10 7,95 0,64

*Handwritten signature and number 64*

1084 Budapest, József utca 38. fszt+pince üzlet Hrsz.: 34973/0/A/32



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan utcafrontja



Fecske utcai pince bejárat

2017. április 10.

*JW*

65



1084 Budapest, József utca 38. fszt+pince üzlet Hrsz.: 34973/0/A/32



Fecske utcai pince bejárat



Pince raktár



Pince raktár



Pince raktár



Pince iroda



Feljárat a földsziintre

2017. április 10.

*Handwritten signature*

1084 Budapest, József utca 38. fszt+pince üzlet Hrsz.: 34973/0/A/32



Földszinti üzlet bejárat



Földszinti üzlet



Zuhanyozó



WC



Feljárát a galériára



Galéria

2017. április 10.

*JW*

# Térkép

Budapest, VIII. ker. József utca 38.



Ch/68



## ÖSSZEFOGLALÓ LAP

## 1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékel ingatlan megnevezése:	Raktár
----------------------------------	--------

## 2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	1082 Budapest
Utca, házszám:	Leonardo da Vinci utca 45/B. alagsor
HRSZ:	36276/2/A/4
Terület	32 m <sup>2</sup>
leveg. művelési ág	bekkerület
	raktár

## 3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
Értékelt ingatlan tulajdonosának címe:	1082 Budapest, Baross u. 65-97
Széjlégy	nincs
Telhetapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

## 4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

ingatlan forgalmi érték megállapítása

## 5. INGATLAN BEMUTATÁSA

Épület számszáma:	alagsor+fejt+3 em+padlástér
Szerkezet:	Felütközhetetlen kő és téglalapra helyezett, téglalap építési épület, dongabolozat és poroszívveg bollozati födémekkel, záró födém csopos gerenda födém. fa szerkezetű magastető cserép fedéssel
Építési ideje:	1900
Állapota:	közepes
Komfortfokozata:	komfort nélkül
Tájolása:	udvari
Állapota:	közepes
Nettó területe:	32 m <sup>2</sup>
Nettó bérbeadható terület:	32 m <sup>2</sup>

## 6. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Raktár
Legjobb/megelőnyösebb/leghasznosabb használat:	Raktár

## 7. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2017. április 10.

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 nap értékesítési idő feltételezésével	1 900 000 Ft azaz
	Egymillió-kilencszázezer forint
Fajlagos ár:	59 375 Ft azaz nyolcvanhétezer-ötszáz forint
Telékérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában	1 900 000 Ft azaz
	Egymillió-kilencszázezer forint
Megrendelő kérésére likvidációs árat képeztünk, mivel az ingatlant árverés keretén belül kívánják értékesíteni.	
Ingatlan likvidációs értéke:	1 200 000 azaz
	Egymilliókettőszázezer forint

A likvidációs érték kényszer értékesítés körülményeit feltételező érték, melynél az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat tekintve nem áll rendelkezésre elegendő hosszúságú időtartam az értékesítés lebonyolításához. Meghatározása a normál piaci értékből kiindulva szakértői mérlegeléssel történt, melynek során a rendelkezésre álló és a szükséges időtartam viszonya, valamint az érték és az értékesítés valószínűsége képezték megfontolás tárgyát.

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak.

Várezei Dóra Ingatlan értékbecslő Szakértői névjegyzék szám: 06673/2012	<b>URBS</b> INGATLAN KFT. 1132 Budapest, Visegrádi u. 9. Adószám: 10354771-2-41 Tul. reg. szám: 10300002-20318551-00000000	Vékony Zoltán Ingatlan értékbecslő ellenőr Szakértői névjegyzék szám: 04442
	Sikonya Zoltán Ingatlan értékbecslő üzletágvezető Szakértői névjegyzék szám: 04440	

Handwritten signatures and notes, including a circled 'P' and the text '2017. 05. 02.'.

Handwritten initials and the number '69'.

## ÉRTÉKESÉSI JELENTÉS

**1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor**

Megbízás tárgya:	raktár	Ért. tul. hányad:	.1/1
Cím / Település:	1082 Budapest	Teleknagyság:	625
Utca / Házaszám:	Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor	Értékelt eszmei hányad:	362/10000
Hrsz:	36276/2/A/4	Szemle:	2017.04.10
		Értékelő:	Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

### PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS - ÖSSZEZÉS

Megnevezés	Bruttó terület	Figyelembe vett terület	Fajlagos piaci ár NETTÓ	Egyéb korrekció		Megállapított NETTÓ érték
				fekvés	állapot	
Raktár	32,00	32,00	59998	0%	0%	1 900 000
				0%	0%	0

**MEGLÉVŐ HELYSÉG PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS NETTÓ ÉRTÉK:**

**1 900 000 Ft**

**Épület leírása:**

Az épület a Corvin negyedben található a Leonardo da Vinci utcában a Tömő utca és Üllői út közti szakaszon. Környezetében jellemzően hasonló korú és építési társasházak, valamint új építési társasházak, bevásárló központok találhatóak. Feltételezhetően kő és téglalapra helyezett, pince födém donga boltozatú, közbenső födémek poroszsvégg boltozatú födém, zárófödém fáfödém, téglafalazattal, tetőszerkezet ácsolt fa szerkezet cserép fedéssel. Külső és belső homlokzatának burkolata köporos vakolat, a lépcső vasbeton lépcső. Az épület összességében közepes állapotú, homlokzata közepes/jó állapotú.

**Helyiség leírása:**

Az értékelt alagsori raktár közepes műszaki állapotú. A helyiségben van vízóra, valamint a fölötté található szintek víz elzáró csapjai. A helyiségnek villanyórája nincs. Jelenleg a társasház használja tárolás céljára. Burkolatai simított beton, állapota jó. A falak festettek, állapotuk közepes. Összbenyomás közepes.

**Bérlői műszaki tájékoztató:**

NINCS (a helyiség a megtekintéskor üres volt)

## Értékelési táblázat

## 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor

Megbízás tárgya: raktár Ért. tul. hányad: .1/1  
Cím / Település: 1082 Budapest Teleknagyság: 625  
Utca / Hátszám: Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor Értékelt eszmei hányad: 362/10000  
Hrsz: 36276/2/A/4

Szemle: 2017.04.10  
Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

## RAKTÁR INGATLAN PIACI ÖSSZEKÖZÖLTÉS

Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat 2014	Realizált adat 2014	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015	Realizált adat 2015
Irányítószám	1081	1082	1082	1082	1086	1089
Település	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest
Közterület neve	Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor	Kis Stáció utca	Kisfaludy utca	Futó utca	Szerdahelyi utca	Díószegi S. utca
Építés éve	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Telek terület	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Redukált alapterület	32 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Jellemzők		utcai pinceszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség	utcai földszinti egyéb helyiség
Eladási/kínálati ár		1 mill Ft	2 mill Ft	3 mill Ft	4 mill Ft	2 mill Ft
Inflációkorrekció		15%	15%	10%	10%	10%
Kínálati ár korrekció						
<b>NETTÓ Fajlagos ár</b>		<b>25 556 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>35 938 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>66 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>88 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>45 833 Ft/m<sup>2</sup></b>
Korrekció	Környezeti					10%
	Infrastruktúra					
	Állapot	10%	10%	5%	5%	5%
	Jogi jelleg, visszaalakítás kts					
	Telek méret					
Egyéb	Pt., befekjelenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...	épületen belüli fekvés miatt	épületen belüli fekvés miatt	-10%	épületen belüli fekvés miatt	-10%
Alapterület		10%	25%	15%	15%	15%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	<b>59 998 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>30 667 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>44 922 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>72 600 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>96 800 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>55 000 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:</b>			<b>1 900 000 Ft</b>			

## Telekérték számítás az eszmei tulajdoni hányad arányában

Eszmei hányad	Teljes telek terület m <sup>2</sup>	Telek terület eszmei hányad arányában m <sup>2</sup>	Átlagos telekár Ft	Eszmei hányadhoz tartozó telekérték Ft
362 / 10000	625	22,63	85 000 Ft	1 900 000 Ft

Jay  
71

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor

Megbízás tárgya: raktár Ért. tul. hányad: .1/1  
 Cím / Település: 1082 Budapest Teleknagyság: 625  
 Utca / Házzszám: Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor Értékelt eszmei hányad: 362/10000  
 Hrsz: 36276/2/A/4

Szemle: 2017.04.10  
 Értékelő: Várszegi Dóra-Vékony Zoltán

**RAKTÁR INGATLAN BEVÉTEL ÖSSZEHASONLÍTÁS**

Adat Jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat : 2017	Kínálati adat : 2017	Kínálati adat : 2017	Kínálati adat : 2017	Kínálati adat : 2017	
<b>Irányítószám</b>	1086	1082	1080	1090	1082	1082	
<b>Település</b>	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	
<b>Kösterület neve</b>	Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor	Korányi Sándor utca	Bacsó Béla utca	Bauer Sándor utca	Illés utca	Orczy tér	
<b>Építés éve</b>	1900	1900	1900	1900	1900	1900	
<b>Telek terület</b>	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	
<b>Redukált alapterület</b>	32 m2	95 m2	100 m2	60 m2	260 m2	89 m2	
<b>Jellemzők</b>		Kiadó Budapest VIII. kerület Korányi Sándor/illés utca sarkánál 95m2-es szuterén helyiség, amelynek kb. a fele egy járólappal burkolt két helyiségből álló rész, a másik fele ebből nyíló pince. Kiváló közlekedés. Az ültői úttól 500 méterre, mártortól 750 méterre. Könnyű parkolás.	közepes állapotú pincei raktár	Kiadó raktárhelyiség. Utcai bejárattal. Szűk. Az utcában könnyű a parkolás és pakolás.	A VIII. kerületben, az Illés és a Tömör utca sarkán kiadó egy 260 m2-es szuterén. Felújítandó állapotú, L alakú, boltíves helyiség. Bérleti díj: 96000 Ft/hó+közös költség (74000 Ft/hó)+rezsi (fogyasztás alapján).	Orczy téren 89 m2 alapterületű, 4,65 m belmagasságú helyiség kiadó raktárnak, üzletnek vagy egyéb gazdasági tevékenység végzésére. A helyiség zárt udvarban található, megközelíthető a kőbányai út felől gépkocsival, vagy az Orczy tér felől gyalogosan. A helyiség előtt egy gépkocsi parkolása biztosított. Videokamara	
<b>Eladási/kínálati ár</b>		0,055 milli Ft	0,062062 milli Ft	0,08 milli Ft	0,096 milli Ft	0,15 milli Ft	
<b>Inflációkorrekció</b>							
<b>Kínálati ár korrekció</b>		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
<b>NETTO Fajlagos ár</b>		521 Ft/m2	559 Ft/m2	1 200 Ft/m2	332 Ft/m2	1 517 Ft/m2	
<b>Korrekció</b>	<b>Környezeti infrastruktúra</b>	5%		-20%	5%	-20%	
	<b>Állapot</b>					-15%	
	<b>Jogi jelleg, visszaalakítás kts</b>						
	<b>Telek méret</b>						
	<b>Egyéb</b>	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...	épületen belüli fekvés miatt -10%	épületen belüli fekvés miatt -10%	épületen belüli fekvés miatt -10%	épületen belüli fekvés miatt -10%	elhelyezkedés, felszereltség -20%
<b>Alapterület</b>		15%	15%	10%	30%	15%	
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	689 Ft/m2	573 Ft/m2	586 Ft/m2	960 Ft/m2	415 Ft/m2	910 Ft/m2	

FUNKCIÓ	RAKTÁR
Alapterület:	32,00 m2
Kiadható alapterület:	32,00 m2
Kiadható alapterület aránya:	1
<b>Bérleti díjak</b>	
Havi Fajlagos Bérleti Díj-1:	689 Ft/m2 Ft/m2
Havi Bérleti Bevétele:	22,04890093 Eft
Éves Bérleti bevétele:	264,5868111 Eft.
Begyűjtési veszteség:	20%
<b>Éves Potenciális Bevétele:</b>	211,6694489 Eft
Veszteségekkel Csökk. Bevétele:	211,6694489 Eft
Havi Kezelési és Fenntartási Költségek:	10%
Évi Kezelési Költségek:	21,16694489 Eft
Nettó Bérleti Bevétele:	190,502504 Eft
<b>Direkt Tőkésítési Ráta</b>	10,0%
<b>Becsült Valós Piaci Érték</b>	1905,02504 Eft

<b>BEVÉTEL ALAPÚ MÓDSZER ÖSSZESEN</b>	<b>1 900 000 Ft</b>
---------------------------------------	---------------------

**EREDMÉNYEK:**

Piaci összehasonlítás szerint 1 900 000 Ft  
 Bevételek alapú módszer szerint 1 900 000 Ft  
 ÁTLAGÉRTÉK 1 900 000 Ft  
 MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK KERÉKÍTVE 1 900 000 Ft  
 = PIACI ÉS BEVÉTEL ALAPÚ ÁTLAGA

<b>VÉGLEGES ÉRTÉK (kerékített)</b>	<b>1 900 000 Ft Fajlagos érték</b>	<b>59 375 Ft</b>
------------------------------------	------------------------------------	------------------

Kockázatelemzés	Kockázatok	Hosszú távú értékállandóság miatt:		
				5%
		Piaci adatok megbízhatatlansága miatt:		5%
		Felépítmény szerkezetének állóképessége miatt:		5%
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:		10%
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:		10%
		Egyéb:		
		<b>Összes kockázat:</b>		<b>35%</b>

<b>Likvidációs érték:</b>	<b>1 200 000 Ft</b>
---------------------------	---------------------

*JW*





## Képek

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor



Jellemző utcakép és környezet



Homlokzat



Homlokzat



Épület bejárata



Kapualj



Udvar

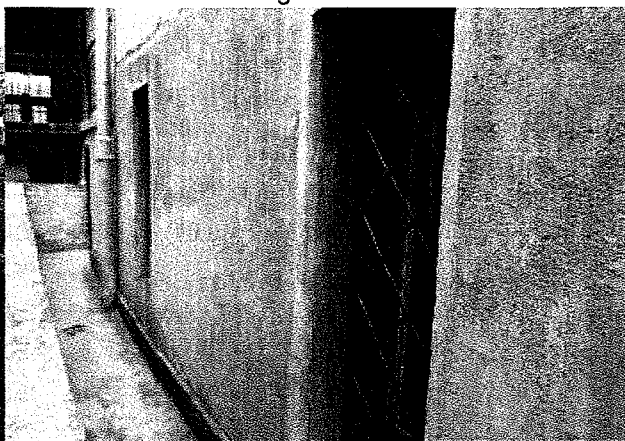
2017.04.10

Jm

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor



Udvari homlokzat



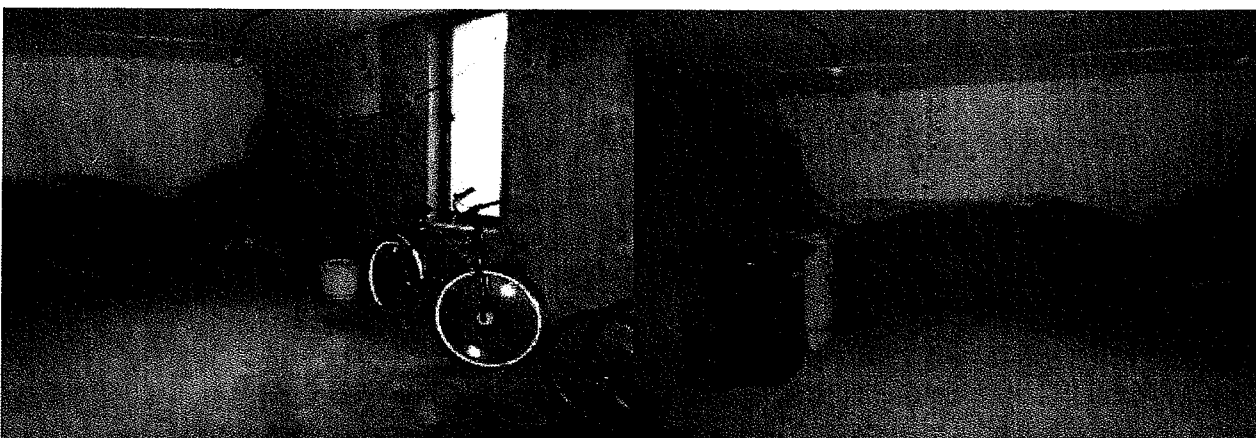
Helyiség homlokzata



Lépcsőház



Raktár bejárata



Raktár

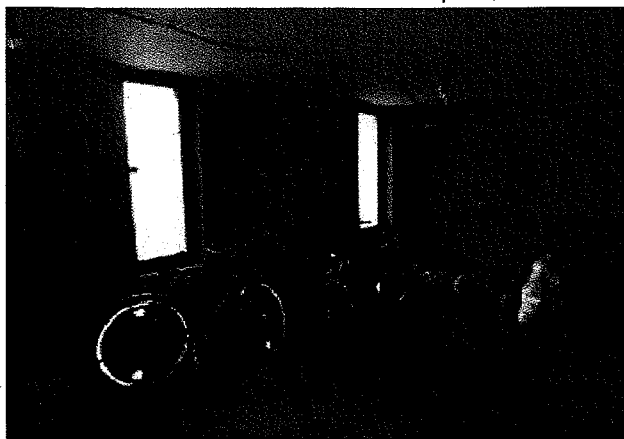
Raktár

2017.04.10

*JW*

75

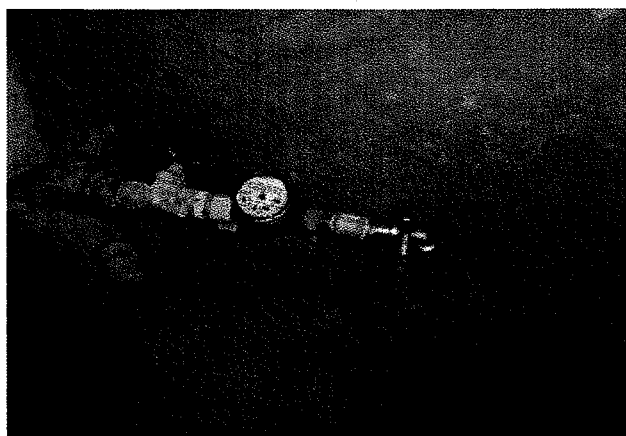
1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor



**Raktár**



**Nyílászáró**



**Vízóra**

2017.04.10

*JW*

76

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI. Budaiorka út 59-1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műsorszám  
Megrendelés száma: 8990004/163534/2017  
2017.04.04

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 36276/2/A/4 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Leonardo da Vinci utca 45/B. alagsor. \*felülvezetés

I.R.E.S.Z.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
		egész/fél		
raktár	37	0 0	362/10600	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999980/1999/				

2. Bejegyző határozat: 196550/1993/1993.09.22

Társaság:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott jogok.

I.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányva: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 196550/1993/1993.09.22

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.

jogcím eredet: felvételi 196550/1993/1993.09.22

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

I.R.E.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az a tulajdoni lap közigazgatási hatáskörrel eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Uj keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Szó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT  
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezési szám: 08	Szám: 17068/97	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat ( Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1591 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36276/2 hrsz-ú 625 m<sup>2</sup> alapterületű - természetben Bp. VIII. Leonardó da Vinci u. 43/B szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, - a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdnában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

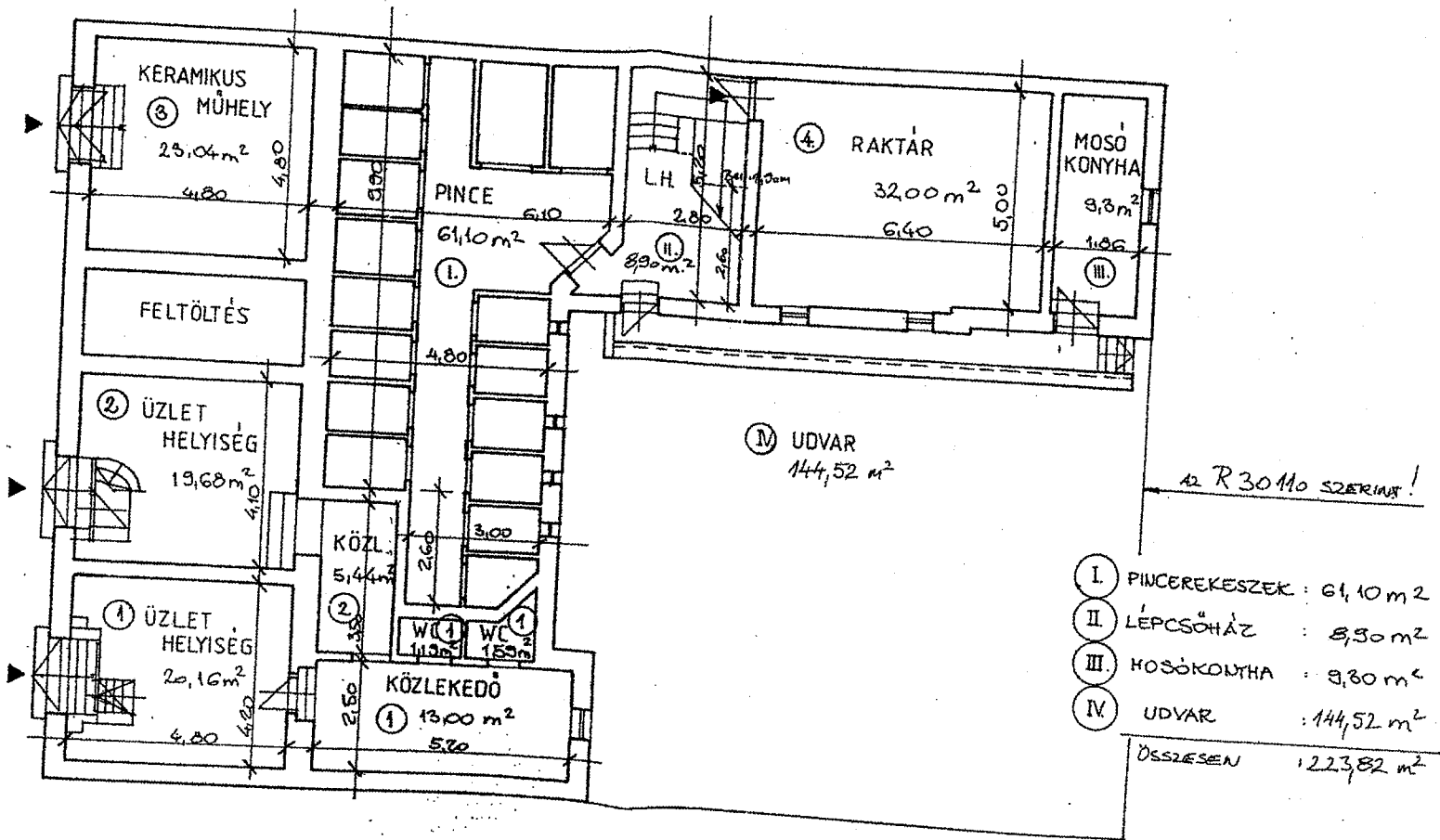
*JW*


- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII., Leonardó da Vinci u. 43/B sz. épület alagsorában a kaputól jobbra található utcai lejáratu 25 m<sup>2</sup> alapterületű üzlettér, közlekedőből álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 283/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp., Leonardó da Vinci .u. 43/B sz. épület alagsorában a kaputól balra található 23 m<sup>2</sup> alapterületű 1 műhelyből álló nem lakás célját szolgáló helyiség - az alapító okirat készítésekor - kerámikus műhely - melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 261/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII., Leonardó da Vinci u. 43/B alagsorában a lépcsőházból megközelíthető 32 m<sup>2</sup> alapterületű raktár nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 362/10.000-ed rész tulajdoni rész tartozik.

#### FÖLDSZINT

- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII., Leonardó da Vinci u. 43/B fszt. 1.sz. alatti 55 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 szoba, konyha, tároló, átjáró, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás,





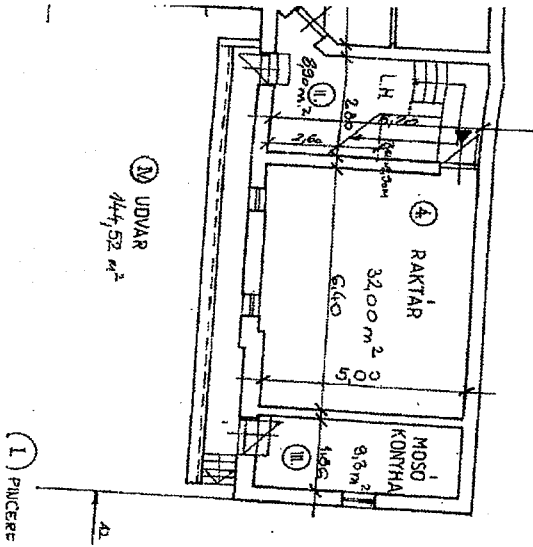
 <b>ETALON</b> Kft. Tel: 1-371-003	MEGRENDELŐ: <b>INVESTATE RT.</b>	RAJZSZÁM: <b>E - 1</b>
	BP. VIII. LEONARDO, DA VINCI u. 43/b	
	FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ. PINCE ALAPRAJZ	
TERVEZŐ: <i>[Signature]</i>	SZERKESZTŐ: <i>[Signature]</i>	RAJZOLÓ: <i>[Signature]</i>
		DÁTUM: _____

*[Handwritten signature]*

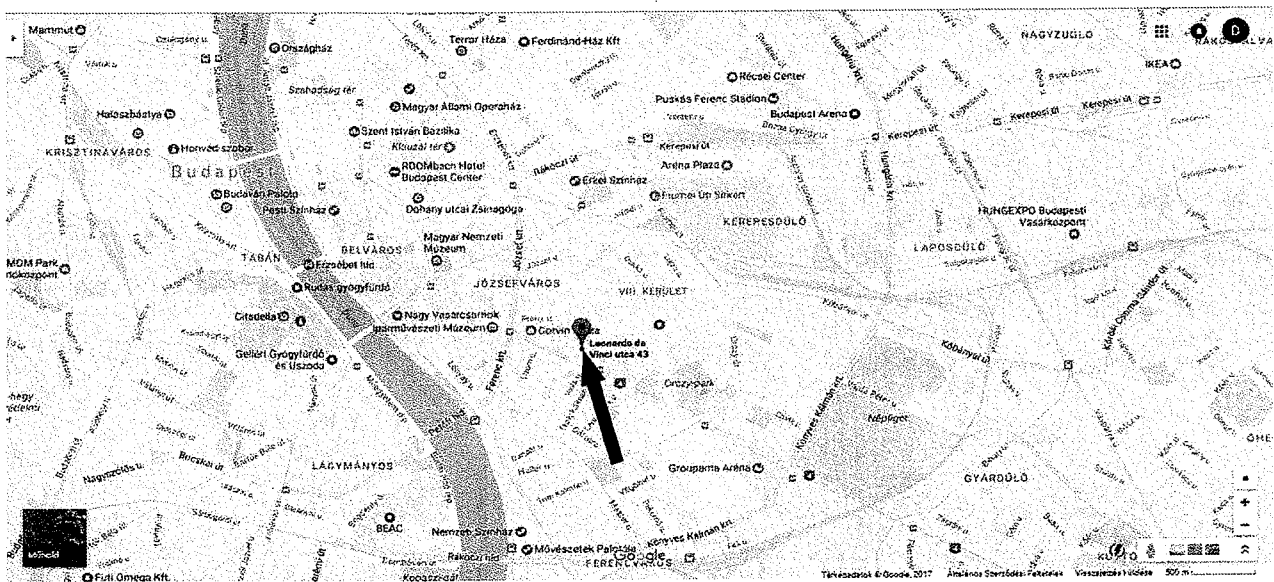


**Alaprajz**

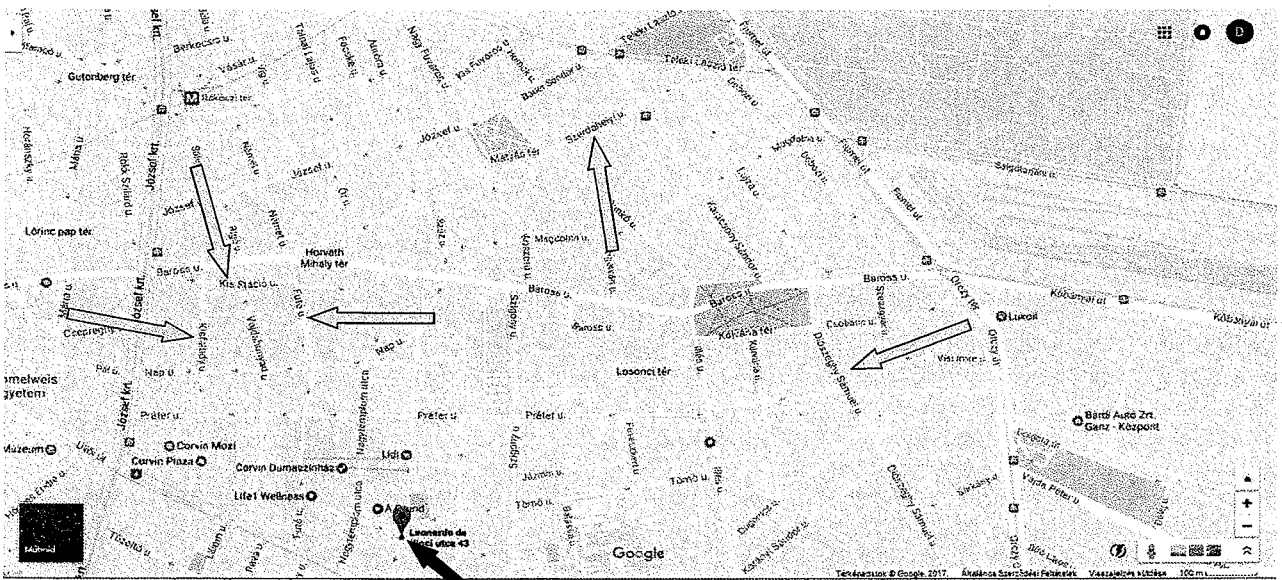
1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 43/B. alagsor  
Bm: 2,48 m



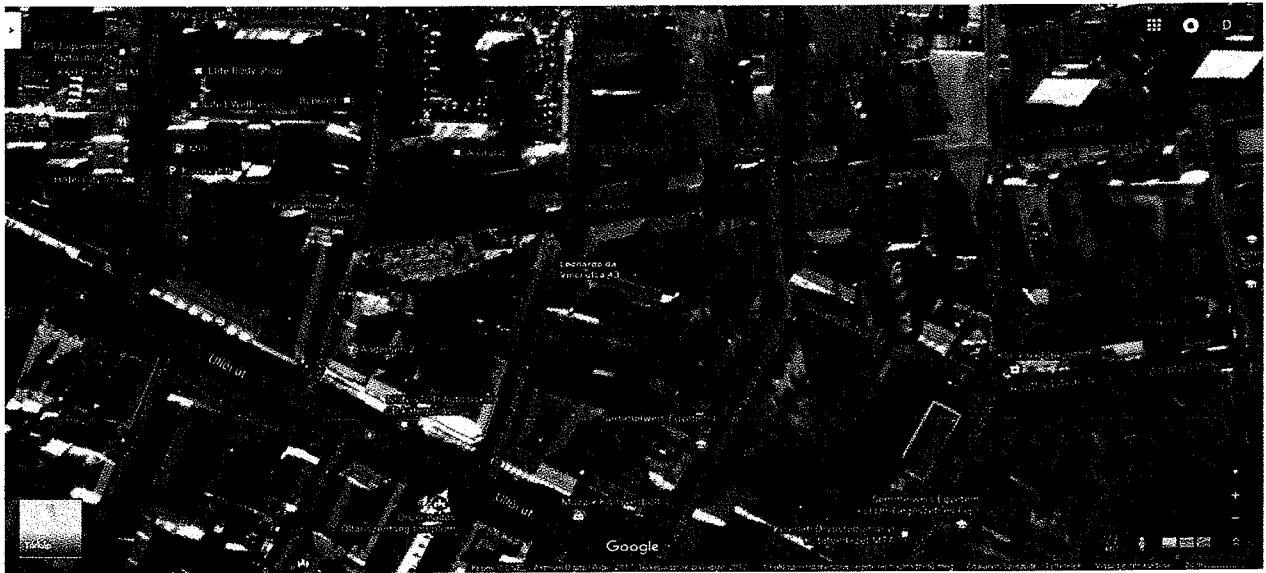
*Handwritten signature and date: 8/81*



*JW*



4/83



*JW*

P

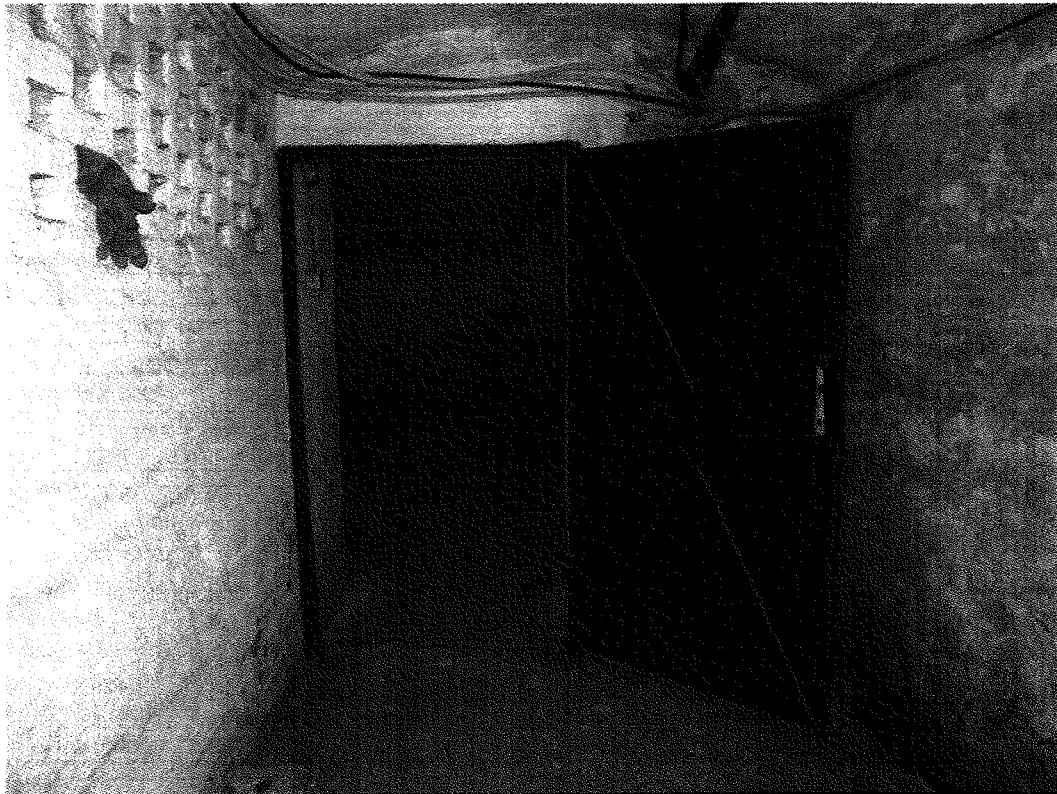


**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Üllői út 52/B. pince raktár (Hrsz.: 36369/0/A/1)

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Üllői út 52/B. sz. (hrsz.:36369/0/A/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2017. április 12.**

*Handwritten signature*

85

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Józsefváros, Corvin-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Üllői út 52/B. pinceszint  
Hrsz. : 36369/0/A/1

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : részben a Bridges Food Bar használja  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

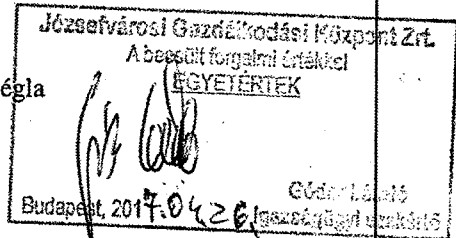
: tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG**

: fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingotlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 92 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,8 m  
Eszmei hányad : 276/10.000  
Körfortfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 1.304 m<sup>2</sup>



**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. április 10.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 66.304,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : **6.100.000,- Ft**  
azaz *Hatmillió-egyszázezer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.400.000,- Ft  
azaz *Ötmillió-négyszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **3.200.000,- Ft**  
azaz *Hárommillió-kettőszázezer forint*

Budapest, 2017. április 12.

Készítette: Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95. ....  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664  
**Toronyi Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Üllői út 52/B. szám alatti, 36369/0/A/1 hrsz-ú pince raktár értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. április 10.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. április 05.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Üllői út 52/B. pinceszint
Helyrajzi szám	: 36369/0/A/1
Megnevezése	: raktár
Terület	: 92 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest VIII. Kerület, Józsefváros Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása


Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Józsefváros, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, az Üllői út és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pinceszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban csak villany közművet találtunk. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Üllői út felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserép, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, jó állapotú

#### *Értékelt ingatlan*

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, közepes állapotú
belső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, gyenge, részben felújított állapotú
gépészet, hőleadók:	-







Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan Üllői út és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pinceszintjén található, a társasház közös pincerésznél keresztül közelíthető meg. A boltíves ingatlan 3 raktárhelyiségre osztott, melyek belmagassága 2,8 m. A vizsgált ingatlan csak villany közművel rendelkezik.

A bejárati ajtó fémszerkezetű, közepes állapotú. A belső ajtó fémszerkezetű, közepes állapotú. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, több helyen vakolathiányosak, gyenge állapotúak, a Bridges Food Bar által használt helyiségben felújított állapotú. A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. A fűtést gázkonvektor biztosítja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, részben ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra. Az eltérő kialakítás és funkció következtében az egyes funkcionálisan és területileg, illetve készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	29,92	100%	29,92
Raktár	16,40	100%	16,40
Raktár	45,36	100%	45,36
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>91,68</b>		<b>91,68</b>
Helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	91,68		91,68
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	92,00		92,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 92,0 m<sup>2</sup>.

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található raktárak elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Üllői út 52/B	Futó utca	Horváth Mihály tér	Leonardo da Vinci u.	Práter utca	Tömő utca					
Épületen belüli elhelyezkedés	pincszint	pince	pince	pince	pince	pince	pince	pince	pince	pince	pince
Ingatlan hasznos összterülete	92	49	61	37	122	97					
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli					
Építés éve	1920-as évek	1930	1915	1900	1910	1900					
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, rossz állapot					
Eladási ár Ft-ban		3 600 000	5 500 000	4 000 000	8 600 000	4 800 000					
Eladás ideje		2017	2017	2017	2017	2017					
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis					
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		73 469	90 164	108 108	70 492	49 485					
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	kisebb	-5%	kisebb	-5%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-10%	rosszabb	5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		-20%		-20%		-15%		5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m <sup>2</sup> )		69 796	72 131	86 486	59 918	51 959					
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		68 058									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		6 300 000									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		3 200 000									
		azaz Hatmillió-háromszázezer forint									
		azaz Hárommillió-kettőszázezer forint									

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30%, a gyenge műszaki állapota miatt pedig további -20% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

#### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 740 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			740
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			740
Megnevezés		Adatok, értékek	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			92
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			68 080
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			816 960
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>612 720</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			18 382
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			18 382
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			24 509
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>61 272</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>551 448</b>
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			5 804 716
Befektetési kiadások			100 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>5 704 716</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>5 700 000</b>

*Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Üllői út 52/B. pince raktár (Hrsz.: 36369/0/A/1)*

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingyanpiaci kockázat	:2,0
Ingyan típus kockázat	:3,9

#### 4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a megbízó által korábban közölt és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 304	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	276	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	36	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	150 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>5 400 000</b>	<b>azaz Ötmillió-négyszázezer forint</b>

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbé adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	6 300 000	5 700 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>6 100 000</b>	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Üllői út 52/B. szám alatti, 36369/0/A/1 hrsz-ú pince raktár jelenlegi piaci értékét:


**6.100.000 Ft-ban,**

azaz

**Hatmillió-egyszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t tartalmazza.  
Budapest, 2017. április 12.

  
 1139 Budapest, Váci út 95.  
 Adószám: 22679026-2-44  
 Cg.: 01-09-938654

**Toronyi Ferenc**

**Ingyanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 03451/2002**

### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2017. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



**GRIFTON**  
Property

*Értékeit ingatlan: Budapest, VIII. ker. Üllői út 52/B. pince raktár (Hrsz.: 36369/0/A/1)*

---

**MELLÉKLETEK**

Tulajdoni lap  
Társasház alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintrajz (részlet)  
Fényképek  
Térkép

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	IOZ2840 (Klépés)
---------------	--------------	------------------

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, PI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés szám: 8000664164715/2017  
 2017.04.05



A megrendelés  
 eddigi díja:  
 0 Ft

Ságó

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérlet: 36369/0/A/1 helyrajzi száma

1982 BUDAPEST VIII. KER. Üllői út 52/R. páncsaszint. "Fejlesztés alatt"

H.R.SZ.

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	---------------	-----------------

raktár	32	0	296/10000	önkormányzat
--------	----	---	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.01.17

2. Bejegyző határozat: 201133/1993/1993.09.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

H.R.SZ.

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 201133/1993/1993.09.29

jogkör: 1991. évi XXXIII. tv. 201133/1993/1993.09.29

jogkör: eredeti felvétel 201133/1993/1993.09.29

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Garas utca 65-67

H.R.SZ.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határolási eljárás céljából készült kiadásra. Nézve nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

95

KÖZÖS TULAJDONVÁLTALA	
1993 SEP 29	TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
30133	

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		
KÖZTISZTESEK HIVATALA		
970318	9803/97	
	Osztály:	Elosztás:

1993-09-29 19/96

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat ( Bp. VIII. Baross u. 65-  
~~67-<sup>67</sup>~~ tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1878. sz.  
tulajdoni lapon nyilvántartott 36369 hrsz-ú 1304 m2  
alapterületű - természetben Bp. VIII.Üllői út 52/B 5.szám  
alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2.par. /2/  
bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a  
mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján  
társasházzá  
alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei  
az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat  
rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként  
használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját  
szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös  
tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések  
és felszerelések közös használatának jogával, - a 32/1969.  
/IX.30./ Korm.sz.r. alapján értékesítve - a vevők személyi  
tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori  
tulajdonostársak egymás közti jogviszonyát az 1977. évi  
11.tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az  
alábbiak szerint szabályozzák.

II.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

#### KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az  
ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön  
tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki  
leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek,  
építményrészek és berendezések:

*Handwritten signature*



## 2. Közös tulajdoni illetőségek:

I. Telek: 1304 m<sup>2</sup>

### Pinceszinti közös területek

II.	Pincelépcső	13,00 m <sup>2</sup>
III.	Pincerekeszek	208,53 m <sup>2</sup>
IV.	Közlekedő	140,46 m <sup>2</sup>
V.	Liftakna	2,25 m <sup>2</sup>

Összesen: 364,24 m<sup>2</sup>

### Földszinti közös területek

VI.	Kapubejárat	38,65 m <sup>2</sup>
VII.	Folyosó	31,18 m <sup>2</sup>
VIII.	udvar	192,33 m <sup>2</sup>
IX.	Mosókonyha	21,61 m <sup>2</sup>
X.	WC	1,00 m <sup>2</sup>
XI.	Lépcsőház	29,09 m <sup>2</sup>
XII.	Légudvar	11,80 m <sup>2</sup>

Összesen: 325,66 m<sup>2</sup>

### I.emeleti közös területek

XIII.	Lépcsőház	37,43 m <sup>2</sup>
XIV.	Függőfolyosó	46,93 m <sup>2</sup>
XV.	Folyosó	31,18 m <sup>2</sup>
XVI.	Belépő	2,46 m <sup>2</sup>
XVII.	Légudvar	5,60 m <sup>2</sup>

Összesen: 123,69 m<sup>2</sup>

### II.emeleti közös területek

XVIII.	Lépcsőház	40,18 m <sup>2</sup>
XIX.	Függőfolyosó	55,02 m <sup>2</sup>
XX.	Folyosó	32,88 m <sup>2</sup>
XXI.	Belépő	2,46 m <sup>2</sup>
XXII.	Légudvar	2,60 m <sup>2</sup>

Összesen: 133,10 m<sup>2</sup>

### III:emeleti közös területek

XXIII.	Lépcsőház	44,55 m <sup>2</sup>
XXIV.	Függőfolyosó	32,03 m <sup>2</sup>
XXV.	Folyosó	26,20 m <sup>2</sup>
XXVI.	Lapostető	125,60 m <sup>2</sup>

Összesen: 228,38 m<sup>2</sup>

## B

## KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXXIV.szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonsrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

## PINCSE

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Üllői út 52/B. sz. alatti épület pincéjében lévő, udvari lejáratú közös pinceközledeleből 92 m<sup>2</sup> alapterületű: 3 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 276/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII., Üllői út 52/B. sz. alatti épület pinceszintjén, a Vajda Hunyad utcai oldalon található utcai lejáratú 268 m<sup>2</sup> alapterületű: 5 raktár, 1 lépcsőből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, -az alapító okirat készítésekor a Zöldért jogszerű bérleménye,- melyhez a közösségben maradó vagyontárgyakból 806/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.