

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

37

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. február 21-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

11 db értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Lakásgazdálkodási és Hátralékkezelési Iroda a bérbevételre érkező igények alapján döntött a lakások zárolásáról, figyelembe véve a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatában elfogadott, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának gazdasági programját és a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében foglaltakat, mely irányelvek a következőket rögzítik:

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

- a lakás-állomány darabszámának és összetételének optimális szintre hozása érdekében az önkormányzat folytassa üres lakás árverési tevékenységét, és lehetőség szerint 6 árverést tartson egy évben, árverésenként átlagosan 10 db lakás meghirdetésével,
- lakásgazdálkodás körében megnyíló kötelező és napi feladatok ellátására felhasználni nem kívánt önkormányzati tulajdonban lévő üres lakások közül maximum 60 db társasházi épületben lévő lakás kerüljön évente elidegenítésre.”

A Kereskedelmi Célú Bérbeadási Irodával folytatott egyeztetés alapján, az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehetett hasznosítani.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Handwritten signature

1

Az ingatlanok címei és az értékebecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, Mária utca 6. III. emelet 22. szám alatti, 36660/0/A/24 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás** likvid forgalmi értéke: 8.970.000 Ft (332.241 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. február 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 12-én jóváhagyott értékebecslés alapján. A lakóház 1880-ban épült. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. A lakóházban lift nincs. A lakóház általános állapota gyenge. A lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján acélrács van. A konyhában falikút és gáztűzhely van. Az udvari tájolású szobában kéményes gázkonvektor található. A körítő falakon és a mennyezeten 0,5-1,0 mm széles, lépcsős repedések látszanak. A takart vezetékek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő.
- **A Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 1. földszint 2. szám alatti, 35243/0/A/8 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás komfortos lakás** likvid forgalmi értéke: 5.750.000 Ft (174.136 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. február 5. napján készített és független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 12-én jóváhagyott értékebecslés alapján. A lakóház a XX. század elején épült, általános állapota közepes, lift nincs. A lakás bejárata az udvari, magasföldszinti függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A bejárat a szobába vezet, ahol nincs fűtés. A falak penészesek, piszkosak. Elektromos és gázóráját leszerelték. A lakás szobája és fürdőszobája a magasföldszinten, konyhája az alagsorban található, csigalépcsővel megközelíthető. A konyhában konzolos, rozsdamentes mosogató és gáztűzhely van, a bojler leszerelték. A konyhából a függőfolyosó alá nyíló ajtót OSB lappal lezárták. A lépcső előterében a fal vizes, mállik.
- **A Budapest VIII. kerület, Százados út 30/B. szám alatti, pinceszinti, 38862/2/A/13 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 2.690.000 Ft (81.515 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. október 25. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. november 6-án jóváhagyott értékebecslés alapján. A lakóház 1932-ben épült. Bejárata az utcáról nyílik, mindössze 1,90 m belmagasságú, fakeretes, egyszeres üvegezésű ajtaján detektívrács van. A helyiségbe lefelé 9 darab, nagy fellépő magasságú lépcső vezet. Falai helyenként a mennyezetig vizesek, a vakolat omlik, rovar- és patkányfertőzöttség nyomai láthatók. Fűtését elektromos kályha szolgáltatja, a villanyóra a lépcsőházban van. Az udvari helyiség falai is vizesek, a vakolat omlik. A pincehelyiségben kézmosó, zuhanytálca, bojler és WC található. A felületképzések gyenge állapotúak, szigetelni, felújítani szükséges.
- **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 77. szám alatti, pinceszinti, 35532/0/A/1 hrsz.-ú, 130 m² alapterületű, komfortos műhely helyiség** likvid forgalmi értéke 6.800.000 Ft (52.308 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 7-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az épület az 1920-as években épült, a Corvin negyedben található. Az ingatlan a társasház belső udvaráról közös pincelejárón keresztül közelíthető meg. Az ingatlan 1 nagyobb műhelyt, 2 kisebb raktárat, iroda-műhelyt és mosdó-zuhany helyiséget foglal magába. Bejárati ajtaja és udvari ablakai fémszerkezetűek, a belső ajtók fa- és fémszerkezetűek, a beton padozat megfelelő állapotú. A falak vakoltak, csempézettek. A fűtést és a melegvizet, cirkó és gázkonvektor biztosítja. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. szám alatti, földszinti, 35357/0/A/1 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, komfortos üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 5.400.000 Ft (245.455 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 5-én jóváhagyott értékebecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1930-as években épített ház földszintjén helyezkedik el, az utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan üzlettérből és az ebből leválasztott vizesblokkból áll. Minden közmű adott. A bejárati ajtók fémszerkezetűek, a belső ajtók faszervezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt. A falak vakoltak, festettek, csempézettek. Gépészeti berendezés,

hőleadó nincs. Az ingatlan a szomszédos 2-es albetét jelzésű üzlethelyiséggel meglévő ajtóval összenyitott, ezért javasoljuk a vele együttes értékesítést.

- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5.** szám alatti földszinti, 35357/0/A/2 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, komfortos üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.400.000 Ft (290.909 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1930-as években épített ház földszintjén helyezkedik el, az utcáról önállóan megközelíthető. A helyiségben galériát építettek a teljes üzlettér fölé. A földszint üzlettérből, bárpultból és vizesblokkból áll, a galéria vendégtérből és vizesblokkból. Minden közmű adott. A bejárati ajtó fémszerkezetű, fémredőnnel védett, a belső ajtók faszerkezetűek. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek. A fűtést gázkonvektor biztosítja. Az ingatlan a szomszédos 1-es albetét jelzésű üzlethelyiséggel meglévő ajtóval összenyitott, ezért javasoljuk a vele együttes értékesítést.
- **A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. 5. emelet 3.** szám alatti, 35467/0/A/36 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű, komfortos műterem helyiség likvid forgalmi értéke 3.800.000 Ft (271.428 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as években épült, a Magdolna negyedben található. A társasház ötödik emeletén helyezkedik el, a függőfolyosó, illetve egy közös közlekedő felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan szoba és fürdőszoba helyiségből áll. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű. A padozat beton, járólappal burkolt. A falak festettek, a vizes részek csempézettek. A mennyezeten beázás nyomai találhatók. A vizes és elektromos szerelvények le vannak szerelve, gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan gyenge-közepes állapotban van.
- **A Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 9.** szám alatti, magasföldszinti, 36678/0/A/24 hrsz.-ú, 12 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 3.400.000 Ft (283.333 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 7-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1910-es években épült, a Palota-negyedben található. A helyiség a társasház magasföldszintjén helyezkedik el, az I-es lépcsőházból közelíthető meg. Az ingatlan egy helyiségből áll. Külső nyílászárói faszerkezetűek. Padozata beton, parkettával burkolt. Falai vakoltak, festettek. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan állapota gyenge-közepes.
- **A Budapest VIII. kerület, Vay Ádám utca 5.** szám alatti, pinceszinti, 34765/0/A/2 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 5.600.000 Ft (84.848 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 7-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület 1986-ban épült, a Népszínház-negyedben található. A helyiség az utcáról önállóan megközelíthető, három helyiségből áll. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok ráccsal védettek. A padozat beton. A falak vakoltak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs, csak villany közmű adott. Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Delej utca 19.** szám alatti, pinceszinti, 38672/0/A/1 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.100.000 Ft (34.375 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. február 5-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as években épült, a Tisztviselő-telep városrészben található. A társasház udvaráról a közös pincejárón keresztül közelíthető meg. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek. A padozat beton, pvc-vel és hajópadlóval burkolt. A falak vakoltak, festettek, a vakolat több helyen vízesedés miatt levált. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge-közepes.
- **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 122.** szám alatti, földszinti, 35405/0/A/69 hrsz.-ú, 54 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 14.500.000 Ft (268.519 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 15. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2017. szeptember 27-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az

1920-as években épült, a Magdolna negyedben található. Az ingatlan önállóan megközelíthető az utcáról. A földszint eladótérből, konyhából és kisebb raktárból áll, a galérián vannak a WC-k és a mosdók. A bejárati ajtók, az ablak és a belső ajtók faszerkezetűek. A padozat beton, járólappal és pvc-vel burkolt. A falak vakoltak, festettek és csempézettek. A használati melegvizet villanybojler adja. Más gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan jó-közepes műszaki állapotban van.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatok az 1. számú mellékletben találhatóak. A táblázatban foglalt közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelné a lakás saját költségen, vagy a bérbeszámítás útján történő felújítása.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A lakások tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-ában meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Az ingatlanok közül a Baross u. 77. pincésinti üzlethelyiség HVT I., a Lujza utca 5. szám alatti földszinti üzlethelyiségek és a Karácsony Sándor utca 21. V/3. műterem HVT II., a Mária utca 6. III. emelet 22. lakás és a Röck Szilárd utca 9. szám alatti irodahelyiség HVT III., a Százados út 30 B pincésinti raktár HVT IV., míg a Baross utca 122. szám alatti üzlethelyiség HVT V. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

Az Önkormányzat a Képviselő-testület 104/2015. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott gazdasági programban azt tűzte ki célul, hogy a lakásállomány összetétele racionalizálásra kerüljön, a kisszámú önkormányzati albetéteket tartalmazó társasházakban az Önkormányzat tovább csökkentse, megszüntesse a tulajdonát.

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására az electool.com elektronikus felületen az aukciós eljárások kezelésére a Fluanta Action modult használjuk. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot kell leadnia 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át, majd ezt követően az elektronikus felületen is szükséges regisztrálnia az ajánlattevőnek. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben felsorolt lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár, a helyiségek tekintetében pedig a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

Amennyiben a lakások vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 75 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

Amennyiben a helyiségek vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 65 %-a, a harmadik árveréstől ugyanezen feltételek fennállása esetén a kikiáltási ár az első árverésen megjelölt kikiáltási ár 50 %-a.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatalával az Önkormányzat által 2015. április hónapban elfogadott közép- és hosszú távú gazdasági programban előírt irányelvek, az Önkormányzat kiadásainak csökkentése és a lakásállomány összetételének és darabszámának racionalizálása a cél.

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel a fenti lakások és helyiségek bérbeadás útján évek óta nem kerültek hasznosításra, ezáltal bérleti díj bevétel nem keletkezik, ugyanakkor a közös költség és célbefizetés megfizetésére vonatkozó kötelezettség folyamatosan fennáll.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel, az adásvételi ügyletekből befolyó vételár az Önkormányzat költségvetési bevételeit növeli.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 100 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú képviselő testületi határozat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A tulajdonosi jogok gyakorlója

- a) a 100 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
- b) a 100 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 112/2017. (V. 11.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

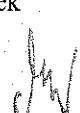
A Versenyeztetési Szabályzat 61. pontja alapján „A minimális vételár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt és a Szabályzat más rendelkezést nem tartalmaz:

- a) az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 100 %-a,
- b) második alkalommal kiírt pályázat esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított forgalmi érték 75 %-a, ha az első pályázat azért volt eredménytelen, mert a pályázati felhívásban meghatározott határidőben senki nem adott le pályázatot, vagy a benyújtott pályázat érvénytelen volt.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

- a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,



a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékebecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékebecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értékebecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékebecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékebecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A (2) bekezdés szerint: „Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

a) ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra

b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

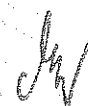
Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2018. (II.21.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Mária utca 6. III. emelet 22.** szám alatti, 36660/0/A/24 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a



kiköltési árat 8.970.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

2. a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 1. földszint 2.** szám alatti, 35243/0/A/8 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, 1 szobás komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kiköltési árat 5.750.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

3. a **Budapest VIII. kerület, Százados út 30/B.** szám alatti, pinceszinti, 38862/2/A/13 helyrajzi számú, 33 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kiköltési árat 2.152.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

4. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 77.** szám alatti, pinceszinti, 35532/0/A/1 helyrajzi számú, 130 m² alapterületű műhely helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kiköltési árat 5.440.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

5. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5.** szám alatti, földszinti, 35357/0/A/1 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű és a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5.** szám alatti, földszinti, 35357/0/A/2 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a helyiségek együttes kiköltési árat 9.440.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

6. a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. V. emelet 3.** szám alatti, 35467/0/A/36 helyrajzi számú, 14 m² alapterületű műterem helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kiköltési árat 3.040.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

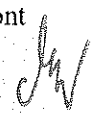
Határidő: 2018. február 21.

7. a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 9.** szám alatti, magasföldszinti, 36678/0/A/24 helyrajzi számú, 12 m² alapterületű irodahelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kiköltési árat 2.720.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

8. a **Budapest VIII. kerület, Vay Ádám utca 5.** szám alatti, pinceszinti, 34765/0/A/2 helyrajzi számú, 66 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kiköltési árat 4.480.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ



Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

9. a **Budapest VIII. kerület, Delej utca 19.** szám alatti, pinceszinti, 38672/0/A/1 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 880.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

10. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 122.** szám alatti, földszinti, 35405/0/A/69 helyrajzi számú, 54 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.600.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. február 21.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

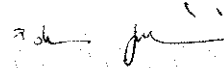
Budapest, 2018. február 13.

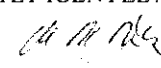


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

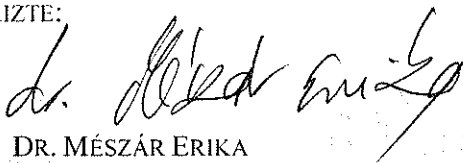
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



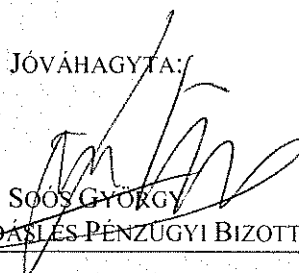
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrsz.	alapterület	ingatlan típusa	javasolt kikiáltási ár (eFt)	likvid forgalmi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecsülés dátuma	víz-óra	közös költség (Ft/hó)	cél-befizetés	rendelet szerinti költségű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Mária utca 6. III. emelet 22.	36660/0/A/24	27 m ²	lakás	8.970	8.970	2016.03.21	2018.02.05	van	10.668	0	4.941	14,37	4/25
Tavaszmező utca I. földszint 2.	35243/0/A/8	33 m ²	lakás	5.750	5.750	2015.02.03	2018.02.05	nincs	16.500	0	6.039	6,01	2/25
Százados út 30/B pincszinti	38862/2/A/13	33 m ²	raktár	2.152	2.690	2008.10.16	2017.10.25	van	10.850	600		7,75	1/13
Baross utca 77. pincszinti	35532/0/A/1	130 m ²	műhely	5.440	6.800	2012.08.14	2018.02.02	van	22.230	600		7,29	3/80
Lujza utca 5. fsz. Lujza utca 5. fsz.	35357/0/A/1 35357/0/A/2	44 m ²	üzlet	9.440	11.800	2013.02.11	2018.02.02	van	12.012	1.200		27,45	12/42
Karácsony Sándor utca 21. V. emelet 3.	35467/0/A/36	14 m ²	műterem	3.040	3.800	2013.03.06	2018.02.02	nincs	13.720	0		25,71	8/36
Rökk Szilárd utca 9. magásföldszint	36678/0/A/24	12 m ²	iroda	2.720	3.400	2015.03.12	2018.02.02	nincs	3.250	0		0,65	2/25
Vay Ádám utca 5. pincszinti	34765/0/A/2	66 m ²	raktár	4.480	5.600	2012.02.15	2018.02.02	van	15.260	0		5,45	1/22
Delej utca 19. pincszinti	38672/0/A/1	32 m ²	raktár	880	1.100	2012.02.15	2018.02.02	van	8.320	0		6,00	1/8
Baross utca 122. földszinti	35405/0/A/69	54 m ²	üzlet	11.600	14.500	2017.07.06	2017.09.15	van	9.120	2.580		14,22	9/69



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városlát köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. Mária u. 6. III. 22.
36660/0/A/24 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2018. február 05.

JW
10

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Palota negyed

A lakás alapterülete m²

27,00

Komfortfokozat

Komfort nélküli

Szobák száma db

1

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

415 302

A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft

11 210 000

Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m²

332 241

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

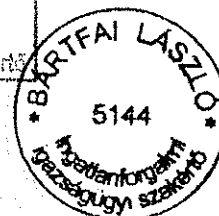
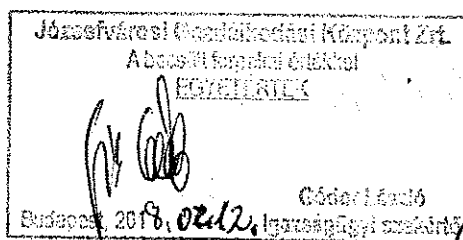
8 970 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

11,61

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

2 670 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ö. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Díszburkolat
Járda	Díszburkolat
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	457 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	P + F + 3 em.
Építési év	1880.
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	254/10.000
Alapterülete	27,0 m ²
Belmagassága	3,26 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Komfort nélküli, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Gázkonvektor, kéménybe kötve
Melegvíz	Nincs
Gázvezeték	Közüemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Csatorna	Közüemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott

Jm

Ingatlan helyiségstruktúrája és felületképzések

Terület	Padló	Fal	Megjegyzések
Étkező	PVC	Tapéta	Gáztűzhely, falikút
Konyha	PVC	Festett	
Alszobák	Parketta	Festett	Gázkonvektor kéményes

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
----------------------	-----------

Értékcsökkentő tényezők	III. emeleti, udvari fekvés
	Komfort nélküli lakás
	Falnedvesség, beázás, repedések
	Lelakott, rossz műszaki állapot

Értékképzés

3.1 Az ingatlan értékelésének módszere

Az értékelőköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezetanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhatárral a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyontértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Fontos feltevések:

Az eladó hajlandó az eladásra.

Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.

A tárgyalás időszakában az érték nem változik.

A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.

Az átlagosnál eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

JW
14

Számítások, lakás értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Cím	VIII. Mária u. 6. III. 22.	VIII. Mária u.	VIII. Horánszky u.	VIII. Bródy S. u.	VIII. Bródy S. u.	VIII. Bródy S. u.
Gazdasági tényezők						
Ár		27 000 000	25 000 000	18 000 000	27 500 000	27 000 000
NAV		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Alapterület (m ²)	27,00	48,00	43,00	41,00	47,00	51,00
Ár (Ft/m ²)	539 488	562 500	581 395	439 024	585 106	529 412
Önkorm. lakás	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
Tranzakció		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Lokációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdoni viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Lokációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Értékelési időpontja	2018.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
Lokációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ár (Ft)		27 000 000	25 000 000	18 000 000	27 500 000	27 000 000
Ár egységár (Ft/m ²)	539 488	562 500	581 395	439 024	585 106	529 412
Helyszíni tényezők						
Környezet a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Lokációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Építési kora, műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Lokációs tényező		0,90	0,90	0,98	0,90	0,90
Környezeti tényező (utcai, udvari, em.)		jobb	jobb	ua.	jobb	jobb
Lokációs tényező		0,95	0,90	1,00	0,95	0,95
Ár egységár (Ft/m ²)	467 005	480 938	470 930	430 244	500 266	452 647
Értékelési tényezők						
Környezeti tényező, közelművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Lokációs tényező		0,90	0,90	0,90	0,85	0,90
Környezeti tényező, alaprajzi kapcsolatok		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Lokációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Műszaki állapot		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Lokációs tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Értékelési forgalmi érték (Ft/m ²)	415 302	432 844	423 837	387 220	425 226	407 382
Értékelési forgalmi érték Ft	11 213 148					
Értékelési forgalmi érték Ft	11 210 000					
Értékelési likvid egységár (Ft/m ²) 80%	332 241					
Értékelési likvid forgalmi érték Ft	8 970 518					
Értékelési likvid forgalmi érték Ft	8 970 000					

A felmérés értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt értéknövekedés valószínűsíthető.

Diszkontálás számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,85
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,99
Lokációs tényező	0,95
Likviditási tényező	0,799425
Likviditás, kerekítve %	80

JW

1.5

Épület értékelés

Összes tulajdoni hányad számláló	254
Összes tulajdoni hányad nevező	10 000
Összes földterület m ²	457
Épületre jutó földterület m ²	11,61
Építetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	230 000
Terület érték (számított) Ft	2 669 794
Terület érték kerekítve Ft	2 670 000

Épület műszaki állapota

Épület szerkezeti és alkotórészeinek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítási ideje
Alapozati elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
Földterület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Földterület, padlás	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Földterület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Földterület, függőfolyosók	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Belső homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Épületrészek	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Beépítés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Padlányok	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Falpanelak	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Csatornázás, víz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül
Csatornázó vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
Csatornázó vezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

Épület műszaki állapota

Épület rész	Megjegyzések	Használhatóság %
Fűtőberendezés	Korszerűtlen, gerébtokos, gyenge állapotú	30 %
Belső felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	30 %
Melegburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Hűtőburkolatok	Korszerűtlen, javítandó	30 %
Víz- és csatornahálózat	Javítandó, felújítandó	30 %
Áramhálózat	Ellenőrzés szükséges	50 %
Elektronikus hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

Leírás, diagnosztika

A ház 1880-ban épült, zárt soros, keretes beépítéssel, téglalapozással, szigetelt, agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendás záró födémekkel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, vakolathiányos. A függőfolyosók közötti vb. lemezek. Az ereszdeszkázat és az ereszcsonna, a tető héjalással jó állapotban javított állapotú. Az épület tetőszerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső a földszinti falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. A bádogos szerkezetek acéllemezből készültek.

Az ablaknyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek.

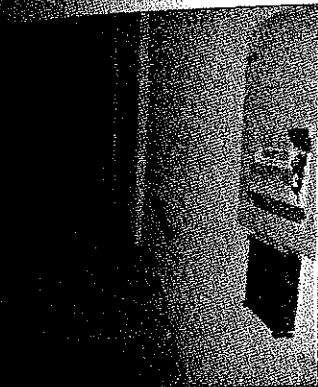
A ház nem healt, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenésre utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota jó. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A földszinti lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaján keresztül van. A konyhában falikút és gáztűzhely van.

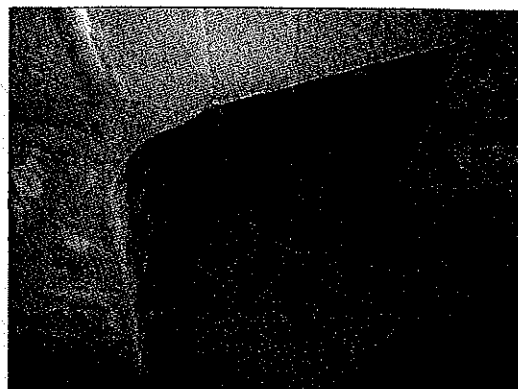
A földszinti lakásban kéményes gázkonvektor található. A körítő falakon és a mennyezeten 0,5-1,0 mm széles, lépcsős repedések látszanak.

A vízvezeték felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.

Jan
17



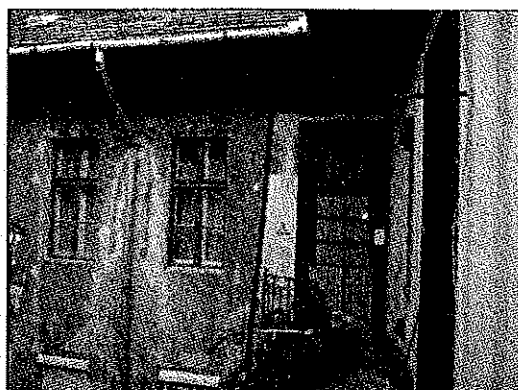
Bathó



Lépcső



Szoba



Bejárat, szoba ablakok



Konyha





Kamra



Szoba



Gázkonvektor



Ablakkeret

3.4. A 3666o/A-4 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 4 számmal jelölt albetét, mely lakás a Fsz.5.sz. alatt helyezkedik el, a következő helyiségekből áll :

szoba	19,19 m ²
szoba	17,09 m ²
előszoba	7,54 m ²
konyha	6,42 m ²
fürdőszoba	3,42 m ²
wc	1,10 m ²
összesen :	54,75 m ²

3.5. A 3666o/A-5 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 5 számmal jelölt albetét, mely lakás a Fsz.3.sz. alatt helyezkedik el, a következő helyiségekből áll :

szoba	10,79 m ²
félszoba	8,01 m ²
előszoba	2,83 m ²
konyha	6,01 m ²
fürdőszoba	4,55 m ²
összesen :	40,19 m ²

3.6. A 3666o/A-6 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 6 számmal jelölt albetét, mely lakás a Fsz.4.sz. alatt helyezkedik el, a következő helyiségekből áll :

szoba	15,00 m ²
konyha	7,69 m ²
kamra	3,08 m ²
összesen :	25,77 m ²

3.7. A 3666o/A-7 hrsz., az alapító okiratban és a tervrajzon 7 számmal jelölt albetét, mely lakás a Fsz.2.sz. alatt helyezkedik el, a következő helyiségekből áll :

szoba	16,77 m ²
konyha	7,50 m ²
kamra	2,73 m ²
összesen :	27,00 m ²

20

Műszaki leírás
a Budapest, VIII. ker. Mária u. 6.
társasházzal alakításához

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA sz. lakóház	
Erkeztetve: Időpont:	1995-07-14
Ügyi szám:	138.583
Méltóság:	Előadó:

1. Általános leírás

Az épület a 36660 hrsz-ú telken elhelyezkedő, a 1947 sz. tulajdoni lapon bejegyzett, pince + földszint + 3 emelet + padlástér szintekből álló, zárt sorú beépítésű lakóház. Az épület építési éve : 1980.

Az épület a Gutenberg tér és a Krúdy u. közti szakaszon helyezkedik el a Mária u.-ban, közel a Blaha L. téri tömegközlekedési csomóponthoz.

A keretes beépítésű, sík, 457 m² nagyságú telken álló lakóépület egy szabályos alaprajzolatú belső burkolt udvart fog közre.

Az épület alapfalai, felmenő teherhordó falai, valamint válaszfalai nagyméretű égetett téglából alapanyagúak.

A lakóház földémszerkezetei a következők : pincefödém - dongaboltozat, közbelső födémek - poroszsilveg szerkezetűek, zárófödém - csapos gerendás fafödém, mely helyenként megerősített / az utcáfronti részen / .

Az épület közlekedési rendszerét a Mária u.-ból nyíló kapualj, a betonozott udvar, a főlépcsőház és az emeleteken U alakban végigfutó függő-folyosók alkotják.

Az épületben lift nincs kiépítve.

A pinceszint utcai része az utcáról közvetlenül megközelíthető. Itt egy több helyiségből álló raktár található.

A pinceszint többi része a lépcsőházból közelíthető meg, mely területen a lakók pincerekeszei és az ezeket összekötő közlekedők találhatók.

A földszint utcai részén egy üzlethelyiség található, az utcáról közvetlenül megközelíthetően. A földszint többi részét lakások foglalják el, melyeket a belső udvarról lehet megközelíteni.

Az I. II. III. emelet kizárólag lakószintek.

A padlástér üres, kihasználatlan. A lépcsőház meghosszabbításában kialakított padláslépcsőn keresztül lehet feljutni.

Minden szinten / kivéve a pince és padlásszintet / található egy közös WC csoport, melyet a komfort nélküli lakások lakói használnak.

A külső és belső homlokzat is vakolt falfelületű. Erkély a homlokzatokat nem díszíti.

A fenti műszaki leírás szemrevételezéssel, ill. a rendelkezésre álló adatok alapján készült.

JW
27

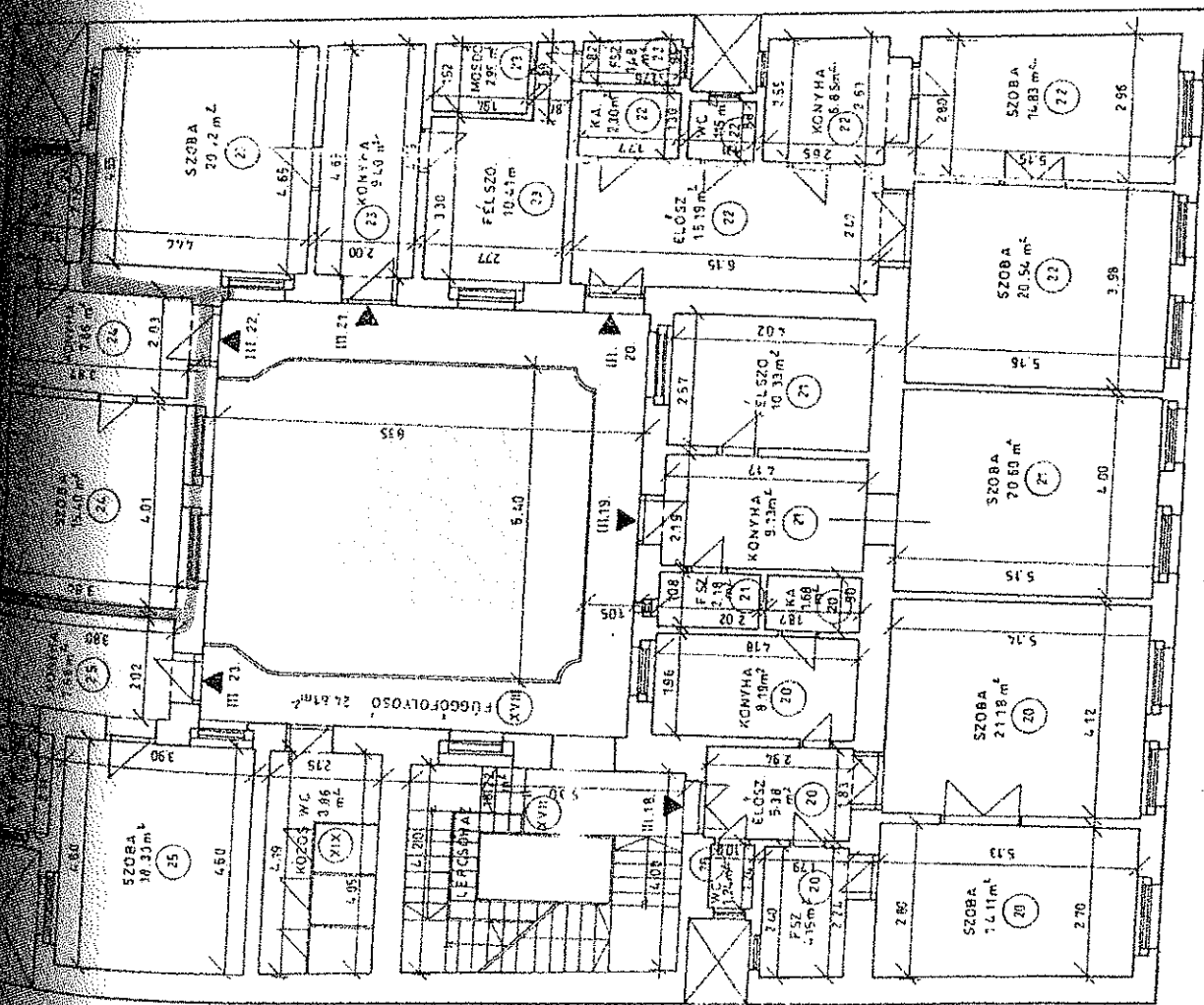
III. EMELET

KÜLÖN TULAJDONI TERÜLETEK

20 III. EM. 18. LAKÁS	55.93 m ²
21 III. EM. 19. LAKÁS	42.24 m ²
22 III. EM. 20. LAKÁS	60.87 m ²
23 III. EM. 21. LAKÁS	41.66 m ²
24 III. EM. 22. LAKÁS	25.70 m ²
25 III. EM. 23. LAKÁS	29.22 m ²
ÖSSZESEN	259.62 m ²

KÖZÖS TULAJDONÚ TERÜLETEK

XVI. LÉPCSŐHÁZ	18.22 m ²
XVII. FÜGGŐFOLYÓSÓ	21.61 m ²
XIX. KÖZÖS WC	8.86 m ²
ÖSSZESEN	51.69 m ²



MÁRIA U. 6.

MEGRENDELŐ		INVESTÁTOR RT.	
BUDAPEST, VIII. KER. MÁRIA U. 6. LAKÓPÉLLET			
FELMÉRÉSI TERVE TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATHOZ			
III. EMELET ALAPRAJZ			
TERV	SZERK.	DATUM	MÉRET
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	1995. MÁJ.	1:100

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/40623/2018

2018.01.24

BUDAPEST VIII.KER.

Kösterület 36660/0/A/24 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII.KER. Mária utca 6. 3. emelet. ajtó:22.

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

négyszeres	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
m2	egész/Fél			

Lakás	27	1 0	254/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 138385/1995/1995.07.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 138385/1995/1995.07.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246917/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 138385/1995/1995.07.14

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Tavaszmező u. 1. fsz. 2.
35243/0/A/8 hrsz alatti lakásról



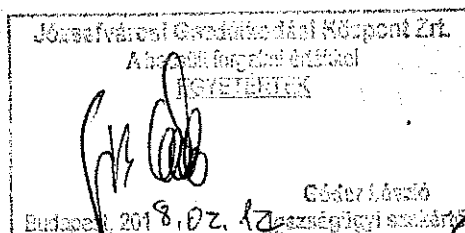
Budapest, 2018. február 05.

JW

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett lakás forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Csarnok negyed	
A lakás alapterülete m ²	33,00
Komfortfokozat	Komfortos
Szobák száma db	1
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	217 670
A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft	7 180 000
Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m ²	174 136
Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft	5 750 000
Az albetétre jutó földterület nagysága m ²	10,86
Az albetétre jutó földterület értéke Ft	2 390 000



Bártfai László
 Bártfai László
 okl. ü. mérnök
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését, árverés céljából.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett. A megbízó kérésére, árverési célból, a leggyorsabb értékesíthetőség érdekében a legalacsonyabb értéket a likvidációs értéket határoztuk meg.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az Ingatlan adatai, leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Mérsékelt
Földterület	
Telek területe	587 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Emeletszám	P + F + 3 em.
Építési év	XX. sz. eleje
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	Poroszsüveg közbenső, fagerendás záró
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Minerál állapota, szemrevételezéssel	Jó 60 %
Hormokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Függőleges állapot, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A lakás jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	185/10.000
Alapterülete	33,0 m ²
Belmagassága	Félemeleten 3,13 m, alagsorban 2,40 m
Szobák száma	1 db
Tájolás	Udvari és alagsori
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Komfortfokozat	Komfortos, szemle alapján
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Villanyóra leszerelve
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Fűtés	Calor II. gáz fűtőkészülék a fürdőszobában és a konyhában
Melegvíz	FÉG gázbojler
Gázvezeték	Mérőóra leszerelve
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Az alaprajzon a fürdőszoba nincs feltüntetve
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, leázott, penészes



Ingatlan helyiségstruktúrája és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Megjegyzések
Előter	Szalagparketta	Festett	Nincs fűtés
Konyha - WC	Mettlachi	Csempe + festett	Fürdőkád, kézmosó, FÉG gázbojler, WC
Háló előter	PVC	Festett	
Háló	Járólap	Csempe + festett	Gáztűzhely, mosogató van, gázóra leszerelve

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Jó állapotú ház (homlokzatok)
Értékcsökkenő tényezők	Magasföldszinti és alagsori lakás, udvari fekvés
	Elektromos és gázóra leszerelve
	Falnedvesség, penészedés, beázás, repedések, vakolat omlás 4-5 m ²
	Lelakott, rossz műszaki állapot

1. Értékképzés

1.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait. Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhi-
vatál, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyzetetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Érték számítások, lakás értékelés

	Értékelendő	1	2	3	4	5
Cím	VIII. Tavaszmező u. 1. fsz. 2.	VIII. Fecske u.	VIII. Fecske u.	VIII. József u.	VIII. József u.	VIII. Szűz u.
Gazdasági tényezők						
NAV forrás		19 900 000	14 300 000	19 400 000	23 000 000	21 000 000
NAV illeték		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
Alapterület (m ²)	33,00	45,00	35,00	45,00	52,00	49,00
Ár (Ft/m ²)	430 557	442 222	408 571	431 111	442 308	428 571
Lakás jellege	Önkorm. lakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás	Th. öröklakás
Ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Tulajdonosi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Adózási időpontja	2018.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált ár (Ft)		19 900 000	14 300 000	19 400 000	23 000 000	21 000 000
Korrigált egységár (Ft/m ²)	430 557	442 222	408 571	431 111	442 308	428 571
Helyszíni tényezők						
Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.	ua.
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Építési kora, műszaki állapota		jobb	rosszabb	ua.	jobb	ua.
Korrekciós tényező		0,98	1,02	1,00	0,98	1,00
Építési helyi tényezők (utcai, udvari, em.)		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,85	0,90	0,85	0,85	0,85
Korrigált egységár (Ft/m ²)	368 522	368 371	375 069	366 444	368 442	364 286
Eladási tényezők						
Kommunikációs közelművek		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Eladási helyi viszony, alaprajzi kapcsolatok		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Műszaki állapot		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
Korrekciós tényező		0,80	0,90	0,80	0,80	0,80
Átlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	217 670	212 182	243 044	211 072	212 223	209 829
Számított forgalmi érték Ft	7 183 107					
Kerekített forgalmi érték Ft	7 180 000					
Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80%	174 136					
Számított likvid forgalmi érték Ft	5 746 486					
Kerekített likvid forgalmi érték Ft	5 750 000					

A telepítvény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt értéknövekedés valószínűsíthető.

Bábkéntelés számítása

Gyorsított kényszerértékesítés	0,85
Pénzpiaci és hitelválság hatása	0,99
Lokációs tényező	0,95
Likviditási tényező	0,799425
Likviditás, kerekítve %	80

Közös tulajdoni hányad számláló	185
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Feljes földterület m ²	587
Előzetesre jutó földterület m ²	10,86
Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ²	220 000
Terület érték (számított) Ft	2 389 090
Terület érték kerekítve Ft	2 390 000

Belső épület szerkezeti és alkalmazott elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)	Várható felújítási ideje	
Földszint elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
Felső emelet, pince	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Felső emelet padlász	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet lépcsőház	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet függőfolyosók	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet homlokzat	Szemrevételezés	Közepes 60 %	5 éven túl
Felső emelet homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet erkélyek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet teraszok	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet folyókák	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet falak	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet csatornák víz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Felső emelet csatorna vezeték	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
Felső emelet csatorna vezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül

Állapot	Megjegyzések	Használhatóság %
Építések	Korszerűtlen, gerébtokos, gyenge állapotú	10 %
Felületképzések, falak	Falnedvesség, beázás, repedések	10 %
Burkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Burkolatok	Korszerűtlen, javítandó	10 %
Csatomahálózat	Javítandó, felújítandó	10 %
Hővezető hálózat	Mérőóra leszerelve	0 %
Vízvezető hálózat	Mérőóra leszerelve	0 %

Állapotfelmérés, diagnosztika

A ház a XX. század elején épült, zárt soros, keretes, sarok beépítéssel, téglasávalapozással, kétféleképpen: kétféleképpen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, poroszsüveg közbenső, fagerendázott, fagerendázott szerkezettel. Az utcai homlokzat klinkertégla és vakolt, szoborral díszített, a belső homlokzat vakolt, színezett, a felújítás ellenére helyenként vakolathiányos. A függőfolyosó és a folyosók közötti kölemez. Az ereszeszkáza és az ereszcsonna javított. Az épület tető szerkezete fagerendás, állószerű. A lépcső ívelt karú, falazatba beépített. A lakóházban lift nincs. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. A házban nincs, a teherbíró szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírási csökkenés, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota a további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A ház földszinti lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. Bejárata az udvari, magasföldszinti, a házba nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. Elektromos és gázórát a lakás szobája és fürdőszobája a magasföldszinten, a konyha az alagsorban található. A bejárati ajtó a szobába vezet, ahol nincs fűtés. A falak penészesek, piszkosak. A szobából nyílik a fürdőszoba - WC, ahol fürdőkád, kézmosó, WC, bélelt kéménybe kötött, a fűtés és Calor II. fali gázmelegítő van felszerelve.

A házban keskeny csigalépcső visz az alagsori konyhába. A lépcső előterében a fal vizes, a konyhában konzolos, rozsdamentes mosogató, és gáztűzhely van, a bojler a konyhából a függőfolyosó alá nyíló ajtót OSB lappal lezárták. A fal vizes, piszkos,

A ház szerkezetek felújításáról nincs információ, állapotuk vélhetően az épület korának megfelelő. Az ingatlan, megfelelő forgalmi értéken piacképes.



Kapualj



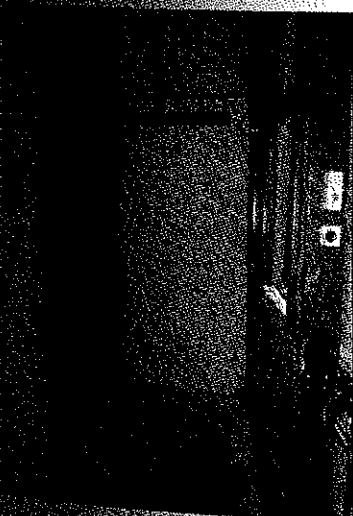
Lépcsőház



Árnyékosított erkély



Udvar, lakás bejárat

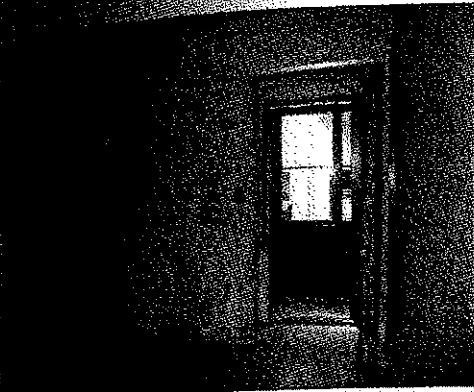


Bejárati ajtó, szélfogó

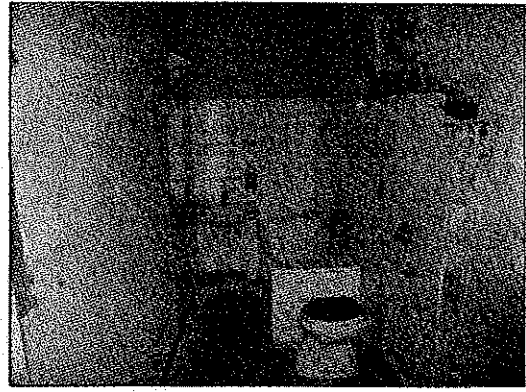


Félemelet, szoba

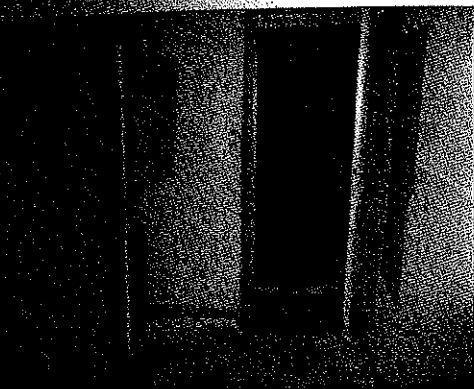
Handwritten signature



Szoba



Fürdőszoba, WC



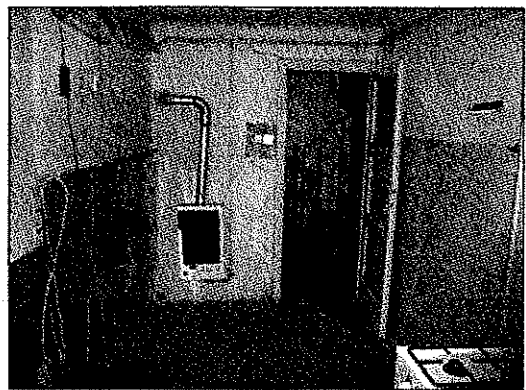
Fürdőszoba



Csigalépcső az alagsori konyhába



Alagsor, konyha



Handwritten signature

KISFALU Kft.			
Érk. időpont:	2009. AUG. 06.	Érk. azon.	
Iktatószám:	K-2890/1	3	2009.
Ügyintéző:	TTK, ZÉ		
Melléklet:	lap	Egyéb:	6/1

BUDAPEST VIII. KER.
TAVASZMEZŐ U. 1. SZ. ALATTI
TÁRSASHÁZ

Szerelő: N. E.
Módosító: E.

2009. 08. 06.

Qe!

(2. SZ. MÓDOSÍTÁS)

EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT ALAPÍTÓ OKIRATA

TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG
1084 Bp., Tavaszmező u. 1.
Adósz.: 28636348-1-42
OTP: 11708001-20077796

2009. aug. 5-én a helyre került
az eredeti adó kassza.
Akkor
alagaz

ahetern
de Bányai Éva

2009. aug. 5.

Am

34

I.

Általános rendelkezések

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (VIII. Budapest, Baross u. 65-67.), mint a Budapest VIII. kerületi Társasház u. 1. sz. alatti, - a Magyar Állam tulajdonában álló - ingatlan kezelője, a 32/1969. (XII. 10.) Korm. rendelet 2.§ (2) bek. A./ pontjának rendelkezése alapján, az ingatlant társasházzá alakította. Az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásainak megfelelő - 1994. 12. 24.-én elfogadott és a földhivatalnak benyújtott - alapító okirat, és az ahhoz mellékelte műszaki leírások, valamint tervrajzok szerint a budapesti VIII. kerületi, 682 tulajdoni lapon, a 35.243 hrsz. alatt, 587 m2 területtel, mint társasház nyilvántartásba vették.

A társasház alapító okiratát a 2003. évi CXXXIII. tv alapján (a továbbiakban: tv) a társasház tulajdonosai - 100% egyetértésükkel megfogalmazott akaratuk szerint - módosítják, és azt az alábbi egységes szerkezetbe, foglalják. Az egységes szerkezet szerves része az eredeti és a módosításhoz készült műszaki tervrajzok.

Az alapító Okirat módosítását a mellékelt, korábban a Társasház tulajdonostársai közös tulajdonuk közös tulajdonát érintő adás-vételi szerződésekkel érintett értékesítések során kiadott közös tulajdoni hányadok és az egyes albetétek tulajdonosainak személyében bekövetkezett változások tették szükségessé.

A társasház a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában áll. A társasház tulajdonostársainak közössége (továbbiakban: közösség) Budapest, VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. Társasházközösség név alatt, az épület fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet, illetve perelhető. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat a közösség gyakorolja és viseli annak terheit. (tv 3.§ (1) bek.)

II.

Közös és külön tulajdon

A társasház tulajdona külön, illetve közös tulajdonra oszlik meg. A tv. a közös tulajdon fogalmát az alábbiak szerint határozza meg.

II./A.

Közös tulajdon

A társasház a budapesti VIII. kerület 35.243. hrsz. törzslapján van nyilvántartva. A társasházról szóló tv. 1.§ (1) és (2) bekezdése értelmében az épülethez tartozó földrészlet, továbbá külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

Közös tulajdonba tartoznak továbbá az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy abban az esetben is, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van, illetve onnan közelíthető meg. (tv. 1.§ (2) bek.)

A közös tulajdon, a mindenkor külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat, a B./ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg.

A tv. meghatározását figyelembe véve, a közös tulajdonból kiemelt és nevesített, a tervrajzokon I.-XLV-ig római számmal felsorolt tárgyai a következők:

KISFALU
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
Szerényi-Nánási Emőke
területi vezető
Nováczki Eleonóra
területi vezető.

Gold Apple Bt. tulajdonát képezi és a 6. sz. társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. alatti ingatlan földszintjén, a kapualjtól jobbra, az első bejáratú 49 m² alapterületű, 2 üzletből álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, a közös tulajdonban lévő VI. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 274/ 10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

_____ tulajdonát képezi és a 7. sz. társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. alatti ingatlan földszintjén, a kapualjtól balra, az első bejáratú 67 m² alapterületű, asztalosműhely, raktár, WC-ből álló, nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 375/ 10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. sz. társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp. VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. alatti ingatlan fsz. 2. sz. alatt a földszinten található előszoba, lépcső, (10 m²), valamint a félemeleten található szoba, fürdőszoba (23 m²) összesen 33 m² alapterületű helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 185/ 10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

Félemelet

_____ tulajdonát képezi, _____ holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt és a 9. sz. társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt Bp. VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. félemelet 1. sz. alatt található 89 m² alapterületű 3 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előtér, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 498/ 10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. emelet

_____ tulajdonát képezi és a 10. sz. társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt Bp. VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. I. em./2. sz. alatt található 90 m² alapterületű 3 szoba, konyha + étkező, fürdőszoba, WC, közlekedő, előszoba helyiségekből valamint (0,3 m² alapterület figyelembevételével) erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 503/ 10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 11. sz. társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt Bp. VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. I. em. 2/a. sz. alatt található 36 m² alapterületű 1 és fél szoba, előszoba + konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 201/ 10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

_____ donát képezi és a 12. sz. társasház tulajdoni illetőségéhez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt Bp. VIII. ker. Tavaszmező u. 1. sz. I. em./3. sz. alatt található 97 m² alapterületű 3 szoba, konyha + étkező, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből valamint (0,3 m² alapterület figyelembevételével) erkélyből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 543/ 10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

KISFALU

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

2.

Szerényi-Nánási Emőke
területi vezető

Nováczki Eleonóra
területi vezető

36

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/40695/2018

2018. 01. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35243/0/A/8 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tavaszmező utca 1. földszint. ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	esemélyi hányad	tulajdoni forma
lakás	33	1 0	193/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999992/1999/			törzsi határozat: 173628/1/2009/09.09.24	
lakás	33	1 0	185/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 173628/1/2009/09.09.24				

2. Bejegyző határozat: 500009/426/1998/98.04.14 törzsi határozat: 173628/1/2009/09.09.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. Bejegyző határozat: 173628/1/2009/09.09.24

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellék helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 255811/1994/1994.07.30

Jogcím: eredeti felvétel

Jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1030 BUDAPEST VIII. KER. Berossy utca 63-67

III RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 306380/1/2007/07.11.20

Törzsi határozat: 213584/2/2008/07.11.20

Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása

Jogosult:

név: BUDAPEST VIII. KER. TAVASZMEZŐ U.1. SZ. TÁRSASHÁZ

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Tavaszmező utca 1.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 213584/1/2008/07.11.20

Törzsi határozat: 213584/2/2008/07.11.20

Fellebbezés

a 306380/1/2007 számú elutasító határozat ellen.

Jogosult:

név: BUDAPEST VIII. KER. TAVASZMEZŐ U.1. SZ. TÁRSASHÁZ

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Tavaszmező utca 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Százados út 30/B.
38862/2/A/13 hrsz alatti pincei raktárhelyiségről



Budapest, 2017. október 25.

[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett pinceszinti raktárhelyiség forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Övezeti besorolás: Százados úti negyed

Az albetét alapterülete m²

33,00

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

108 561

Az albetét forgalmi értéke kerekítve Ft

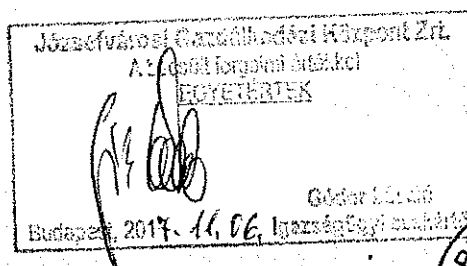
3 580 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

17,05

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

3 240 000



AVASOLT LIKVIDÁCIÓS

FORG. ÉRTÉK: 7.5% 2.680.000 - (81.515/M²)

Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

A Budapesti Gazdálkodási Központ Zrt. megbízási keretszerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését bérbeadás céljára.

2. Alapelvek, feltételek

A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk, tekintettel a Megbízó szavatosságát vállal.

Az adott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.

A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.

Potencialisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a fedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.

A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.

A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.

A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.

Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.

A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a Ptk. 86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	Zárt soros
Utca burkolata	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán
Közösségi közlekedési megálló	5 percen belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	5 percen belül elérhető
Környezeti terhelés	Közepes
Földterület	
Telek területe	220 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Handwritten signature and number 41

A. Épület jellemzői	
Építési évek	P + F + 3 em.
Építési év	1932.
Alapozás	Sávalapozás
Külső és teherhordó szerkezet	Tégla
Belső falak	Bauxitbeton közbenső, csapos fagerendás záró
Földlakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Mozaik állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 40 %
Falazati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Plafon állapota, bejárat magassága	Vizes, bejárat 1,90 m
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

B. Helyiség jellemzői	
Közös tulajdoni hányad	775/10.000
Alapterülete	33,0 m ²
Belmagassága	2,96 m
Felújítás	Utcai
Épületen belüli elhelyezkedése	Jó
Tulajdonos	Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1
Bérlő	Nincs
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van
Fűtés	Hőtárolós elektromos kályha
Melegvíz	Elektromos bojler 40 l-es
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Alaprajzi eltérés	Nincs
Felületképzések típusa	Korszerűtlen
Felületképzések állapota	Lelakott, vizes, szennyezett

Struktúra és felületképzések

	Padló	Fal	Megjegyzések
Előszob	Járólap	Festett	Elektromos kályha
Nyitólépcső	Járólap	Festett	
Konyha előtér	Járólap	Csempe + festett	Kézmosó
Konyha - WC	Járólap	Csempe + festett	Sarok zuhanytálca, elektromos bojler, WC

Módosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékesítő tényezők	Falnedvesség, penészedés, beázás, vakolat omlás, repedések
	Lelakott, rossz műszaki állapot
	Rovar- és patkányfertőzöttség

Értékképzés

1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Államshoz. Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.), a módosító 32/2000 (VIII. 29.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet, az European Valuation Standards (EVS) 2003-2012. évi értékelési szabvány, a Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat 16/2005. (IV. 20.) és a módosító 55/2006 (XII. 15.) rendelet előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV illetékhi-veztől a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyzetetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

43

5.2. Érték számítások, helyiség értékelés

1		Értékelendő	1	2	3	4	5
2	Cím	VIII. Százados út 30/B	VIII. Hungária krt.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.	VIII. Népszínház u.
3	Gazdasági tényezők						
4	Ár (Ft)		5 400 000	3 500 000	10 100 000	4 500 000	4 000 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingtatlan alapterülete (m ²)	33,00	57,00	29,00	109,00	44,00	37,00
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	103 694	94 737	120 690	92 661	102 273	108 108
8	Ingtatlan jellege	Pince	Pince raktár	Pince raktár	Pince raktár	Pince raktár	Pince raktár
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.	2017.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		5 400 000	3 500 000	10 100 000	4 500 000	4 000 000
16	Korrigált egységár (Ft/m ²)	103 694	94 737	120 690	92 661	102 273	108 108
17	Helyszíni tényezők						
18	Elhelyezkedés a kerületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
19	Korrekciós tényező		0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
20	Az épület lokalizációja, állapota		rosszabb	ua.	rosszabb	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,02	1,00	1,02	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az épületen belül		rosszabb	ua.	rosszabb	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,02	1,00	1,02	1,00	1,00
24	Korrigált egységár (Ft/m ²)	103 104	96 593	118 276	94 476	100 227	105 946
25	Eladhatósági tényezők						
26	Korszerűség, piacképesség		rosszabb	jobb	rosszabb	ua.	ua.
27	Korrekciós tényező		1,05	0,98	1,05	1,00	1,00
28	Használhatóság, funkció, közművek		rosszabb	jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
29	Korrekciós tényező		1,05	0,98	1,05	1,02	1,02
30	Műszaki állag		rosszabb	jobb	rosszabb	ua.	ua.
31	Korrekciós tényező		1,05	0,98	1,05	1,00	1,00
32	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	108 561	111 818	111 320	109 368	102 232	108 065
33	Számított forgalmi érték Ft	3 582 500					
34	Kerekített forgalmi érték Ft	3 580 000					

A felépítmény értéke tartalmazza a tulajdoni hányad alapján számított nagyságú földterület értékét is. Az FHB jelentése szerint az ingatlanpiacon az élénkülő kereslet miatt a használt helyiségek piacán érték növekedés valószínűsíthető.

Földterület értékelés

Közös tulajdoni hányad számláló	775
Közös tulajdoni hányad nevező	10 000
Földterület m ²	220
Az albetétre jutó földterület mérete m ²	17,05
Beépítetlen terület fajlagos értéke Ft/m ²	190 000
Terület számított értéke Ft	3 239 500
Terület értéke, kerekítve Ft	3 240 000

Épület műszaki állapota

Épület szerkezeti és műszaki elemek megnevezése	Műszaki állapot (szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge, szigetelés hibás 30 %	2-5 éven belül
Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge, vizes 30 %	2-5 éven belül
Közös terület, lépcsőház	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Belső homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 40 %	2-5 éven belül
Belső homlokzat, belső udvar	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Tetőfedés	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 30 %	2-5 éven belül
Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 50 %	5 éven túl
Csatornákó vezetékek	Szemrevételezés	Megfelelő 50 %	5 éven túl
Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20 %	2-5 éven belül

Építéshelyiség műszaki állapota

Építéshelyiség	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	Gyenge	20 %
Belső felületképzések, falak	Gyenge, faldedvesség, beázás, repedések	10 %
Függőburkolatok	Gyenge, korszerűtlen, javítandó	10 %
Felülburkolatok	Nincsenek	0 %
Víz- és csatornahálózat	Gyenge, javítandó, felújítandó	30 %
Gáz-hálózat	Nincs	0 %
Elektrikus hálózat	Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges	30 %

5.4. Hozam alapú számítás DFEV módszerrel

A DFEV módszer az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. A módszer szerint bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

Hozadék elven történő értékelésnél a hasonló ingatlanok bérleti díjából lehet kiindulni. A kötelező, gondos karbantartást figyelembe vevő bérleti díj mértéke: 30.000.- Ft/hó + áfa. A bérleti díj kifejezi az ingatlan piacképességét és értékmodosító tényezőit.

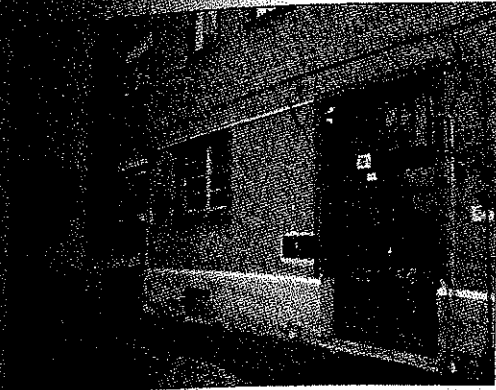
A számítás tájékoztató jellegű, részben feltételezéseken alapul.

	Bevétel Ft	Kiadás %	Kiadás Ft
Bérleti díj Ft/m ² /hó	909		
Alapterület m ²	33,00		
Bérleti díj Ft/hó	30 000		
Kihasználtság %	90		
Éves bevétel nettó Ft	324 000		
A tulajdonos fenntartási költségei		2	6 480
Menedzselési költségek		2	6 480
Felújítási költség alap		3	9 720
Összesen Ft	324 000		22 680
Éves üzemi eredmény Ft	301 320		
Tőkésítési ráta %		5,00	
Tőkésített érték Ft		6 026 400	

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház 1932-ben épült, zárt soros, utcafronti beépítéssel, sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, bauxitbeton közbenső, fagerendás záró födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett, az udvari homlokzat vizes, vakolathányos. Az épület tetőhéjalását, és az ereszcsonát felújították. A bádógos szerkezetek horganyzott acéllemezről készültek. A lépcső ívelt karú, falazatba befogott szerkezet. A lakóházban lift nincs. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota gyenge, további folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

A helyiség bejárata az utcáról, a kaputól balra nyílik, fakeretes, egyszeres üvegezésű bejárati ajtaján detektív rács van. A bejárat csak 1,90 m belmagasságú. A pincehelyiségbe 9 db, nagy fellépő magasságú lépcső vezet, a felső járólapon burkolatú, a többi acél zárt szelvényre helyezett fa lépcsőfokokból áll. A helyiség falai helyenként a mennyezetig vizesek, a vakolat omlik. A helyiségben egy hőtárolós elektromos kályha található, villanyóra a lépcsőházban van. A helyiségben rovar- és patkányfertőzőség nyomai láthatók. Az udvari helyiség falai is vizesek, a vakolat omlik. A kézmosó mellett a fal csempe levált. A zuhanyzóban sarok zuhanytálca, 40 l-es elektromos bojler és WC található. A felületképzések gyenge állapotúak, szigetelni, felújítani szükséges.



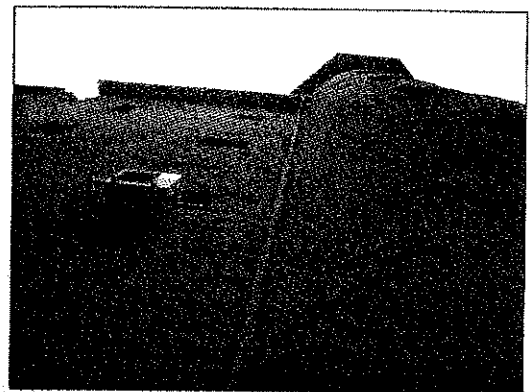
Utcai homlokzat



Lépcsőház



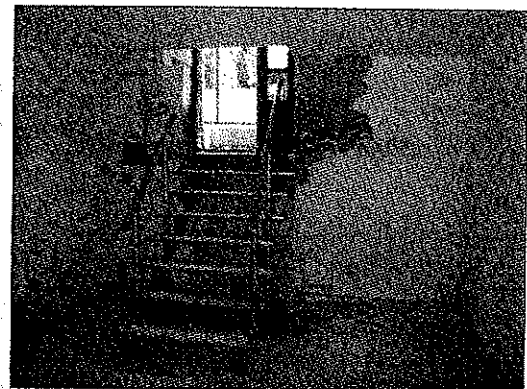
Udvar, lábazat, homlokzat



Udvari homlokzat

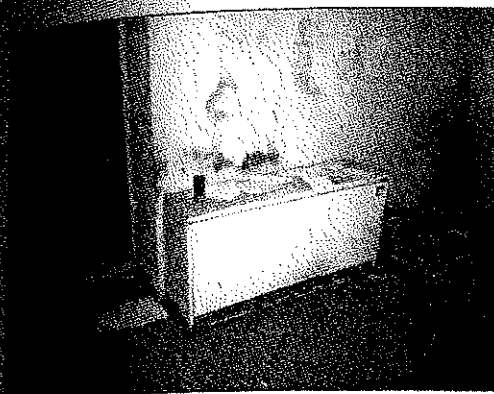


Utcai bejárat



Utcai bejáratú pincehelyiség

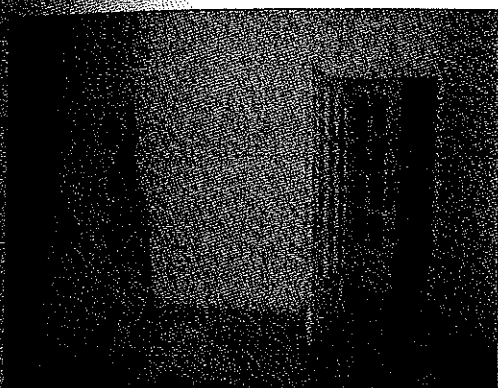
47



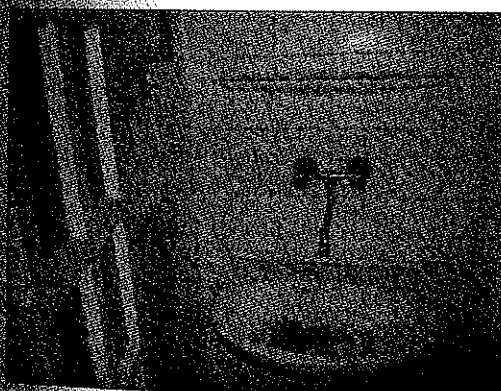
Elektromos hőtárolós kályha



Elektromos kismegszakítók



Falnedvesség, vakolat leválás



Kézmosó



Zuhanytálca, WC

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Százados utca 30/b****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 2414. számú társasházi különlapon, 38862/2. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest VIII. ker. Százados utca 30/b szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 64/1996 (XII. 3.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

A társasház neve: Budapest VIII. kerület Százados utca 30/b Társasház**II. A közös és külön tulajdon**

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	220.00 m ² ;
II.	Kapualj:	10.25 m ² ;
III.	Lépcsőház:	
	pince:	5.34 m ² ;
	földszint:	9.00 m ² ;
	I. emelet:	11.44 m ² ;
	II. emelet:	11.44 m ² ;
	III. emelet:	11.44 m ² ;
	padlás:	10.00 m ² ;
IV.	Pincei közlekedő:	12.31 m ² ;
V.	Mosókonyha:	13.58 m ² ;

49

8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/5 számú társasházi különlapon 38862/2/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b I.em. 2. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 657/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/6 számú társasházi különlapon 38862/2/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b I.em. 3. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 863/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/7 számú társasházi különlapon 38862/2/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b II.em. 1. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 857/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/8 számú társasházi különlapon 38862/2/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b II.em. 2. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 657/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/9 számú társasházi különlapon 38862/2/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b II.em. 3. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 863/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/10 számú társasházi különlapon 38862/2/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b III.em. 1. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 857/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/11 számú társasházi különlapon 38862/2/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b III.em. 2. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 656/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/12 számú társasházi különlapon 38862/2/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b III.em. 3. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 863/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 2414/13 számú társasházi különlapon 38862/2/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Százados utca 30/b pincel, 33 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (raktár-üzlet) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 775/10000 hányad.

III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

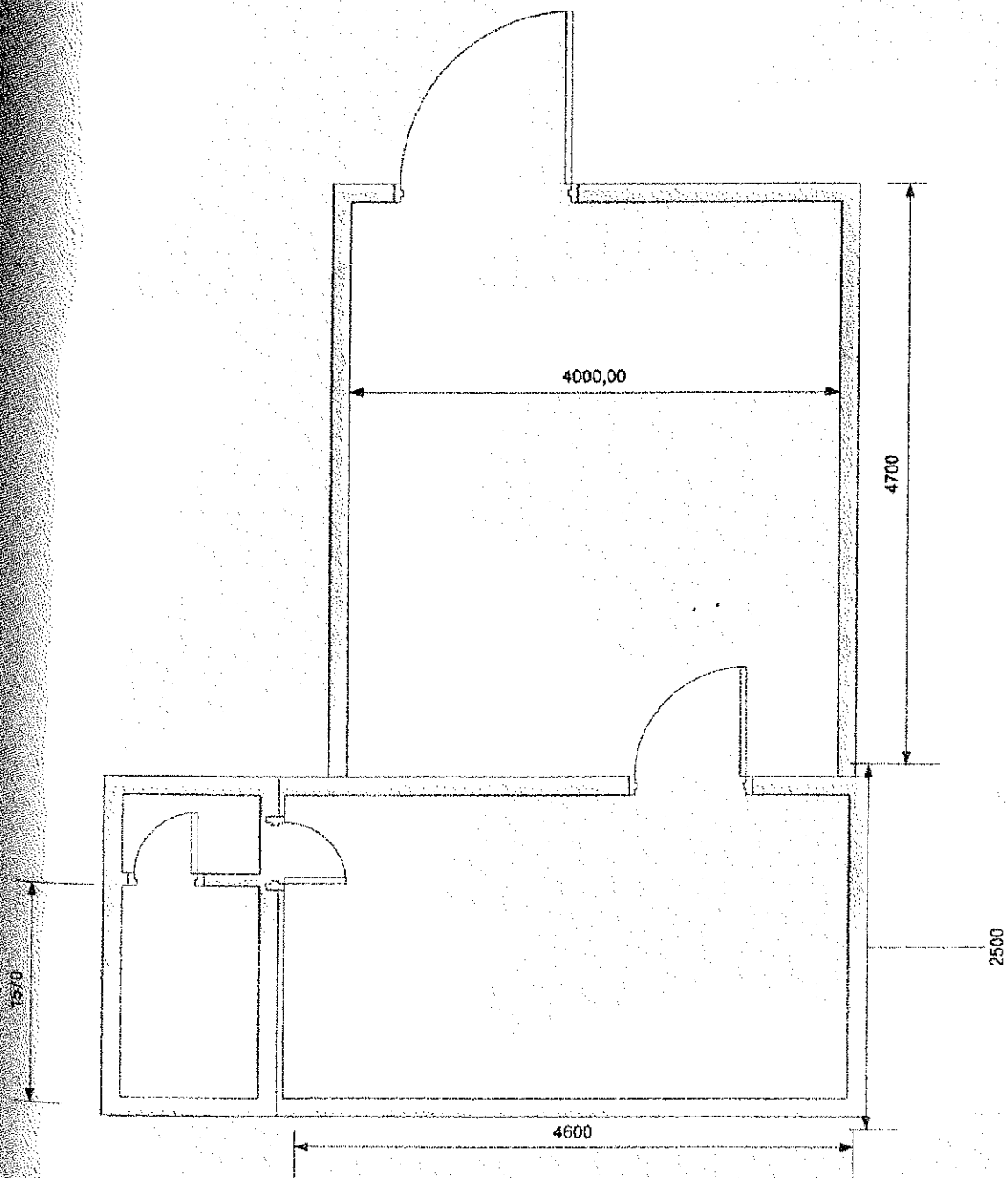
A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

ALAPRAJZ

Százados út 30/B

HRSZ:38862/0/A/13

(33m²)



57

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Földhivatal
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Ff: 415

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8006004/243672/2013
2013.01.02

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Béltörület

33062/2/A/13 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST VIII. KER. Szászrét ut 50. B. pinceszint

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés

terület

szobák száma

TÉRLEZ

szemesi hányad

tulajdoni forma

raktár

13

0 0

775/10000

önkormányzat

Bejegyző határozat: 172962/1/1998/1998.08.27

1. bejegyző határozat: 172962/1/1998/98.08.27

Távműködés:

Az alapító okirat szerinti hozzájáruló állásfoglalások.

1. tulajdoni hányad: 1/1

TÉRLEZ

bejegyző határozat, ékezetes szám: 172962/1/1998/98.08.27

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv. 156332/1993.07.05./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

TÉRLEZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára 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



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 77. pince műhely (Hrsz.: 35532/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Baross utca 77. sz. (hrsz.:35532/0/A/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú
pince műhely forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. február 02.

53

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Józsefváros, Corvin negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross utca 77. pince
Hrsz. : 35532/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 130 m²
Belmagasság : 2,3 – 2,9 m
Eszmei hányad : 236/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 1.537 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Az értékelt forgalmi értékkel
EGYELEMEK

Célerősítő
Budapest, 2018. 02. 02. Igazgatóság nyelvére

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. február 02.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 72.307,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.400.000,- Ft
azaz Kilencmillió-négyszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.400.000,- Ft
azaz Négymillió-négyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 6.800.000,- Ft
azaz Hatmillió-nyolcszázézer forint

Budapest, 2018. február 02.

Készítette:

Grifton Property Kft.
..... 1139. Budapest, Váci út 95.
Adószám: 2330036-2-41
Töröcskei Péter
Ingatlanforgalmi értékbécselő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Baross utca 77. szám alatti, 35532/0/A/1 hrsz.-ú pince műhely 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 : 2018. január 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. január 24.)
- 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	: Baross utca 77. pince
Helyrajzi szám	: 35532/0/A/1
Megnevezése	: műhely
Terület	: 130 m ²
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, Józsefváros, Corvin negyed elnevezésű városrészben, a Baross utcában, a Horváth Mihály tér és a Leonardo da Vinci utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Horváth Mihály tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablakok, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: fa- és fémszerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, megfelelő állapotú
belső felületképzés:	vakolt, csempézett falak, gyenge-közepes állapotú
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor, cirkó,

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 5 emelet + tetőtér kialakítással. A vizsgált ingatlan a Baross utcában, a Horváth Mihály tér és a Leonardo da Vinci utca között lévő társasház pincéjében található. A vizsgált ingatlan a társasház belső udvaráról közös pincelejárón keresztül közelíthető meg.

Az ingatlan 1 nagyobb műhelyt, 2 kisebb raktárat, iroda-műhelyet és mosdó-zuhany helyiséget foglal magába, melyek belmagassága 2,3 – 2,9 m. Mindkét raktárhelyiség néhány lépcsővel magasabban van, mint a műhelyterület padozata.

Bejárati ajtaja és udvari ablakai fémszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók fa- és fémszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A beton padozat megfelelő állapotú. A falak vakoltak, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A fűtést és a meleg vizet, cirkó és gázkonvektor biztosította.

A vizsgált ingatlan a szemle idején üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Műhely	81,00	100%	81,00
Iroda	16,01	100%	16,01
Raktár	15,28	100%	15,28
Raktár	14,25	100%	14,25
Mosdó	3,16	100%	3,16
Összesen	129,70		129,70
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	130,00		130,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	130,00		130,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 130,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés		Összehasonlító adatok jellemzői				
Az értékelendő ingatlan jellemzői		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Műhely	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Baross utca 77	Futó utca	Horváth Mihály tér	Leonardo da Vinci u.	Práter utca	Tömő utca
Épületen belüli elhelyezkedés	pincszint	pince	pince	pince	pince	pince
Ingatlan hasznos összterülete	130	49	61	37	122	97
Komfortfokozata	komfortos	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli
Építés éve	1920-as évek	1930	1915	1900	1910	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, rossz állapot
Eladási ár Ft-ban		3 600 000	5 500 000	4 000 000	8 600 000	4 800 000
Eladás ideje		2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		73 469	90 164	108 108	70 492	49 485
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció				
Köznyelv, komfortosság (4) műszaki állapot (5) ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	elhelyezkedés (1)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb
	ingatlan mérete (2)	kisebb	kisebb	kisebb	hasonló	hasonló
	használatosság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	köznyelv, komfortosság (4)	rosszabb	rosszabb	azonos	rosszabb	rosszabb
	műszaki állapot (5)	jobb	jobb	jobb	jobb	rosszabb
	ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
A piaci korrekció mértéke összesen		0%	-10%	-15%	-5%	20%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		73 469	81 148	91 892	66 967	59 381
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott ádag eladási ár (Ft/m ²)						
74 571						
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		9 700 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		6 800 000				
		azaz Kilencmillió-hetszázezer forint				
		azaz Hatmillió-nyolcszázezer 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 740 Ft/m²/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 ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			740
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			740
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			130
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			96 200
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 154 400
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			865 800
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			25 974
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			25 974
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			34 632
Kalkulálható költségek összesen, Ft			86 580
Éves üzemi eredmény, Ft			779 220
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			9 167 294
Befektetési kiadások			400 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			8 767 294
Hozadéki érték kerekítve, Ft			8 800 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:2,9		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	1 537	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	236	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	36	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	120 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 400 000	azaz Négymillió-négyszázezer forint

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 bérbe 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%
	9 700 000	8 800 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	9 400 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Baross utca 77. szám alatti, 35532/0/A/1 hrsz-ú pince műhely jelenlegi piaci értékét:

**9.400.000 Ft-ban,
azaz
Kilencmillió-négyszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. február 02.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41
Törvényi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2018. február 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.



GRIFON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 77. pince műhely (Hrsz.: 35532/0/A/1)

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/48717/2018

2018.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35532/0/A/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 77. pincekint. "Felsővizsgálat alatt"

IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

nőhely	130	0 0	236/10000	önkormányzat
--------	-----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/

2. bejegyző határozat: 194969/1993/1993.09.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

IRÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti Felvétel 194969/1993/1993.09.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 166332/1993/1993.07.05

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÉSE

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

Társasháztulajdont alapító okirat

**Budapest, VIII.ker. Baross u. 77.
(Hrsz.:35532, tul.lapsz.:940)**

1993

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII.ker. Baross u. 77.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (1082. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az Ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 940 számú tulajdoni lapon, 35532 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross utca 77. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 251/1993 (V.18.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt -a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján- a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

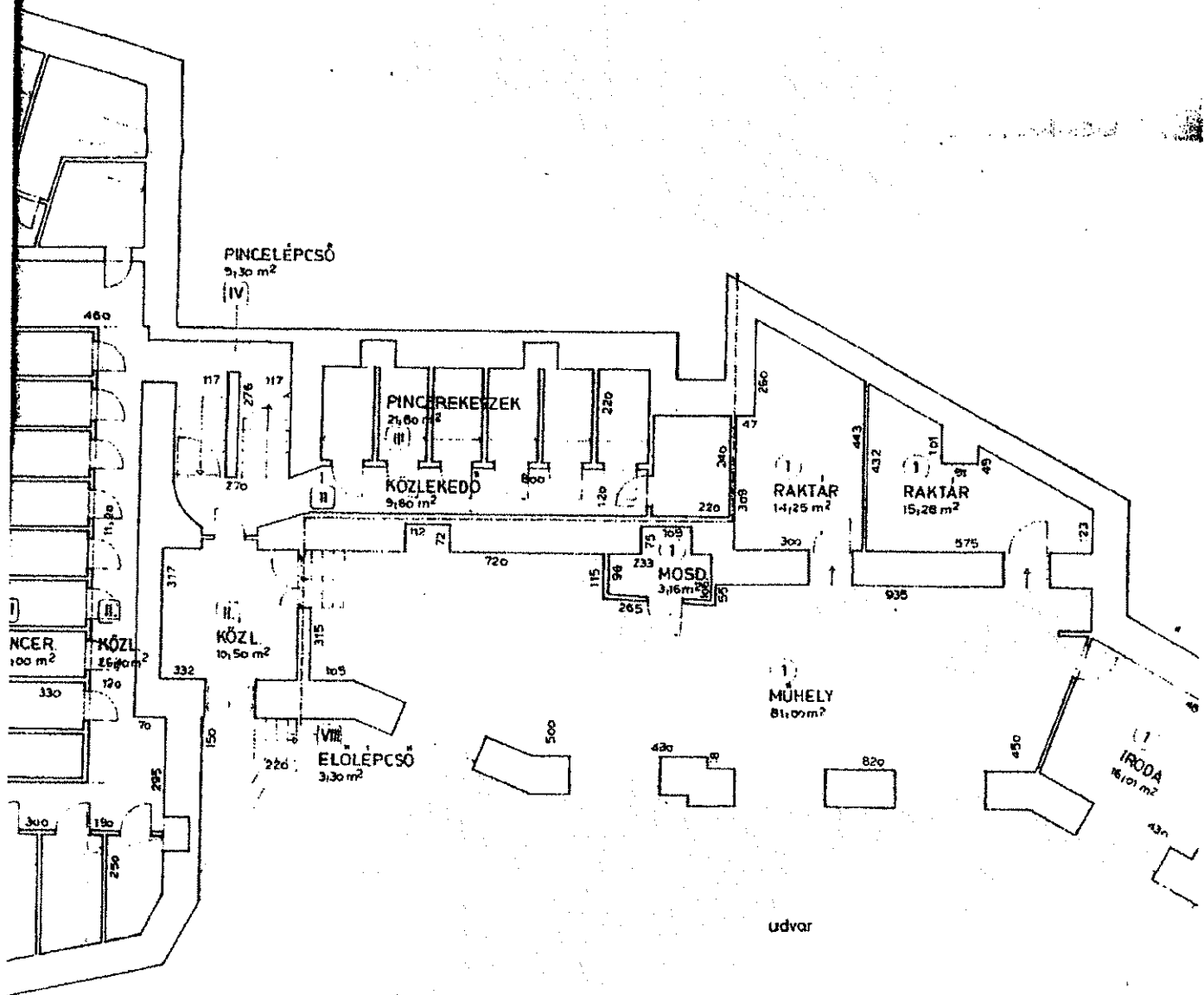
A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**
a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	1537 m ²
II.	Pincei közlekedők:	174.80 m ²
III.	Pincerekeszek:	346.20 m ²
IV.	Pincelejáró lépcső:	13.90 m ²
V.	Főlépcsőház (16.70+6*23.80m ²):	159.50 m ²
VI.	Melléklépcsőház (6*12.58+9.98m ²):	85.46 m ²
VII.	Kapualj:	30.12 m ²
VIII.	Előlépcső:	3.30 m ²
IX.	Közlekedő (7.10+8.50+8.50+8.10+8.50m ²):	40.70 m ²
X.	Átjáró (6*10.32m ²):	61.92 m ²
XI.	Függőfolyosók (5*79.50m ²):	397.50 m ²
XII.	Légaknák (20.14+1.80m ²):	21.94 m ²

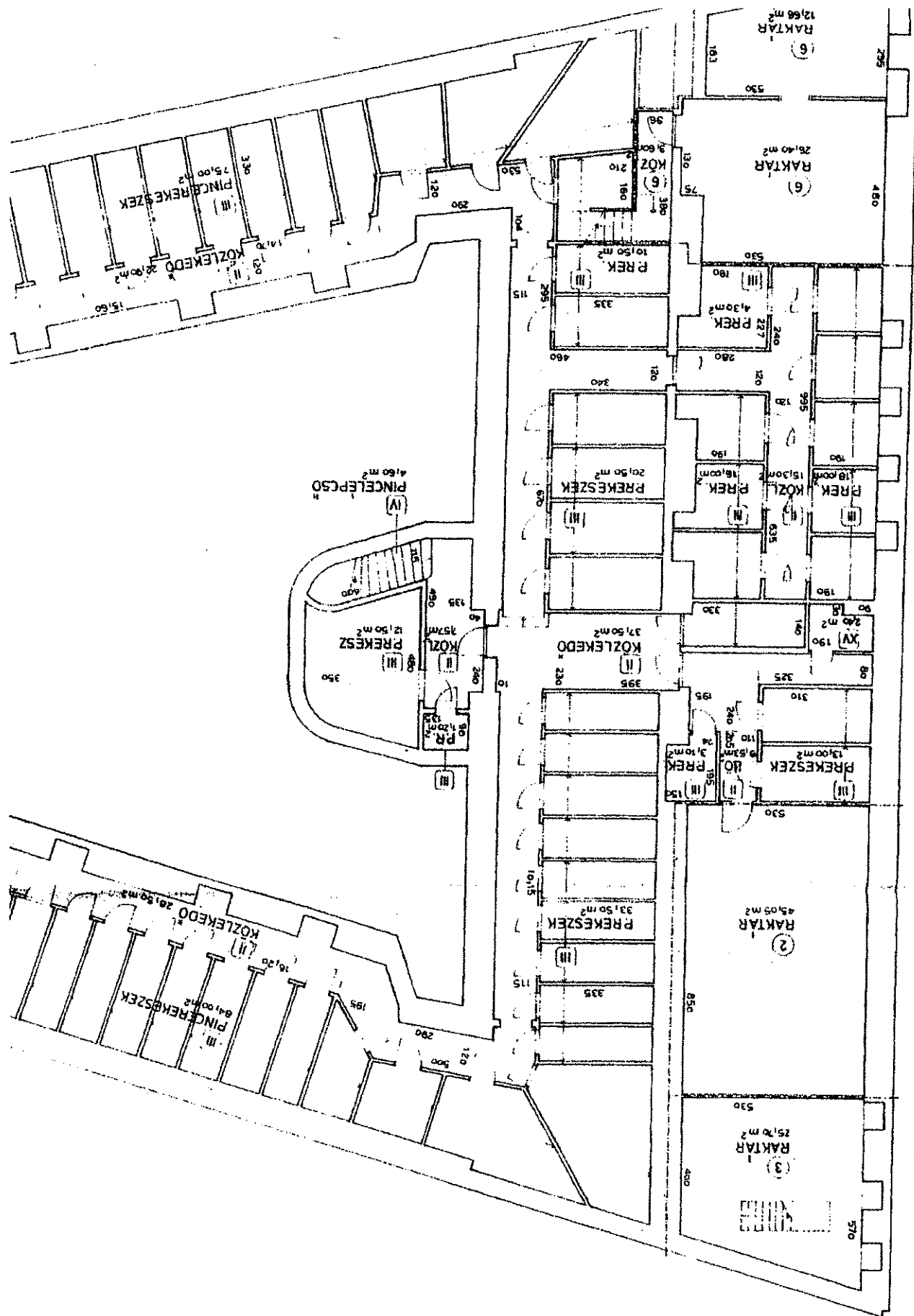
B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

- 0 ✓ 1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/1 számú tulajdoni lapon 35532/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. pince-i, 130 m² alapterületű műhely a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 237/10000 hányad.
- 0 2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/2 számú tulajdoni lapon 35532/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. pince-i, 45 m² alapterületű raktár és a közös tulajdonból 82/10000 hányad.
- M ✓ 3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/3 számú tulajdoni lapon 35532/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt-pince-i, 81 m² alapterületű üzlet, két portállal, pincei raktárral, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, és a közös tulajdonból 149/10000 hányad.
- M 4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/4 számú tulajdoni lapon 35532/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt-i, 22 m² alapterületű üzlet a hozzá tartozó portállal, és a közös tulajdonból 41/10000 hányad.
- M 5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/5 számú tulajdoni lapon 35532/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt-i, 25 m² alapterületű üzlet a hozzá tartozó portállal és a közös tulajdonból 45/10000 hányad.
- 5 6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/6 számú tulajdoni lapon 35532/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt-pince-i, 169 m² alapterületű üzlet, pincei raktárakkal, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, galériával, portálokkal és a közös tulajdonból 309/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/7 számú tulajdoni lapon 35532/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt.1/a.sz. alatti 2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 75/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/8 számú tulajdoni lapon 35532/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt.1.sz. alatti 1 szobás, 38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 69/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/9 számú tulajdoni lapon 35532/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt.2.sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 63/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/10 számú tulajdoni lapon 35532/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt.3.sz. alatti 2 szobás, 53 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 97/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/11 számú tulajdoni lapon 35532/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt.4.sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 65/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 940/12 számú tulajdoni lapon 35532/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Baross u. 77. fszt.5.sz. alatti 2 szobás, 63 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 115/10000 hányad.



Handwritten signature



1082 Budapest, Baross utca 77. pince műhely Hrsz.: 35532/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



Társasház udvara

2018. január 30.

Signature

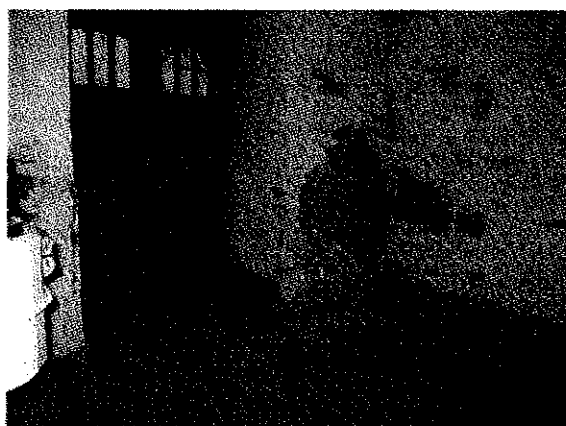
1082 Budapest, Baross utca 77. pince műhely Hrsz.: 35532/0/A/1



Belső udvar



Lejárat a pincébe



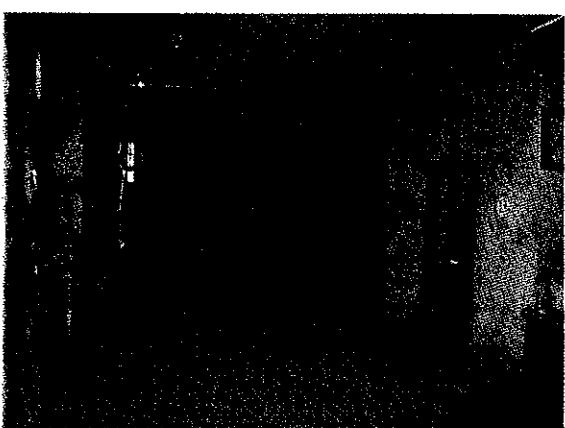
Pincei előtér



A vizsgált ingatlan bejárata



A vizsgált ingatlan bejárata

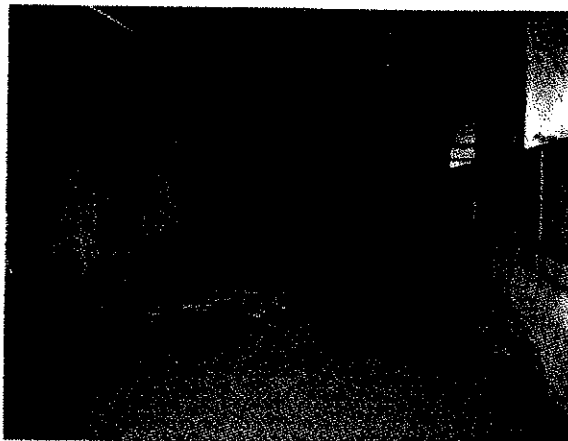


Műhely

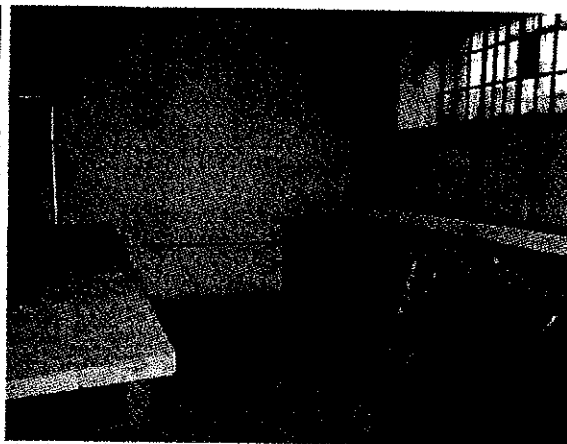
2018. január 30.

Jel

1082 Budapest, Baross utca 77. pince műhely Hrsz.: 35532/0/A/1



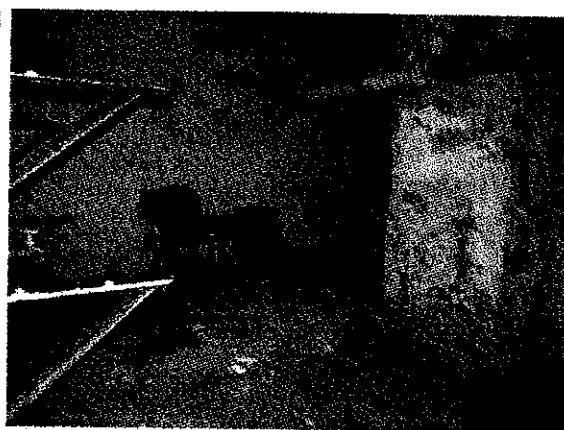
Műhely



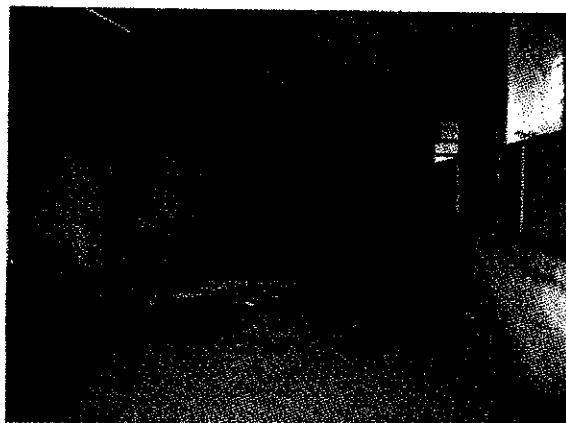
Iroda+műhely



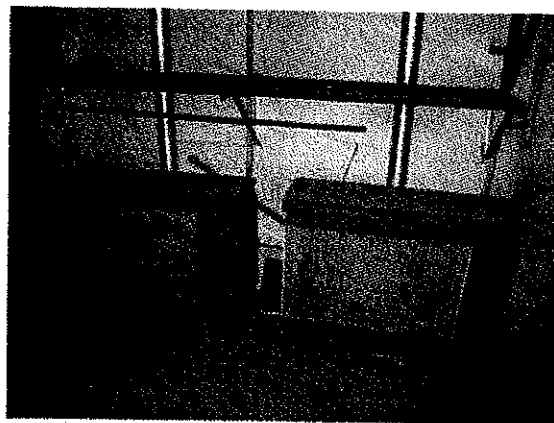
Raktár1



Raktár2



Iroda - műhely

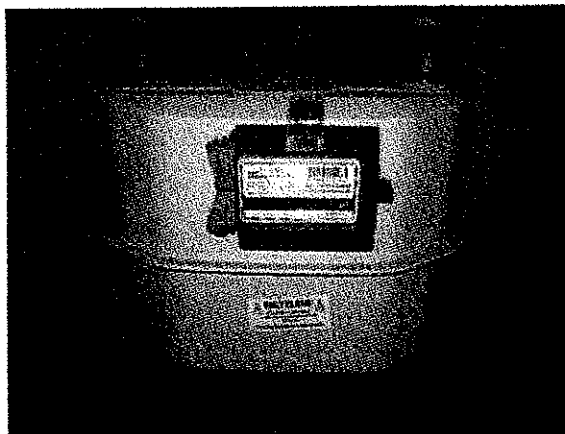


Gázkonvektor

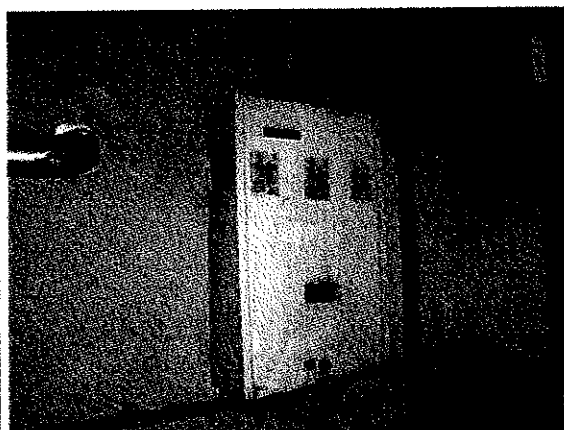
2018. január 30.

Handwritten signature

1082 Budapest, Baross utca 77. pince műhely Hrsz.: 35532/0/A/1



Előtérben lévő gázóra



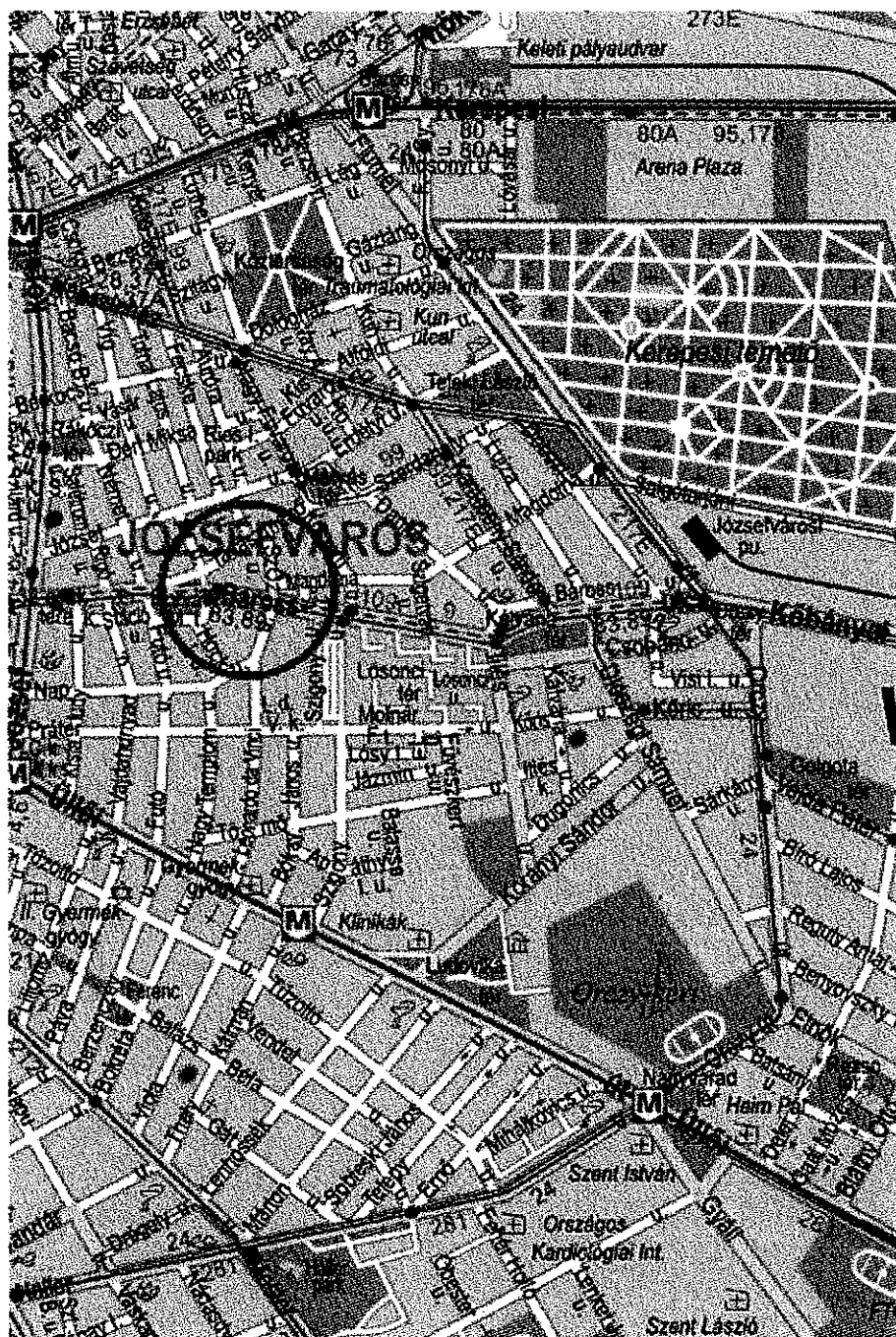
Cirkó

2018. január 30.

Handwritten signature or initials.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Baross utca 77.





GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 5. földszinti üzlet. (Hrsz.: 35357/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 5. szám (hrsz.:35357/0/A/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. február 2.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 5. földszinti üzlet. (Hrsz.: 35357/0/A/1)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 5. földszint
Hrsz. : 35357/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 22 m²
Belmagasság : 4,1 méter
Eszmei hányad : 143/10.000
Közfürdő : komfortos
Társasház telkének területe : 756 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A bérleti jogviszony értékeléséről
EGYETÉRIK
Budapest, 2018. 02. 05. Igazgatóság/értékelő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. február 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 318.182,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 7.000.000,- Ft
azaz Hétmillió forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.300.000,- Ft
azaz Egymillió-háromszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 5.400.000,- Ft
azaz Ötmillió-négyszázezer forint

Budapest, 2018. február 2.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679626-2-01-00000000
Tóronyi 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, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 5. szám alatti, 35357/0/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 értendő.

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 : 2018. január 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. január 24.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Lujza utca 5. földszint
Helyrajzi szám	: 35357/0/A/1
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 22 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Lujza utcában, a Magdolna utca és a Teleki tér közötti lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal, autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Magdolna utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés:	köporos vakolat, gyenge állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtók, közepes állapotban
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolt, jó-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett és csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1930-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utcában, a Magdolna utca és a Teleki tér közötti lévő társasház földszintjén helyezkedik el, a Lujza utca felől önállóan közelíthető meg.

Az ingatlan üzlettérből és ebből leválasztott vizesblokkból áll. A belmagasság 4,1 m. A vizsgált ingatlan a szomszédos 2-es albetét jelzésű üzlethelyiséggel meglévő ajtóval összenyitott. Minden közmű adott. A bejárati ajtók fémszerkezetűek, közepes állapotúak. A belső ajtók faszervezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal burkolt, jó közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Össességében az ingatlan közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Üzlet	14,76	100%	14,76
Iroda	3,86	100%	3,86
Raktár	3,11	100%	3,11
Összesen	21,73		21,73
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	21,73		21,73
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	22,00		22,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 22,0 m².

4.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

4.1.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

H-1139 Budapest, Váci út 95. Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87 E-mail: property@grifon.hu

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 2.150 Ft/m²/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 bérlelőkre 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 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /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 ² /hó			2 150
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 150
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérlelőleg hasznosítható terület			22
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			47 300
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			567 600
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			425 700
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			12 771
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			12 771
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			17 028
Kalkulálható költségek összesen, Ft			42 570
Éves üzemi eredmény, Ft			383 130
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			5 894 308
Befektetési kiadások			600 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			5 294 308
Hozadéki érték kerekítve, Ft			5 300 000

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

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Lujza utca 5. földszinti üzlet. (Hrsz.: 35357/0/A/1)

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	756	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	143	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	11	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	120 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 300 000	azaz Egymillió-háromszázezer 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 bérbe 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%
	7 700 000	5 300 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	7 000 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 5. szám alatti, 35357/0/A/1 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

7.000.000 Ft-ban,

azaz

Hétmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. február 2.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22670026-2-41
Törönyi 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 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 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 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 2018. február 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, VIII. ker. Lujza utca 5. földszinti üzlet. (Hrsz.: 35357/0/A/1)

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI. Budaiörsi út 57. 1519 Budapest, XI. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány
 Megnevezési szám: 500004/40725/2018
 2018.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Bolt terület 25357/3/A/1 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Lőrinc utca 5 Földhasznát "Felsővezeték alatt"
 I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai	terület	szobák száma	szomszédos ingatlan	tulajdoni forma
megnevezés	m ²	egység/100		
üzlethelyiség	22	0 0	144/10000	bérlőmunkaviszony
Bérlőjogi határozat: 199359/1/1996/11.14			terület határozat: 250973/1/2004/04.07.20	
üzlethelyiség	22	0 0	144/10000	bérlőmunkaviszony
Bérlőjogi határozat: 250973/1/2004/04.07.20				

1. bérlőjogi határozat: 199359/1/1996/11.14
 Társasház
 Az alapító okirat szerint nem társasházak helye helyezett.

2. bérlőjogi határozat: 250973/1/2004/04.07.20
 Alapító okirat módosítása

II. RÉSZ

1. tulajdoni nyilvántartás: 1/1
 bérlőjogi határozat: 199359/1/1996/11.14
 jogcím: 1993. évi XXVIII. tv. 100/122/1993 (VII. 05.)
 jogcím: eredeti felvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1022 BUDAPEST VIII. KER. Bayard utca 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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp. VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 786. tulajdoni lapon 35357. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapesti, VIII., Lujza u. 5. sz. alatt, 756 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház öröklakása: a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. ~~Telek (756 m²)~~ területe, azon lévő udvar 175,75 m² térburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, levezéssel, hejazattal, és badogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt

Handwritten signature

Handwritten signature

XXVIII Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatu helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.

XXIX Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.

XXX Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei

XXXI Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

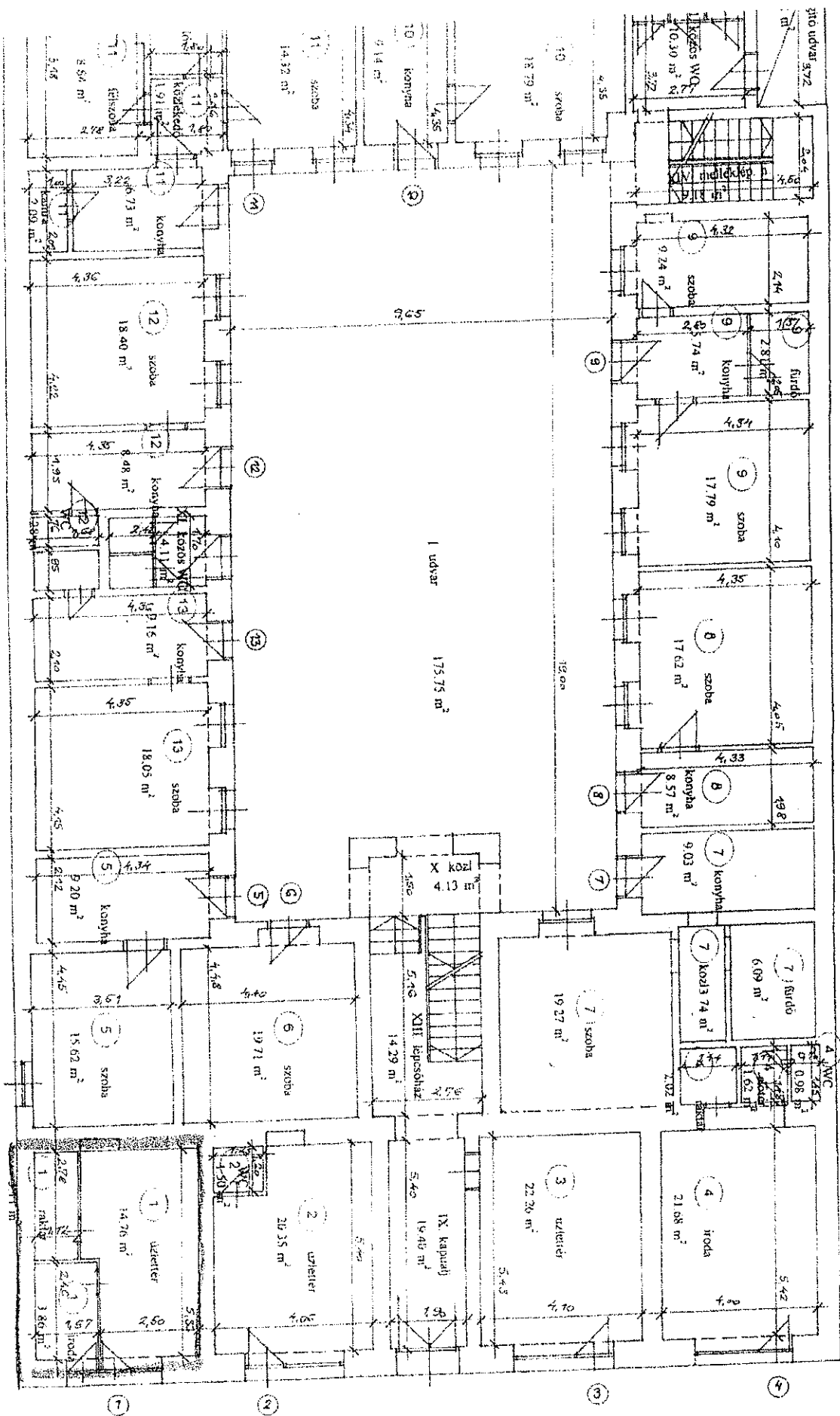
A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A VI. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken I. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakáscélú** helyiség (üzlet), mely iroda, raktár, üzlettér helyiségekből áll 21,73 m² (22 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakáscélú** helyiség (borozó), mely üzlettér, WC helyiségekből áll 21,85 m² (22 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakáscélú** helyiség (ruhaüzlet), mely üzlettér helyiségekből áll 22,26 m² (22 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 147/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő **nem lakáscélú** helyiség (gondnoki iroda), mely iroda, raktár, előtér, WC helyiségekből áll 26,30 m² (26 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 174/10000 hányadrész.

26



L U J Z A U T C A

1086 Budapest, Lujza utca 5. földszinti üzlet Hrsz.: 35357/0/A/1



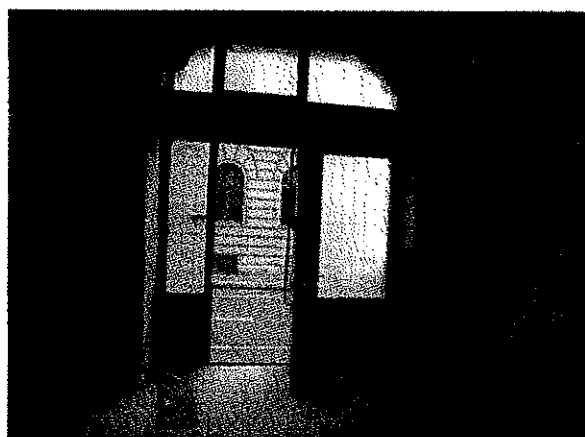
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

2018. január 30.

Handwritten signature
28

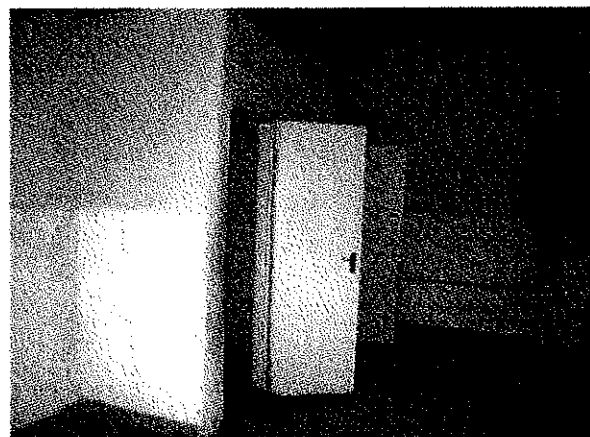
1086 Budapest, Lujza utca 5. földszinti üzlet Hrsz.: 35357/0/A/1



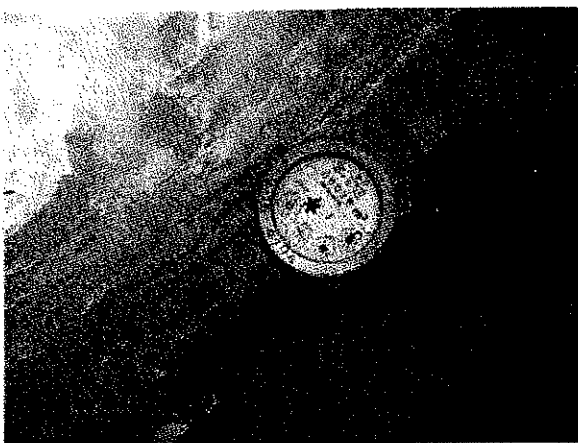
Üzlet



WC



WC



Vízóra



Villanyóra

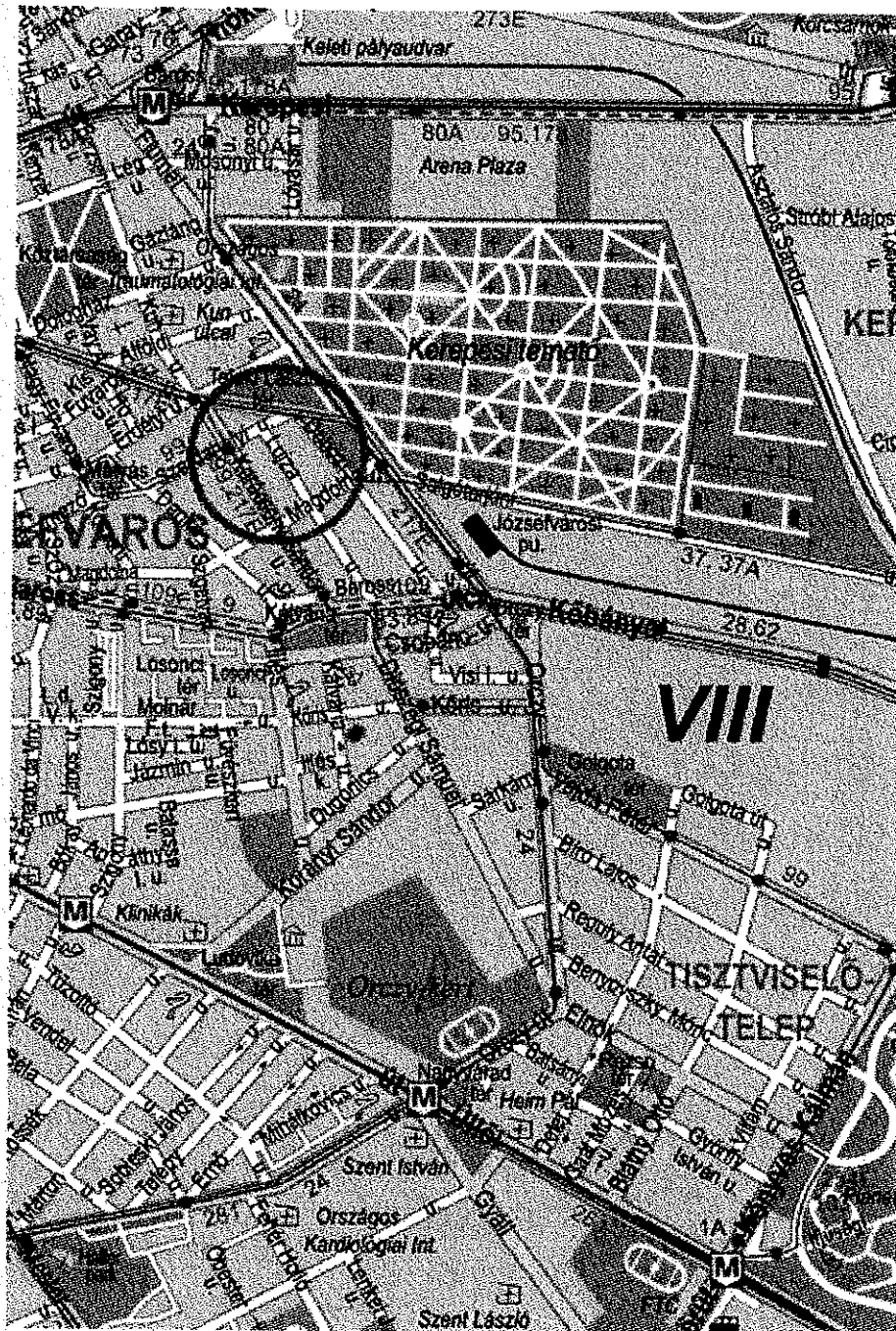


Gázóra

2018. január 30.

TÉRKÉP

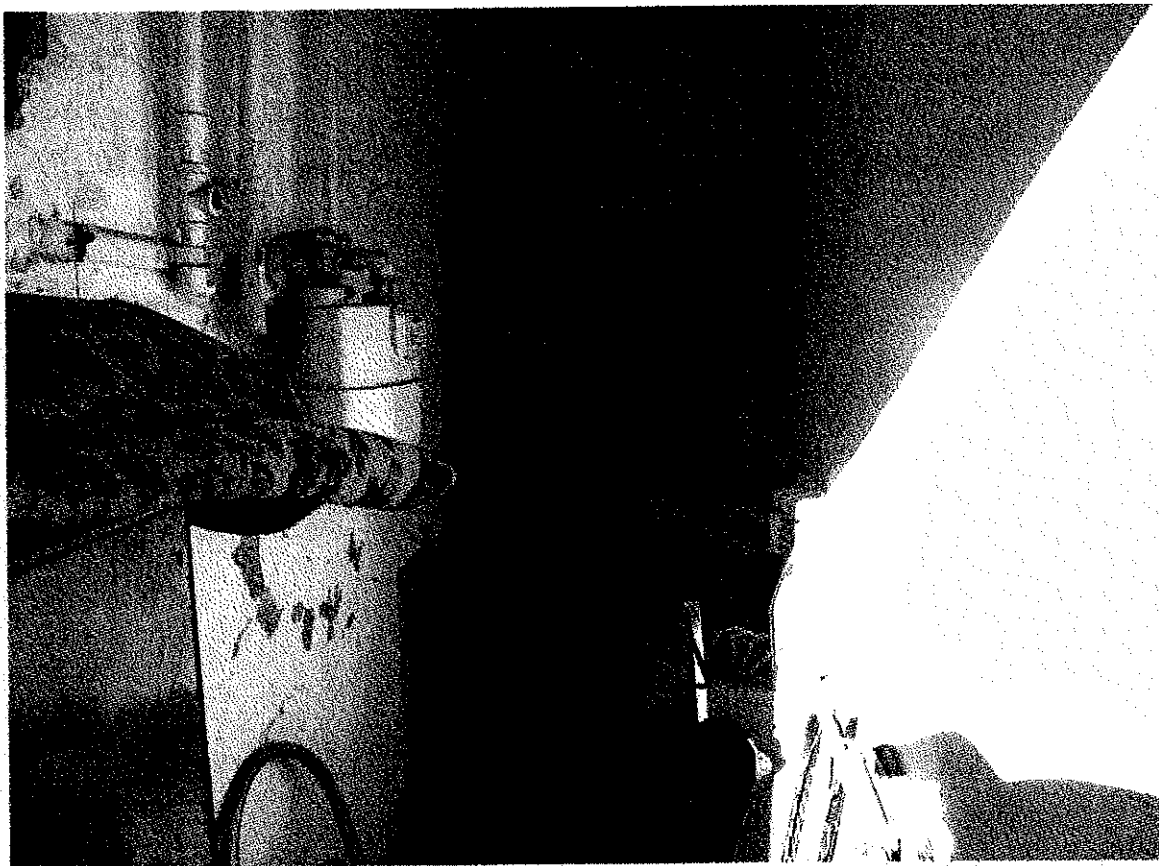
Budapest, VIII. ker. Lujza utca 5.



Handwritten signature or initials.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 21. (hrsz.:35467/A/36) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 5. em. 3. sz. műterem forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. február 02.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Karácsony Sándor utca 21. 5. em. 3. (Hrsz.: 35467/0/A/36)

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műterem

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna negyed.
Utca, házszám, emelet, ajtó : Karácsony Sándor utca 21. 5. em. 3.
Hrsz. : 35467/0/A/36

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műterem, iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : emeleti (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 14 m²
Belmagasság : 2,9 m
Eszmei hányad : 56/10.000
K komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 677 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A bocsátott forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK

Csönd László
Budapest, 2018. 02. 02. Igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. február 02.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 335.714,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 4.700.000,- Ft
azaz Négymillió-hétszáz ezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 100.000,- Ft
azaz egyszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 3.800.000,- Ft
azaz Hárommillió-nyolcszáz ezer forint

Budapest, 2018. február 02.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti, 35467/0/A/36 hrsz-ú 5. em. 3. műterem ingatlan 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 : 2018. január 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. január 24.)
- 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	: Karácsony Sándor utca 21. 5. em. 3.
Helyrajzi szám	: 35467/0/A/36
Megnevezése	: műterem
Terület	: 14 m ²
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, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelte ingatlan is összközműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, trolikkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fiumei, a Baross és a Népszínház utcák felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, gyenge-közepes állapotban
belső nyílászárók	: műanyag harmonika ajtó, gyenge állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 5 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház emeletén található. A társasház ötödik emeletén helyezkedik el, a függőfolyosó illetve egy közös közlekedő felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan szoba és fürdőszoba helyiségekből áll.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú.

A padozat beton, járólappal burkolt, közepes állapotú. A falak festettek, a vizes részek csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A mennyezeten beázás nyomai láthatóak.

A mosdó, mosogató, villanybojler és a vizes és elektromos szerelvények le voltak szerelve. A közművek valószínűleg korábban működtek, jelenleg erről nem tudunk meggyőződni.

Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan nyilvántartás szerinti besorolása műterem, de kialakításából adódóan irodaként is használható.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Műterem	14,00	100%	14,00
Helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	14,00		14,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	14,00		14,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 14,0 m².

4. Érték meghatározás

4. Érték meghatározás
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel
Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található irodák elmúlt egy évben

96

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 2.140 Ft/m²/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 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, emelet, Baross utca	60	170 000	2 833
2. Iroda, földszint, József körút	92	290 000	3 152
3. Iroda, földszint, Német utca	73	150 000	2 055
4. Iroda, emelet, Tömő utca	110	160 000	1 455
5. Iroda, földszint, Illés utca	48	58 000	1 208
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 140
korrekció		0%	
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 140
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			14
A bérletileg hasznosítható terület			29 960
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			359 520
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			75%
Tervezhető kihasználtság, %			269 640
Figyelembe vehető bevétel, Ft			
Kiadások, Ft			8 089
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			8 089
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			10 786
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			26 964
Kalkulálható költségek összesen, Ft			242 676
Éves üzemi eredmény, Ft			7,5%
Tőkésítési ráta			3 235 680
Tőkésített érték, Ft			300 000
Befektetési kiadások			2 935 680
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			2 900 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb :2,5			
Ország kockázat :1,1			
Ingatlanpiaci kockázat :2,0			
Ingatlan típus kockázat :1,9			

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 21. 5. em. 3. (Hrsz.: 35467/0/A/36)

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	677	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	100 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	56	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	0	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	100 000	azaz Egyszázezer 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 bérbe 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%
	5 400 000	2 900 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	4 700 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1087 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti, 35467/0/A/36 hrsz-ú 5. em. 3. műterem ingatlan jelenlegi piaci értékét:

4.700.000 Ft-ban,
azaz
Négymillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. február 02.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-47
Töröczyi 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 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 korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

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

Az értékelés időpontja 2018. február 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.



GRIFON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 21. 5. em. 3. (Hrsz.: 35467/0/A/36)

MELLÉKLETEK

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégsejtelés száma: 500090446723/2018

2018.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35467/0/A/36 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Barossy Sándor utca 51. 5. emelet, ajtó: 3. "felülményálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/fő	szomsz. hányad	tulajdoni forma
udvar	14	0 0	56/10000	állami
Béregyűző határozat: 202992/1999/1299.03.02				torlő határozat: 292992/1/2002/02.11.12
udvar	14	0 0	56/10000	önkormányzat
Béregyűző határozat: 202992/1/2002/02.11.12				

2. béregyűző határozat: 132741/1993/1993.03.07

Törzshár

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 torlő határozat: 292992/1/2002/02.11.12

béregyűző határozat, érvényes idő: 4741/1952/1952.01.20

torlő határozat: 292992/1/2002/02.11.12

jogcím: Államdevítés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím:

1. hányad: 1/1 torlő határozat: 292992/1/2002/02.11.12

béregyűző határozat, érvényes idő: 132741/1993/1993.03.07

torlő határozat: 292992/1/2002/02.11.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelt

név: FŐV. VIII. KER. INCATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1096 BUDAPEST VIII. KER. Barossy Sándor utca 51-57

3. tulajdoni hányad: 1/1

béregyűző határozat, érvényes idő: 292992/1/2002/02.11.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPESTI KÖZSÉGTANÁCSI KÖZMUNKÁSZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Barossy Sándor utca 53-57

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

400/93.

FŐVÁROSI KERÜLETTI HATÁSKÖZVETELŐSÉG	
1993 MÁJ 7	
Ügyiratszám: 13679A	
Melléklet: 1 db	

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Beküldve: 1997 JÚL 14.	Szám: 4011/97	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

TARSASHAZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

BUDAPEST, VIII. ker. KARACSONY S.
U. 21.

Fővárosi Kerületi Hivatal Budapest VI. ker. 1369 Budapest, Pf. 193 Határozat A jelen okirat tárgyú 1993. évi 136. sz. törvény (ingatlanszámla törvény) 23. §-ának (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően. Határozatom ellen a megadott 1992. évi 31. sz. tvr. 23. §-ának (2) bekezdésében megadott 30 napos határidőben írásban nem fordult be kifogás, így a határozat véglegessé válik. Budapest, 1993. máj. 7. <i>Géle Szabó</i> Ingatlanügyi osztály vezetője 19.

Jan

TARSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat (1087.Bp.Ör u. 8.) a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz.rendelet 2. par. (1) bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest, VIII. ker. 879 tulajdoni lapon nyilvántartott, 35467 helyrajzi számú, 677 m² kiterjedésű, a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában és a Budapest VIII.ker. Karácsony S. u. 21. sz. alatti házingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÖLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések:

- | | | |
|-------|--|-----------------------|
| I. | telek | 677 m ² |
| II. | Alap és felmenő falak, kémények, tetőszerkezet, pillérek, földemek, erkélyek, függőfolyosók lemezei burkolatok nélkül, kiváltók, áthidalók, külső vakolat és lábazat, valamint a közösségi helyiségek vakolata és burkolata, lépcsők. Szigetelések, lakatos szerkezetek, párkányfedések, függő és lefolyó ereszesatornák, padlás világító ablakok. Udvar és burkolata. | |
| III. | Víz nyomó alap és felszálló vezeték a vízórától a külön tulajdoni illetőséghez tartozó leágazásig.
Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségben felszerelt mérőóráig.
Gázvezeték alap és felszállóvezetése a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségekben felszerelt mérőóráig.

Szennyvízelvezető csatornák a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozásától az utcai csatornába való kötésig.
Személyfelvonó és tartozékai. | |
| IV. | Kapubejáró | 20,00 m ² |
| V. | Első lépcsőház | 95,00 m ² |
| VI. | Hátsó lépcsőház | 59,80 m ² |
| VII. | Függőfolyosó | 145,28 m ² |
| VIII. | Közlekedő | 5,00 m ² |

A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/35. albetétszámú, a terveken 35.számmal jelölt V. emelet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, konyha, tároló helyiségekből, összesen 25.80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 106/10.000 hányad .

36./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/36. albetétszámú, a terveken 36.számmal jelölt V. emelet 3. ajtószámú műterem, amely áll helyiségekből, összesen 14.00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 56/10.000 hányad .

III.

INGATLANNYILVANTARTÁS

A Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat hozzájárulását adja ahhoz, hogy a társasház alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze: ennek során a társasház közösségben maradó részeit a közös földrészlettel együtt a társasház törzslapján, míg a II. B. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló bérleményeket, továbbá mindenkor tulajdonosaik megillető hányadrészt társasházi különlapra vezesse. A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat hozzájárul ahhoz, hogy a Földhivatal a tulajdonjogot az egyes társasházi különlapra került öröklakásokra, a II. B. fejezetben foglaltaknak megfelelően a Józsefvárosi Önkormányzat javára bejegyezze azzal, hogy az ingatlan kezelője a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat.

IV.

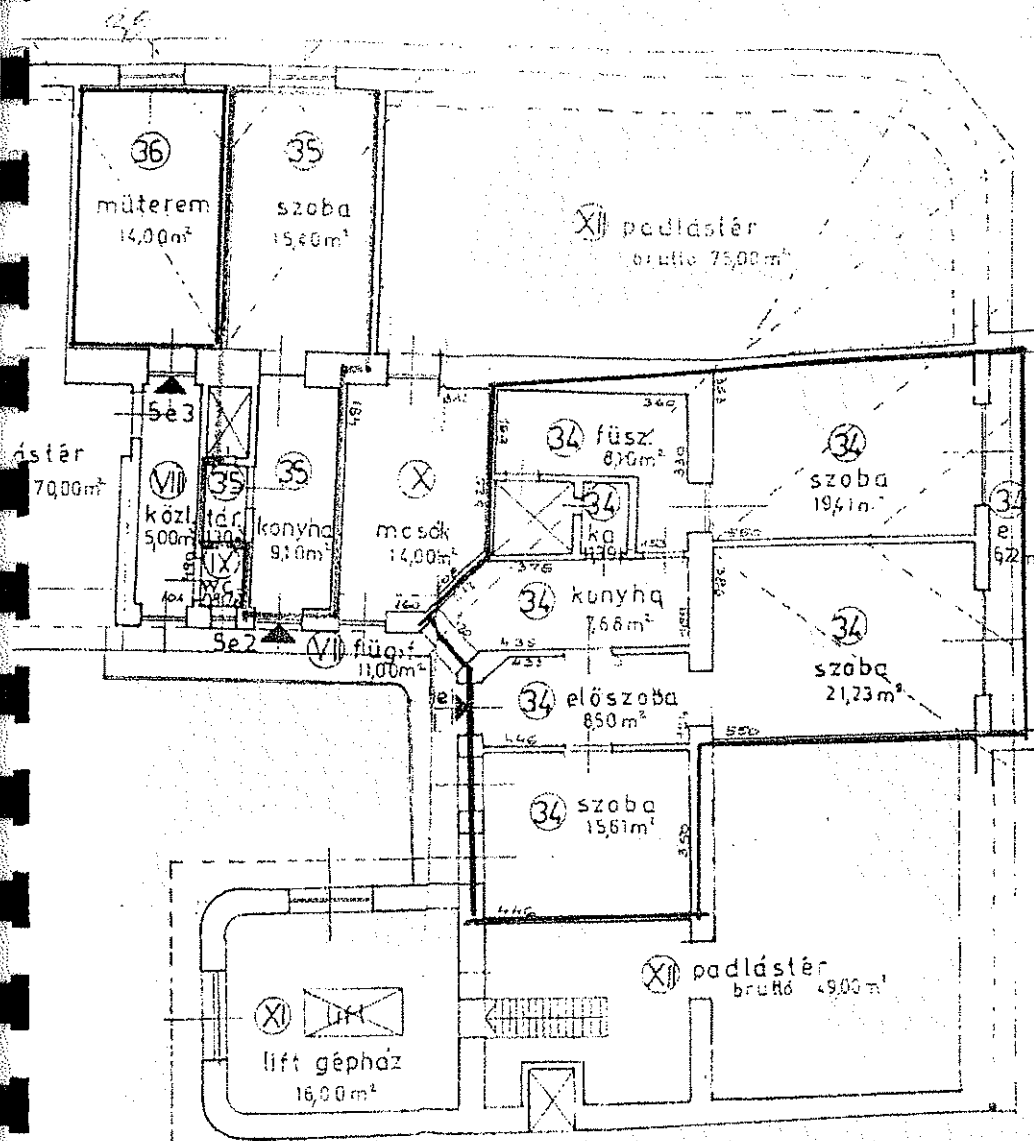
A TULAJDONOSTARSAK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

RENDELKEZÉS, BIRTOKLAS ES HASZNALAT

Alulírott a Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat akként rendelkezik az egyes öröklakások, ill. külön albetétbe kerülő jószágtestek elidegeztése esetén, hogy jogutódlás folytán a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya a IV. fejezetben meghatározottak szerint alakuljon.

1./ A társasház tulajdoni illetősége, egysége és oszthatatlansága

Mindegyik társasház tulajdoni illetőség alkotórészei egységes, önálló telekkönyvi albetétként oszthatlan jogi egységet alkotnak, amelyet megosztani és megosztva másra átruházni, vagy akár osztva, akár egészben más társasház tulajdoni illetőséggel egy telekkönyvi jószágtestté egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.



külön tulajdon

albet szám	sínt szám	lakás m ²	egyéb m ²
34	5e.1.	81,92	6,22
35	5e.2.	25,80	—
36	5e.3.	14,00	—

közös tulajdon

törzsb. szám	megnevezés	m ²
VII	függőfolyosó	11,00
VIII	közlekedő	5,00
IX	WC	0,87
X	mosókonyha	14,00
XI	lift gépház	16,00
XII	padlástér	294,0

9

cím: BP VIII ker. KARÁCSONY SÁNDOR UTCA 21.sz.	hrsz: 35467	tulajdoni lap sz.	méretarány: 1:100
5. EMELETI ALAPR. ÉS PADLASALAPRAJZ			felmerő: Buzsák János

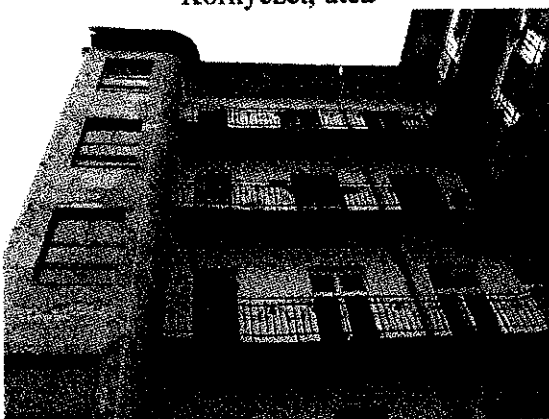
COMINVEST



Környezet, utca



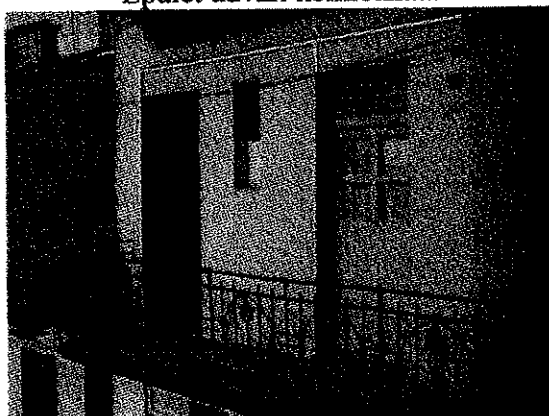
Épület utcai homlokzata



Épület udvari homlokzata



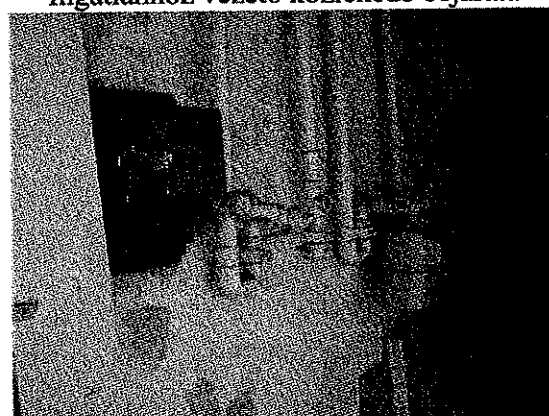
Függőfolyosó



Ingatlanhoz vezető közlekedő bejárata



Közös közlekedő



Gázóra, villanyóra



Ingatlan bejárata

2018. január 2.

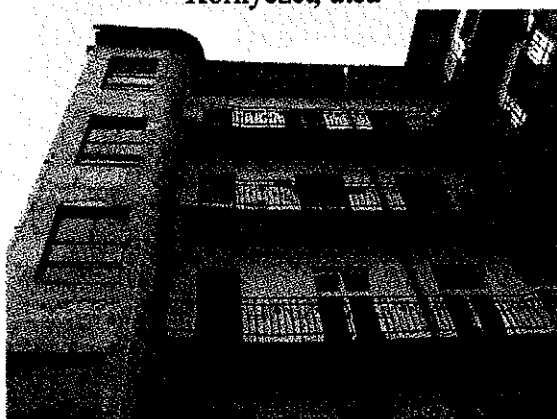
1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. 5. em. 3. Hrsz.: 35467/A/36



Környezet, utca



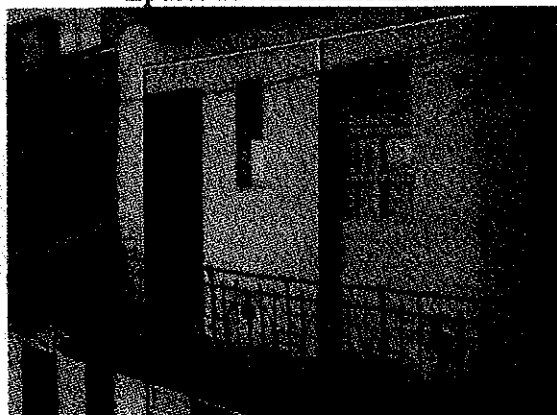
Épület utcai homlokzata



Épület udvari homlokzata



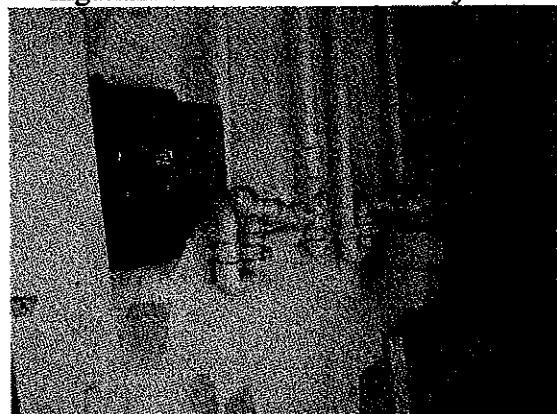
Függőfolyosó



Ingatlanhoz vezető közlekedő bejárata



Közös közlekedő



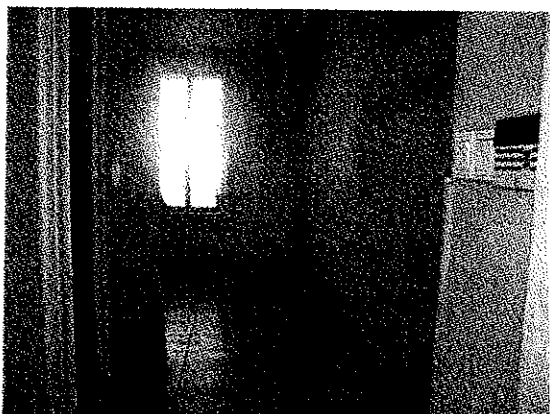
Gázóra, villanyóra



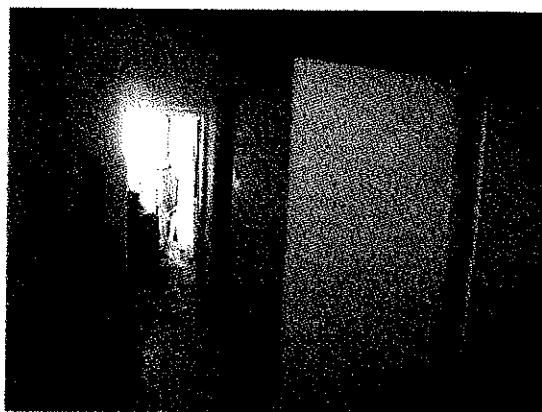
Ingatlan bejárata

2018. január 2.

[Handwritten signature]
105



Műterem



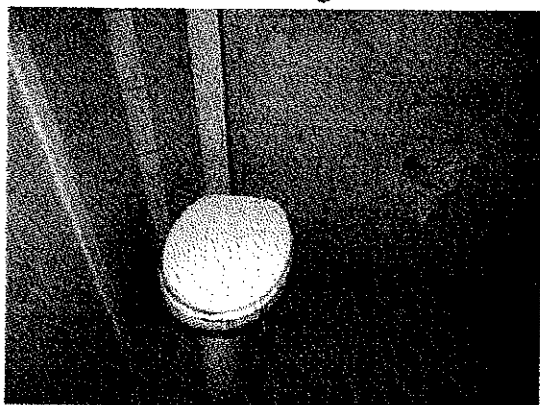
Műterem, leválasztott vizesblokk



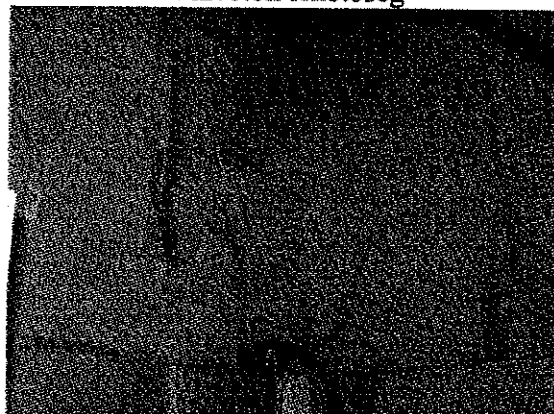
Ide néz az ingatlan



Vízvételi lehetőség



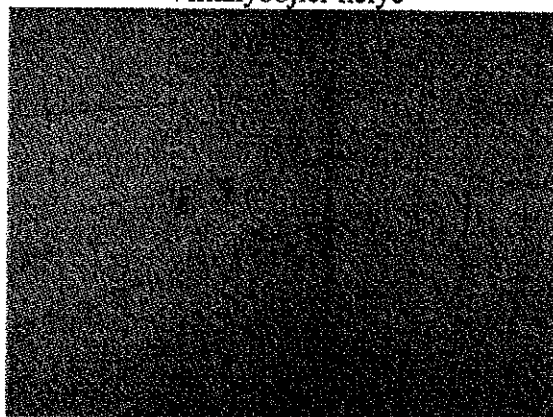
WC, mosdó helye



Villanybojler helye



Zuhanyzó

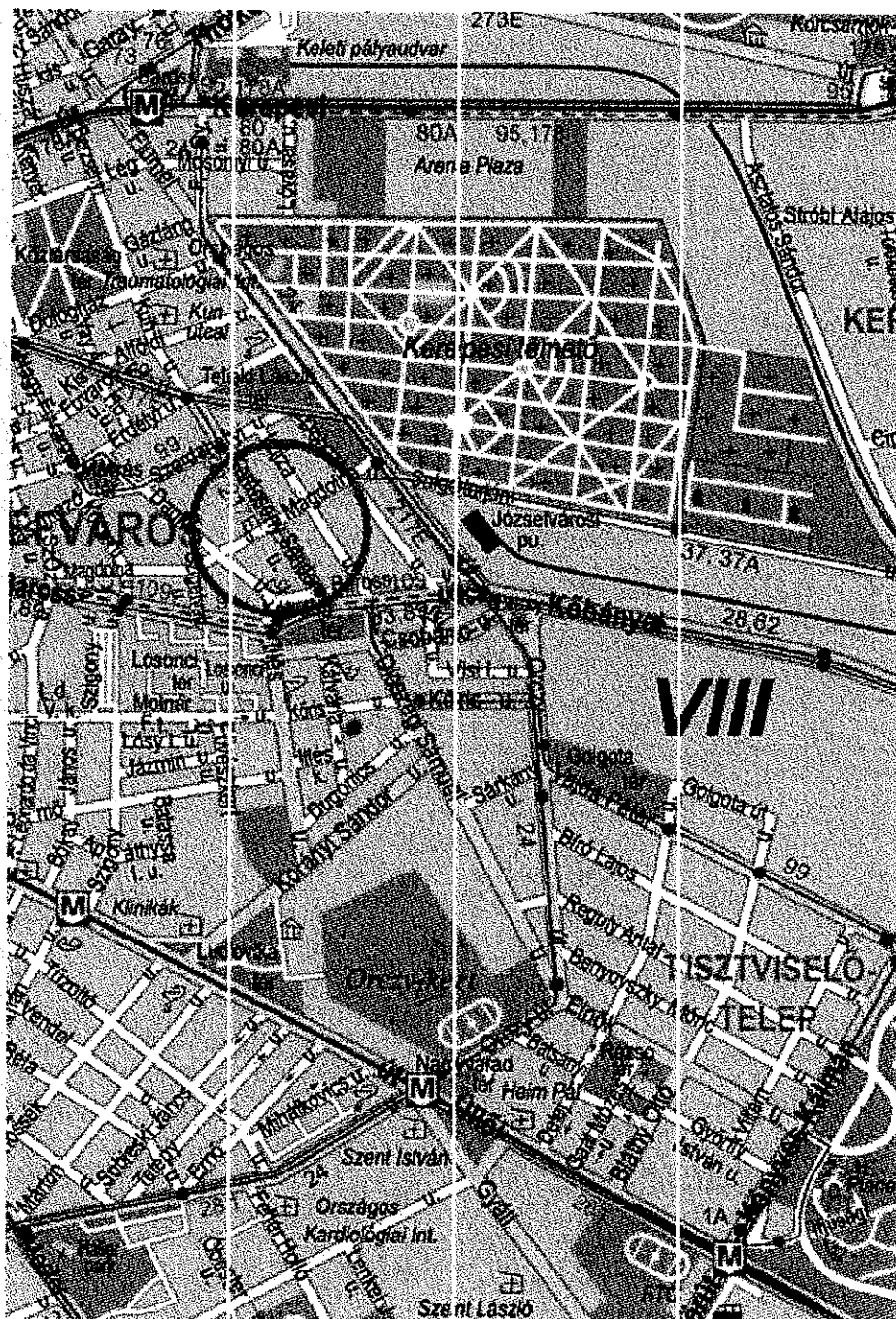


Vízvételi lehetőség a zuhanynál

2018. január 2.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor u. 21.



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rökk Szilárd utca 9. magasföldszint iroda (Hrsz.: 36678/0/A/24)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd utca 9. szám (hrs.:36678/0/A/24) alatti,
Önkormányzati tulajdonú magasföldszinti iroda forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. február 02.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Röck Szilárd utca 9. magasföldszint iroda (Hrsz.: 36678/0/A/24)

**ÉRTÉKELES 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 : Röck Szilárd utca 9. magasföldszint
Hrsz. : 36678/0/A/24

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Ker. 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 : magasföldszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 12 m²
Belmagasság : 2,9 méter
Eszmei hányad : 65/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 673 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. február 02.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos érték : 391.667,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **4.700.000,- Ft**
azaz *Négymillió-hétszáz ezer forint*
Az ing-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.100.000,- Ft
azaz *Egymillió-egyszáz ezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : **3.400.000**
azaz *Hárommillió-négyszáz ezer forint*

Budapest, 2018. február 02.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22479026-2-14
Töröky Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Rökk Szilárd utca 9. szám alatti, 36678/0/A/24 hrsz-ú magASFöldszinti 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 ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. január 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. január 24.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Handwritten signature
112

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Röck Szilárd utca 9. magASFöldszint
Helyrajzi szám : 36678/0/A/24
Megnevezése : iroda
Terület : 12 m²
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 József körúttal szinte párhuzamos Röck Szilárd utcában, Bródy Sándor utca és a Kis Salétrom utca között lévő társasház magASFöldszintjén található. Környezetében társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban villany közmű van. Tömegközlekedéssel a József körúton közlekedő villamosokkal, valamint a Baross úton közlekedő trolikkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körútról a Bérkocsis utcán keresztül közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1910-es évek
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglá
alapozás : téglá sávalap, állapota nem ismert
szigetelés : valószínűleg utólagos lemezszigetelés, megfelelő állapotú
tartószerkezet : téglá szerkezet, megfelelő állapotú
födém szerkezet : acélgerendás födém, megfelelő állapotú
falazat : téglá szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet : nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat : cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés: kőporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó, és ablak, gyenge-közepes állapotban
belső nyílászárók : -
padozat, burkolat : beton, parketta burkolat, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók : -

Az értékelt ingatlan magában foglaló épület az 1910-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota negyed elnevezésű városrészben, a József körúttal szinte párhuzamos Röck Szilárd utcában, a Bródy Sándor utca és a Kis Salétrom utca között lévő társasház magASFöldszintjén található.

A vizsgált ingatlan a társasház magASFöldszintjén az I-es lépcsőházból közelíthető meg.

A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll irodának és műteremnek alkalmas. Külső nyílászárók faszerkezetűek, gyenge- közepes állapotúak. A padozat beton, parkettával burkolt mely gyenge-közepes állapotú. Falak vakoltak, festettek, közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Iroda	12,36	100%	12,36
Ingatlan összesen	12,36		12,36
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	12,36		12,36
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	12,00		12,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 12,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált alapterülete Komfortfokozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Iroda Bp., VIII. ker. Rókk Szilárd utca 9. magasföldszint 12 komfort nélküli 1910 Tégla, gyenge-közepes állapot	Iroda Bp., VIII. ker. Baross utca földszint 28 komfortos 1900 tégla, jó állapot 14 000 000 2017 Adatbázis	Iroda Bp., VIII. ker. Rákóczi út 1. emelet 72 komfortos 1900 tégla, jó állapot 28 900 000 2017 Ing.com:25354752	Iroda Bp., VIII. ker. Puskín utca 3. emelet 73 komfortos 1950 tégla, jó áll. 37 700 000 2017 Ing.com:24800748	Iroda Bp., VIII. ker. Práter utca 1. emelet 50 komfortos 1930 tégla, jó állapot 23 400 000 2017 Adatbázis	Iroda Bp., VIII. ker. Üllői út földszint 78 komfortos 1935 tégla, felújított állapotú 32 500 000 2017 Ing.com:25048903
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		500 000	401 389	516 438	468 000	416 667
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó				
Közvetített tényezők		helyezkedés (1)	ingatlan mérete (2)	használatosság (3)	közművek, komfortosság (4)	műszaki állapot (5)
		ajánlat/ eladás (6)	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó
		ingatlan mérete (2)	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó
		használatosság (3)	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó
		közművek, komfortosság (4)	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó	százalékos korrektíó
A piaci korrektíó mértéke összesen		-5%	-15%	-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		475 000	341 181	464 795	397 800	375 000
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		410 755				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		4 900 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		3 400 000				
azaz Négyemillió-kilencszázezer forint		azaz Négyemillió-kilencszázezer forint				
azaz Háromezer-négyezer forint		azaz Háromezer-négyezer 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 2.870 Ft/m²/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 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, emelet, Baross utca	60	170 000	2 833
2. Iroda, földszint, József körút	92	290 000	3 152
3. Iroda, földszint, Német utca	73	204 000	2 795
4. Iroda, emelet, Tömő utca	110	308 000	2 800
5. Iroda, földszint, Illés utca	48	134 000	2 792
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 870
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 870
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			12
A bérletileg hasznosítható terület			34 440
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			413 280
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			75%
Tervezhető kihasználtság, %			309 960
Figyelembe vehető bevétel, Ft			
Kiadások, Ft			9 299
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			9 299
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			12 398
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			30 996
Kalkulálható költségek összesen, Ft			278 964
Éves üzemi eredmény, Ft			6,5%
Tőkésítési ráta			4 291 754
Tőkésített érték, Ft			100 000
Befektetési kiadások			4 191 754
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			4 200 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb :2,5			
Ország kockázat :1,1			
Ingatlanpiaci kockázat :2,0			
Ingatlan típus kockázat :0,9			

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	673	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	65	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	4	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 100 000	azaz Egymillió-egyszázezer 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 bérbe 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%
	4 900 000	4 200 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	4 700 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 9. szám alatti, 36678/0/A/24 hrsz-ú magASFöldszint iroda jelenlegi piaci értékét:

4.700.000 Ft-ban,
azaz
Négymillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. február 02.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22578076-2-41
Cg: 01-06-038804
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

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 készítenő 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 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 értékbecsölő 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 2018. február 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.

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros, Kormányhivatal XI. kerületi Hivatala

Budapest XI. kerületi 1149 Budapest, 1149

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kivonat

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kivonat

2018. 01. 24.

BUDAPEST VIII. KER.

Boltorok utca 7661/0/A/24 helyrajzi szám

TULAJDONI LAP BUDAPEST VIII. KER. 7661/0/A/24 helyrajzi szám

HRSZ

1. Az egyedi azonosító számok

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24 Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24 Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24 Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24 Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24 Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

2. Bejegyzéskorlatok: 7661/0/A/24/11/11

Tartalom:

Az azonosító számok tartalmát az alábbiakban meghatároztuk helyrajzi számok.

HRSZ

1. Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Bejegyzéskorlatok: 7661/0/A/24/11/11

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

Helyrajzi szám: 7661/0/A/24

HRSZ

BEM TARTALOM BEJEJYZESI

TULAJDONI LAP VÁRSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasház alapító okirat
/módosításokkal egységes szerkezetben/

I.
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPESTI FŐVÁROS VIII. KERÜLET, JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest, VIII. ker. Baross u. 63-67.), mint az ingatlan tulajdonosa, a Budapest, VIII. ker. 1.965. tulajdoni lapon 36.678 hrsz. alatt jelzett 673 m² területű a természetben Budapest, VIII. ker. Röck Szilárd u. 9. sz. - volt Somogyi Béla u. 29. - alatti, és a kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete 404/1993 (VII.6.) sz. határozatával elidegenítésre kijelölt a 32/1969 (IX.30.) Korm.sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján a jelen alapító okirathoz a mellékelt alaprajzokban, továbbá az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően az 1993. október 25. napján kelt alapító okirattal társasházzá alakította át

A társasház tulajdonosai a 2012. június 7. napján tartott közgyűlés 6. napirendi pontjában, a jelen lévő tulajdonosok egyhangú igen (5626/10.000) szavazatával úgy döntöttek, hogy a hozzájárulnak a Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1085 Budapest, Röck Szilárd u. 9. szám alatti Társasház pince szintjén, 36678/0.A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 143,09 m² alapterületű albetét megosztásához, melynek folytán 36678/0.A/26 helyrajzi számon egy 90,3 m² alapterületű műhely és raktár rendeltetésű albetét a közös tulajdonból hozzá tartozó 475/10.000 tulajdoni hányaddal, 36678/0.A/25 helyrajzi számon egy 52,79 m² alapterületű tároló rendeltetésű albetét a közös tulajdonból hozzá tartozó 278/10.000 tulajdoni hányaddal jön létre a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának változatlanul maradása mellett

A fentiekre tekintettel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 21. § (3)-(4) bekezdésére alapjára társasház 2012. június 7-i közgyűlésen jelen lévő tulajdonosai a fentiekben leírt módosításra tekintettel az alábbi tartalmú módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot fogadják el.

II.
A KÖZÖS ÉS A KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK ELHATÁROLÁSA ÉS
MEGHATÁROZÁSA; VALAMINT EGYES KÜLÖN TULAJDONÚ
INGATLANOKRA NÉZVE ELŐVÁSÁRLÁSI JOG MEGÁLLAPÍTÁSA

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonban állnak:

I. A telek teljes területe (673 m²), az azon lévő kerítéssel és kapuval; továbbá a beépítetlen részen lévő járdaikkal és terburkolatokkal.

KISFALU

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

2.

Az okiratot készítő
Kisfaludat

Szerkesztő: [Signature]
Ellátó: [Signature]

[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]

[Signature]

neve: [REDACTED] an.: [REDACTED] szül.: [REDACTED]
állampolgársága: magyar) [REDACTED] szám alatti lakosok $\frac{1}{2}$ -
 $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi az alaprajzon 22-es sorszámmal (előszoba 5,56 m², szoba I. 19,26 m², szoba II. 17,71 m², szoba III. 20,70 m², hall 8,37 m², konyha I. 4,60 m², konyha II. 5,62 m², kamra 3,68 m², étkező 3,40 m², közlekedő I. 2,93 m², közlekedő II. 3,19 m², fürdő I. 3,85 m², fürdő II. 5,74 m², WC 1,12 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.965/22. társasházi különlapon felvett 36.678/A/22. hrsz-ú, a természetben Budapest, VIII. ker. Röck Szilárd u. 9. III.em. 4. szám alatti 3 szoba hallos, összesen 105,73 m²-es öröklakás, és a közös vagyonrészekből 556/10.000 tulajdoni részarány.

23.) [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] an.: [REDACTED] szül.: [REDACTED]
[REDACTED] állampolgársága: magyar) [REDACTED]
[REDACTED] szám alatti és [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] an.: [REDACTED]
[REDACTED] szül.: [REDACTED] állampolgársága: magyar) [REDACTED]
[REDACTED] szám alatti lakosok $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi az alaprajzon 23-as sorszámmal (23.szoba 17,59 m², 23. konyha 3,22 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.965/23. társasházi különlapon felvett 36.678/A/23. hrsz-ú, a természetben Budapest, VIII. ker. Röck Szilárd u. 9. IV.em. 1. szám alatti 1 szobás, összesen 20,81 m²-es öröklakás, és a közös vagyonrészekből 110/10.000 tulajdoni részarány.

24.) A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., törzskönyvi azonosító: 735715, statisztikai azonosító: 15735715-8411-321-01) 1/1 arányú tulajdonát képezi az alaprajzon 24-es sorszámmal (24. iroda) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.965/24. társasházi különlapon felvett 36.678/A/24. hrsz-ú, a természetben Budapest, VIII. ker. Röck Szilárd u. 9. magassíkszíntű 12,36 m²-es irodahelyiség, és a közös vagyonrészekből 65/10.000 tulajdoni részarány.

25.) A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., törzskönyvi azonosító: 735715, statisztikai azonosító: 15735715-8411-321-01) 1/1 arányú tulajdonát képezi az alaprajzon 25-es sorszámmal (műhely 26,96 m²; műhely 6,12 m²; raktár 19,71 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.965/1. társasházi különlapon felvett 36.678/A/25. hrsz-ú, a természetben a Budapest VIII. ker. Röck Szilárd u. 9. szám alatti, összesen 52,79 m² alapterületű utcai tároló és a közös vagyonrészekből 278/10.000 tulajdoni részarány.

26.) A Budapest Főváros VIII. kerület, Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., törzskönyvi azonosító: 735715, statisztikai azonosító: 15735715-8411-321-01) 1/1 arányú tulajdonát képezi az alaprajzon -es sorszámmal (iroda 6,86 m²; iroda 3,12 m²; közlekedő 11,25 m², műhely 43,43 m²; raktár 19,62 m²; mosdó 4,70 m²; WC 1,32 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 1.965/1. társasházi különlapon felvett 36.678/A/1. hrsz-ú, a természetben a Budapest VIII. ker. Röck

KISFALU

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

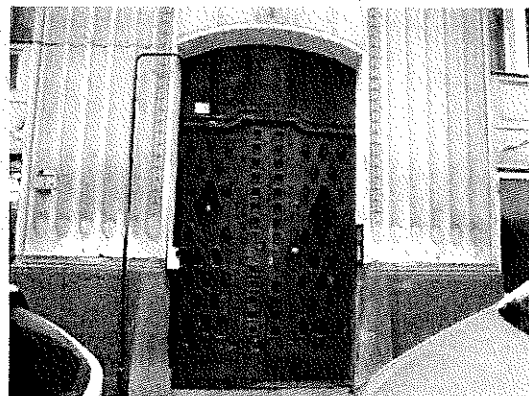
[Handwritten signature]



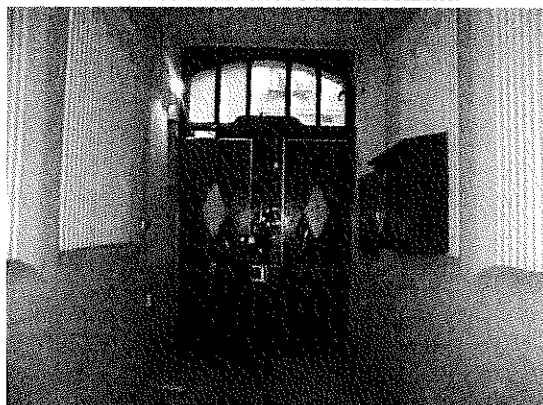
Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



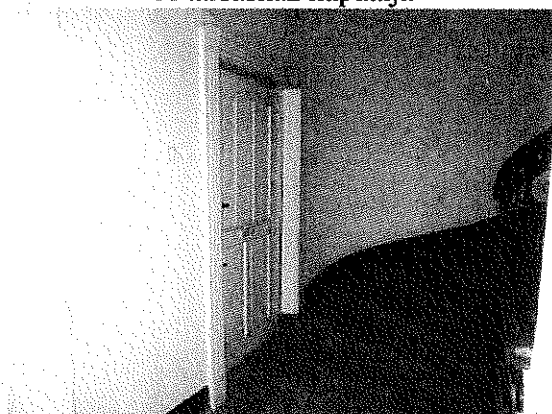
A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház lépcsőháza

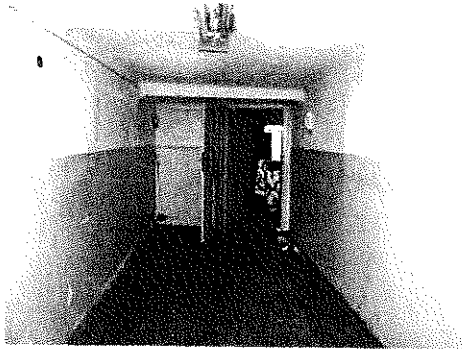


A társasház lépcsőháza

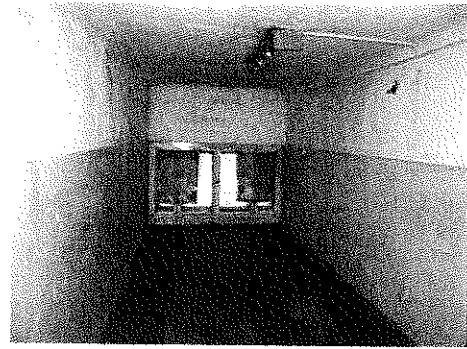


A vizsgált ingatlan előterének lépcsőházi bejárata

Budapest VIII. ker., Röck Szilárd utca 9. magasföldszinti iroda Hrsz.: 36678/0/A/24



Iroda



Iroda

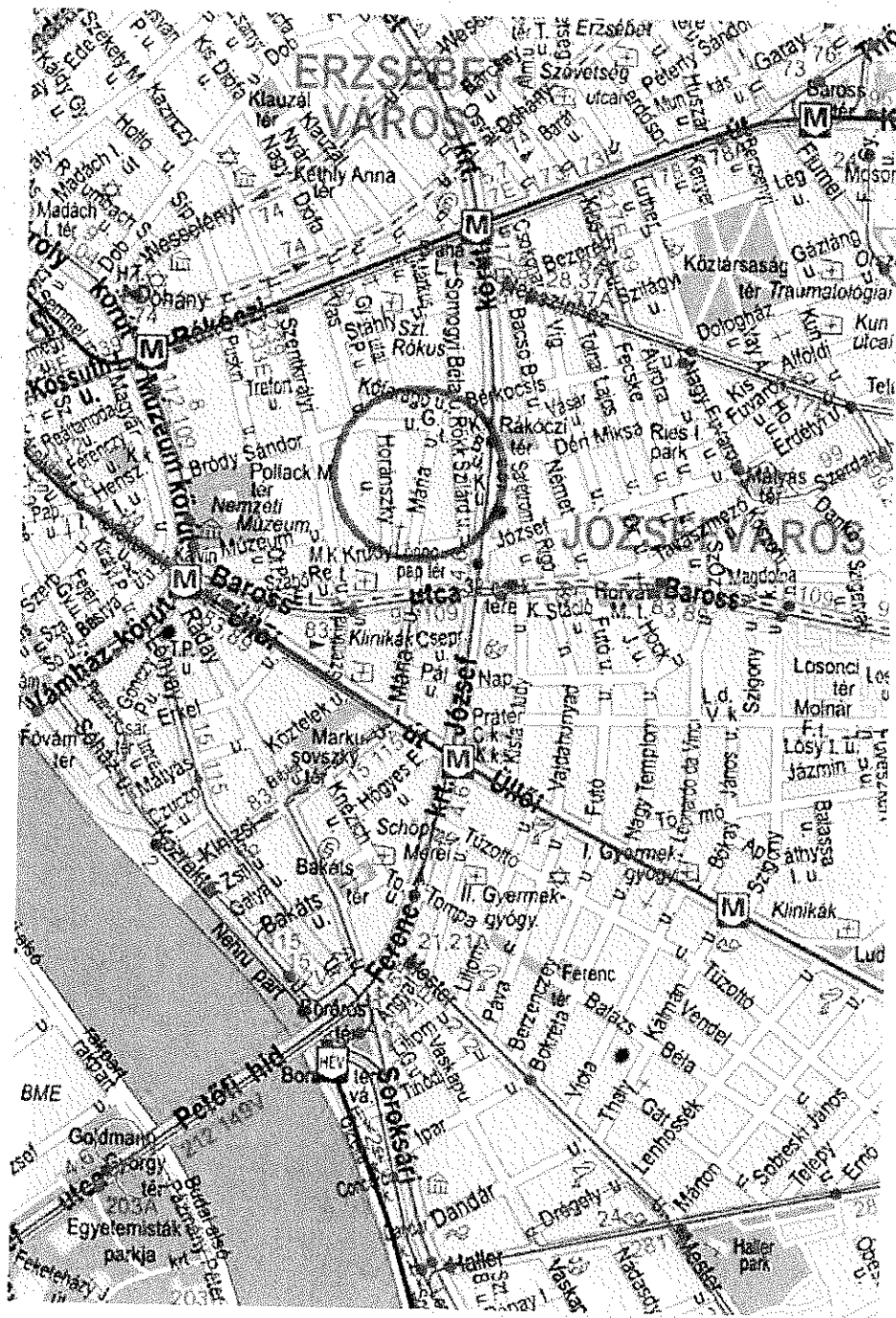
2018. január 30.

128

128

Térkép

Budapest, VIII. ker. Röck Szilárd u. 9.





GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vay Ádám utca 5. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 34765/0/A/2)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Vay Ádám utca 5. (hrsz.:34765/0/A/2) szám alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince raktár-üzlet forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. február 02.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vay Ádám utca 5. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 34765/0/A/2)

ÉRTÉKEKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vay Ádám utca 5. pince
Hrsz. : 34765/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár/üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany,
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület (felmérés alapján) : 66 m²
Belmagasság : 2,8 méter
Bejárati ajtó magassága : 1,8 méter
Komfortfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 503 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A borsosított forgalmi értékkel
ÉRTÉKELTEK

Budapest, 2018. 02. 02. Igazgatási szakértő

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. február 02.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 121.212,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 8.000.000,- Ft
azaz Ötmillió forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.700.000,- Ft
azaz Négy-millió-hétszáz-ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 5.600.000,- Ft
azaz Öt-millió-hatszáz-ezer forint

Budapest, 2018. február 02.

Készítette:

Grifton Property Kft.
139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22674015-2-13
Ingatlanforgalmi értékbécselő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Vay Ádám utca 5. szám alatti, 34765/0/A/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú pince raktár/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 : 2018. január 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. január 24.)
- 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	: Vay Ádám utca 5. pince
Helyrajzi szám	: 34765/0/A/2
Megnevezése	: raktár
Terület	: 66 m ²
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, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Vay Ádám utcában, a II. János Pál pápa tér és a Népszínház utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház összközműves, az értékelt ingatlanban csak villany közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, trolikkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Vay Ádám utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1896.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: fél nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: műpala, átlagos állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű portálajtó, fémszerkezetű ablakok, fémráccsal védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, gyenge állapotú
belső felületképzés	: vakolt falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók	: -



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1986-ban épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + 5 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Vay Ádám utcában, a II. János Pál pápa tér és a Népszínház utca között lévő társasház pincéjében található, a Vay Ádám utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlanban csak villany közmű adott.

A vizsgált ingatlan 3 raktárhelyiségből áll, a helyiségek belmagassága 2,8 m.

A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,8 m.

A bejárati ajtó és ablakok fém szerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak.

A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Szemle során az ingatlanban valószínűsíthető, hogy csőtörés volt, mert fekália borította a raktárhelyiséget kb. 1 méter magasan.

Szemle során az ingatlan üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge műszaki állapotú.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Pince</i>			
Raktár	18,53	100%	18,53
Raktár	8,05	100%	8,05
Raktár	39,7	100%	39,70
Ingatlan összesen	66,28		66,28
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	66		66
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	66,00		66,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 66 m².

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés		Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
			1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Raktár/üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Telepítés	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Vay Ádám utca 5.	Baross utca	Karacsóny S. utca	Orczy út	Népszínház utca	Tonó utca	Tonó utca
Épületen belüli elhelyezkedés	pincésziát	fsz+pince	fsz+pince	fsz+pince	fsz+pince	pince	pince
Ingatlan hasznos österülete	66	190	155	230	161	97	97
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	felkomfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli	komfort nélküli
Építés éve	1896	1910	1930	1920	1900	1900	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge állapot	tégla, ádagos áll.	tégla, közepes állapot	tégla, ádagos állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, rossz állapot	tégla, rossz állapot
Eladási ár Ft-ban		24 300 000	27 000 000	31 000 000	22 000 000	4 800 000	4 800 000
Eladás ideje		2017	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		127 895	174 194	134 783	136 646	49 485	49 485
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó	Százalékos korrektíó
elhelyezkedés (1)	jobb	-5%	rosszabb	5%	rosszabb	0%	rosszabb
ingatlan mérete (2)	nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb
használhatóság (3)	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	azonos
közművek, komfortosság (4)	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	azonos
műszaki állapot (5)	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
A piaci korrektíó mértéke összesen	-10%	0%	0%	-5%	10%	10%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		115 105	174 194	134 783	129 814	54 433	54 433
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	121 666						
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	8 000 000						
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	5 600 000						

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 1.242 Ft/m²/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 8,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, fsz+pince, Baross utca	240	500 000	2 083
2. Üzlet, fsz+pince, Bezerédi utca	100	135 000	1 350
3. Üzlet, felszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fsz+pince, Nagy Fuváros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, felszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 380
Kialakítása miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 242
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			66
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			81 972
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			983 664
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			737 748
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			22 132
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			22 132
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			29 510
Kalkulálható költségek összesen, Ft			73 775
Éves üzemi eredmény, Ft			663 973
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			8 299 665
Befektetési kiadások			400 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			7 899 665
Hozadéki érték kerekítve, Ft			7 900 000

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 ²)	503	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	545	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	27	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 700 000	azaz Négymillió-hétszázezer forint

4.3 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 bérbe 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%
	8 000 000	7 900 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	8 000 000	

A Budapest, VIII. kerület, Vay Ádám utca 5. (hrsz.:34765/0/A/2) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár/üzlet jelenlegi piaci értékét:

8.000.000 Ft-ban,
azaz
Nyolcmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. február 02.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-948034
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 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 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 2018. február 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, VIII. ker. Vay Ádám utca 5. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 34765/0/A/2)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Alaprajz
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1513 Budapest, Fi. 015

CNCsaj: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés száma: 8900004/46753/3013

2018. 01. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 34765/0/A/2 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Vay Ádám utca 5. pinceszint, "felülvezérlést alatt"

II RÉSZ

1. Az egyes családi ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szintes házszám	tulajdoni felek
	m ²	egyes/össz		

raktár	96	0	0	545/10000	önkormányzati
--------	----	---	---	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1996/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 181495/1996/1996.10.16

Támaszház

Az családi ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámokban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, whichet: 181495/1996/1996.10.16

jogsz. 1993. évi XXXIII. tv. 146§(17)/1999/1999.12.06

jogsz. eredeti felvétel: 181495/1996/1996.10.16

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Balogh utca 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

Műszaki leírás
a Budapest VIII. kerület Vay Adám utca 5. szám alatti
lakóépület felmérési tervéhez

I.

Az ingatlan műszaki állapota

1. Bevezetés

A tervdokumentáció a VIII. ker. Önkormányzat megbízása alapján készült a Budapest VIII. kerület 260. sz. tulajdoni lapon, a 34765 hrsz. alatt felvett, igazgatásilag Budapest VIII. ker. Vay Adám utca 5. szám alatti lakóházzal.

2. Általános ismertetés

A ház 1896-ban épült, magastetővel. A szintek száma 6. Pince, földszint, I - II - III. emelet, padlásszint.

A teherhordó, a kitöltő falak anyaga téglá, a válaszfalak anyaga téglá.

A földem tartószerkezete:

pince feletti földem: téglá dongaboltozat,

közbenő földemek: acélgerendák közötti poroszsüveg tégláboltozat.

záróföldem: csapos fagerenda földem.

Az épületben található nyílászárók faszerkezetűek, pinceajtók és ablakok fém szerkezetűek.

A lakóépületet magastető zárja le. utcai oldalon nyeregletővel, belső udvari szárnyakon félnyeregletővel, hódifarkú és hornyolt cserépfedéssel.

A szinteket összekötő fölépcső háromkarú befogott kőlépcsőfokokból, díszített kovácsoltvas korláttal szegélyezetten épült, a fszt. és III. emelet között.

A melléklépcsőház kétkarú belugott, íves elhúzott kő lépcsőfokokból áll. Innen indul a pince le - és a padlás feljáró.

A lakások megközelítése a földszinten az udvarból, az emeleti szinteken a körfolyosóról történik.

A lakóépület vízzel, gázzal, elektromos hálózattal ellátott és csatornázott.

A fűtés lakásonként változó megoldású. Alapvetően gázüzemű berendezésekkel (konvektor, HERA, falimelegítő, CIRKÓ).

A pincében 2 db nem lakás célú bérlemény található.

Talajvíz a környezetben nem található, de talajnedvességből eredő salétromos falfelületek a pincében és a földszinti lakásokban is megtalálhatóak.

II.

Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alábbiakban felsorolt telek, építményrészek, berendezések, felszerelések:

I. Telek: 503 m² ✓

II. Alap- és felmenőfalak, kémények

III. Pince, közbenső és záróödém

IV. Tetőszerkezet héjalással

V. Homlokzat

VI. Kapubejáró: 9,69 m² ✓

VII. Udvar: 68,85 m² ✓

VIII. Lépcsők, lépcsőházak korlátokkal: 96,16 m² ✓

(16,4 + 10,64 + 13,62 + 9,42 + 13,62 + 9,42 + 13,62 + 9,42)

IX. Pincelejáró: 4,98 m² ✓

X. Pincerekeszek: 86,81 m² ✓

(34,09 + 2,7 + 5,44 + 5,44 + 5,44 + 2,94 + 4,62 + 2,15 + 3,54 + 20,45)

2. A terven 2. sorszámmal jelölt raktár
(Bérlő: NÄDLER KFT)

raktár lépcsővel: 39,70 m²

raktár: 18,53 m²

raktár: 8,05 m²

Összesen: 66,28 m² /

valamint a közös tulajdonból 545/10000 hányad.

3. A terven 3. sorszámmal jelölt íszl. 1. sz. alatti lakás
(Bérlő: [REDACTED])

szoba: 27,54 m²

szoba: 13,77 m²

gardrob: 6,07 m²

konyha: 9,13 m²

előszoba: 11,97 m²

fürdőszoba: 4,81 m²

WC: 1,35 m²

kamra: 1,50 m²

Összesen: 76,14 m² /

valamint a közös tulajdonból 626/10000 hányad.

4. A terven 4. sorszámmal jelölt íszl. 2. sz. alatti lakás
(Bérlő: [REDACTED])

szoba: 27,59 m²

szoba: 13,77 m²

étkező: 6,86 m²

konyha: 9,00 m²

előszoba: 11,97 m²

fürdőszoba: 5,43 m²

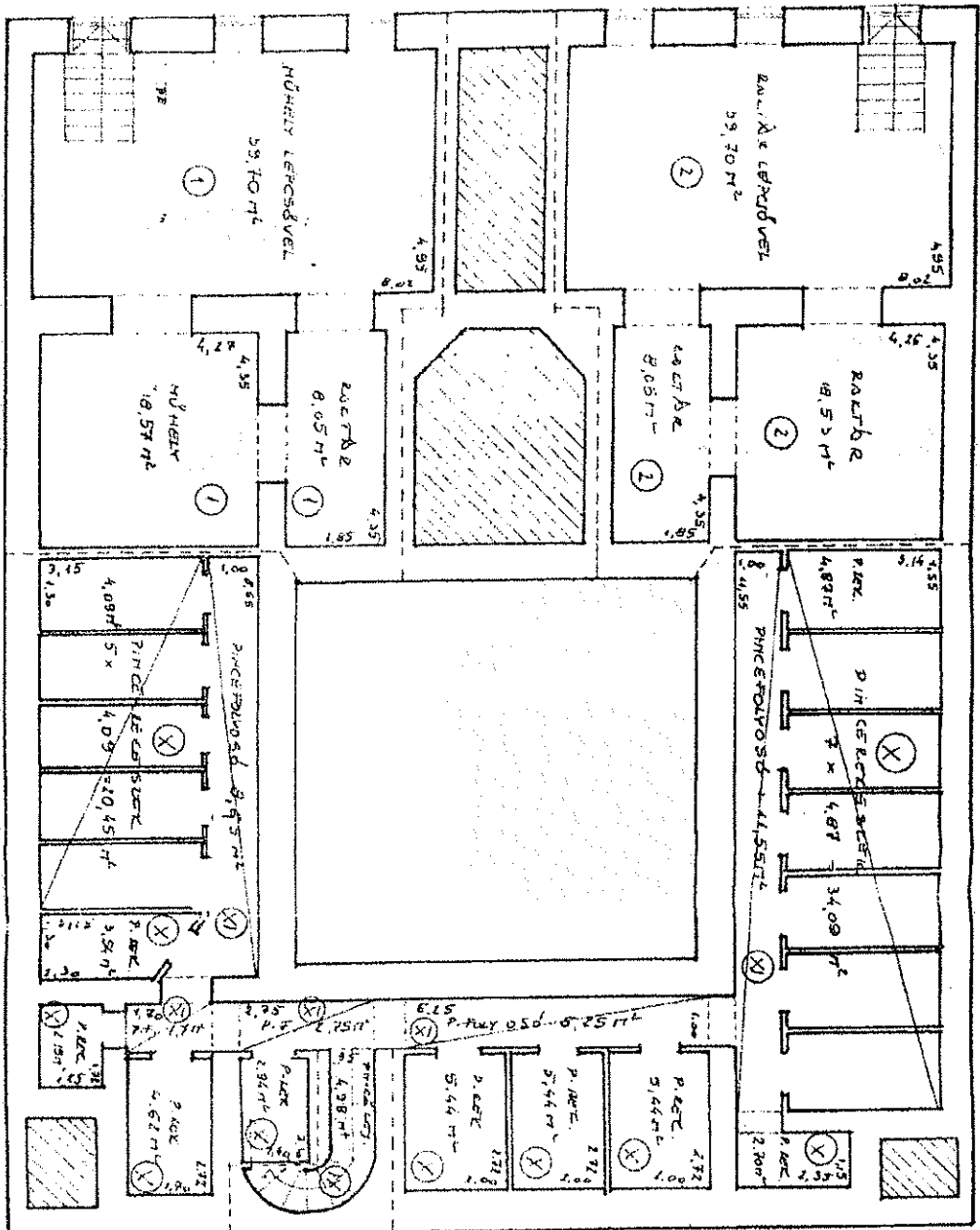
WC: 1,35 m²

kamra: 1,50 m²

77,47 m² /

valamint a közös tulajdonból 637/10000 hányad.

VÁY ÁDÁM U.



KÜLÖN TULAJDON:

1. SZ. ALBETTER PINCE MŰHELY: 66,32 m² ✓
2. SZ. ALBETTER PINCE KÖZTÁRS: 66,18 m² ✓

KÖZÖS TULAJDON:

IX. PINCELEJÁRÓ: 4,92 m² ✓
X. PINCEDEJÜZER: 86,81 m² ✓
XI. PINCEFOVÓVOSZ: 31,45 m² ✓

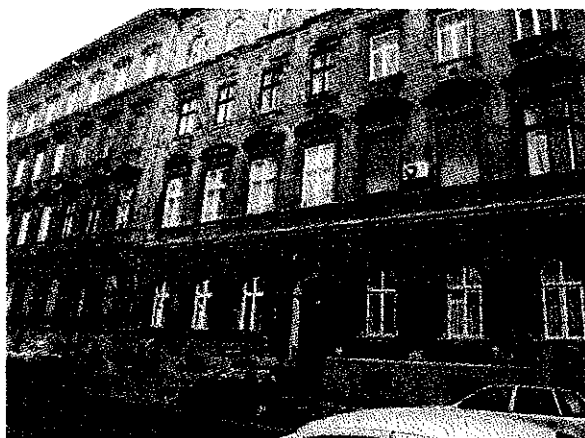
Tárgy:	ÉRTESZÁSHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT	Rejtőszám:	E-1
Budapesti Városi Vagy Ádám U. 5.	PINCE ALAPRISZ	Városi M. K.	
Alapító:	Rejtő:	Méret:	M = 1:100
100 m	100 m		

1741

1081 Budapest, Vay Ádám utca 5. pince raktár Hrsz.: 34765/0/A/2



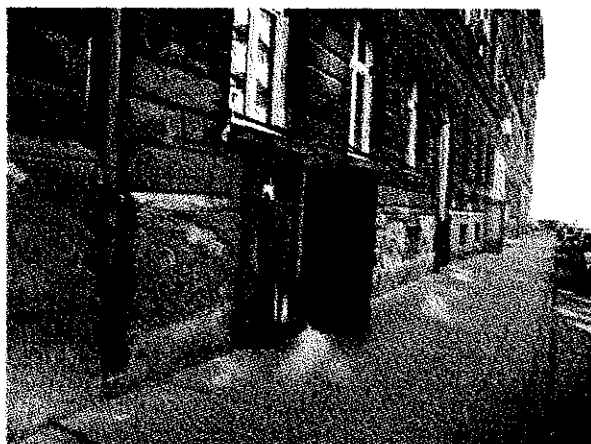
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



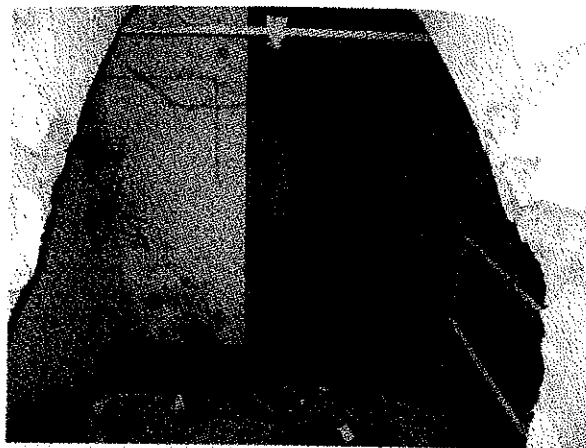
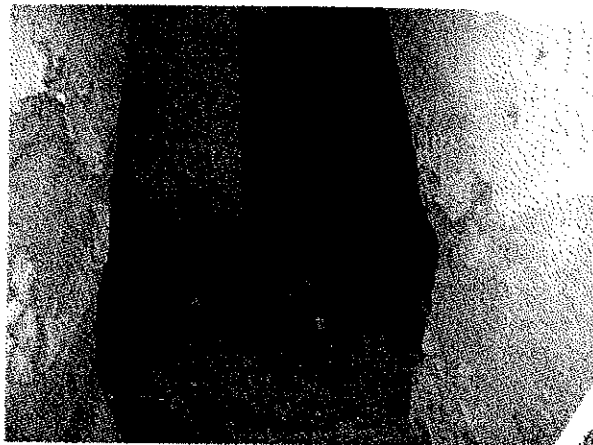
A vizsgált ingatlan bejárata

2018. január 30.

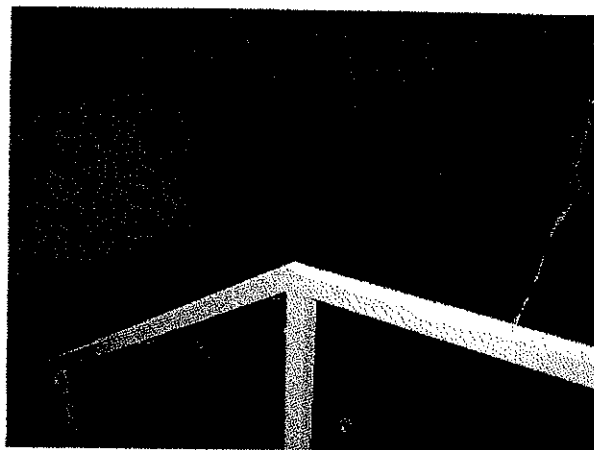
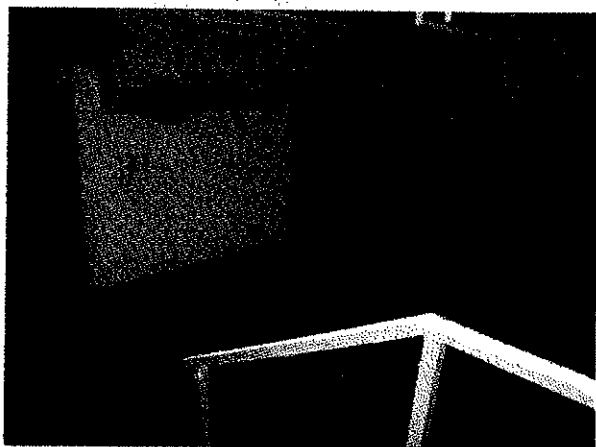
Handwritten signature/initials.

142

1081 Budapest, Vay Ádám utca 5. pince raktár Hrsz.: 34765/0/A/2



Raktár



Raktár

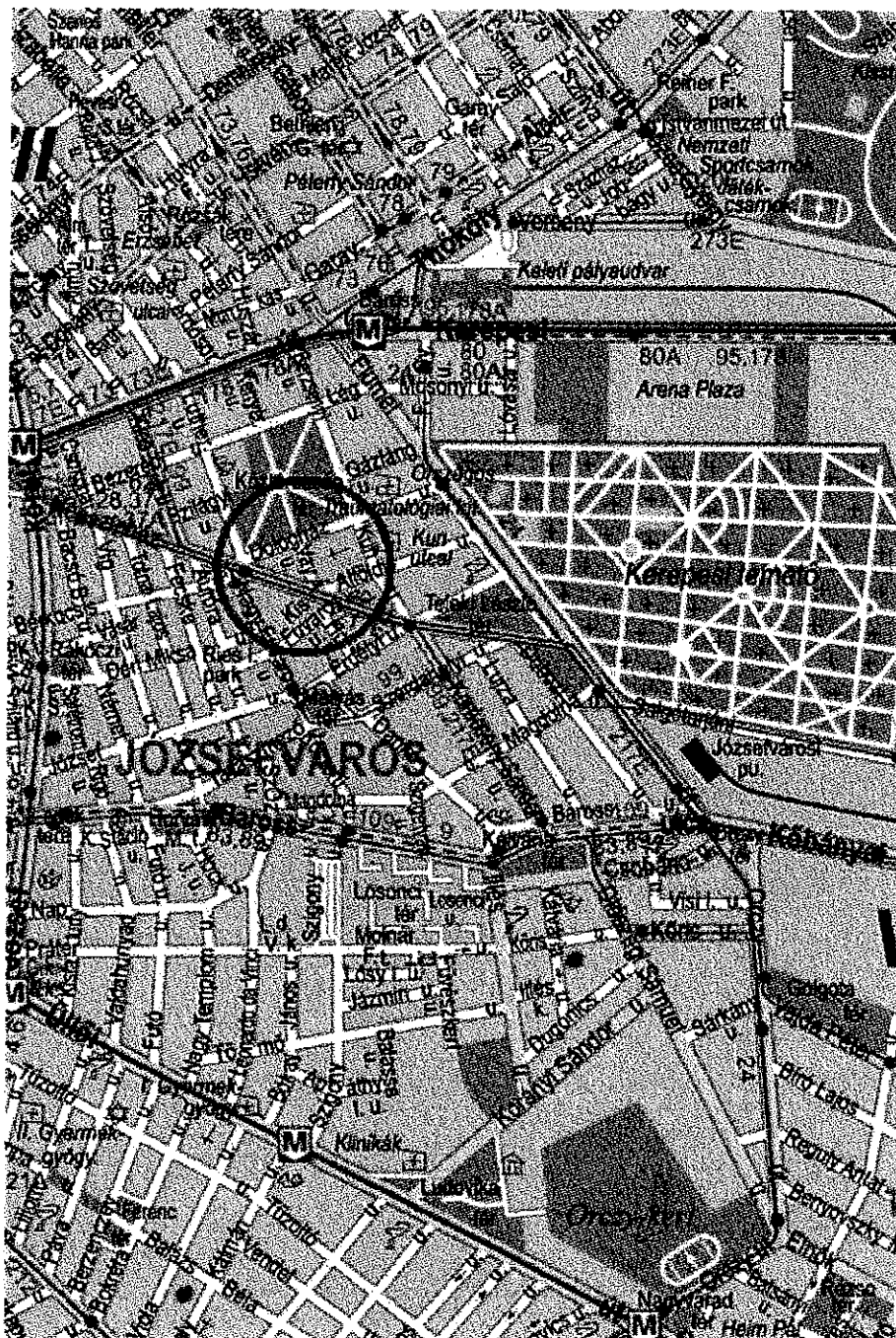
2018. január 30.

Handwritten signature or initials.

143

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Vay Ádám utca 5.

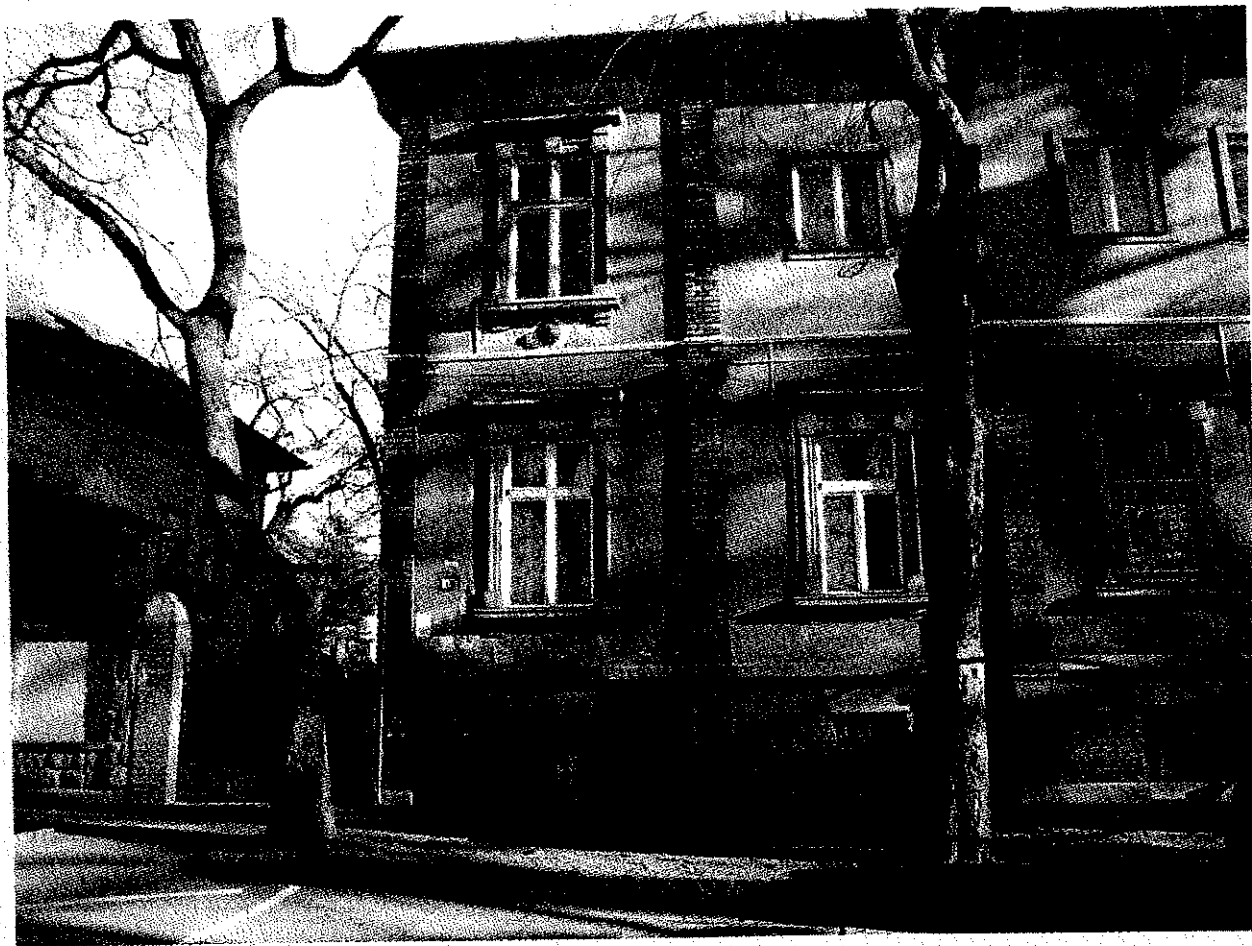


144

144

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Delej utca 19. szám (hrsz.:38672/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince raktár forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. február 2.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Delej utca 19. pince raktár (Hrsz.: 38672/0/A/1)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Tisztviselő telep
Utca, házszám, emelet, ajtó : Delej utca 19. pincszint
Hrsz. : 38672/0/A/1

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 : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (udvari)
Közmű-ellátottság : villany,
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 32 m²
Belmagasság : 2,9 m
Eszmei hányad : 60/1000
Komfortfokozat : komfort nélkül
Társasház telkének területe : 1.141 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A besorolt forgalmi értékkel
EGYELENTK

Budapest, 2018. 02. 02. Csáfordi Zoltán
Józsefvárosi Önkormányzat

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. február 2.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 68.750,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 2.200.000,- Ft
azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 6.800.000,- Ft
azaz Hatmillió-nyolcszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 1.100.000,- Ft
azaz Egymillió-egyszázezer forint

Budapest, 2018. február 2.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879626-2-41...
Törvényi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Delej utca 19. szám alatti, 38672/0/A/1 hrsz-ú pince raktár értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. január 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. január 24.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Delej utca 19. pincszint
Helyrajzi szám	: 38672/0/A/1
Megnevezése	: raktár
Terület	: 32 m ²
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, Tisztviselő telep elnevezésű városrészben, a Delej utcában, a Benyovszky Móric utca és az Elnök utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi építésű, családi házas és társasházias ingatlanok találhatók kertvárosi környezetben. A társasház közműves, az értékelte ingatlanban csak villany közművet találtunk. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Orczy út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, az ablakok fix fémhálós kiegészítve, gyenge állapotban
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, pvc, hajópadló burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, alagsor + földszint + 1 emelet kialakítással. Az ingatlan a Delej utcában, a Benyovszky Mór utca és az Elnök utca között lévő társasház pincéjében található, a társasház udvaráról a közös pincelejárón keresztül közelíthető meg.

A vizsgált ingatlan 2 helyiségből áll, melyek belmagassága 2,9 m.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ablakok fix fémhálózattal kiegészítve, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc-vel, hajópadlóval burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, a vakolat több helyen vízesedés miatt levált, gyenge-közepes állapotú. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Összességében a vizsgált ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	11,72	100%	11,72
Raktár	20,10	100%	20,10
Raktár	31,82		31,82
Ingatlan összesen:			32,00
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	32,00		32,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	32,00		32,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 32,0 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Delej utca 19. pince rakár (Hrsz.: 38672/0/A/1)

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	Az értékeltendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár	Raktár
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Delej utca 19.	Biró Lajos u.	Horvát Mihály tér	Orsz. út	Páter utca	Villám utca
Épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince	pince	pince
Ingatlan hasznos ösztérülete	32	40	61	54	122	130
Komfortfokozata	komfort nélküli	félkomfortos	félkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli
Építés éve	1900-as évek eleje	1930	1915	1920	1910	1920
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, átlagos áll.	tégla, felújított állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, felújítandó áll.
Eladási ár Ft-ban	2 450 000	2 450 000	5 500 000	4 000 000	8 600 000	9 800 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		61 250	90 164	74 074	70 492	75 385
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	elhelyezkedés (1)	hasonló	jobb	jobb	hasonló	hasonló
	ingatlan mérete (2)	hasonló	nagobb	nagobb	nagobb	nagobb
	használhatóság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	közművek, komfortosság (4)	jobb	jobb	jobb	jobb	azonos
	műszaki állapot (5)	jobb	jobb	hasonló	jobb	hasonló
	ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%	-15%	-10%	-5%	10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		55 125	76 639	66 667	66 967	82 923
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		100%				
A figyelembe vett súlyszámok		69 664				
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		2 200 000				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		1 100 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke						

azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint
azaz Egy millió-egyszáz ezer 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 740 Ft/m²/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 8,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			740
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			740
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			32
A bérletileg hasznosítható terület			23 680
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			284 160
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			75%
Tervezhető kihasználtság, %			213 120
Figyelembe vehető bevétel, Ft			
Kiadások, Ft			6 394
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			6 394
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			8 525
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			21 312
Kalkulálható költségek összesen, Ft			191 808
Éves üzemi eredmény, Ft			8,0%
Tőkésítési ráta			2 397 600
Tőkésített érték, Ft			300 000
Befektetési kiadások			2 097 600
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			2 100 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			
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 ²)	1 141	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	1 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	60	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	68	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	100 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	6 800 000	azaz Hatmillió-nyolcszázezer forint

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 bérbe 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%
	2 200 000	2 100 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	2 200 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Delej utca 19. szám alatti, 38672/0/A/1 hrsz-ú pince raktár jelenlegi piaci értékét:

2.200.000 Ft-ban,
azaz
Kettőmillió-kettőszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. február 2.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adatszám: 22679026-2-41
Loronyi 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 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 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 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 2018. február 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, VIII. ker. Delej utca 19. pince raktár (Hrsz.: 38672/0/A/1)

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Közföldi Hivatala
 Budapest, XI. Budaörsi út 52. 1512 Budapest, Pf. 415

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes: művelési

Művelési szám: 5000004/40730/2013

2018.01.24

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérítési 33672/0/4/1 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER. Belső utca 19. pinceszint 1. sz. földrajzi terület

I. RÉSZ

1. Az egyéb művelési adatok:

megnevezés	terület m2	számkód egység/E01	területi kód	területi kód
terület	32	0 0	00/1000	enkormányzat

bejegyzéskor: 599992/1999/13/09.03.22

2. bejegyzéskor: 147937/1994/1994.09.07

Térkép:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyek:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyzéskor: 147937/1994/1994.09.07

jegyzéskor: 1994.09.07. 1994.09.07. 1994.09.07. 1994.09.07.

jegyzéskor: eredeti felvétel: 147937/1994/1994.09.07

jegyzéskor: tulajdonos

név: VIII. KER. ENKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Belső utca 19-07.

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

MELLEKLET:

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp. VIII. kerület, Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. kerület 2243. tulajdoni lapon 38672. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület Delet u. 19. szám alatt 1141 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 32/1969. IX.30. korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezd. alapján a mellékelt alaprajzok szerint

T Á R S A H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületszármaradványok, berendezések és felszerelések közös használatának a jogait - a 32/1969. IX.30. korm. sz. rendelet 5. §-a és a Bp. Főváros Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestülete 495/1993. X.26. kelt határozata alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonosiársak egymás közötti jogviszonyait az 1977. évi 11. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozták.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (1141 m²) területe és az azon lévő kerítés, kapu, járda, és körburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Földemlak, külsőbeni földemlak burkolat nélkül, zárt földemlak burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszármaradvány, lépcsőháza, bejárattal és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.

- V. Pincei rekeszek és raktárak 8 db, 111,55 m² alapterülettel.
- VI. Az épület lépcsőháza(i) lejárói 4 db, 24,10 m² alapterülettel.
- VII. Az épület előtere, és közlekedői, és függőfolyosója 5 db, 54,69 m² alapterülettel.
- VIII. Padlástér 260,00 m² alapterülettel.
- IX. Az épület mosókonyhája és Wc-e, 23,00 m² alapterülettel.
- X. Az épület tornáca 31,80 m² alapterülettel.
- XI. Az épület lakatos szerkezetei (közös használatú).
- XII. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- XIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig.
- XIV. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XV. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XVI. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XVII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.

A közös tulajdon 1000/1000 eszmei hányadból áll. Az V. számmal jelzett rekeszek és raktárak a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken I. számmal jelölt pince I. ajtószámu. nem lakás célú helyiség, mely 2 db raktárból áll, 31,82 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 60/1000 hányadrész.

JÓZSEFMÉRSÉLYI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRTISZTERI HIVATAL

1997. APR 06. Szám: 0065/97

Melléklet:	Dátum:	Évszám:
------------	--------	---------

KÖZTÉRKEZÉSI VÁLLALAT

1997. APR 06. Szám: 0065/97

Előadó: J. Polner

TÁRSASHÁZILAJDONOK ALAKÍTÁSA

OKMÁR

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1431. budapesti VIII., Baross u. 65/67./ c 32/1969/IX.30./ Korm. sz. rendelet 2. § /1/ bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest VIII. kerület 2313 tulajdoni lapon nyilvántartott, 38.760 helyrajzi szám, 1055 ² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben budapesti VIII., Delej u. 32. szám alatti ingatlant, a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11.sz. tvr, valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökösésségeket és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át ezzel, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az előbbiekről szerinti szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÖZTULAJDON

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

A közös tulajdon 1000/1000 eszméi hányadrészből áll.

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 1055 ².
- II. Alap és felmenőfalak, kőszelvény, pillérek, előlépcsők és berendezési tárgyak, alagsori és tükörfalak.

Jel

158

B.

KÜLÖNTULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei az I-XXVI. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyont részek között használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, ezek tartozékai és felszerelése, az alábbiak szerint:

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 1. számmal jelölt, budapesti VIII., Delej u. 32. alagsor 1. ajtószáma, két szoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC-ből álló, 68 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyont részekből 138/1000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 2. számmal jelölt, budapesti VIII., Delej u. 32. alagsor 2. ajtószáma, két szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba és kamrából álló, 67 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyont részekből 136/1000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 3. számmal jelölt, budapesti VIII., Delej u. 32. megasföldszint 1. ajtószáma, három szoba, konyha, fürdőszoba, WC, előszoba, közlekedő, kamrából álló, 139 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyont részekből 282/1000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik az alapító okiratban és tervrajzon 4. számmal jelölt, budapesti VIII., Delej u. 32. megasföldszint 2. ajtószáma, három szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, előtér és kamrából álló, 137 m² alapterületű öröklakás, amelyhez a közösségben álló vagyont részekből 276/1000 rész tulajdoni illetőség tartozik.

365

五

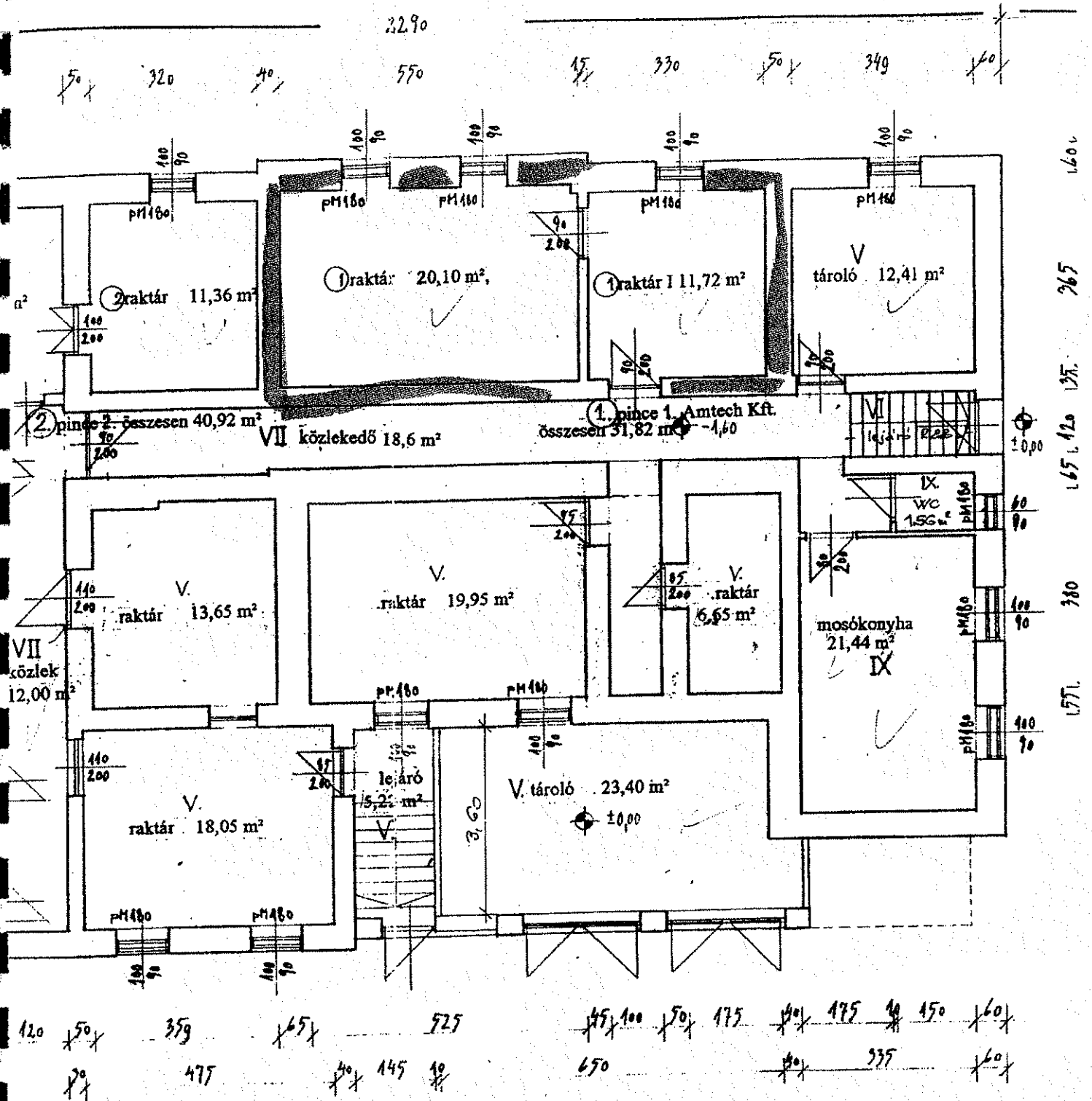
5, 12

✓ **Answer:** **100%**

380

- 155

160



THALÉSZ ÉPÍTÉS 1112. BUDAPEST, HEGYALJA ÚT	
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMÉ INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODA Bud	
Delej u. 19.	pince alaprajz
Tervező: <u>Mezős Tamás</u>	Felmérte: <u>Sugár Zoltán</u>

1089 Budapest, Delej utca 19. pince raktár Hrsz.: 38672/0/A/1



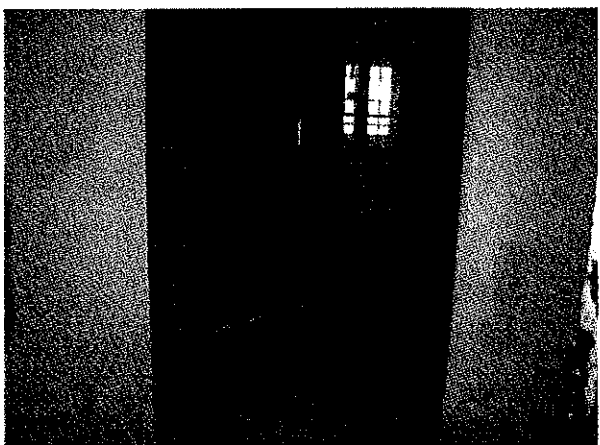
Környezet



A társasház utcai homlokzata



A pincébe vezető ajtó

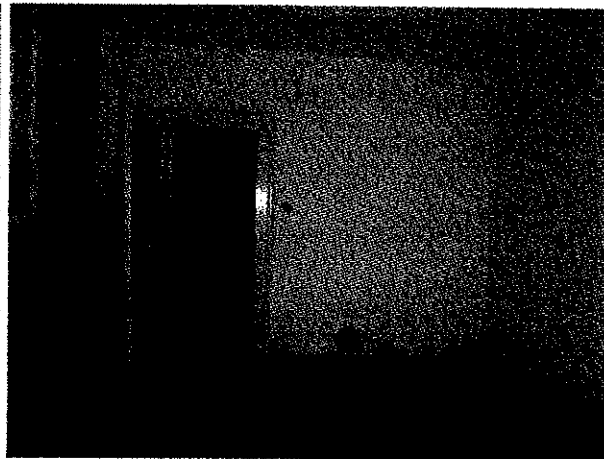


A vizsgált ingatlan bejárata

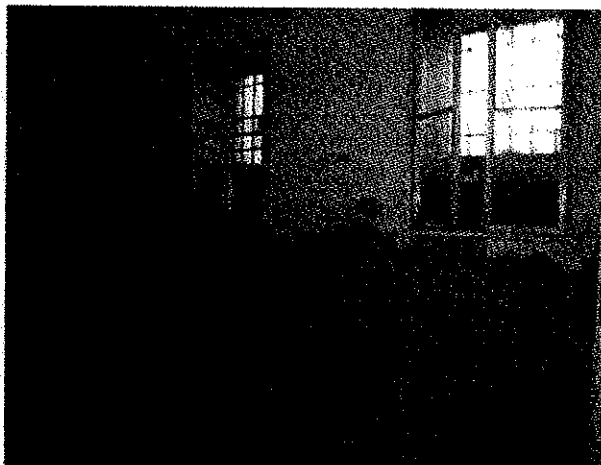
2018. január 30.

J. W.

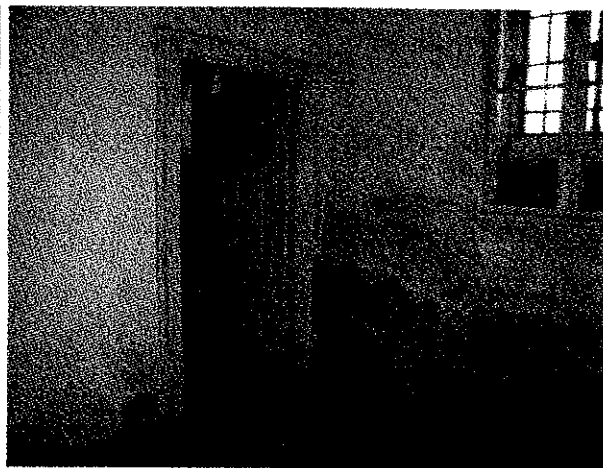
1089 Budapest, Delej utca 19. pince raktár Hrsz.: 38672/0/A/1



Raktár



Raktár



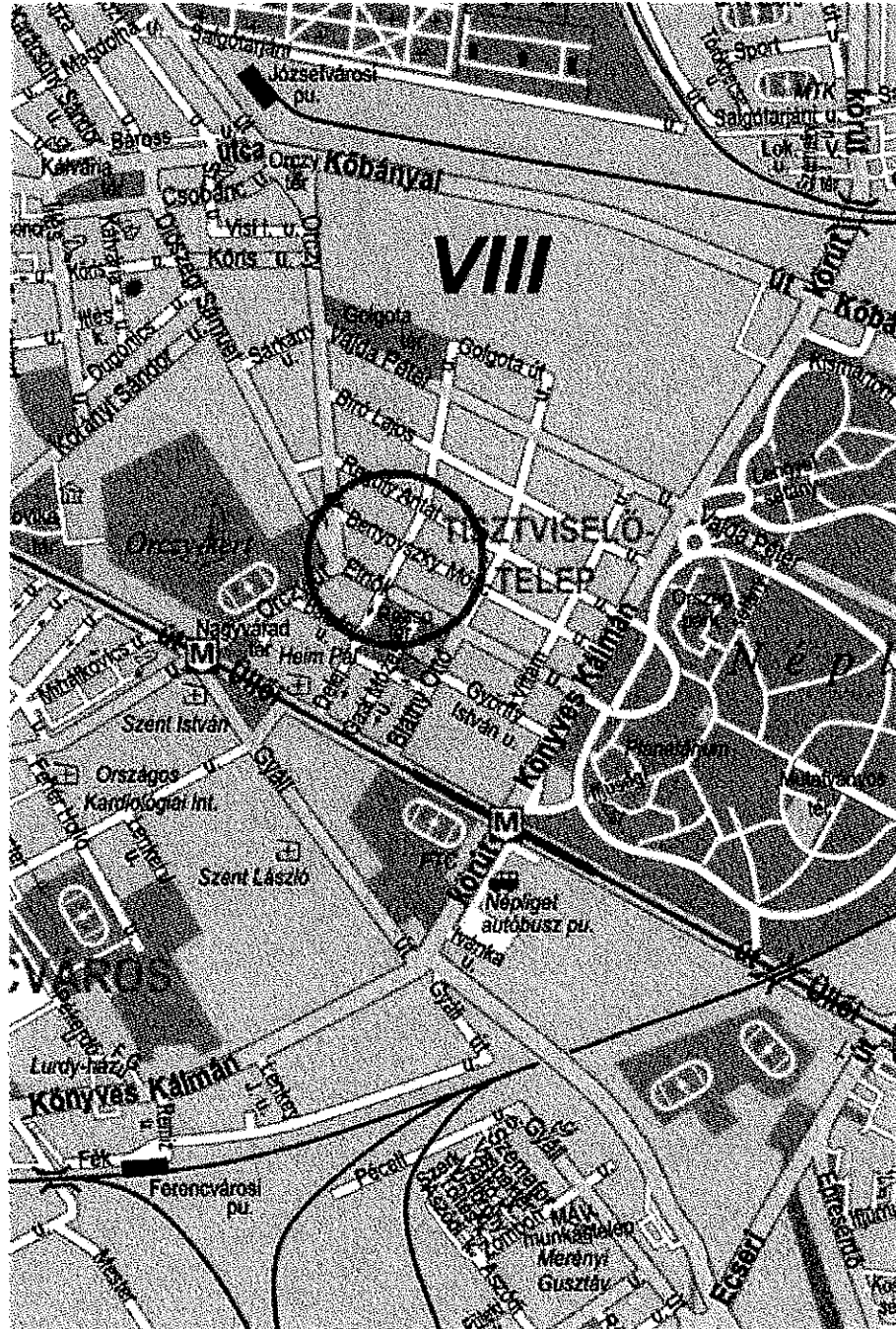
Raktár

2018. január 30.

Handwritten signature
163

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Delej utca 19.



Handwritten signature or mark.

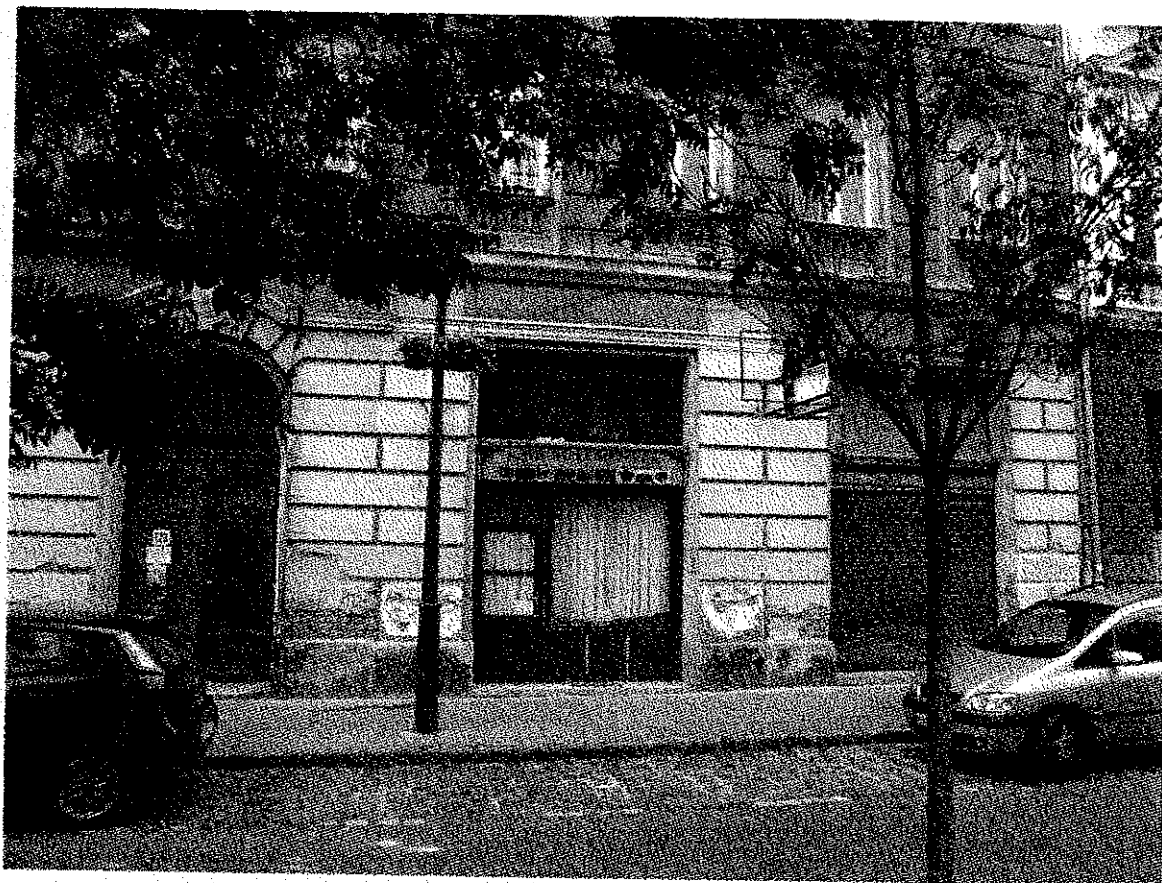


GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 122. fszt. üzlet (Hrsz.: 35405/0/A/69)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross utca 122. szám (Hrsz.:35405/0/A/69) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlet forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értébecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2017. szeptember 15.

165



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross utca 122. fszt. üzlet (Hrsz.: 35405/0/A/69)

ÉRTÉKEKELÉS 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. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross utca 122. földszint
Hrsz. : 35405/0/A/69

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : 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, tégl
Alapterület : 54 m²
Redukált alapterület : 65 m² (GALÉRIAVAL 1/2)
Belmagasság : 2,5 – 5,0 méter
Eszmei hányad : 228/10.000
K komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 1.278 m²

ÉRTÉKEKELÉS

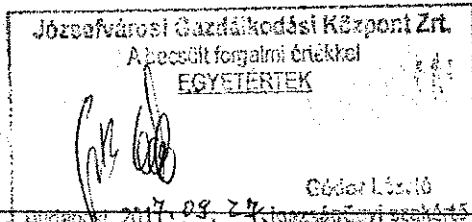
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2017. szeptember 15.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 293.846,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 19.100.000,- Ft
azaz Tizenkilencmillió-egyszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.500.000,- Ft
azaz Hárommillió-ötszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 14.500.000,- Ft
azaz Tizennégymillió-ötszázezer forint

Budapest, 2017. szeptember 15.

Készítette:



Grifton Property Kft.
.....1139 Budapest, Váci út 95.....
Adószám: 142670220-41
Ingatlanforgalmi Értékelési
névjegyzék szám: 03451/2002

166



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 1089 Budapest, Baross utca 122.szám alatti, 35405/0/A/69 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 12.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

Handwritten signature and number 167



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Baross utca 122. földszint
Helyrajzi szám	: 35405/0/A/69
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 54 m ²
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, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Baross utcában, a Dobozi utca és a Lujza utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbusszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Dobozi utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: vasbeton sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók és ablak, fémráccsal védett, közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű és műanyag ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, járólappal, pvc-vel burkolt, jó-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, jó-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	villanybojler

Handwritten signature
168



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a társasház földszintjén helyezkedik el, a Baross utca felől önállóan közelíthető meg.

Minden közmű adott. Az utcafronti helyiség utólagos válaszfalazással több részre osztott. A vizsgált ingatlan földszintjén eladótérből, konyhából és kisebb raktárhelyiségekből áll. A galérián kerültek kialakításra a férfi-női wc+mosdók. A földszint teljes belmagassága 5,0 m. A galéria 2,5 m belmagasságú.

A bejárati ajtók és az ablak faszerkezetűek, az udvarra nyíló ajtó és ablak fémráccsal védett, közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek és műanyag harmonika ajtó, közepes állapotúak.

A padozat beton, járólappal és pvc-vel burkolt, jó-közepes állapotúak.

A falak vakoltak, festettek, csempézettek, jó-közepes állapotúak.

A használati meleg vizet villanybojler adja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan jó-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
földszint			
Eladótér	30,57	100%	30,57
Konyha	14,64	100%	14,64
Raktár	3,20	100%	3,20
Raktár	3,06	100%	3,06
Raktár	2,40	100%	2,40
galéria			
Közeledő és vizesblokkok	21,50	50%	10,75
Összesen	75,37		64,62
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	75,37		64,62
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	54,00		54,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 65,0 m².

169

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Baross utca 122.	Baross utca	Magdolna utca	Népszínház utca	Szerdahelyi utca	Práter utca
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint+galéria	földszint
Ingatlan hasznos összterülete	65	48	97	90	83	40
Komfortfokozata	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1920.	1922	1918	1920	1930	1910
Szerkezet, állapot	tégla, jó-közepes állapot	tégla, 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 ²)		310 417	277 835	296 667	327 711	287 500
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1) ingatlan mérete (2) használatosság (3) közelművek, komfortosság (4) műszaki állapot (5) ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	rosszabb	jobb	hasonló	rosszabb
		-5%	5%	-5%	0%	5%
		kisebb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	kisebb
		-5%	5%	5%	5%	-5%
		jobb	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
		azonos	azonos	azonos	azonos	azonos
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	15%	10%	10%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		294 896	319 510	326 333	360 482	287 500
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		317 744				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		20 700 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		14 500 000				
		azaz Huszmillió-hétszáz ezer forint				
		azaz Tizenharmillió-ötszáz ezer 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 1.935 Ft/m²/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 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /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 ² /hó			2 150
galéria miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 935
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			65
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			125 775
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 509 300
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 131 975
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			33 959
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			33 959
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			45 279
Kalkulálható költségek összesen, Ft			113 198
Éves üzemi eredmény, Ft			1 018 778
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			15 673 500
Befektetési kiadások			500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			15 173 500
Hozadéki érték kerekítve, Ft			15 200 000

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



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	1 278		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	228		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	29		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	120 000		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	3 500 000	azaz Hárommillió-ötszázezer forint	

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe 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%
	20 700 000	15 200 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	19 100 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Baross utca 122. szám alatti, 35405/0/A/69 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

19.100.000 Ft-ban,

azaz

Tizenkilencmillió-egyszázezer 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

[Handwritten signature]



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 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 korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

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

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

Az értékelés időpontja 2017. 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.

Handwritten signature

173



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Baross utca 122. fszt. üzlet (Hrsz.: 35405/0/A/69)

MELLÉKLETEK

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

Handwritten signature

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok utca 39. 1519 Budapest TF 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelt szám: 800300434171742617

2017.09.05

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35405/0/A/69 helyrajza száma

1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 122. földmívelő "Földhasználat alatt"

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész fel	személyi hányad	tulajdoni Erték
Önkormányzat	54	0 0	359.10000	Önkormányzat

Bejegyző határozat: 094987/1999/

1. bejegyző határozat: 500008/730.19/1997.10.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi építményekben meghatározott részek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, értékesítési idő: 123222/1996/1996.05.23

jogviszony: eredeti felvétel

jogviszony: tulajdonos

nem: VIII. KER. GYÖMÖRNYI UTCA

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 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

JW

175

Budapest, VIII. ker. Baross u. 122. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 821. tulajdoni lapon 35405 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Baross u. 122. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT/Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 1278 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	tároló 1	37,20 m ²
VII.	tároló 2	6,80 m ²
VIII.	tároló 3	6,12 m ²
IX.	tároló 4	67,51 m ²
X.	tároló 5	42,00 m ²
XI.	tároló 6	51,00 m ²
XII.	tároló 7	11,73 m ²
XIII.	tároló 8	31,91 m ²
XIV.	tároló 9	57,89 m ²
XV.	tároló 10	74,80 m ²
XVI.	tároló 11	8,60 m ²
XVII.	tároló 12	27,00 m ²
XVIII.	tároló 13	41,20 m ²
XIX.	tároló 14	103,75 m ²

Handwritten signature

66. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 66. számmal jelölt, a természetben "III.em.68. sz." alatti konyha, kamra, szoba helyiségekből álló öröklakás 34 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

143/10.000 hányad.

67. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 67. számmal jelölt, a természetben " III.em.68/A. " alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 29 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

123/10.000 hányad.

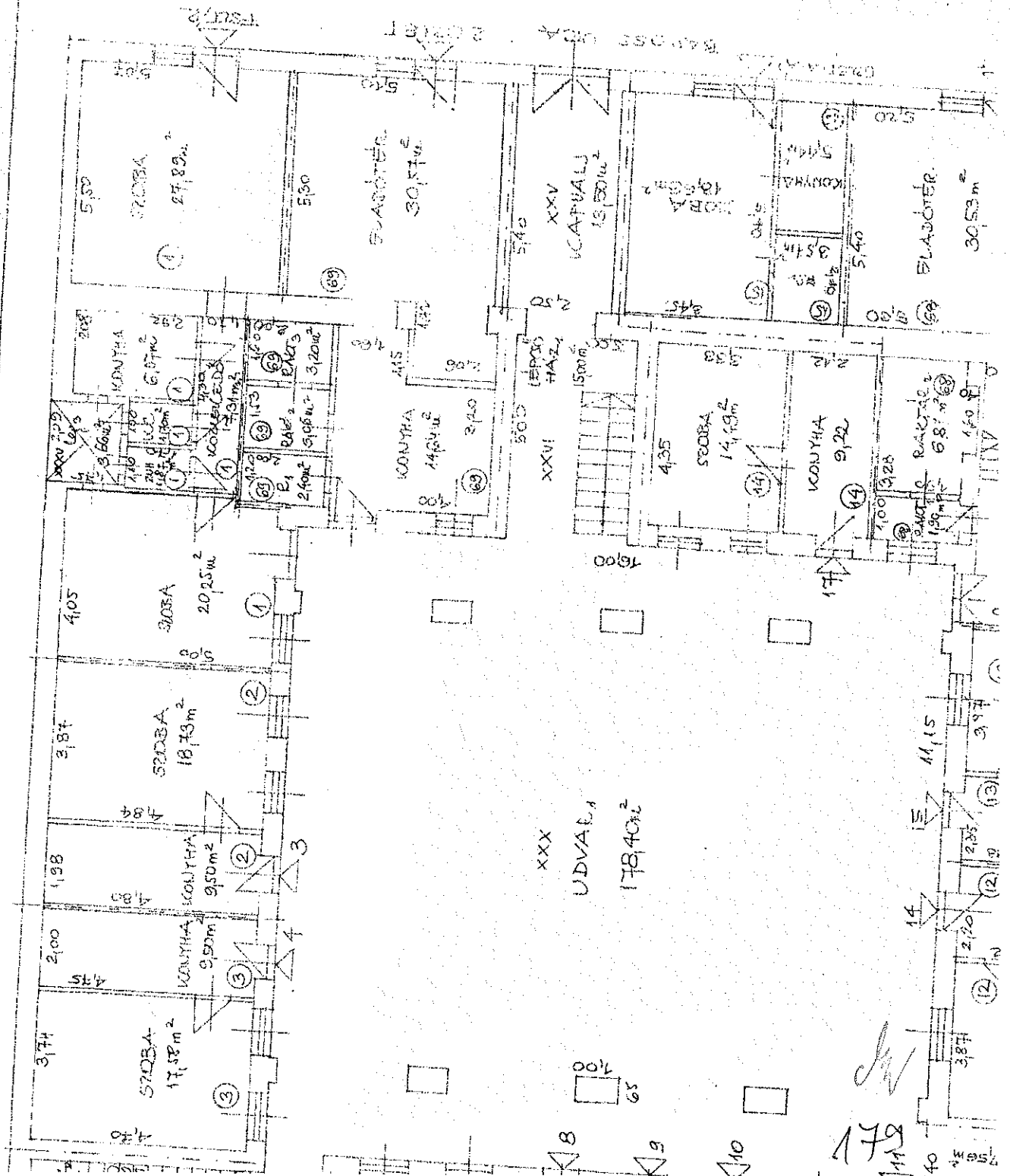
68. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 68. számmal jelölt, a természetben " fszt.Üzlet 1." alatti eladótér, műhely, WC, 3 raktár, galéria helyiségekből álló üzlet 79 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

335/10.000 hányad.

69. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 69. számmal jelölt, a természetben " fszt.Üzlet 2." alatti eladótér, konyha, 3 raktár-helyiségekből álló üzlet 54 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

228/10.000 hányad.

Handwritten signature



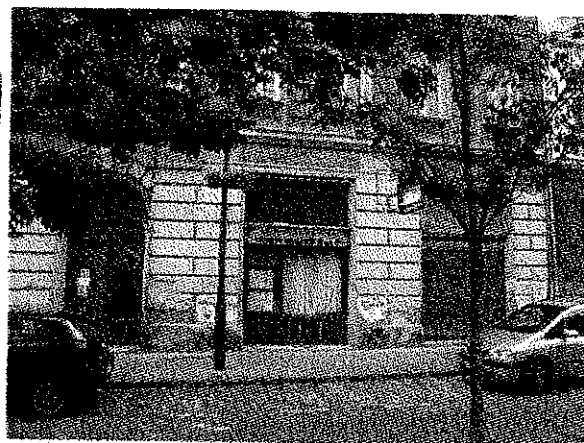
1089 Budapest, Baross utca 122. földszinti üzlet Hrsz.: 35405/0/A/69



Környezet, utca



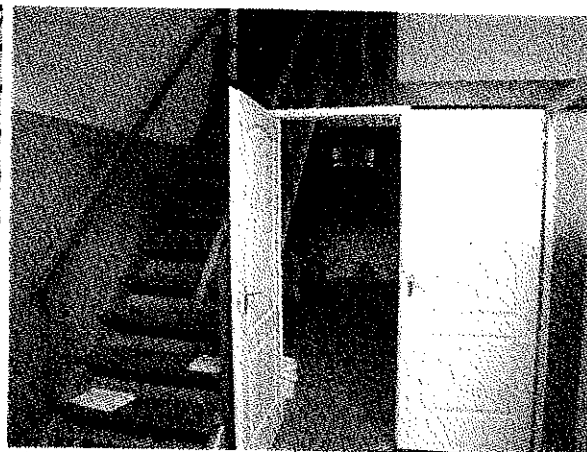
Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A vizsgált ingatlan bejárata

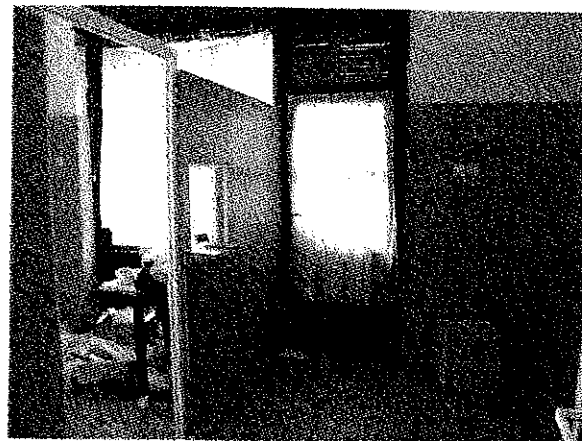
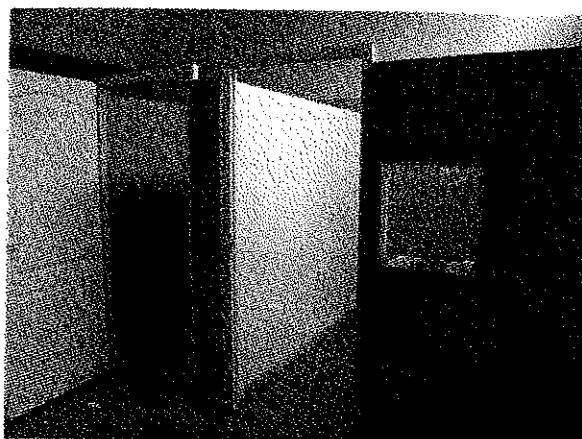


Utcafronti helyiség

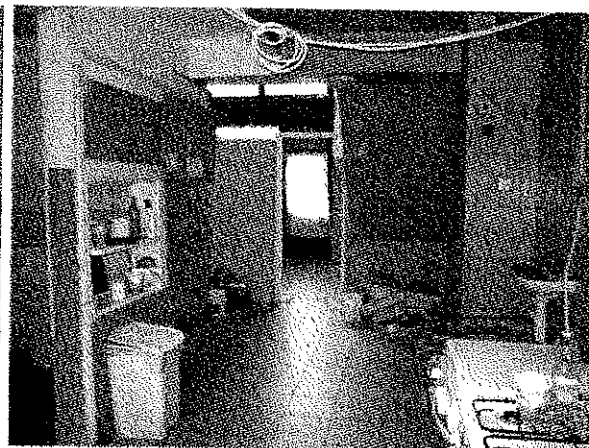
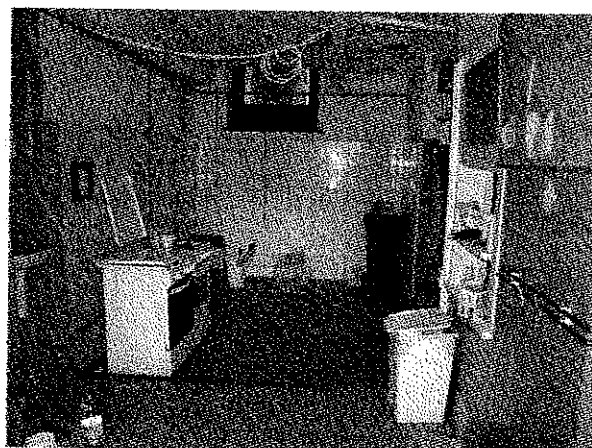
2017. szeptember 12.

Handwritten signature

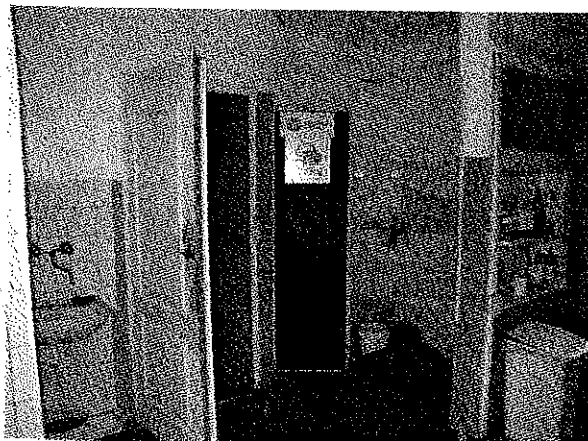
1089 Budapest, Baross utca 122. földszinti üzlet Hrsz.: 35405/0/A/69



Utcafronti helyiség



Konyha

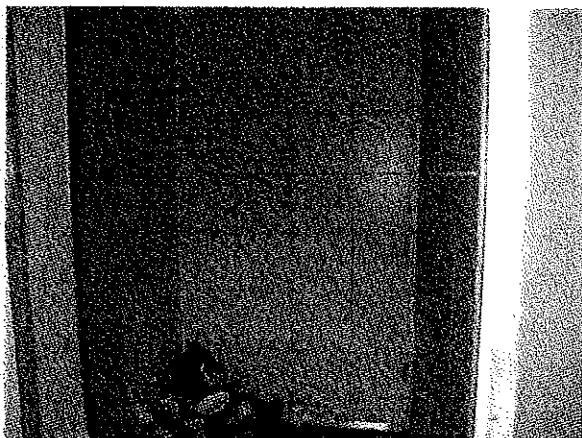


Raktár

2017. szeptember 12.

SW
181

1089 Budapest, Baross utca 122. földszinti üzlet Hrsz.: 35405/0/A/69



Raktár



Udvari kijárat



Villanybojler



Gázóra



Galéria feljárat

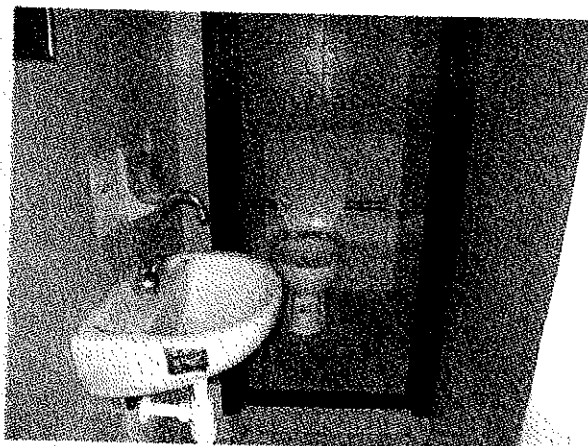


Galéria

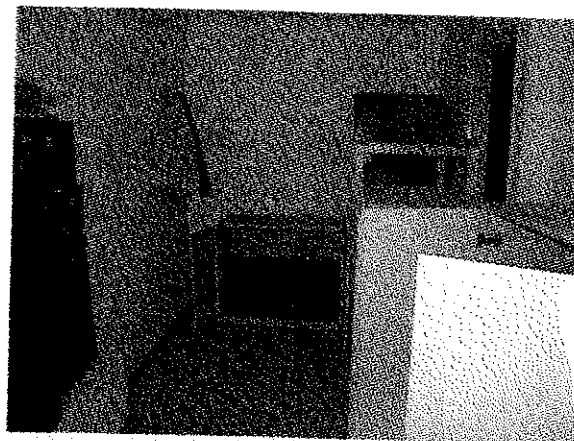
2017. szeptember 12.

Handwritten signature
182

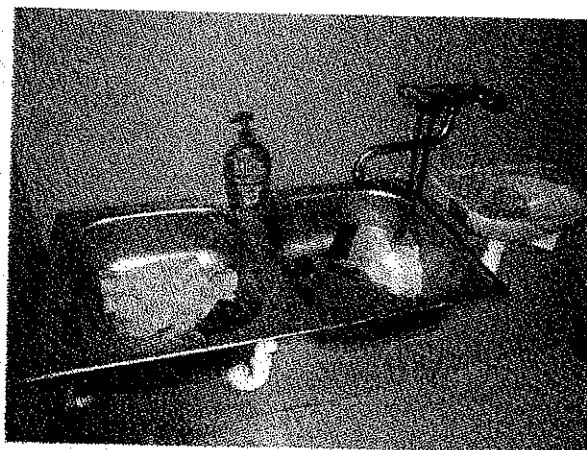
1089 Budapest, Baross utca 122. földszinti üzlet Hrsz.: 35405/0/A/69



Mosdó+wc



Közlekedő



Mosogató

2017. szeptember 12.

Handwritten signature
423

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Baross utca 122.

