

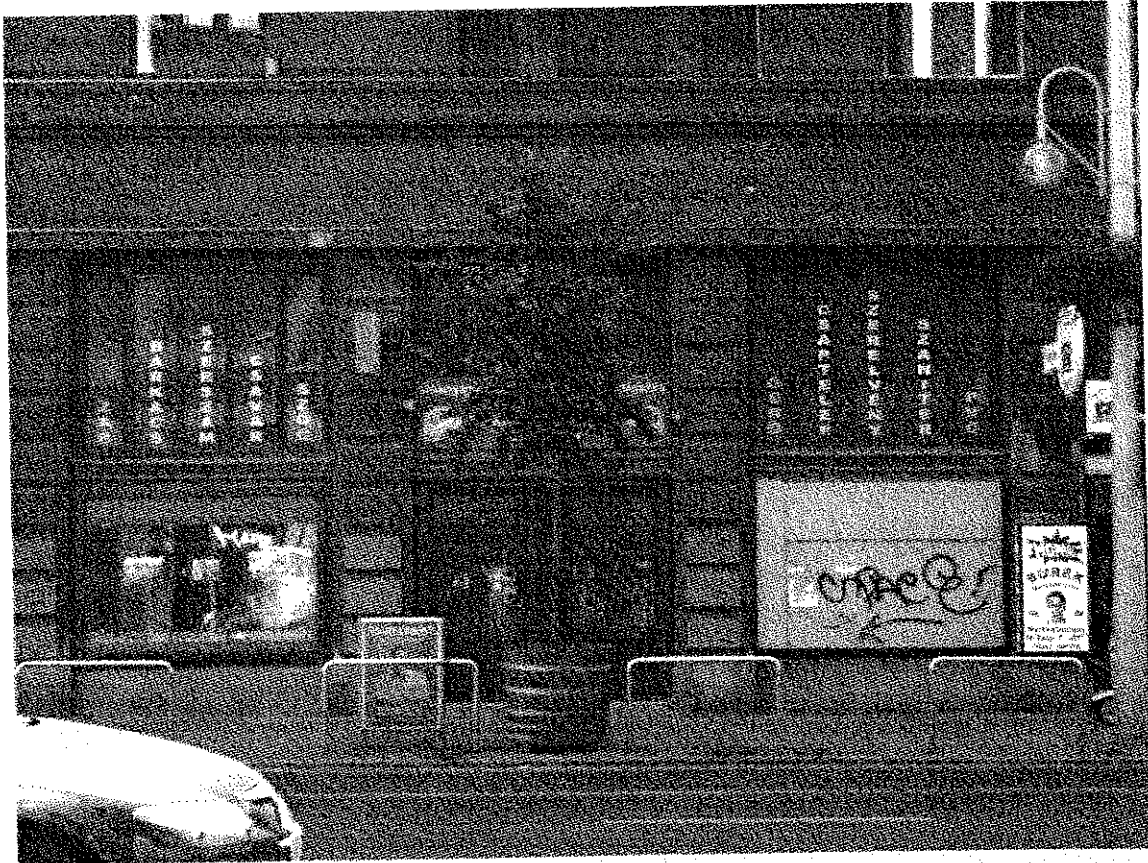


**GRIFTON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rákóczi út 59. fsz. üzlet (Hrsz.: 34628/0/A/1)*

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Rákóczi út 59. szám (Hrsz.:34628/0/A/1) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2017. június 22.**



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : tüzlethehelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-nyegyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Rákóczi út 59. földszint  
Hrsz. : 34628/0/A/1

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingotlan típusa	: üzlet	
Épületen belüli elhelyezkedése	: földszint + galéria + pince (utcai)	
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna, gáz	
Építési technológia	: hagyományos, téгла	
Alapterület	: 382 m <sup>2</sup>	FSZT: 204,3 M <sup>2</sup>
Redukált terület	: 325 m <sup>2</sup>	GAL: 64,6 M <sup>2</sup>
Belmagasság	: 2,4 – 5,6 m	PINCE: 13,1 M <sup>2</sup>
Eszmei hányad	: 529/10.000	
Komfortfokozat	: komfortos	
Lakóház telkének területe	: 1.576 m <sup>2</sup>	

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. június 22.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 245.231,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 79.700.000,- Ft  
azaz *Hetvenkilencmillió-hétszáz ezer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 16.700.000,- Ft  
azaz *Tizenhatmillió-hétszáz ezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 61.500.000,-Ft  
azaz *Hatvanegymillió-ötszáz ezer forint*

Budapest, 2017. június 22.

Készítette:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETLENKÉP  
Gódor László  
Budapest, 2017. 07. 03.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41-0664  
**Toronyi Péter**  
Ingatlanforgalmi értékbécselő  
névjegyzék szám: 03451/2002



**INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**

**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELEÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Rákóczi út 59. szám alatti, 34628/0/A/1 hrsz-ú földszinti 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. június 19.

**2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. június 7.)
- társasházi 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	: Rákóczi út 59. földszint
Helyrajzi szám	: 34628/0/A/1
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 382 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Rákóczi út és a Luther utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlanban minden közmű adott. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Blaha Lujza tér felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: poroszüveg födém, megfelelő állapotban
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű portálajtó és ablakok, az ajtó nyitható ráccsal védett; gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: fa- és fémszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap, működő, pvc burkolat; közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázott, csempézett falak, közepes állapotú
gépészet, hőleadók:	cirkó, radiátor,



Az ingatlant magában foglaló társasház az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 6 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan Rákóczi út és a Luther utca sarkán lévő társasház földszintjén található a Rákóczi út felől önállóan közelíthető meg. Minden közmű adott. A vizsgált ingatlan 3 szintes, földszint, galéria és pince. A földszinten eladótér, raktár, mosdó és wc, a galérián iroda, mosdó, wc, a pincében raktár és lift gépház található. A pince 2,7 m, a földszinten 2,4 – 5,6 m, a galéria 2,6 m belmagasságú.

A bejárati ajtó és kirakat portál üvegezett, fémvázus szerkezetű, az ajtó nyitható fémráccsal védett. Az egyik kirakat falemezekkel borított. Az udvari ajtó fémszerkezetű, az ablakok faszerkezetűek, fix fémráccsal védettek. A külső nyílászárók gyenge-közepes állapotúak. A belső fa- és fémszerkezetű ajtók közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, több helyen nedvesedés miatti vakolatleválás látható, közepes állapotúak.

A szinteket teherlift köti össze, melynek teherbírása 300 kg.

A földszint és galéria fűtése a földszinten lévő cirkók segítségével, radiátorokkal megoldott. Mivel a villanybojler leszerelésre került ezért használati meleg víz előállítására nincs gépészeti berendezés. A földszinten beázás nyomai láthatóak.

A beázások és a karbantartás hiánya általános állapotromlást okozott. A szemle során az ingatlan üres volt. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotú.

### 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>
<b>Földszint</b>			
Eladótér	103,54	100%	103,54
Lépcsőház	3,68	100%	3,68
Előtér	3,62	100%	3,62
WC	2,98	100%	2,98
Raktár	204,3 m <sup>2</sup> 90,49	100%	90,49
<b>Galéria</b>			
Iroda + szociális blokk	64,59	100%	64,59
<b>Pince</b>			
Raktár	106,29	50%	53,15
Liftakna+gépház	113,1 6,81	50%	3,41
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>382,00</b>		<b>325,45</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	382,00		325,45
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	382,00		382,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 325,0 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 üzletek 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	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Rákóczi út 59.	József körút	Népszínház utca	IL János Pál pápa tér	Üllői út	Üllői út
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint+galéria+pince	földszint + galéria	földszint+galéria	földszint+pince	földszint+pince	földszint+pince
Ingatlan hasznos öszterülete	325	73	118	204	220	220
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900-as évek eleje	1900	1918	1925	1920	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, közepes állapotú	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot	tégla, felújított állapot	tégla, átlagos állapotú	tégla, átlagos állapotú
Eladási ár Ft-ban	33 000 000	36 000 000	39 400 000	65 900 000	59 800 000	59 800 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2016	2016	2016
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	297 297	493 151	333 898	323 039	271 818	271 818
Korrektions tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	-15%	kisebb -15%	kisebb -15%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -10%
használatosság (3)	0%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)	0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	-5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-20%</b>	<b>-30%</b>	<b>-25%</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>237 838</b>	<b>345 205</b>	<b>250 424</b>	<b>274 583</b>	<b>244 636</b>	<b>244 636</b>
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	270 537					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	87 900 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	61 500 000					

azaz Nyolcvanháromezer forint  
azaz Hatanegymillió-hatszázötven forint

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlanról a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

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

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.040 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 számítottunk 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, földszint+galéria, Baross utca	78	280 000	3 590
2. Üzlet, földszint+pince, József körút	100	240 000	2 400
3. Üzlet, földszint+pince, Népszínház utca	106	250 000	2 358
4. Üzlet, földszint+galéria, Kiss József utca	85	190 000	2 235
5. Üzlet, földszint+pince, Bérkocsis utca	77	168 000	2 182
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 550
méret miatti korrekció	-20%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 040
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			325
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			663 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			7 956 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>5 967 000</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			179 010
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			179 010
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			238 680
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>596 700</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>5 370 300</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			63 180 000
Befektetési kiadások			2 500 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>60 680 000</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>60 700 000</b>

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

*Handwritten signature*  
108





**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> )	1 576	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	529	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	83	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	16 700 000	azaz: Tizenhatmillió-hétszázezer 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 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.

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	87 900 000	60 700 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	79 700 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Rákóczi út 59. szám (34628/0/A/1 hrsz) alatti földszint+galéria+pince üzlethelyiség jelenlegi piaci értékét:

**79.700.000 Ft-ban,**

azaz

**Hetvenkilencmillió-hétszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. június 22.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22831232-41  
Cg. 01-09-936064

**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 valódiságát 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 bejegyzetteken 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 korlátozottnak 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 értékbecsélyező 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. június 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

Értékelt ingatlan: Budapest, Rákóczi út 59. fsz. üzlet (Hrsz.: 34628/0/A/1)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Társasházi alapító okirat (részlet)  
Társasházi szintraiz (részlet)  
Fényképek  
Térkép

MA

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	JOZ2839 (Külpis)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés szám: 8000004/249362/2017  
 2017.06.07

Új  
 keresés  
 Vissza a  
 főmenübe

A  
 megrendelés  
 eddigi díja:  
 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34628/0/A/1 helyrajzi szám

1001 BUDAPEST VIII KER. Rákóczi út 59. Földhaszn. "Földművelés alatt"

TKRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	térület azonosító száma	személyi hányad	területi hányad	területi hányad
Elérhetőség	382	0,0	529/10000	0,00529
Befogadó határozat:	899995/1999/			

2. Befogadó határozati: 205987/1993/1993.10.11

Tárgyszám: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott területek.

TKRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Befogadó határozat, érkezési idő: 205987/1993/1993.10.11  
 jogcím: 1991. évi MKLIII. tv. 1. §. 205987/1993/1993.10.11  
 jogcím eredeti felvétel: 205987/1993/1993.10.11  
 jogállás: tulajdonos  
 név: ÖSSZEFOGLALT ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1007 BUDAPEST VIII. KER. Szarvas út 65-67

TKRSZ

NEM TARTALMAZ BEJELTÉST

Ez a tulajdoni lap vizsgálati határidő lejártát követően kizárólag tájékoztató jellegű, és 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

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

## M Ű S Z A K I    L E Í R Á S

a Budapest, VIII. Rákóczi út 59. sz. alatti épület társasházzá alakításához

### 1./ Általános leírás

Az ingatlan a 34.628 hrsz alatti telken épült zárt sorú beépítésű lakóház.

A telek sík területű, 1.576 m<sup>2</sup> nagyságú.

Az épület alápincézett, földszint, helyenként galéria ill. félemelet + 6 emelet + padlás szintekből áll.

A pincében tárolók, ill. raktárak, a földszinten az utcai részen üzletek, a hátsó részen lakások, az emeleteken lakások találhatók.

Az emeletekre fő-, és melléklépcsőházakon keresztül juthatunk el, a lakásokat függőfolyosókról lehet megközelíteni. A főlépcsőház orsóterében lift üzemel, a melléklépcsőházban pedig egy kisebb területű.

Az épület utcai szárnyai kéttraktusosak, az udvariak egytraktusosak.

Az épület teherhordó szerkezete tömör égetett agyagtéglából készült.

A födém szerkezetek : poroszsüveg, ill. csapos, és borított gerenda

A magastető állószerkezetes faácsszerkezet.

A héjalás anyaga cserép.

A lépcsők két ill. háromkarúak, konzolos fokú működialakításúak.

A homlokzat tagolt, festett kivitelben készült.

JW

113

2. / Közös tulajdoni illetőségek

a. / Közös illetőségű területek

I. Telek 1.576 m<sup>2</sup>

Pince:

II.	pincerekeszek	192,15 m <sup>2</sup>
III.	vízakna	3,45 m <sup>2</sup>
IV.	pincerekeszek	163,26 m <sup>2</sup>
V.	kazán	44,34 m <sup>2</sup>
VI.	széntároló	63,06 m <sup>2</sup>
VII.	közlekedők	152,74 m <sup>2</sup>

---

Pince összesen: 619,00 m<sup>2</sup>

Földszint:

VIII.	kapualj	10,28 m <sup>2</sup>
IX.	lépcsőház	14,07 m <sup>2</sup>
X.	liftakna	3,89 m <sup>2</sup>
XI.	tároló	2,06 m <sup>2</sup>
XII.	tároló	1,58 m <sup>2</sup>
XIII.	udvar	293,50 m <sup>2</sup>
XIV.	melléklépcső	13,61 m <sup>2</sup>
XV.	légudvar	1,18 m <sup>2</sup>
XVI.	liftakna	1,15 m <sup>2</sup>
XVII.	WC	1,47 m <sup>2</sup>
XVIII.	légudvar	1,69 m <sup>2</sup>
XIX.	légudvar	11,04 m <sup>2</sup>
XX.	légudvar	1,09 m <sup>2</sup>

---

Földszint összesen: 356,61 m<sup>2</sup>

Félemelet:

XXI.	külső lépcső	4,85 m <sup>2</sup>
XXII.	függőfolyosó	15,12 m <sup>2</sup>
XXIII.	lépcsőház	16,73 m <sup>2</sup>
XXIV.	melléklépcső	13,75 m <sup>2</sup>
XXV.	WC	1,47 m <sup>2</sup>

---

Félemelet összesen: 51,92 m<sup>2</sup>

I. emelet:

XXVI.	lépcsőház	23,39 m <sup>2</sup>
XXVII.	előtér	8,21 m <sup>2</sup>
XXVIII.	függőfolyosó	89,87 m <sup>2</sup>
XXIX.	légudvar	0,85 m <sup>2</sup>
XXX.	légudvar	0,90 m <sup>2</sup>
XXXI.	légudvar	1,31 m <sup>2</sup>
XXXII.	melléklépcső	17,04 m <sup>2</sup>
XXXIII.	WC	1,54 m <sup>2</sup>
XXXIV.	légudvar	1,18 m <sup>2</sup>
XXXV.	légudvar	2,72 m <sup>2</sup>

---

I. emelet összesen: 147,01 m<sup>2</sup>

II. emelet:

XXXVI.	lépcsőház	23,39 m <sup>2</sup>
XXXVII.	előtér	10,75 m <sup>2</sup>
XXXVIII.	függőfolyosó	89,87 m <sup>2</sup>
XXXIX.	légudvar	0,88 m <sup>2</sup>
XL.	légudvar	0,92 m <sup>2</sup>
XLI.	légudvar	0,74 m <sup>2</sup>
XLII.	melléklépcső	17,04 m <sup>2</sup>
XLIII.	WC	1,56 m <sup>2</sup>

---

II. emelet összesen: 145,15 m<sup>2</sup>

*Handwritten mark*

III. emelet:

XLIV.	lépcsőház	23,22 m <sup>2</sup>
XLV.	előtér	11,62 m <sup>2</sup>
XLVI.	függőfolyosó	89,89 m <sup>2</sup>
XLVII.	melléklépcső	17,04 m <sup>2</sup>
XLVIII.	WC	1,72 m <sup>2</sup>

---

III. emelet összesen: 143,49 m<sup>2</sup>

IV. emelet:

XLIX.	lépcsőház	23,22 m <sup>2</sup>
L.	előtér	2,14 m <sup>2</sup>
LI.	függőfolyosó	88,87 m <sup>2</sup>
LII.	melléklépcső	17,07 m <sup>2</sup>
LIII.	WC	1,72 m <sup>2</sup>

---

IV. emelet összesen: 133,02 m<sup>2</sup>

V. emelet:

LIV.	lépcsőház	23,46 m <sup>2</sup>
LV.	előtér	3,70 m <sup>2</sup>
LVI.	függőfolyosó	89,01 m <sup>2</sup>
LVII.	melléklépcső	17,07 m <sup>2</sup>
LVIII.	WC	1,72 m <sup>2</sup>

---

V. emelet összesen: 134,96 m<sup>2</sup>

*[Handwritten signature]*



VI. emelet és padlás:

LIX.	lépcsőház	23,46 m <sup>2</sup>
LX.	előtér	5,90 m <sup>2</sup>
LXI.	függőfolyosó	6,80 m <sup>2</sup>
LXII.	padlás	31,18 m <sup>2</sup>
LXIII.	melék lépcső	17,07 m <sup>2</sup>
LXIV.	gépházfeljáró	2,90 m <sup>2</sup>
LXV.	liftgépház	6,94 m <sup>2</sup>
LXVI.	függőfolyosó	9,52 m <sup>2</sup>
LXVII.	padlás	97,05 m <sup>2</sup>
LXVIII.	előtér	2,99 m <sup>2</sup>
LXIX.	előtér	7,50 m <sup>2</sup>
LXX.	padlásbejáró	4,23 m <sup>2</sup>
LXXI.	padlás	183,39 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 398,93 m<sup>2</sup>

Felső padlás:

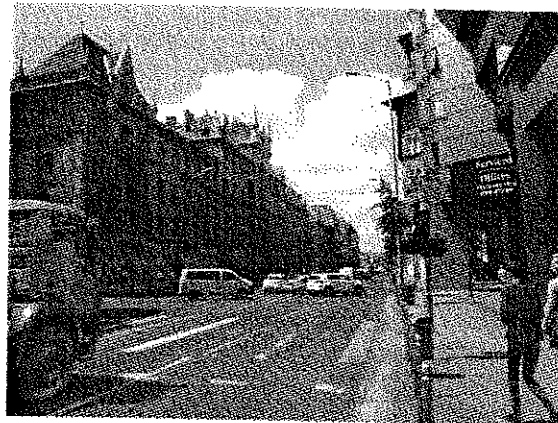
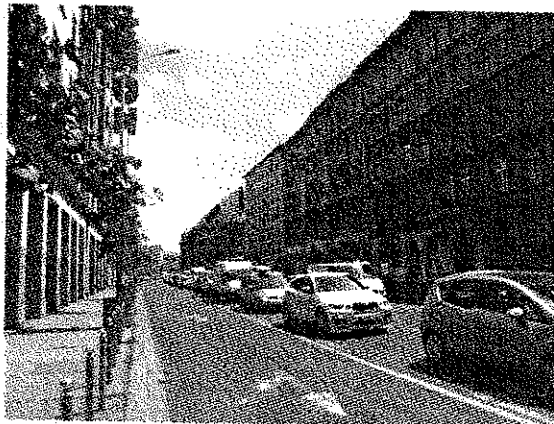
LXXII.	lift gépház	30,43 m <sup>2</sup>
LXXIII.	padlás	234,50 m <sup>2</sup>
LXXIV.	padlás	44,89 m <sup>2</sup>

---

Összesen: 309,82 m<sup>2</sup>

117

1081 Budapest, Rákóczi út 59. fsz.+galéria+pince üzlet (Hrsz.: 34628/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



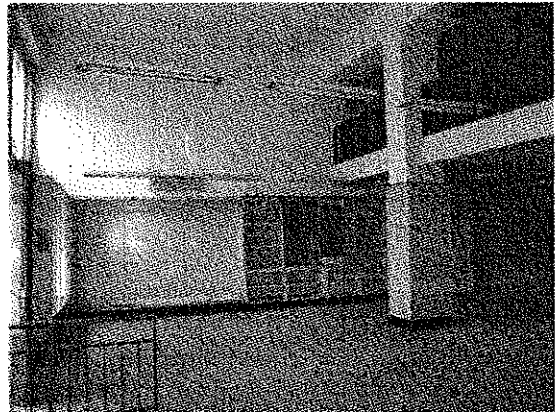
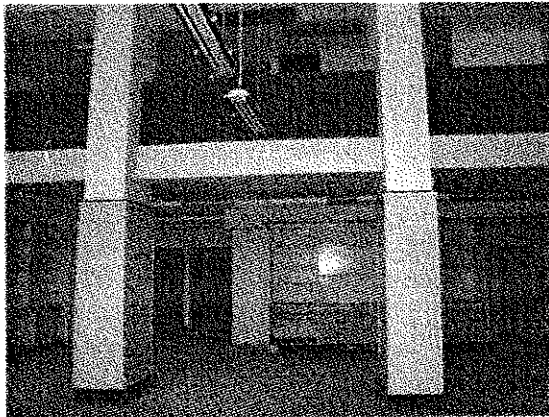
Vizsgált ingatlan bejárata

2017. június 19.

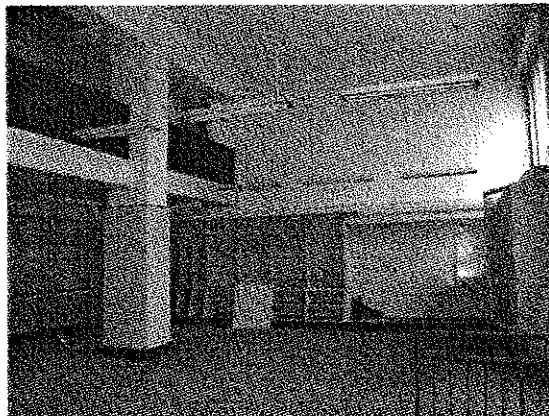
*[Handwritten signature]*

118

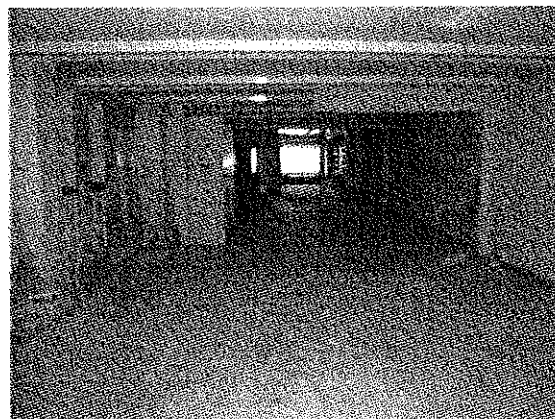
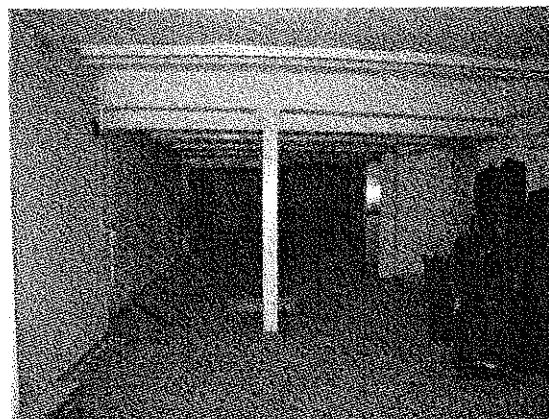
1081 Budapest, Rákóczi út 59. fsz.+galéria+pince üzlet (Hrsz.: 34628/A/1)



Eladótér



Eladótér



Raktár

2017. június 19.

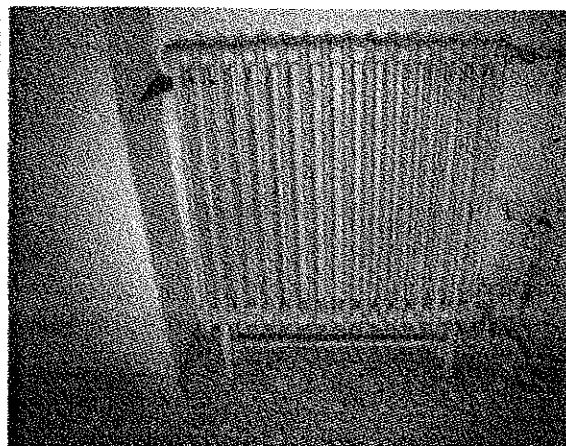
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

1081 Budapest, Rákóczi út 59. fsz.+galéria+pince üzlet (Hrsz.: 34628/A/1)



Cirkó



Radiátor



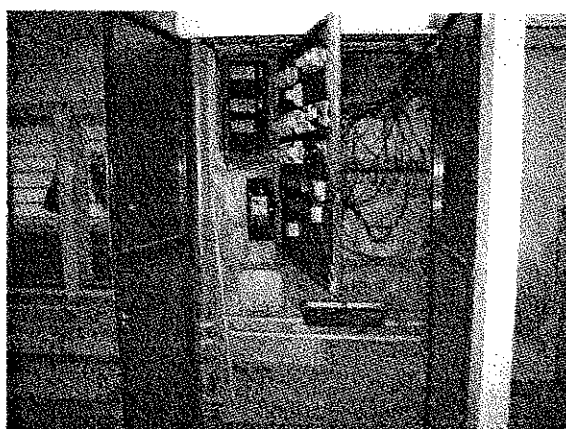
WC



Mosdó



Gázóra



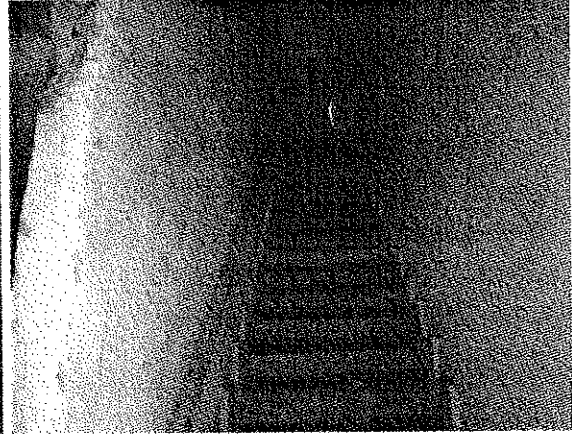
Villanyóra

2017. június 19.

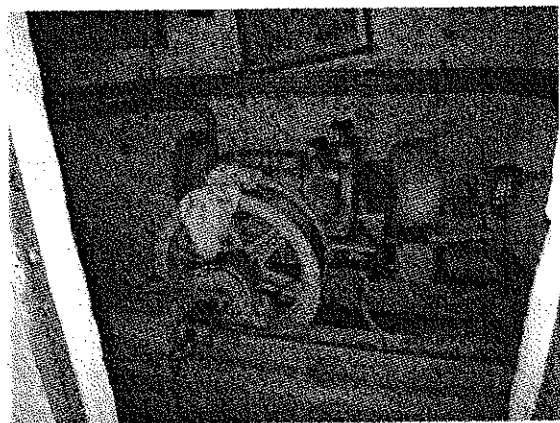
120



1081 Budapest, Rákóczi út 59. fsz.+galéria+pince üzlet (Hrsz.: 34628/A/1)

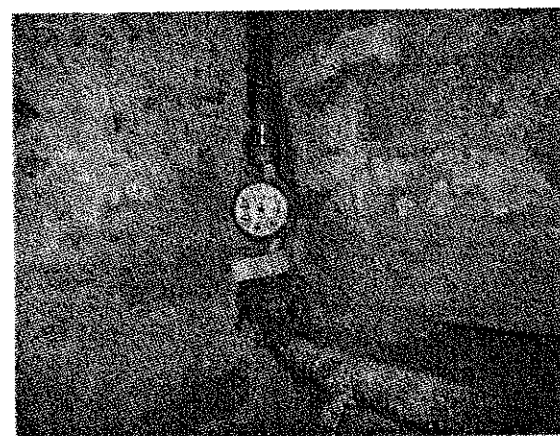


Pincelejárát



Gépház

Raktár



Vízóra

Teherlift

*JW*

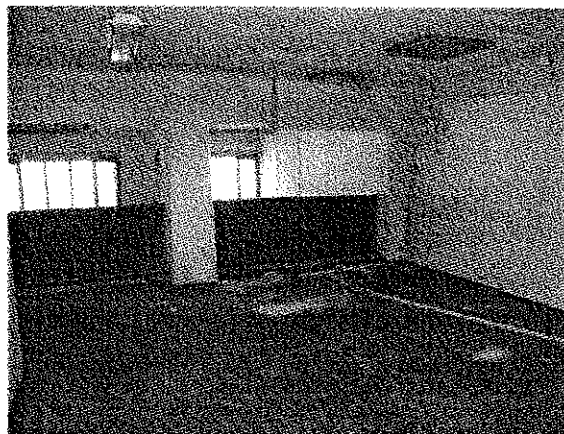
2017. június 19.

121

1081 Budapest, Rákóczi út 59. fsz.+galéria+pince üzlet (Hrsz.: 34628/A/1)



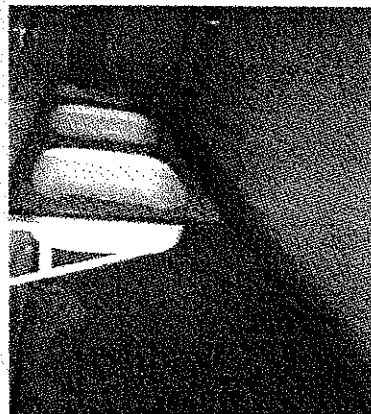
Galéria feljárt



Galéria



Galéria



Teherlift (galéria)

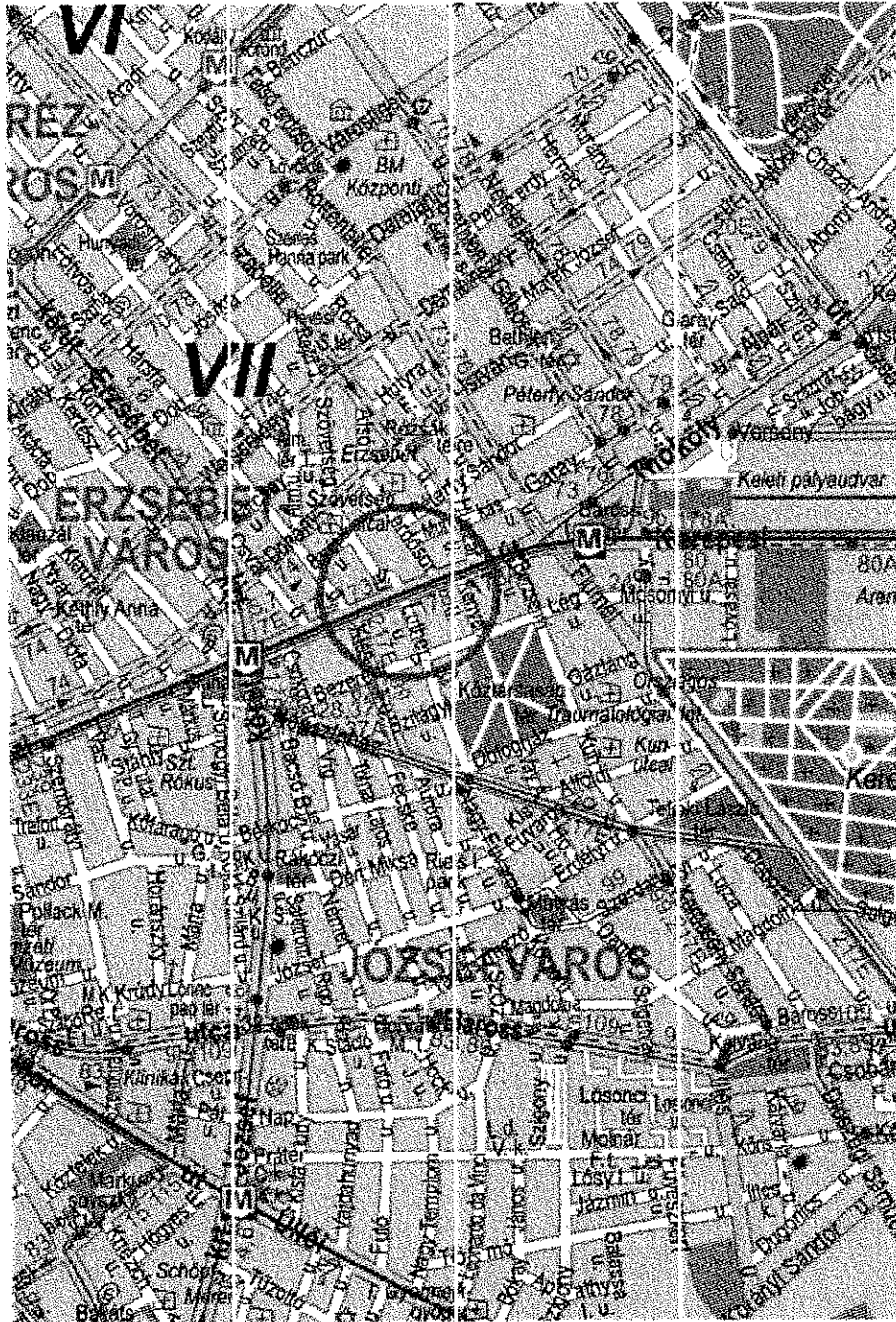


Nedvesedés miatti vakolatleválás

2017. június 19.

*Handwritten signature*  
122

Budapest, VIII. ker. Rákóczi út 59.

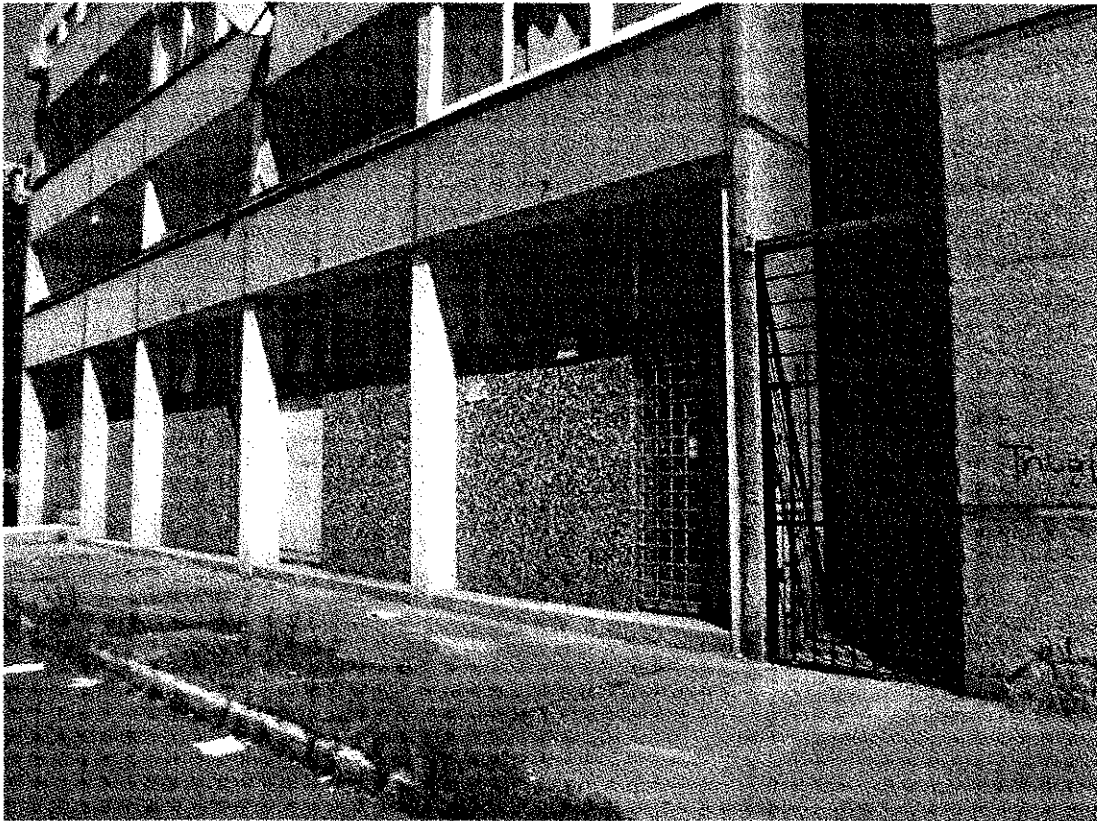


JW



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Práter utca 58. szám (hrsz.:35728/17/A/196) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről**



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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2017. július 20.**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Szigony-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 58. földszint  
Hrsz. : 35728/17/A/196

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlet  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : vasbetonvázas panel  
Alapterület (tulajdoni lap) : 176 m<sup>2</sup>  
Alapterület (helyszíni felmérés) : 197 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,4 m  
Eszmei hányad : 202/10.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Lakóház telkének területe : 913 m<sup>2</sup>

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A becsült forgalmi értékkel  
EGYETLENTEK  
Budapest, 2017. 09. 02. Csábor László

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. július 20.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 239.086,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 47.100.000,- Ft  
azaz *Negyvenhétmillió-egyszázezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.200.000,- Ft  
azaz *Kettőmillió-kettőszázezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : 26.100.000,- Ft  
azaz *Huszonhatmillió-egyszázezer forint*

Budapest, 2017. július 20.

Készítette:

Grifon Property Kft  
1139 Budapest, Váci út 95.....  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg. 01-09-918664  
**Töröky Ferenc**  
Ingatlanforgalmi értékbecsülő  
névjegyzék szám: 03451/2002

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 58. szám alatti, 35728/17/A/196 hrsz-ú földszinti üzlet 1/1 tulajdoni hányadának 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. július 17.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2014. április 8.)
- 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	: Práter utca 58. földszint
Helyrajzi szám	: 35728/17/A/196
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 176 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Szigony negyed elnevezésű városrészben, a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház összközműves, a vizsgált ingatlan összkomfortos. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő metróval, autóbusszal és trolibusszal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Práter utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1975
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: paneles
alapozás	: mélyalap, közepes állapotú
szigetelés	: bitumenes szigetelés, közepes állapotú
tartószerkezet	: vasbeton panel szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: vasbeton födempalló, közepes állapotú
falazat	: szendvicspanel, közepes állapotú
tetőszerkezet	: lapos tető, közepes állapotú
héjazat	: bitumenes lemezfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	panel homlokzatok, közepes állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtók és ablakok, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: fa- és fémszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc, metlachi burkolat, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotú
gépészet, hőleadók:	radiátor



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1975-ben épült, paneles technológiával, vasbeton kitöltő falazattal, földszint + 16 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Práter utca és a Fűvészkert utca sarkán lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a Losonci tér felől önállóan közelíthető meg. A vizsgált ingatlan a társasház lépcsőházából is megközelíthető. Az ingatlan több helyiségből, valamint irodából, öltözőből, zuhanyozóból, wc-ből áll. A helyiségek belmagassága 3,4 m. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható.

A bejárati ajtók és ablakok fémszerkezetűek, az utcai bejárati ajtó nyitható fémráccsal védett, közepes állapotúak. A belső ajtók fa- és fémszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, pvc-vel és metlachival burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak.

A vizsgált ingatlan fűtését és meleg vízellátását távfűtés szolgáltatja, a hőleadók radiátorok. Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében közepes műszaki állapotú.

### 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>
<b>Ingatlan helyiségei</b>			
Kondiszoba	18,00	100%	18,00
Iroda	13,14	100%	13,14
Zuhany	12,00	100%	12,00
Öltöző	8,76	100%	8,76
Kondiszoba	21,06	100%	21,06
Raktár	13,14	100%	13,14
Kondiszoba	21,06	100%	21,06
Öltöző	5,54	100%	5,54
Kondiszoba	21,06	100%	21,06
Raktár	13,14	100%	13,14
Raktár	14,04	100%	14,04
Raktár	8,76	100%	8,76
Raktár	13,14	100%	13,14
Folyosó	14,51	100%	14,51
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>197,35</b>		<b>197,35</b>
<b>Helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>197,35</b>		<b>197,35</b>
<b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>176,00</b>		<b>176,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 197,0 m<sup>2</sup>.

A felmérés alapján a tulajdoni lapon nyilvántartott alapterületnél nagyobb a tényleges terület.

**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

AZ értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzletek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet Bp., VIII. ker. Práter utca 58. földszint 197 kornifortos 1975.	Üzlet Bp., VIII. ker. Magdolna utca földszint+galéria 97 kornifortos 1918	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint+galéria 90 kornifortos 1920	Üzlet Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca földszint+galéria 83 kornifortos 1930	Üzlet Bp., VIII. ker. Práter utca földszint 40 kornifortos 1910
Építés éve	1975.	1918	1920	1930	1910
Szerkezet, állapot	vb, közepes állapot	tégla, közepes állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, átlagos áll.	tégla, átlagos állapot
Eladási ár Ft-ban	14 900 000	26 950 000	26 700 000	27 200 000	11 500 000
Eladás ideje	2016	2017	2017	2017	2016
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	310 417	277 835	296 667	327 711	287 500
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	kisebb -15%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -10%	kisebb -15%
használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-20%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>248 333</b>	<b>250 052</b>	<b>267 000</b>	<b>311 325</b>	<b>244 375</b>
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
					264 217
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	52 100 000				
Az ingatlan becsült hitelezési értéke	26 100 000				

azaz Ötvenkettemillió-egyszázötven forint  
azaz Huszonhatmillió-egyszázötven 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 rossz műszaki állapot miatt -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 1.935 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, földszint, Baross utca	50	100 000	2 000
2. Üzlet, földszint, Fiumei út	101	240 000	2 376
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	67	95 000	1 418
4. Üzlet, földszint, Orczy út	88	210 000	2 386
5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca	90	230 000	2 556
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 150
méret miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 935
Megnevezés			Adatok, értékek
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			197
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			381 195
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			4 574 340
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>3 430 755</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			102 923
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			102 923
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			137 230
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>343 076</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>3 087 680</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			36 325 641
Befektetési kiadások			800 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>35 525 641</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>35 500 000</b>

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

*[Handwritten signature]*  
130





**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> )	913	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	202	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	18	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	120 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>2 200 000</b>	<b>azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint</b>

**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%
	52 100 000	35 500 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>47 100 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 58. szám alatti, 35728/17/A/196 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

**47.100.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Negyvenhétmillió-egyszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. július 20.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Tul. reg. szám: 01-09-958864

**Törönyi Ferenc**

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

*JW*

*131*



### **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 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 felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak 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 értékbecsítő 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. július 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

*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 58. földszinti üzlet (Hrsz.: 35728/17/A/196)*

---

MELLÉKLETEK

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

*JW*

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest I. Szármű Földhivatal  
Budapest, XI, Budafoki út 59 1519 Pf : 413

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mérendelési szám: 80000041403682014

2014.04.02

BUDAPESTI VIII. KER.

Pótlóterület 31/28/17/A/196 helyrajzi szám

1003 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 58. Érdessaint

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	személy hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	176	0 0	307/10000	önkormányzat
Béjegyző határozat: 099570/1993/1993.02.25				

2. Béjegyző határozat: 205901/1993/1993.10.11

Lárasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. Béjegyző határozat: 205901/1993/1993.10.11

Sport Klub.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érkezési idő: 205901/1993/1993.10.11

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 205901/1993/1993.10.11

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1003 BUDAPEST, VIII. KER. Práter út 58-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

134

## M Ű S Z A K I    L E Í R Á S

a Budapest, VIII, Práter u 58. sz. alatti lakóépület társasházzá alakításához

### 1/. Általános leírás

Az ingatlan a 35728/17 hrsz. alatti telken épültszabaddonálló beépítésű lakóház, melynek földszintjén és XVII. emeletén nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportok is találhatóak.

A/telek sík területű, nagysága 913 m<sup>2</sup>.

Az épület nem alápincézett, földszint + XVII emelet (+XVIII. emeleti liftgépház) szintekből áll.

A lakások délre, keletre, és nyugatra vannak tájolva, délre 8 axis; 4 lakás, keletre és nyugatra 5 axis; 4-4 lakás néz.

A lakószinteken 12 lakás található.

Az épületben két lépcsőház és három lift működik, melyek a földszinti előtérből közelíthetők meg.

Az alapozás mon. gerendarács, cölöp alapokon, a felmenő főfalak mon. vb. harántfal (öntött fal) + szendvicspanel, a födének vb. panelek. A lépcsők; folyosók egy. vb. lemezek. --

A lapostető egyhéjú melegtető egyenes rétegrenddel.

A homlokzatképzés falszerkezettel együttgyártott kőüzalékburkolat.

Közművesítettség: víz, gáz, villany, távhő és melegvíz, közvetlen fogyasztásméréssel, csatornázás teljesítménymérés nélkül, a városi hálózatba bekapcsolva.

JW

183.	35728/17/A-183	XVI.183.	55	62
184.	35728/17/A-184	XVI.184.	33	37
185.	35728/17/A-185	XVI.185.	33	37
186.	35728/17/A-186	XVI.186.	29	33
187.	35728/17/A-187	XVI.187.	55	62
188.	35728/17/A-188	XVI.188.	55	62
189.	35728/17/A-189	XVI.189.	55	62
190.	35728/17/A-190	XVI.190.	55	62
191.	35728/17/A-191	XVI.191.	29	33
192.	35728/17/A-192	I. 2/a.	55	62
193.	35728/17/A-193	fsz.	130	150
194.	35728/17/A-194	fsz.	47	56
195.	35728/17/A-195	fsz.	21	26
196.	35728/17/A-196	fsz.	176	202
197.	35728/17/A-197	XVII.	166	190

Összesen:

8.862 m<sup>2</sup>

10000/10000

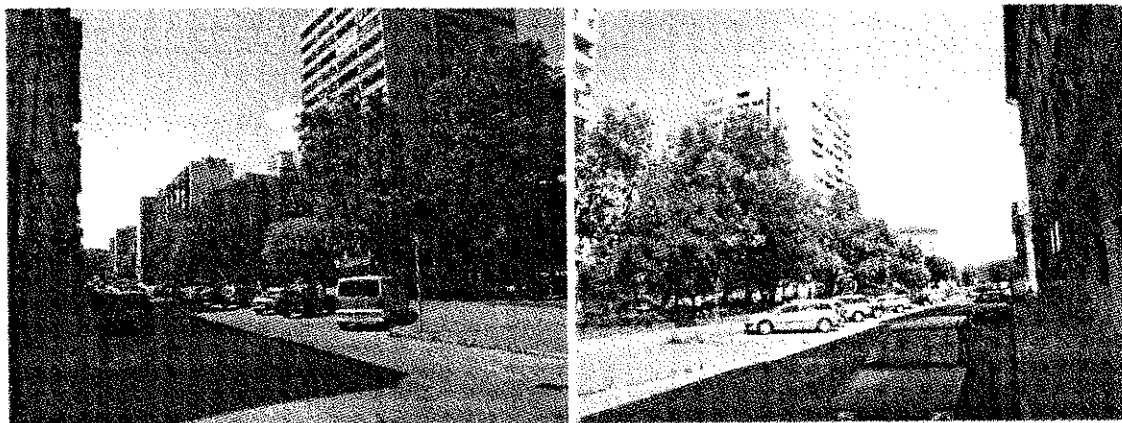
*Handwritten signature*  
136



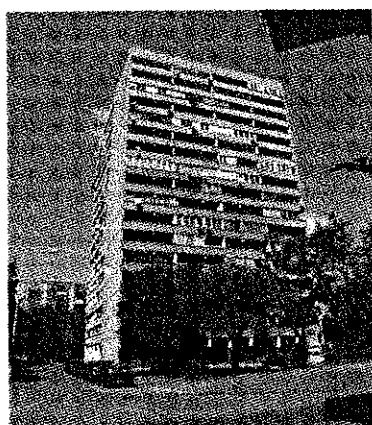




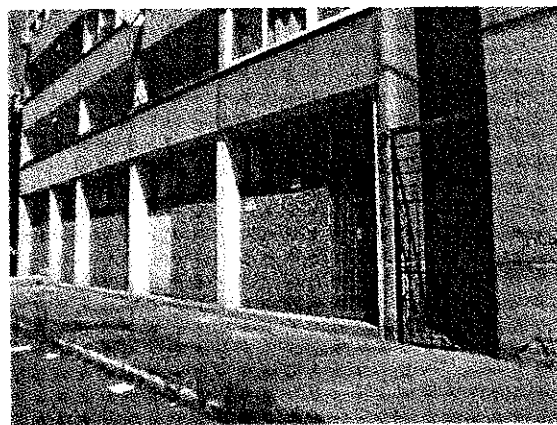
1083 Budapest, Práter utca 58. földszinti üzlet Hrsz.: 35728/17/A/196



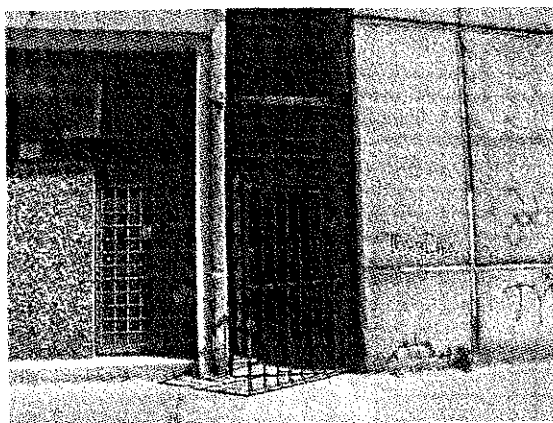
Környezet, utca



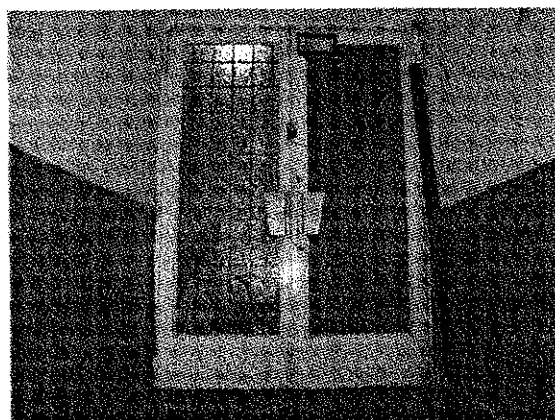
Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan utcai bejárata



A vizsgált ingatlan lépcsőházi bejárata

2017. július 17.

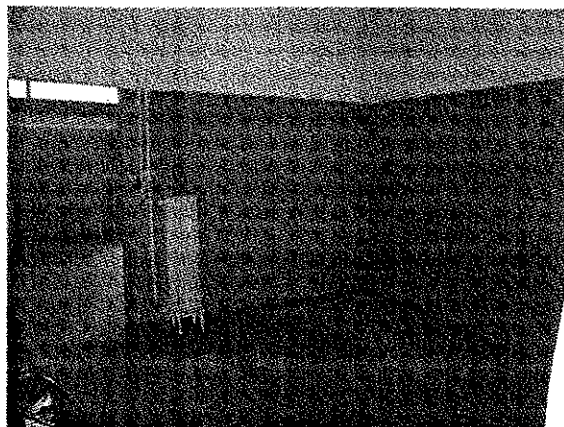
JW

139

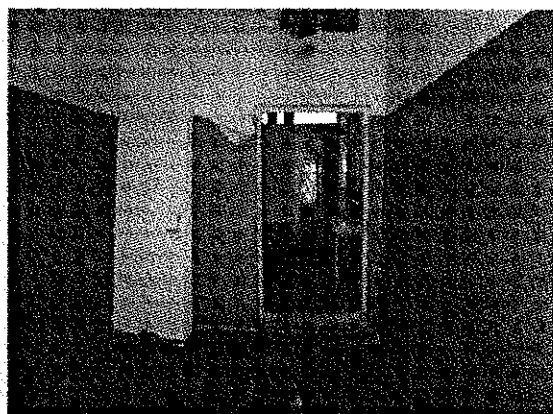
1083 Budapest, Práter utca 58. földszinti üzlet Hrsz.: 35728/17/A/196



Folyosó



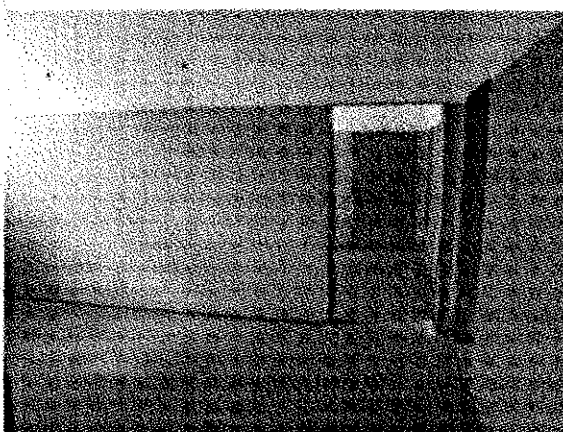
Iroda



Öltöző



Raktár

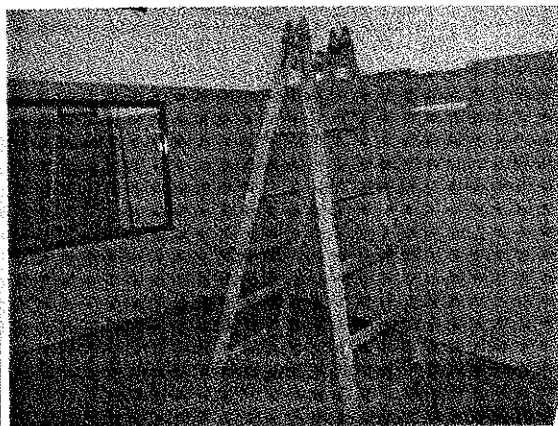
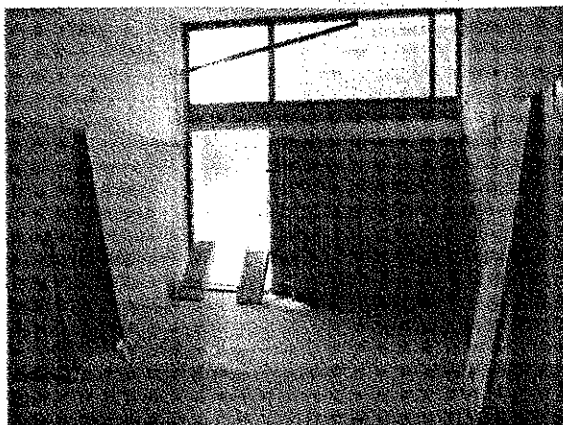


Üzlettér

2017. július 17.

*Sz/140*

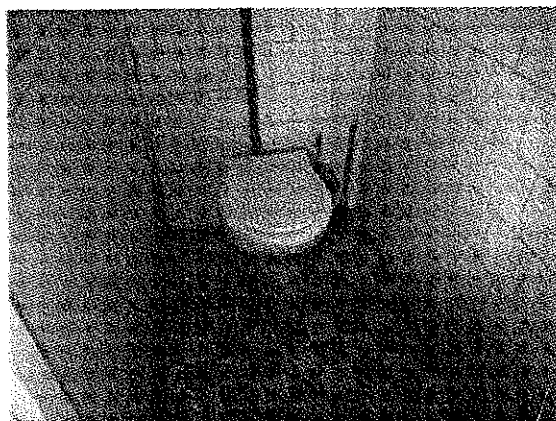
1083 Budapest, Práter utca 58. földszinti üzlet Hrsz.: 35728/17/A/196



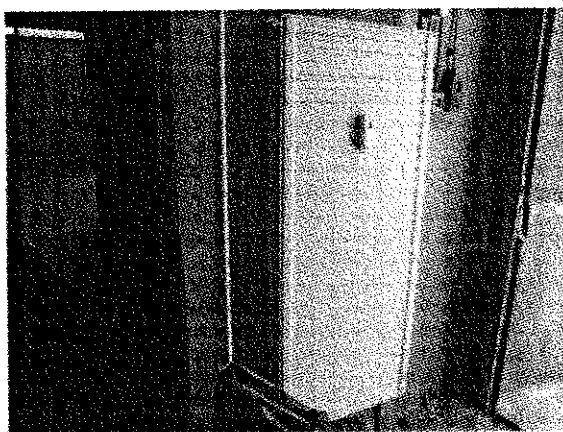
Üzlettér



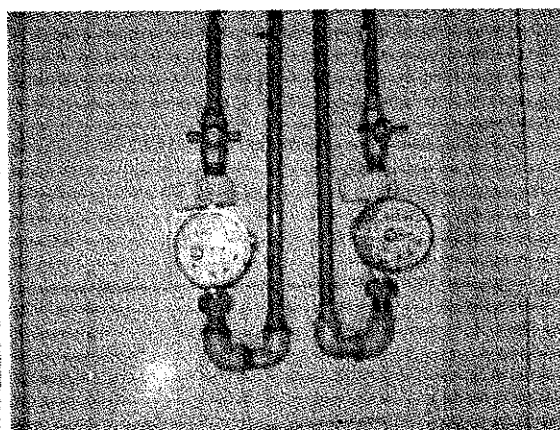
Fürdő



WC



Radiátor



Vízóra

2017. július 17.

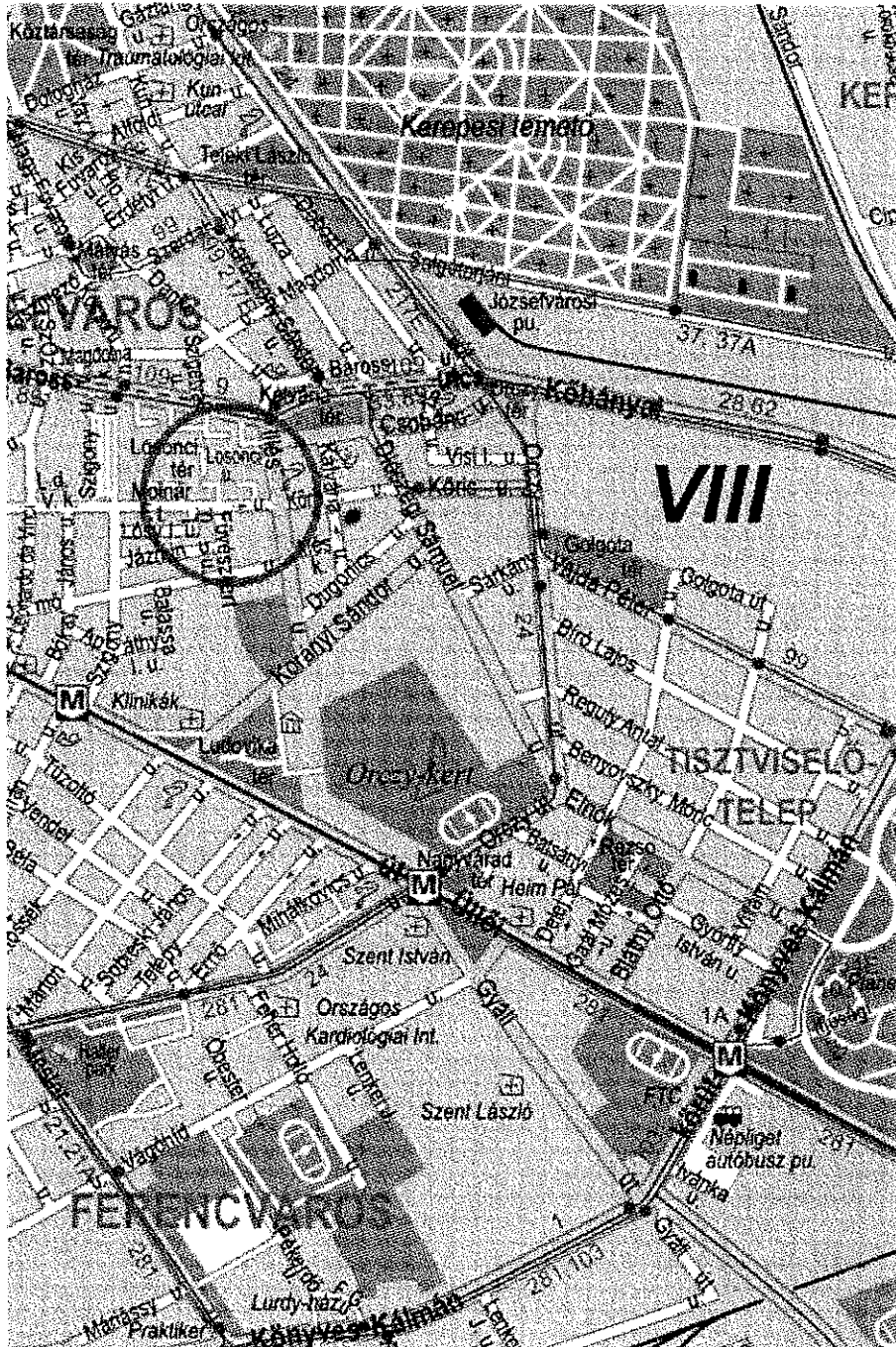
*JW*

*741*



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 58.



142

21

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000064/480801/2017

2017. 10. 11

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35728/17/A/196 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 58. Földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmai hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	176	0 0	202/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999979/1999/1999.02.25				

2. bejegyző határozat: 205981/1993/1993.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 205981/1993/1993.10.11

Sport Klub.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205981/1993/1993.10.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 205981/1993/1993.10.11

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST, VIII. KER. Baross út 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

143

JW



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Somogyi Béla utca 10. szám (hrsz.:36427/0/A/17) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti iroda forgalmi értékéről**



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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2017. szeptember 15.**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Palota-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Somogyi Béla utca 10. földszint  
Hrsz. : 36427/0/A/17

**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 : iroda  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 43 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,1 – 4,1 m  
Könnyűfokozat : komfortos  
Lakóház telkének területe : 613 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

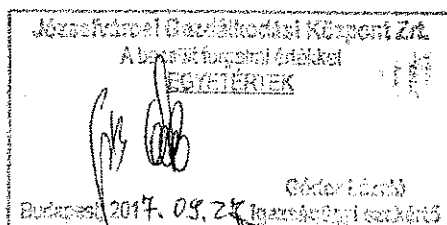
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. szeptember 15.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 413.953,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : **17.800.000,- Ft**  
*azaz Tizenhétmillió-nyolcszázézer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 8.600.000,- Ft  
*azaz Nyolcmillió-hatszázézer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **15.100.000,-Ft**  
*azaz Tizenötmillió-egyszázézer forint*

Budapest, 2017. szeptember 15.

Készítette:



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



## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 10. szám alatti, 36427/0/A/17 hrsz-ú földszinti iroda 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. szeptember 12.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. szeptember 5.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraaj (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

*Handwritten signature and number 196*

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Somogyi Béla utca 10. földszint
Helyrajzi szám	: 36427/0/A/17
Megnevezése	: iroda
Terület	: 43 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, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Somogyi Béla utcában, a Blaha Lujza tér és a Scheiber Sándor utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, villamosokkal és metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Blaha Lujza tér felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: téglá sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, megfelelő állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű, ajtó és ablakok, nyitható és fix fémráccsal kiegészítve, közepes állapotúak,  
belső nyílászárók : faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak  
padozat, burkolat : beton, járólap, parketta, szőnyegpadló burkolat, közepes állapotúak  
belső felületképzés: vakolt, tapétázott, festett, csempézett, közepes állapotúak  
gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-es évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az ingatlan a Somogyi Béla utcában, a Blaha Lujza tér és a Scheiber Sándor utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház kapualja alól közelíthető meg. A vizsgált ingatlanban 2 irodahelyiség, vizesblokk és épített galérián beépített iratszekrények találhatóak. A boltíves ingatlanban a földszinti irodák teljes belmagassága 4,1 m, a galéria alatt 2,1 m, a galéria belmagassága 1,8 m. A fémszerkezetű galéria területét műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az értékképzésnél.

A bejárati ajtó és az ablakok faszerkezetűek, az ajtó nyitható fémráccsal, az ablakok fix fémrácsokkal védettek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, parkettával, a galérián szőnyegpadlóval burkolt, közepes állapotú. A falak vakoltak, tapétázottak, festettek, vizes helyiségben csempézettek, több helyen vakolatleválás látható, közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan közepes műszaki állapotú.

### 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 készültségben 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>			
Iroda	22,38	100%	22,38
Iroda	13,63	100%	13,63
Közlekedő	4,41	100%	4,41
Előtér	1,25	100%	1,25
WC	1,19	100%	1,19
<b>Összesen</b>	<b>42,86</b>		<b>42,86</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	42,86		42,86
Tulajdoni lap szerinti terület (m <sup>2</sup> )	43,00		43,00

**Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 43,0 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 irodák elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Iroda Bp., VIII. ker. Somogyi Béla utca 10. földszint 43 komfortos 1900.	Iroda Bp., VIII. ker. József körút 1. emelet 128 komfortos 1900	Lakás Bp., VIII. ker. Krády utca 4. emelet 165 komfortos 1890	Lakás Bp., VIII. ker. Mária utca 2. emelet 86 komfortos 1910	Lakás Bp., VIII. ker. Rökk Szilárd utca 3. emelet 142 komfortos 1910
Építés éve	1907	1900	1890	1910	1910
Szerkezet, állapot	Tégla, jó állapot	tégla, felújított állapot	tégla, felújított áll.	tégla, átlagos áll.	tégla, jó állapot
Eladási ár Ft-ban	51 000 000	54 300 000	108 000 000	41 700 000	78 100 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	463 636	424 219	654 545	484 884	550 000
Korrektációs tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 10%	nagyobb 5%	nagyobb 10%
használhatóság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	0%	-5%	-5%	-5%	0%
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	463 636	403 008	621 818	460 640	550 000
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	21 500 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	15 100 000				
<b>azaz Huszonegy millió-ötszáz ezer forint</b>					
<b>azaz Tízennyolc millió-egyszáz ezer forint</b>					

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% 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 2.214 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 8,0 %-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. Iroda, emelet, Baross utca	200	380 000	1 900
2. Iroda, emelet, Bródy S. utca	69	190 000	2 754
3. Iroda, emelet, József körút	97	220 000	2 268
4. Iroda, emelet, Szentkirályi utca	70	169 000	2 414
5. Iroda, emelet, Üllői út	54	160 000	2 963
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 460
földszint miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 214
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			43
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			95 202
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 142 424
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>856 818</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			25 705
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			25 705
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			34 273
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>85 682</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>771 136</b>
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			9 639 203
Befektetési kiadások			600 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>9 039 203</b>
<b>Hozadéki érték kerékitve, Ft</b>			<b>9 000 000</b>

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:2,4

#### 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> )	613	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	465	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	29	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	300 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	8 600 000	azaz Nyolcmillió-hatszázezer 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%
	21 500 000	9 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	17 800 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Somogyi Béla utca 10. szám (36427/0/A/17 hrsz) alatti földszinti iroda jelenlegi piaci értékét:

**17.800.000 Ft-ban,**  
azaz  
**Tizenhétmillió-nyolcszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. szeptember 15.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

**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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken 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 felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

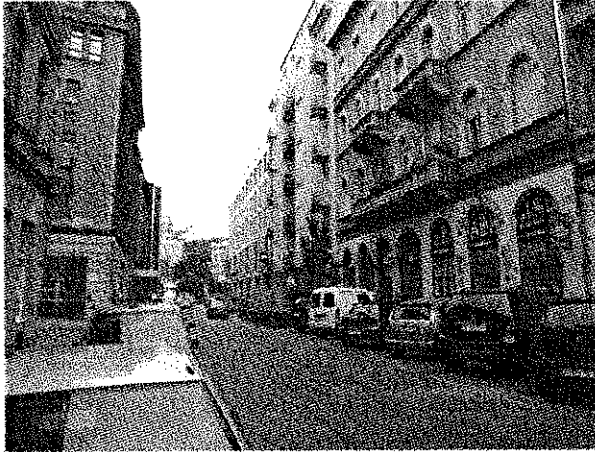
Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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. szeptember 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.

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 10. földszinti iroda Hrsz.: 36427/0/A/17



Környezet, utca



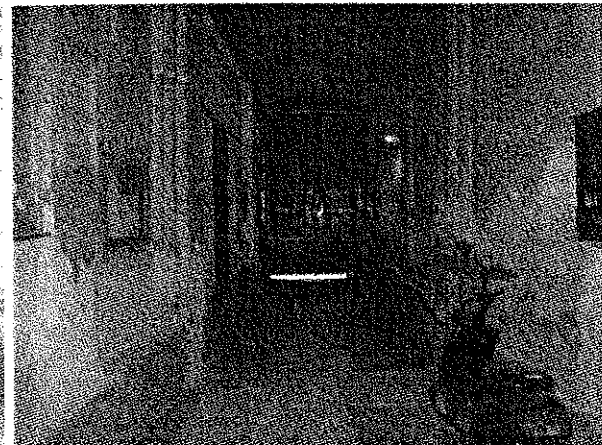
Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



Társasház bejárata



A társasház kapualja

2017. szeptember 12.

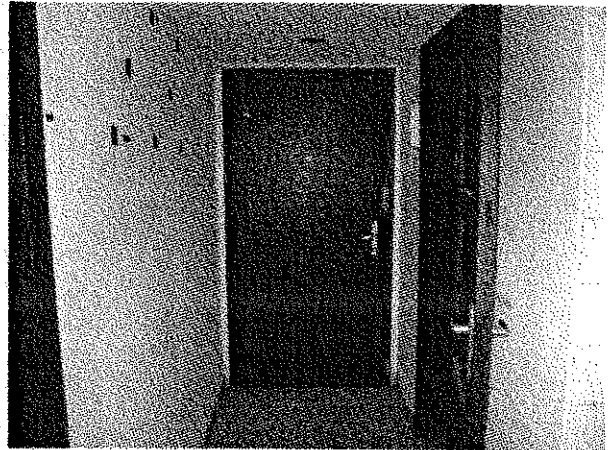
JW

153

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 10. földszinti iroda Hrsz.: 36427/0/A/17



Vizsgált ingatlan bejárata



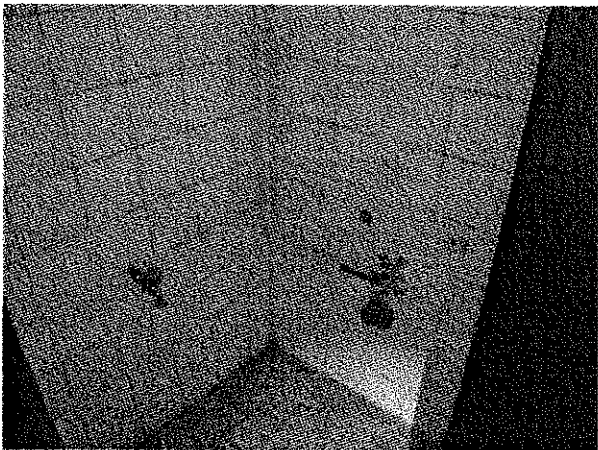
Közlekedő



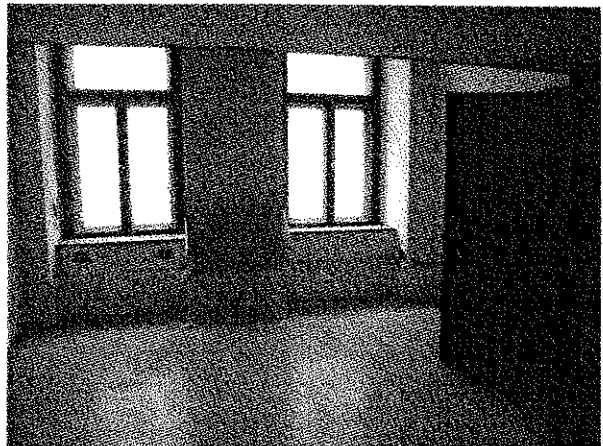
WC



Vízóra



Mosdó

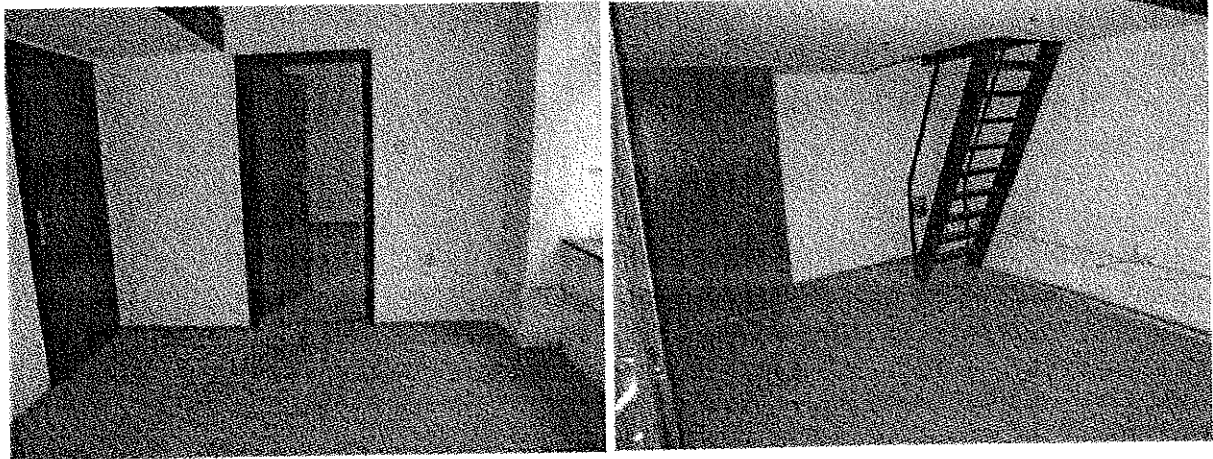


Iroda

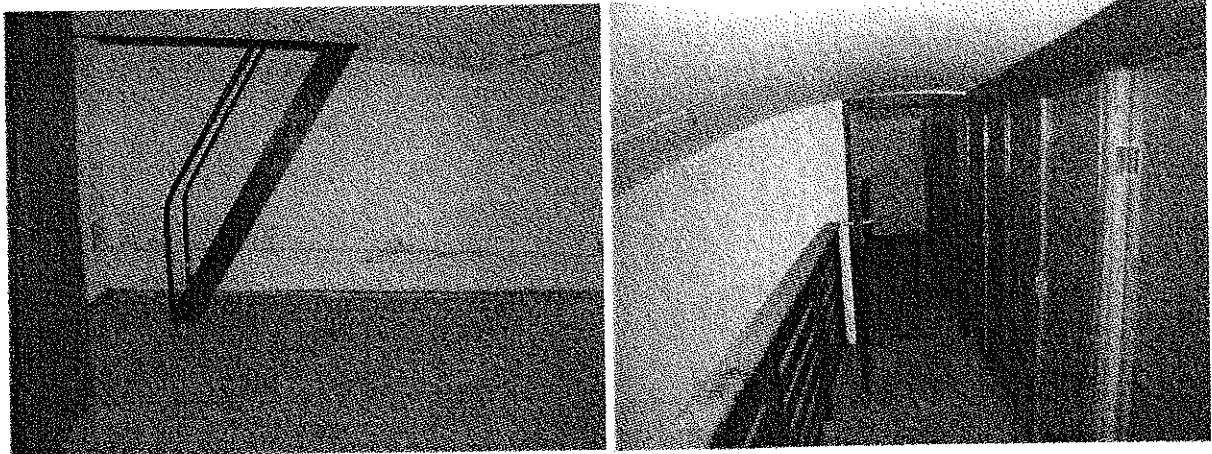
2017. szeptember 12.

*J. V.*  
154

1085 Budapest, Somogyi Béla utca 10. földszinti iroda Hrsz.: 36427/0/A/17

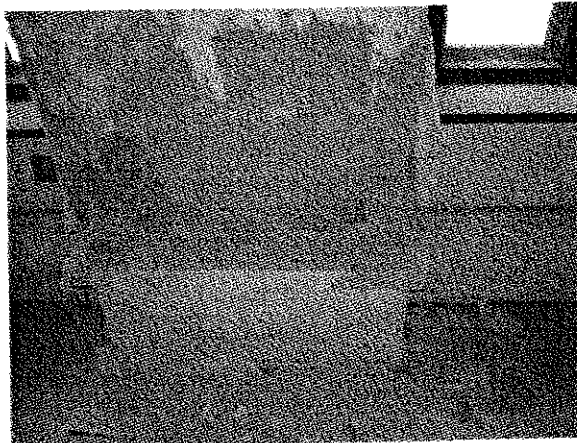


Iroda



Galéria feljáró

Galéria



Vakolatleválás

2017. szeptember 12.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Csúsz: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/117508/2017

2017.09.05

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36427/0/A/17 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. Somogyi Béla utca 10. földrajzi. \*felülvizsgálat alatt

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	esztmői hányad	tulajdoni forma
iroda	43	0 0	403/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 174531/./2004/01.02.13				

2. bejegyző határozat: 99289/1996/1996.04.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoztak az alábbi okiratban meghatározott jogviszonyok.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99289/1996/1996.04.30

jogcím: 1991. évi XXXVII. tv. 248§(17).1996.12.06

jogcím: eredeti felvétel 99289/1996/1996.04.30

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

*[Handwritten signature]*  
156

12

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Rákóczi út 57. (Kiss József utca 2/A.) szám (hrs.:34637/0/A/39)  
alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről**



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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2017. szeptember 8.**



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-nyeged  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Rákóczi út 57. (Kiss J. utca 2/A.) földszint 4.  
Hrsz. : 34637/0/A/39

**TULAJDONVISZONYOK**

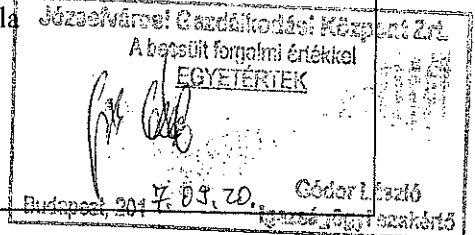
Tulajdonos : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Jelenlegi bérlő : nincs  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlet  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos, téglás  
Alapterület : 109 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 4,3 m  
Eszmei hányad : 6.084/1.000.000  
Könnyűfokozat : komfortos  
Lakóház telkének területe : 9.115 m<sup>2</sup>



**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. szeptember 8.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 402.752,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke : 43.900.000,- Ft**  
*azaz Negyvenhárommillió-kilencszázezer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 11.100.000,- Ft  
*azaz Tizenegymillió-egyszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 30.500.000,-Ft**  
*azaz Harmincmillió-ötszázezer forint*

Budapest, 2017. szeptember 8.

Készítette:

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

158





## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Rákóczi út 57. földszint 4. (Kiss József utca 2/A.) szám alatti, 34637/0/A/39 hrsz-ú földszinti 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. szeptember 5.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. szeptember 4.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Rákóczi út 57. földszint 4.
Helyrajzi szám	: 34637/0/A/39
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 109 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Kiss József utcában, a Rákóczi út és a Bezerédj utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kiss József utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1894.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, megfelelő állapot
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: nincs, vagy elavult
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, állapota nem ismert
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: magas tető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, megfelelő állapotú

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók és ablakok, nyitható fémráccsal és fémredőnnnyel kiegészítve, jó-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, jó-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólap, pvc burkolat, jó-közepes állapotúak
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, lambériázott, jó-közepes állapotúak
gépészet, hőleadók	: cirkó, villanybojler, radiátor

Az ingatlant magába foglaló épület az 1894-ben épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kiss József utcában, a Rákóczi út és a Bezerédj utca között lévő társasház földszintjén található, a Kiss József utca felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan több üzlettérből, raktárhelyiségből és vizesblokkból áll, melyek belmagassága 4,3 m. Az egyik utcafronti üzlethelyiségben fémszerkezetű galéria lett kialakítva, melynek területét műszaki kialakítása miatt nem vettük figyelembe az értékképzésnél. Minden közmű adott.

A bejárati ajtók és kirakatablakok faszerkezetűek, nyitható és fix fémráccsal valamint fémredőnnel védettek, jó-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, jó-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal és pvc-vel burkolva, jó-közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, jó-közepes állapotúak. A fűtést cirkó biztosítja. A hőleadók radiátorok. A használati meleg vizet villanybojler adja.

A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Az ingatlan összességében jó-közepes műszaki állapotú.

### 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>Üzlethelyiség</i>			
Üzlettér	26,43	100%	26,43
Üzlettér	21,37	100%	21,37
Üzlettér	17,64	100%	17,64
Raktár	19,80	100%	19,80
Raktár	15,57	100%	15,57
Öltöző	5,99	100%	5,99
WC	1,04	100%	1,04
WC	1,04	100%	1,04
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>108,88</b>		<b>108,88</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>108,88</b>		<b>108,88</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>109,00</b>		<b>109,00</b>

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 109,0 m<sup>2</sup>.

**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található üzletek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vesszük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Rákóczi út 57.	József körút	Nagy Templom utca	Rátóczi út	Üllői út	Üllői út
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint + galéria	földszint	földszint	földszint	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	109	73	88	80	51	51
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1894.	1900	1931	1920	1900	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, jó-közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújított áll.	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot
Eladási ár Ft-ban	19 100 000	36 000 000	35 000 000	44 900 000	24 000 000	24 000 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	389 796	493 151	397 727	561 250	470 588	470 588
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
ingatlan mérete (2)	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
használatosság (3)	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közművek, komfortosság (4)	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
műszaki állapot (5)	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-20%</b>	<b>-20%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>331 327</b>	<b>443 836</b>	<b>338 068</b>	<b>505 125</b>	<b>376 471</b>	<b>376 471</b>
<b>A figyelembe vett súlysúlyszámok</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>						<b>398 965</b>
<b>Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke</b>						<b>43 500 000</b>
<b>Az ingatlan becsült likvidációs értéke</b>						<b>30 500 000</b>

**azaz Negyvenhárommillió-ötszázezer forint**  
**azaz Harmincmillió-ötszázezer 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% 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 3.580 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 7,0 %-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, földszint+galéria, Baross utca	78	280 000	3 590
2. Üzlet, földszint, Futó utca	45	140 000	3 111
3. Üzlet, földszint, József körút	100	410 000	4 100
4. Üzlet, földszint, Kisfaludy utca	29	100 000	3 448
5. Üzlet, földszint, Práter utca	60	220 000	3 667
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 580
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 580
<b>Megnevezés</b>		<b>Adatok, értékek</b>	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			109
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			390 220
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			4 682 640
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>3 511 980</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			105 359
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			105 359
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			140 479
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>351 198</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>3 160 782</b>
Tőkésítési ráta			7,0%
Tőkésített érték, Ft			45 154 029
Befektetési kiadások			300 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>44 854 029</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>44 900 000</b>

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:1,4

**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> )	9 115	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	6 084	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	55	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	200 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>11 100 000</b>	<i>azaz Tizenegymillió-egyszázezer forint</i>

**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 árbevétel. 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.

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	43 500 000	44 900 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>43 900 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1088 Budapest, Rákóczi út 57. földszint 4. (Kiss József utca 2/A) szám alatti, 34637/0/A/39 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

**43.900.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Negyvenhárommillió-kilencszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2017. szeptember 8.

Grifon Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 04-09-938664

**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 felelőségünk 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 értékbecsélyező 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. szeptember 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

Értékelt ingatlan: Budapest, Rákóczi út 57. fszt. 4. üzlet (Hrsz.: 34637/0/A/39)

---

MELLÉKLETEK

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

*Handwritten signature*  
166

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/413499/2017

2017.09.04

BUDAPEST VIII.KER.

alterület 34637/0/A/39 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Rákóczi út 57. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	109	0 0	6084/1000000	állami
Bejegyző határozat: 999994/1999/			törlesztő határozat: 308104/1/2002/02.11.27	
üzlethelyiség	109	0 0	6084/1000000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 308104/1/2002/02.11.27				

bejegyző határozat: 42218/1992/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

bejegyző határozat: 500008/1998/1998.01.28

Műemlék

MJ-15657

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 308104/1/2002/02.11.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 4568/1953/1953.05.13

törlesztő határozat: 308104/1/2002/02.11.27

jogcím: adásvétel 4744/1971/1971.03.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 920/10000 6105/1855/

jogcím: államosítás tulajdoni hányad: 720/10000 4568/1953/1953.05.13

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 308104/1/2002/02.11.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 42218/1992/

törlesztő határozat: 308104/1/2002/02.11.27

jogcím: eredeti felvétel 412005/1972/1972.03.08

jogcím: eredeti felvétel 42218/1992/

jogállás: kezelő

név: VIII.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

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

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 308104/1/2002/02.11.27

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 2. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVIRÁSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

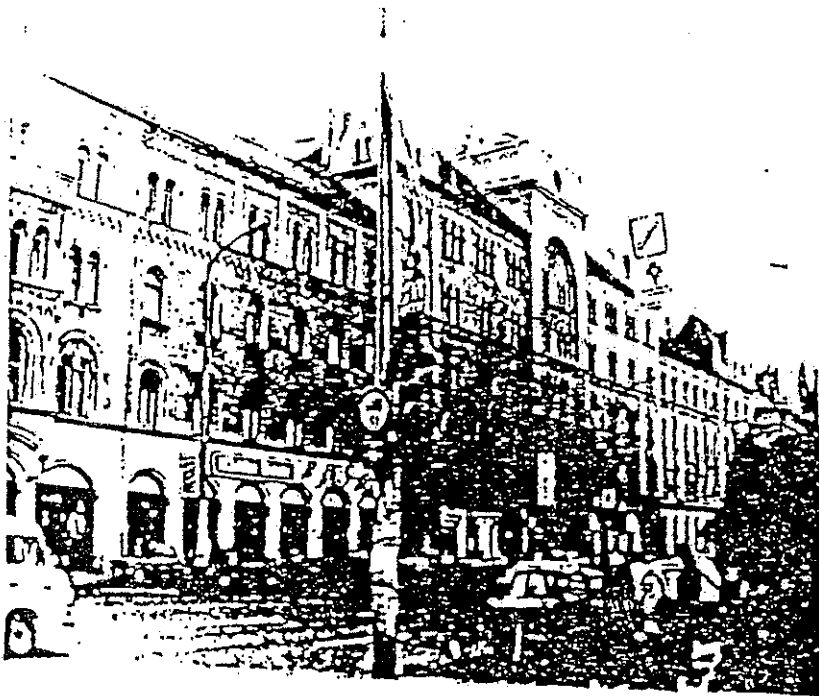
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

157

IMMO  
Első Ingatlanszakértői Iroda Bt.  
1145 Budapest,  
Gyarmat u. 38/b

59. SZÁMU  
Jogtanácsosi Munkatársaság  
1023 Budapest,  
Frankel L.u.70



TARSASHAZTULAJDONT ALAPÍTÓ  
OKIRAT

Cím: Budapest, VIII. Rákóczi ut 57.  
Tulajdoni lap szám: 158  
Helyrajzi szám: 34.637

*Kiegészítő 2.  
= kiegészítő  
Vissza  
Adott*

FŐVÁROSI KERÜLET		FŐVÁROSI	
Értéke	1000	1000	1000
Állomány	094215		
Ugyan			
Munkatárs			

Társasház tulajdoni alapító okirat

## I.

Általános rendelkezések

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat ( Budapest VIII. Baross u. 65-67) a 32/1969./IX.30./Korm.sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglaltak alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest 34.637 helyrajzi számon és a Budapest VIII. 158 tulajdoni lapon nyilvántartott 9115 m<sup>2</sup> nagyságú, a természetben Budapest VIII. Rákóczi út 57. sz. alatti ingatlanon a Magyar Állam és a Szlovák Evangélikus Egyház tulajdonában, és a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalat valamint az Ipari Reklám és Propaganda Vállalat kezelésében álló házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor. A kialakított öröklakásokat és helyiségeket a közös tulajdonban maradó részekkel együtt a kezelő a vevők tulajdonába adja át.

## II.

Közös tulajdon, külön tulajdonA / Közös tulajdonban álló részek

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát képezi, a jelen okirathoz mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett az alább felsorolt, építményrészek, felszerelések és berendezések, az egyesített telekkel együtt.

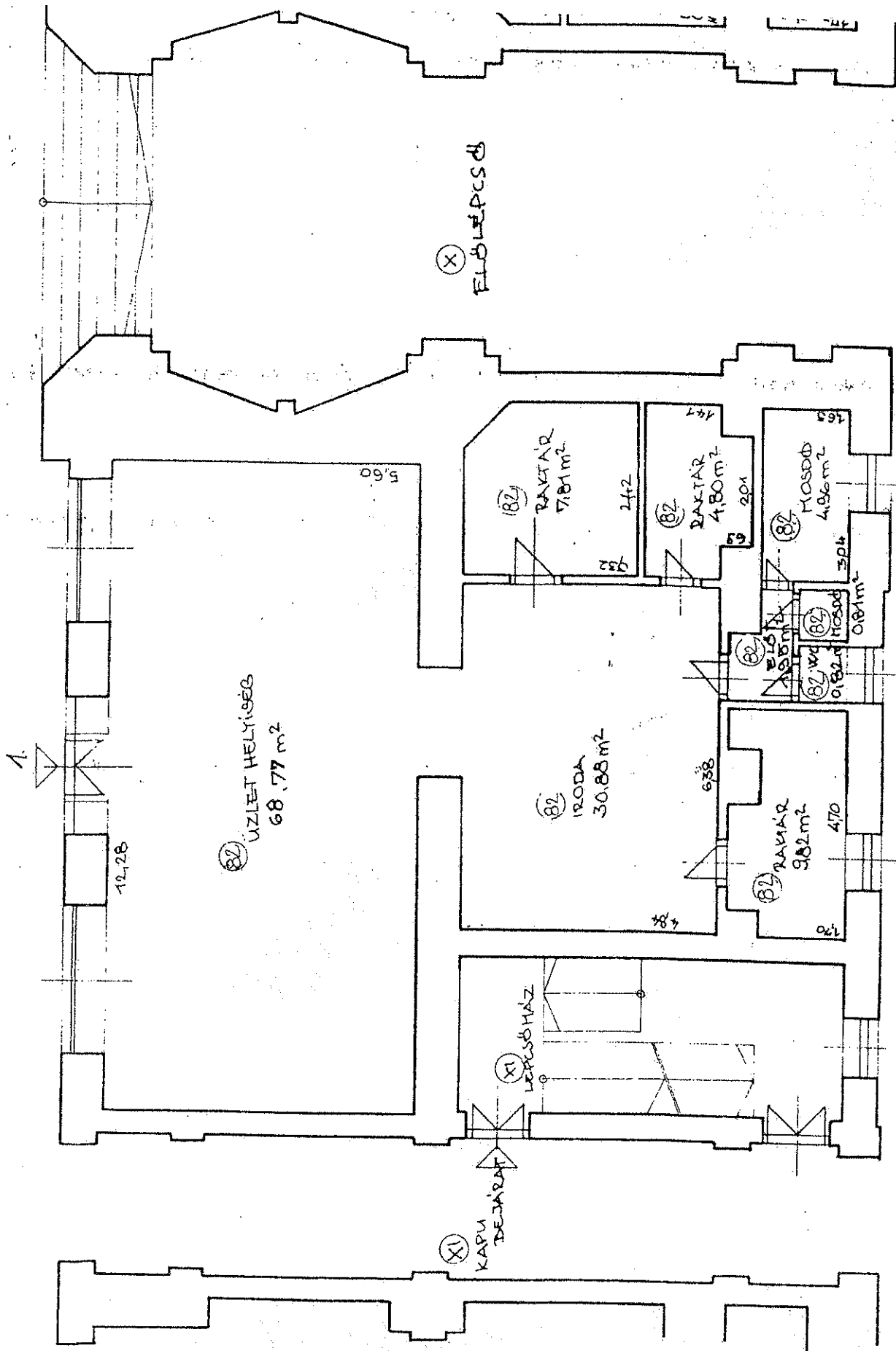
Közös tulajdonban álló részek:

- I. -Telek, az épületek alatti terület, valamint a belső udvarból az épületek körül 1 méter szélességű kezelő terület.
- II. -Lakóházak belső udvarai, burkolattal.
- III. -Alapok, felmenő falak, oszlopok, pillérek, kémények, szellőzők, lépcsőházi-, lakások közötti válaszfalak, közös helyiségek falai.

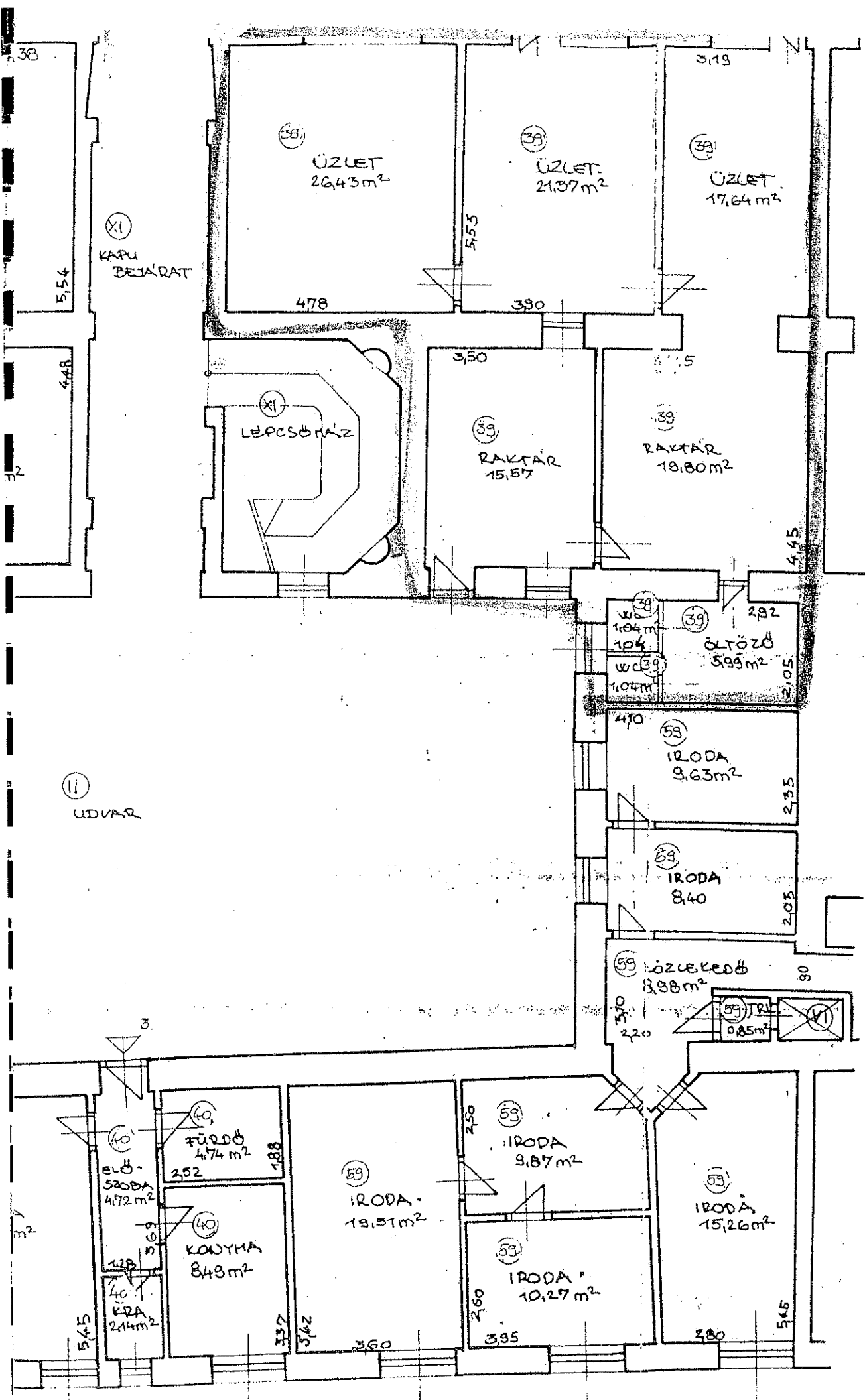
IMMO: A Kiss József utca 2/a. külön albetétei

a Kiss József utca 2/a. számú bejárattal:

36. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 36. számmal jelölt utcai földszinti 1. számú üzlet helyiségcsoport, amely üzletből és raktárból áll, 31 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből  
1.730/1.000.000-od rész illetőséggel.
37. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 37. számmal jelölt utcai földszinti 2.sz. üzlet helyiségcsoport, amely üzletből és raktárból áll, 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből  
1.619/1.000.000-od rész illetőséggel.
38. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 38. számmal jelölt utcai földszinti 3.sz. üzlet, amely üzletből áll, 25 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből  
1.395/1.000.000-od rész illetőséggel.
39. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 39. számmal jelölt utcai földszinti 4. sz. üzlet helyiségcsoport, amely három üzletből, két raktárból, öltözőből és két WC-ből áll, 109 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből  
6.084/1.000.000-od rész illetőséggel.
40. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 40. számmal jelölt földszinti 3. szám alatti lakás, amely előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és szobából áll, 43 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből  
2.400/1.000.000-od rész illetőséggel.
41. A Magyar Allamot illeti a tervrajzon és a műszaki leírásban 41. számmal jelölt földszinti 4. szám alatti lakás, amely konyhából, fürdőszobából, WC-ből, szobából és félszobából áll, 54 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közösségben maradó részekből  
3.014/1.000.000-od rész illetőséggel.



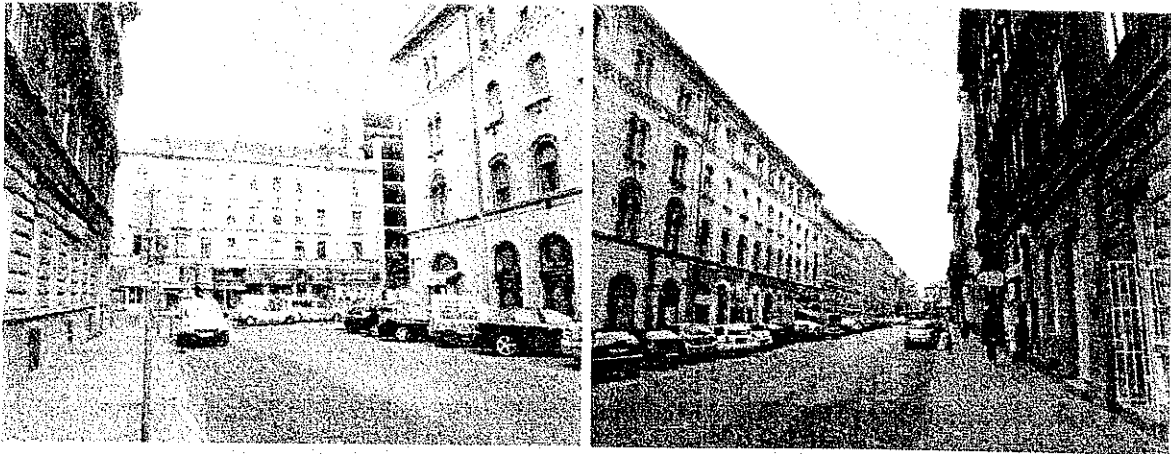
*[Handwritten signature]*  
171



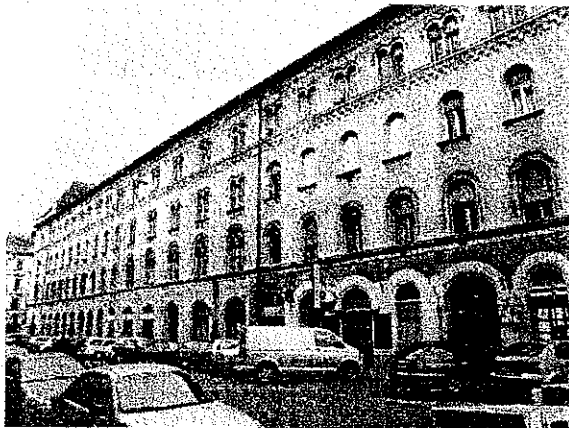
172



1081 Budapest, Rákóczi út 57. földszint 4. üzlet (Hrsz.: 34637/0/A/39)



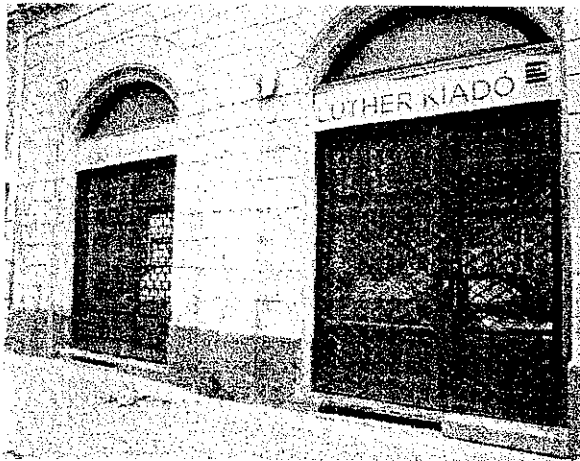
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan utcai és udvari bejáratai

2017. szeptember 5.

*[Handwritten signature]*  
173

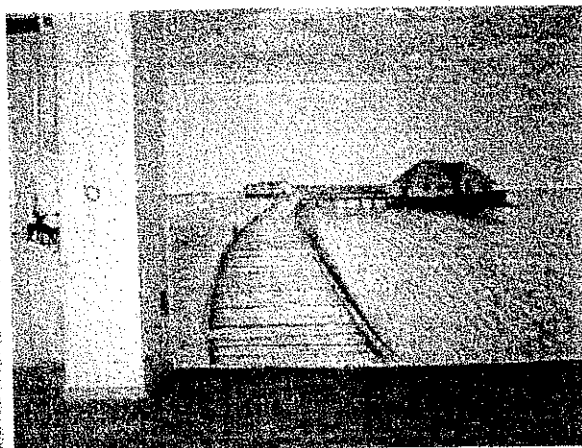
1081 Budapest, Rákóczi út 57. földszint 4. üzlet (Hrsz.: 34637/0/A/39)



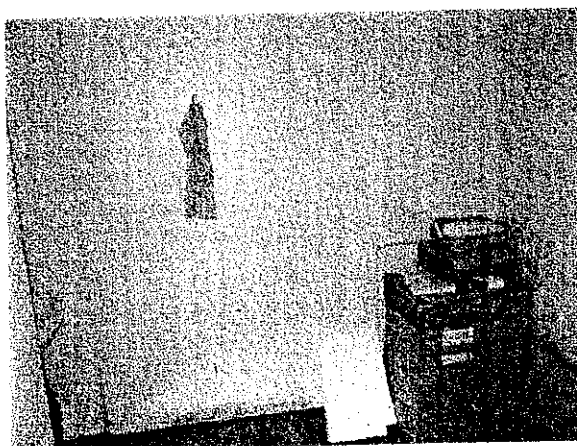
Raktár



Konyhasarok



Raktár



Öltöző

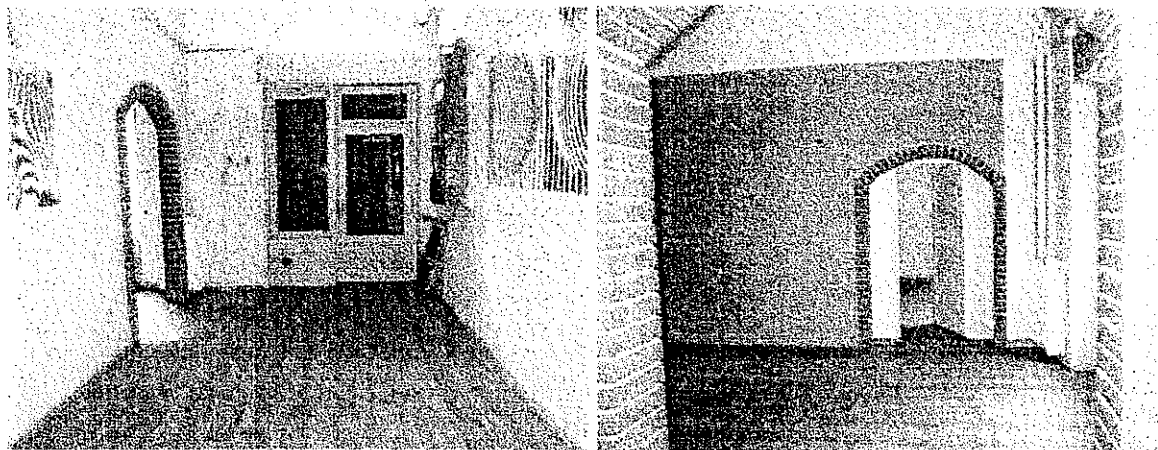


WC

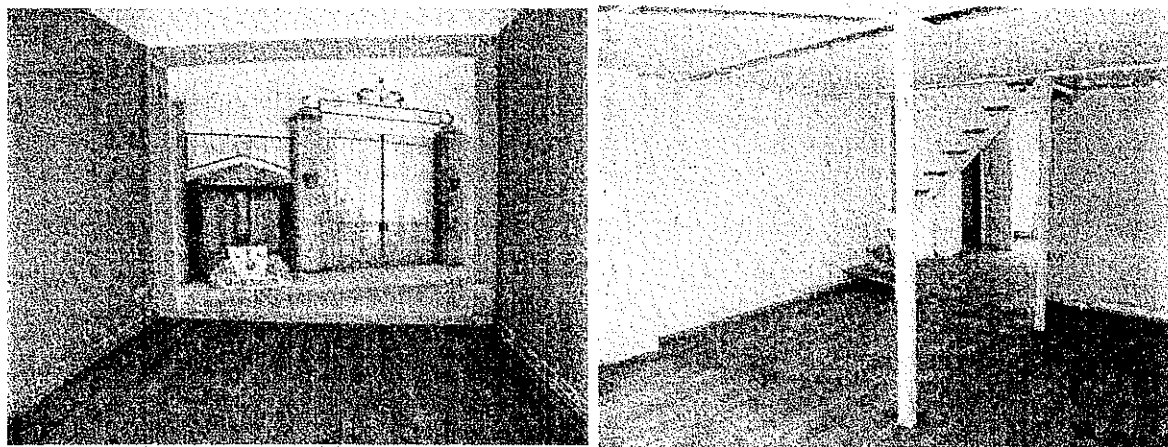
2017. szeptember 5.

*Handwritten signature and date*  
179

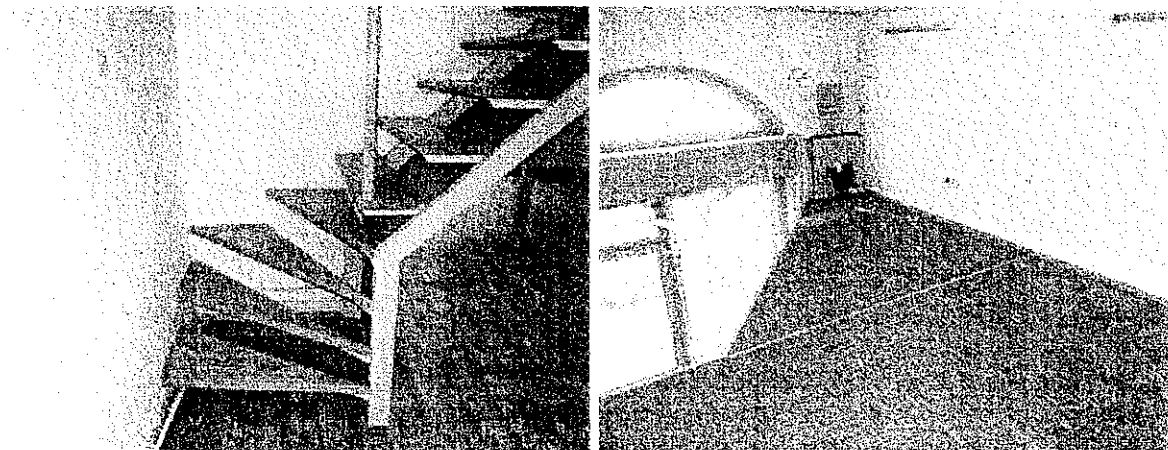
1081 Budapest, Rákóczi út 57. földszint 4. üzlet (Hrsz.: 34637/0/A/39)



Üzlet



Üzlet

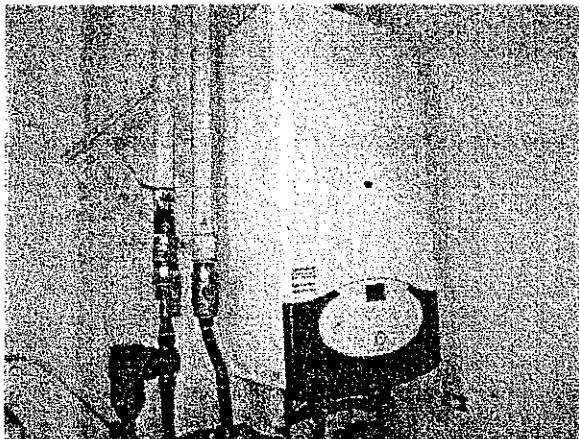


Galéria

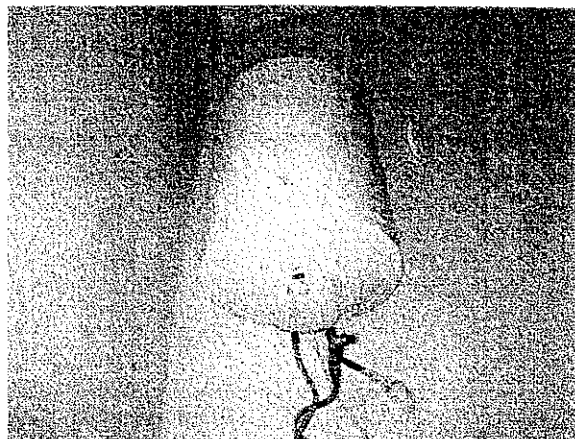
2017. szeptember 5.

*Handwritten signature*  
175

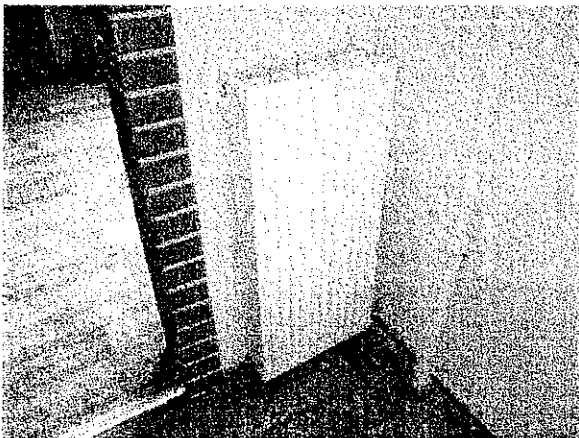
1081 Budapest, Rákóczi út 57. földszint 4. üzlet (Hrsz.: 34637/0/A/39)



Cirkó



Villanybojler



Radiátor



Gázóra



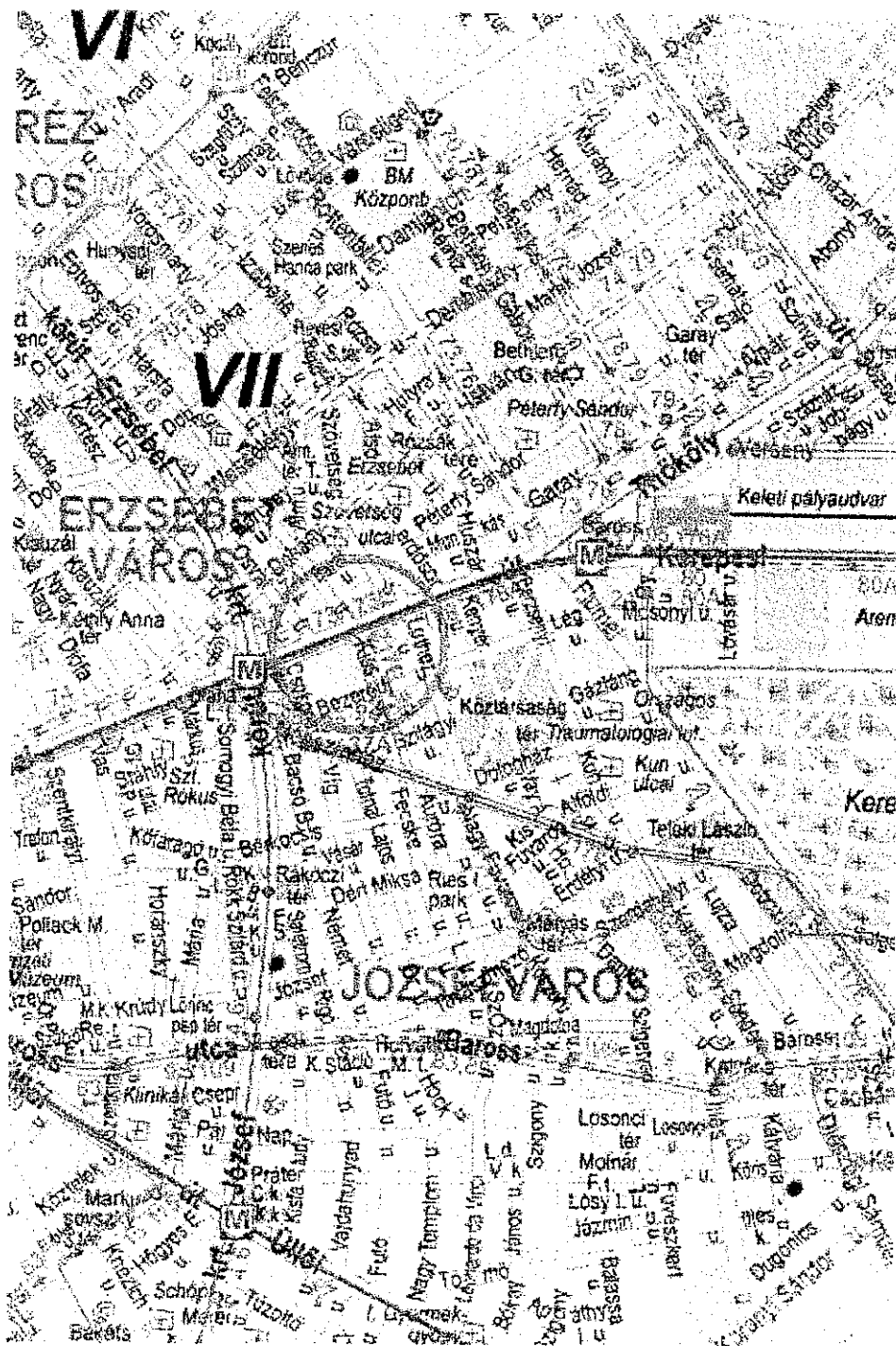
Villanyóra

2017. szeptember 5.

*Handwritten signature*  
176

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Rákóczi út 57.



*Handwritten signature*  
176

