

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nap utca 13. sz. (hrsz.:35671/0/A/1) alatti, Önkormányzati tulajdonú pince műhely/üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. március 2.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 13. pince műhely/üzlet (Hrsz.: 35671/0/A/1)

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely/üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Józsefváros, Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nap utca 13. pincszint
Hrsz. : 35671/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : műhely/üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 55 m²
Belmagasság : 2,5 m
Eszmei hányad : 63/1.000
Komfortfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 640 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTÉK

Gódor László
Budapest, 2018.03.16. Igazságügyi szakértő

ÉRTÉKELES

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 141.818,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 7.800.000,- Ft
azaz Hétmillió-nyolcszázézer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 600.000,- Ft
azaz Hatszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 4.000.000,- Ft
azaz Négymillió forint

Budapest, 2018. március 2.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
A/103
Törőny Péter
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a **Grifon Property Kft.-t** a 1082 Budapest, Nap utca 13. szám alatti, 35671/0/A/1 hrsz-ú pince műhely/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 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. március 1.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. február 21.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi színrajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Nap utca 13. pinceszint
Helyrajzi szám	: 35671/0/A/1
Megnevezése	: műhely
Terület	: 55 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 Nap utcában, a Kisfaludy utca és a Vajdahunyad utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körút felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1910-es 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, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

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

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1910-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a Nap utcában, a Kisfaludy utca és a Vajdahunyad utca között lévő társasház pincéjében található, mely a Nap utca felől önállóan megközelíthető. Az ingatlan villannyal, vízzel és csatorna közművekkel rendelkezik.

Az ingatlan előtérből, műhelytérből és leválasztott wc-ből áll, melyek belmagassága 2,5 m. A bejárati ajtó járdaszinttől mért belmagassága 1,9 m.

A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fa szerkezetűek, fémráccsal védettek, közepes állapotúak. A bejárati lépcső aljában szélfogó van kialakítva. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, részben járólapon, közepes állapotú. A falak vakoltak, közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem láttunk.

A vizsgált ingatlan a szemle idején üres volt.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapon műhely besorolású, de elhelyezkedése miatt üzleti funkcióban is hasznosítható.

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	54,74	100%	54,74
Összesen	54,74		54,74
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	54,74		54,74
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	55,00		55,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 55,0 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 vesszük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Műhely/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	Nap utca 13	Karácsony S. utca	Orczy út	Népszínház utca	Üllői út	Üllői út
Épületen belüli elhelyezkedés	pincszint	földszint+pince	földszint+pince	földszint+pince	pince	pince
Ingatlan hasznos összterülete	55	190	230	161	97	97
Komfortfokozata	komfortos	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1910-es évek	1910	1920	1900	1900	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll	tégla, átlagos állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújítandó áll	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot
Eladási ár Ft-ban	24 300 000	27 000 000	31 000 000	22 000 000	17 200 000	17 200 000
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	177 520	177 520
Korrekciós tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb	rosszabb	rosszabb	jobb	jobb	jobb
ingatlan mérete (2)	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
használatosság (3)	jobb	jobb	jobb	jobb	hasonló	hasonló
közelművek, komfortosság (4)	azonos	rosszabb	azonos	azonos	azonos	azonos
műszaki állapot (5)	jobb	jobb	jobb	hasonló	hasonló	hasonló
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb	hasonló
A piaci korrekció mértéke összesen	-10%	5%	5%	-5%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	115 105	182 903	141 522	129 814	159 588	159 588
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	145 786					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	8 000 000					
Az ingatlan becsült HAVIDALÉKOS értéke	4 000 000					
						azaz Négyemlítő forint
						azaz Négyemlítő forint

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

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.400 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 8,0 %-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	144	310 000	2 153
2. Üzlet, fsz+pince, Bezerédi utca	100	135 000	1 350
3. Üzlet, félszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fsz+pince, Nagy Fuváros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, félszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 400
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 400
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			55
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			77 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			924 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			693 000
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			20 790
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			20 790
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			27 720
Kalkulálható költségek összesen, Ft			69 300
Éves üzemi eredmény, Ft			623 700
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			7 796 250
Befektetési kiadások			600 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			7 196 250
Hozadéki érték kerekítve, Ft			7 200 000

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 megbízó által korábban közölt és azóta korrigált adatok alapján állapítottuk meg.

Teleknagyság (m ²)	640	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	63	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	4	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	600 000	azaz Hatszázezer 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%
	8 000 000	7 200 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	7 800 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Nap utca 13. szám alatti, 35671/0/A/1 hrsz-ú pince műhely/üzlet jelenlegi piaci értékét:

7.800.000 Ft-ban,
azaz
Hétmillió-nyolcszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. március 2.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Eg. út: 95864
Tóronyi 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 érdekelttsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

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

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

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető 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. március 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. Nap utca 13. pince műhelyüzlet (Hrsz.: 35671/0/A/1)

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 800004/91598/2018

2018.02.21

BUDAPEST VIII. KER.

Béltarulat 35671/0/A/1 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 13. pincenint: "Felhívizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
műhely	55	0	0	62/1000 önkormányzati

Bejegyző határozat: 999089/1999/1999.02.11

2. Bejegyző határozat: 91228/1994/1994.03.31

Tárcsaszám

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi című okiratokban meghatározott felhívizsgák

II RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 91228/1994/1994.03.31

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 212784/1991/1991.11.01

jogcím: eredeti felvétel 91228/1994/1994.03.31

jogállás: tulajdonos

név: JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 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

Nem hiteles tulajdoni lap

FŐVÁROSI KERÜLETI FÖLDEHIVATALA	
Érkezési idő: 1994-03-31	17.
Regisztrációs szám: []	Előírási szám: []
Melléklet: []	Szám: []

Társasháztulajdon alapító okirat

elője az szereplő, ilajdonát rozatával alapján- laltaknak

k tartozó rmányzat

Budapest, VIII.ker. Nap u. 13.
(Hrsz.:35671, tul.lapsz.:1072)

2401 1994-07-20

lat nélkül,

tőszigetelés

a külön

ek a külön

ek gáv

4 példányt átvettem LÖV2 febr. 12-én dr. Póllós

1994

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Nap u. 13.

I. Általános rendelkezések

Jószefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ór u. 8. sz.), mint az Ingatlan kezelője az Ingatlanyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1072 számú tulajdoni lapon, 35671 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Nap u. 13. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 593/1993 (XII. 14.) 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: 640.00 m²
- II. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek;
- III. Födémszerkezetek, áthidalások, kiváltások, függőfolyosók, erkélylemez burkofat nélkül, lépcsőszerkezetek;
- IV. Tetőszerkezet tetőhéjazattal és kapcsolódó épületbádogos szerkezettel, tetőszigetelés rétegrendje, a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- V. Homlokzat lábazaiképzéssel kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- VI. Vízvezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól (alap- és felszállóvezetékek) a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig;
- VII. Csatornavezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól (alap- és eljővezetékek) a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig;
- VIII. Gázvezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig;

IX.	Elektromos-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig;	
X.	Minden egyébba fentiekben nem részletezett közös rendeltetésűnek minősülő épületszerkezeti, szakipari és épületgépészeti épületrész;	
XI.	Kapualj:	18.39 m ²
XII.	Lépcsőház:	62.52 m ²
XIII.	Pincelejáró:	3.32 m ²
XIV.	Pincetér:	79.23 m ²
XV.	Terasz (tégla szerk. támfallal 5.80 m):	35.24 m ²
XVI.	Légudvar:	6.52 m ²
XVII.	Függőfolyosók:	22.20 m ²
XVIII.	Padlástér:	199.70 m ²
	ebből hasznos (1.90m feletti):	139.79 m ²
XIX.	Údvar (alagsori lépcsővel) +:	133.72 m ²
XX.	Közös WC:	1.01 m ²

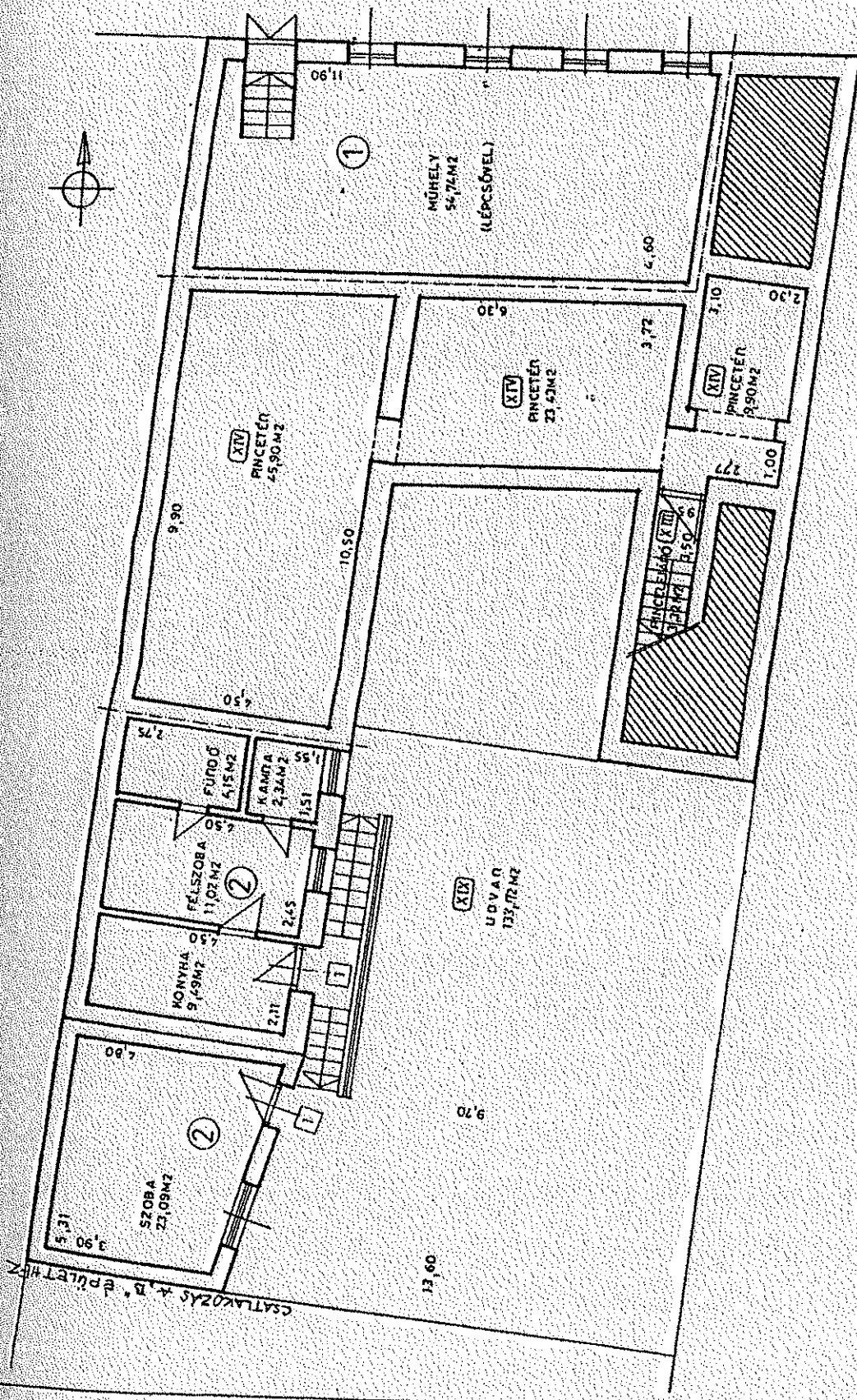
2. A közös tulajdon 1000/1000, azaz ezer/ezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 12 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1072/1 számú tulajdoni lapon 35671/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Nap u. 13. pincei, 55 m² alapterületű műhely és a közös tulajdonból 63/1000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1072/2 számú tulajdoni lapon 35671/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Nap u. 13. alags. 1. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 50 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 58/1000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1072/3 számú tulajdoni lapon 35671/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Nap u. 13. fszt. 1. sz. alatti 1 szobás, 35 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 41/1000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 1072/4 számú tulajdoni lapon 35671/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Nap u. 13. fszt. 2. sz. alatti 2 szobás, 65 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 76/1000 hányad.



KÜLÖN TULAJDONI ILLETŐSÉG

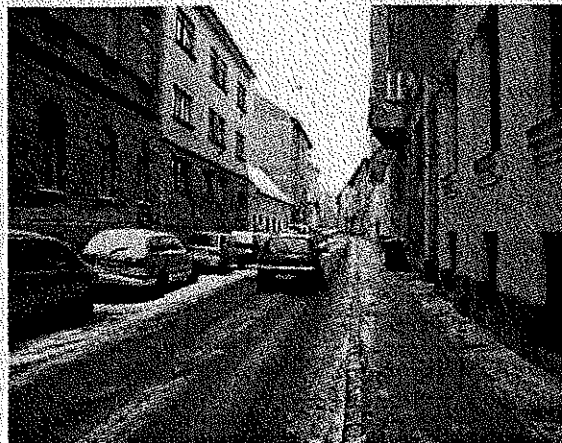
szám	lakás helyiségek	terület
1	MŰHELY	54,76 M ²
2	ALAGSOR 1.	50,09 M ²

KÖZÖS HASZNÁLATÚ TERÜLET

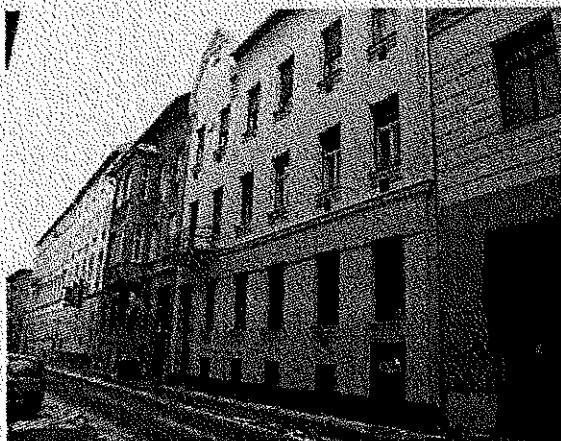
jel	elnevezés	terület
XIII	PINCELEIÁTO	392 M ²
XIV	PINCETÉR	79,23 M ²
XIX	UDVAR	131,92 M ²

Térny: BUDAPEST VIII. NAP UTCA 13. FELMÉRÉSI TERV TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSHOZ	Térjzszám: 1
ALAGSORI ALAPRAJZ („A” ÉPÜLET)	Város: BM KFT
Felmerő: LUKÁSZ KÁROLY	Méretarány: 1:100
Térjzjel: LUKÁSZ	Dátum: 1994.FEBRUÁR

1082 Budapest, Nap utca 13. pince műhely Hrsz.: 35671/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

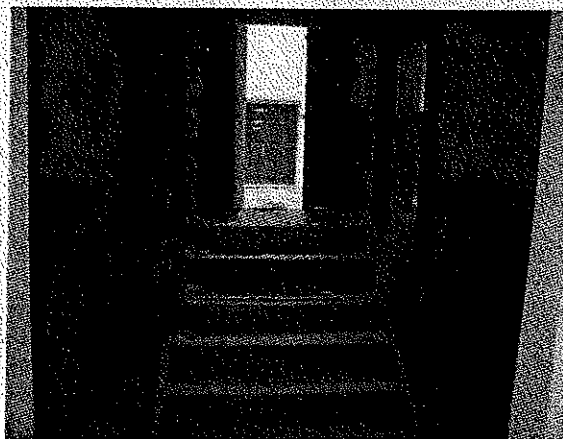
A vizsgált ingatlan utcafrontja



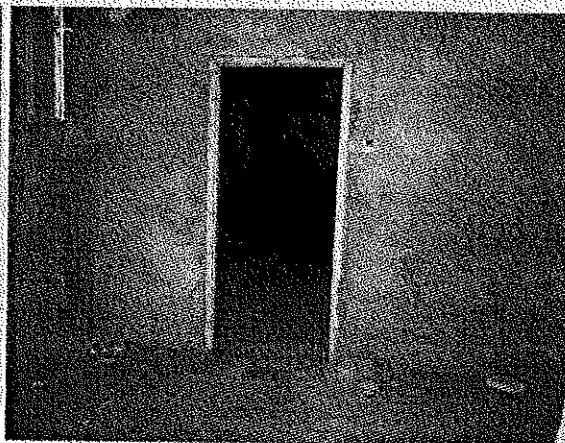
A vizsgált ingatlan bejárata

2018. február 28.

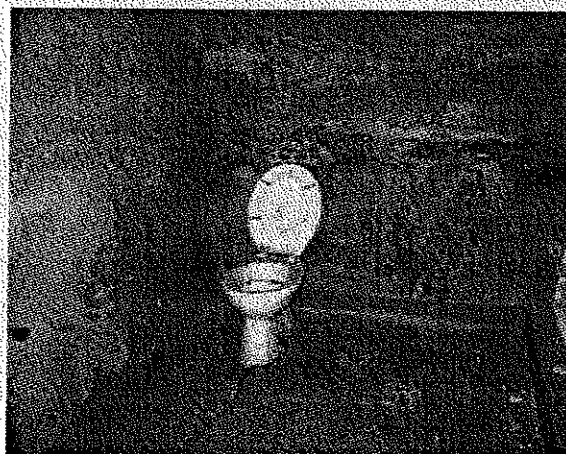
1082 Budapest, Nap utca 13. pince műhely Hrsz.: 35671/0/A/1



Szélfogó



Előtér



WC



Műhely

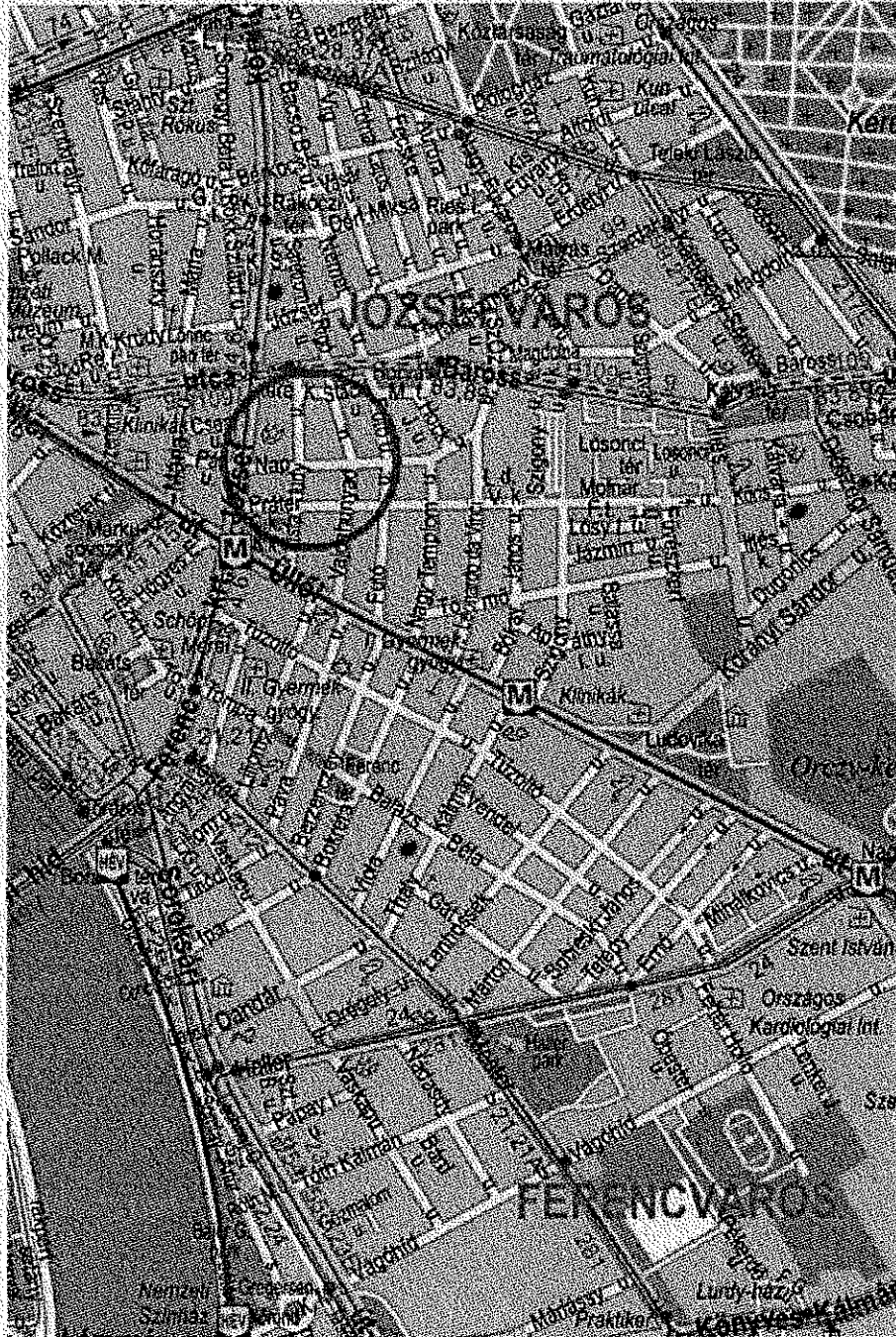


Műhely

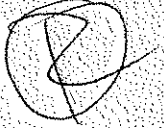
2018. február 28.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nap utca 13.



13



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Visi I. utca 12. fszt+pince üzlet (Hrsz.: 35942/0/A/2)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Visi Imre utca 12. szám (Hrsz.:35942/0/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint + pince üzlet forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. március 2.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Visi Imre utca 12.
Hrsz. : 35942/0/A/2

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 + pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 106 m²
Redukált alapterület : 64 m²
Belmagasság : 5,2 – 2,1 méter
Eszmei hányad : 732/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 556 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYELENTKÉNT
Cédlor László
Budapest, 2018. március 2. Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatója

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 151.563,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.700.000,- Ft
azaz Kilencmillió-hétszázézer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.900.000,- Ft
azaz Négy millió-kilencszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.000.000,- Ft
azaz Hétmillió forint

Budapest, 2018. március 2.

Készítette:

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



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Visi Imre utca 12. szám alatti, 35942/0/A/2 hrsz-ú földszint + pince üzlet értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált 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. március 1.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. február 21.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Visi Imre utca 12.
Helyrajzi szám	: 35942/0/A/2
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 106 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, Józsefváros Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Visi Imre utcában, az Orczy út és a Szeszgyár utca között lévő társasház földszintjén és pinceszintjén található. Környezetében társasházias ingatlanok találhatóak, az épületek földszintjén többnyire tüzelőhelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és a vizsgált ingatlan is közművesített. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Visi Imre utca felől közelíthető meg.

3.3. Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablak, nyitható fémráccsal és fémredőnyvel védett gyenge állapotú

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, kőlap burkolat, gyenge állapotú

belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotúak

gépészet, hőleadók: villanybojler



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pincés szint + földszint + 3 emelet kialakítással. A vizsgált ingatlan a Visi Imre utcában, az Orczy út és a Szeszgyár utca között lévő társasház földszintjén és pincés szintjén található, a Visi Imre utcáról önállóan közelíthető meg.

Az ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan földszint és pincerészre tagolódik, ahol a földszint belmagassága 5,2 m, a pince 3,7 és 2,1 m belmagasságú. A földszintről a pincébe lejáró lépcső nagyon szűk, illetve a pince helyiségei közötti átjáró nagyon alacsony. A földszint üzlettérből, vizesblokkból és közlekedőből, a pince több raktárhelyiségből áll.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, az ajtó nyitható fémrácscsal, az ablak fémredőnyvel védett, gyenge állapotúak. A padozat beton, kőlapokkal burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, vizesedés miatt a vakolat sok helyen leválik, gyenge állapotú. A használati meleg vizet villanybojler adja. Egyéb gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Összességében a vizsgált ingatlan gyenge 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 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>Ingatlan helyiségei</i>			
<i>Földszint</i>			
Raktár	33,11	100%	33,11
Mosdó	5,85	100%	5,85
Közlekedő	2,31	100%	2,31
Lépcsőfeljáró	4,18	100%	4,18
Földszint összesen	45,45		45,45
<i>Pince</i>			
Raktár	18,51	30%	5,55
Raktár	10,51	30%	3,15
Raktár	31,24	30%	9,37
Pince összesen	60,26		18,08
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	105,71		63,53
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	106,00		106,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 64,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet	Üzlet
Az ingatlan funkciója	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Település	Visi Imre utca 12.	Karácsony S. utca	Orszy út	Népszínház utca	Vig utca
Utca, házszám	fszt + pince	fszt + pince	fszt + pince	fszt + pince	fszt + galéria
Épületen belüli elhelyezkedés	64	155	230	161	102
Ingatlan hasznos összterülete	komfortos	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Ingatlan hasznos összterülete	190	1930	1920	1900	1920
Komfortfokozata	1920.	1930	1920	1900	1920
Építés éve	1920.	1930	1920	1900	1920
Szerkezet, állapot	úgla, gyenge állapot	tégla, közepes állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújítandó áll.	tégla, átlagos állapot
Eladási ár Ft-ban	24 300 000	27 000 000	31 000 000	22 000 000	20 000 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)	127 895	174 194	134 783	136 646	196 078
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
ingatlan mérete (2)	nagjobb 10%	nagjobb 10%	nagjobb 15%	nagjobb 10%	nagjobb 5%
használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
közelművek, komfortosság (4)	azonos 0%	rosszabb 5%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen	0%	10%	5%	5%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	127 895	191 613	141 522	143 478	176 471
A figyelembe vett súlysúlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	156 196				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	10 000 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 000 000				
<i>azaz: Tízmillió forint</i>					
<i>azaz: Hetmillió forint</i>					



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 bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.380 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. Üzlet, fsz+pince, Baross utca	240	500 000	2 083
2. Üzlet, fszt+pince, Bezerédi utca	100	135 000	1 350
3. Üzlet, félszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fszt+pince, Nagy Fúvaros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, félszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 380
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 380
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			64
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			88 320
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 059 840
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			794 880
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			23 846
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			23 846
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			31 795
Kalkulálható költségek összesen, Ft			79 488
Éves üzemi eredmény, Ft			715 392
Tőkésítési ráta			7,5%
Tőkésített érték, Ft			9 538 560
Befektetési kiadások			500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			9 038 560
Hozadéki érték kerekítve, Ft			9 000 000

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



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	556	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	732	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	41	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	120 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 900 000	azaz Négymillió-kilencszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll 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%
	10 000 000	9 000 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	9 700 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Visi Imre utca 12. szám alatti 35942/0/A/2 hrsz-ú földszint + pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

9.700.000 Ft-ban,


azaz

Kilencmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. március 2.

 Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-08-038654

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2018. március 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. Visi I. utca 12. fszt+pince üzlet (Hrsz.: 35942/0/A/2)

MELLÉKLETEK

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

71

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 - Szemle másolat

Megjegyzés száma: 8000004/91625/2018

2018.02.21

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület: 35942/0/A/2 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Vizi Imre utca 12. "Felsővizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	térület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	106	0	0	732/10000 önkormányzati

Béregyző határozat: 999999/1999/

2. Béregyző határozat: 255817/1994/1994.12.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

béregyző határozat, érkezési idő: 255814/1994/1994.12.22

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

nev.: 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

72

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1319 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35942 hrsz-u 556 m2 alapterületű - természetben [REDACTED] szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. § szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán 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 TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

B.

KÜLÖN TULAJDON

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

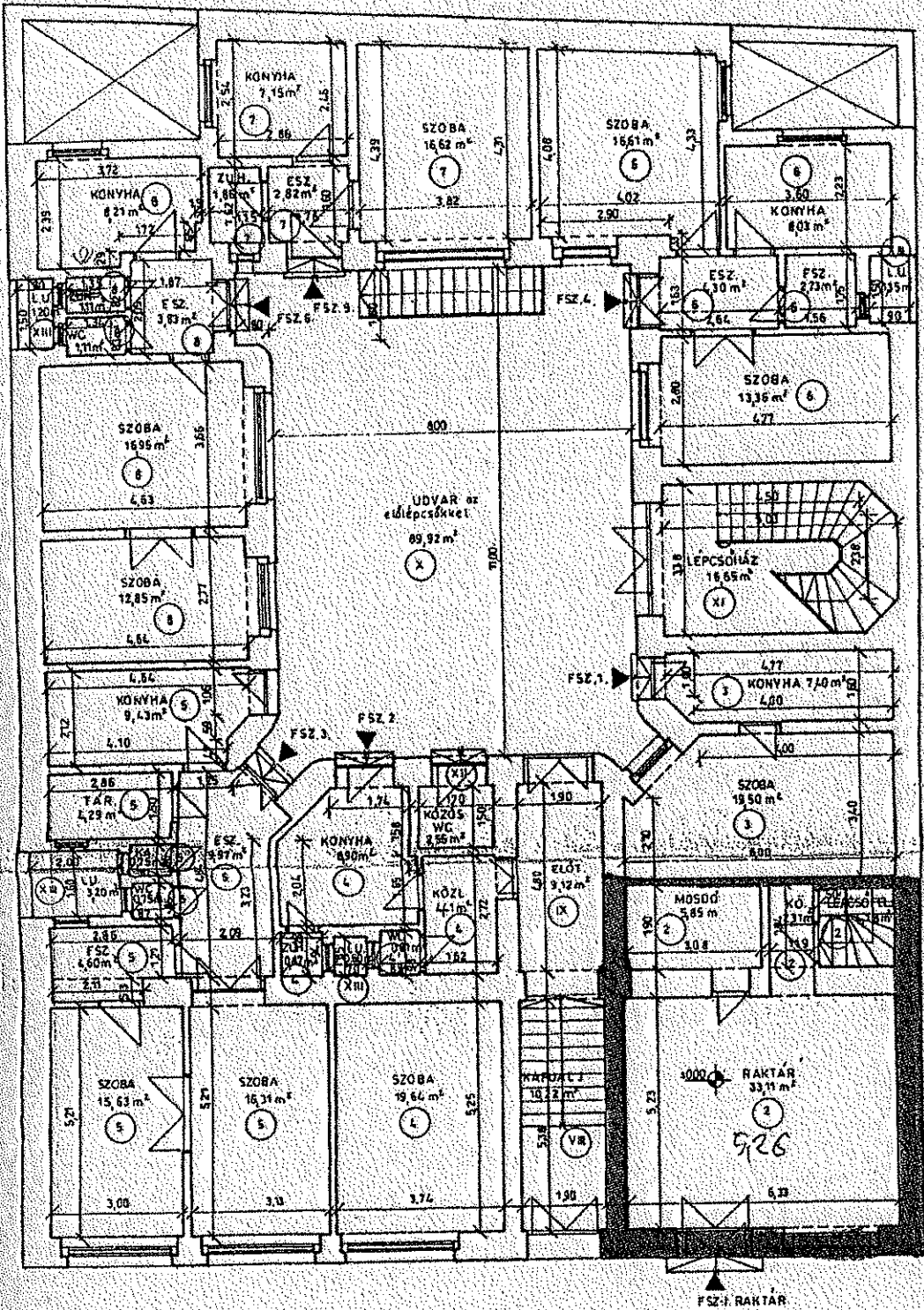
PINCESZINT

1./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Visi Imre u. 12. szám alatti ingatlan pinceszintjén, a kapualjtól balra az első utcai lejárathoz 108 m² alapterületű 3 raktár, 2 közlekedőből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 746/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

PINCE + FÖLDSZINT

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Visi Imre u. 12. szám alatti ingatlan földszintjén, valamint pincében található, a kapualjtól jobbra az első, földszinti utcai bejárathoz 106 m² alapterületű földszinten raktár, mosdó, közlekedő, lépcsőfeljáró /46 m²/, pinceszinten 3 raktárból /60 m²/ álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 732/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

74



VISI I. U. 12.

KÜLÖN TULAJDONI HLETŐSÉGEK

2	FSZ. I. RAKTÁR FSZ. I. RÉSZE	49,45 m ²
3	FSZ. I. LAKÁS	26,90 m ²
4	FSZ. 2. LAKÁS	34,63 m ²
5	FSZ. 3. LAKÁS	61,73 m ²
6	FSZ. 4. LAKÁS	45,03 m ²
7	FSZ. 5. LAKÁS	28,45 m ²
8	FSZ. 6. LAKÁS	44,06 m ²

KÖZÖS TULAJDONÚ TERÜLETEK

VII	KAPUALJ	10,22 m ²
IX	ELŐTÉR	9,12 m ²
X	UDVAR az előlépcsőkkel	89,92 m ²
XI	LEPCSŐHÁZ	16,65 m ²
XII	KÖZÖS WC	2,56 m ²
XIII	LÉGUVAROK	6,35 m ²

MEGRENDELŐ: KÖVÉSZTART RT.

BUDAPEST, VIII. VÍZI I. U. 12. LAKÓEPÜLET
FELMÉRÉSI TERVE TÁRSASÁG ALAPÍTÓ OKIRATHOZ
FÖLD SZINT ALAPRA JZ

TERV: SZÉKELYI

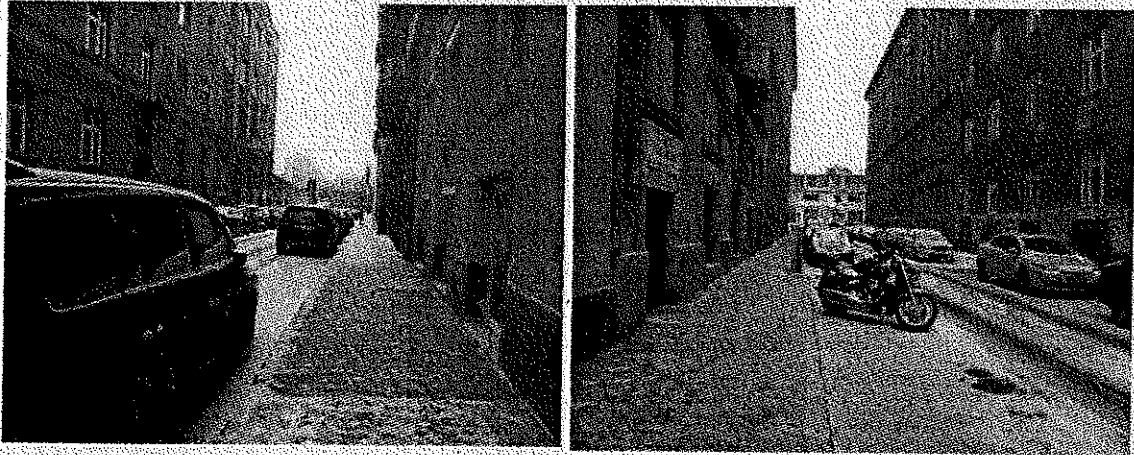
SZERK.: KÁLMÁN

DÁTUM: 1994. MÁJ.

MÉRÉSK: 1:100

75

1089 Budapest, Visi Imre utca 12. Hrsz.: 35942/0/A/2



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan utcafrontja



Vizsgált ingatlan utcai bejárata

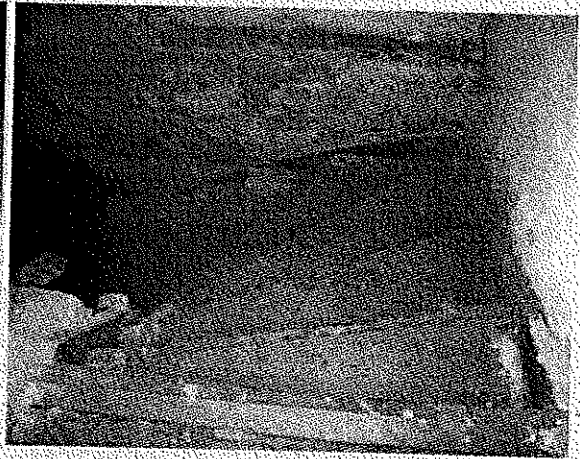
2018. február 28.

77

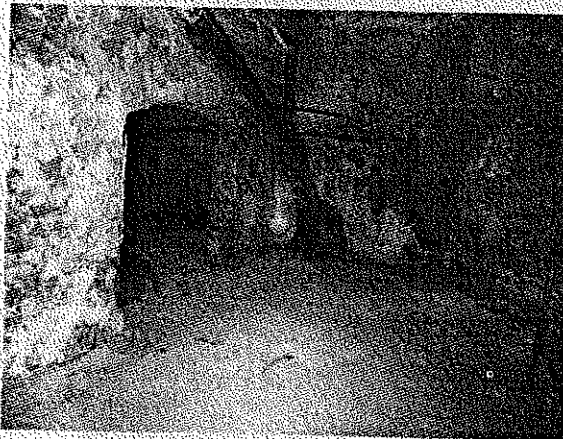
1089 Budapest, Visi Imre utca 12. Hrsz.: 35942/0/A/2



Földszinti helyiség



Lépcső a pincébe



Raktár1



Raktár2



Raktár3



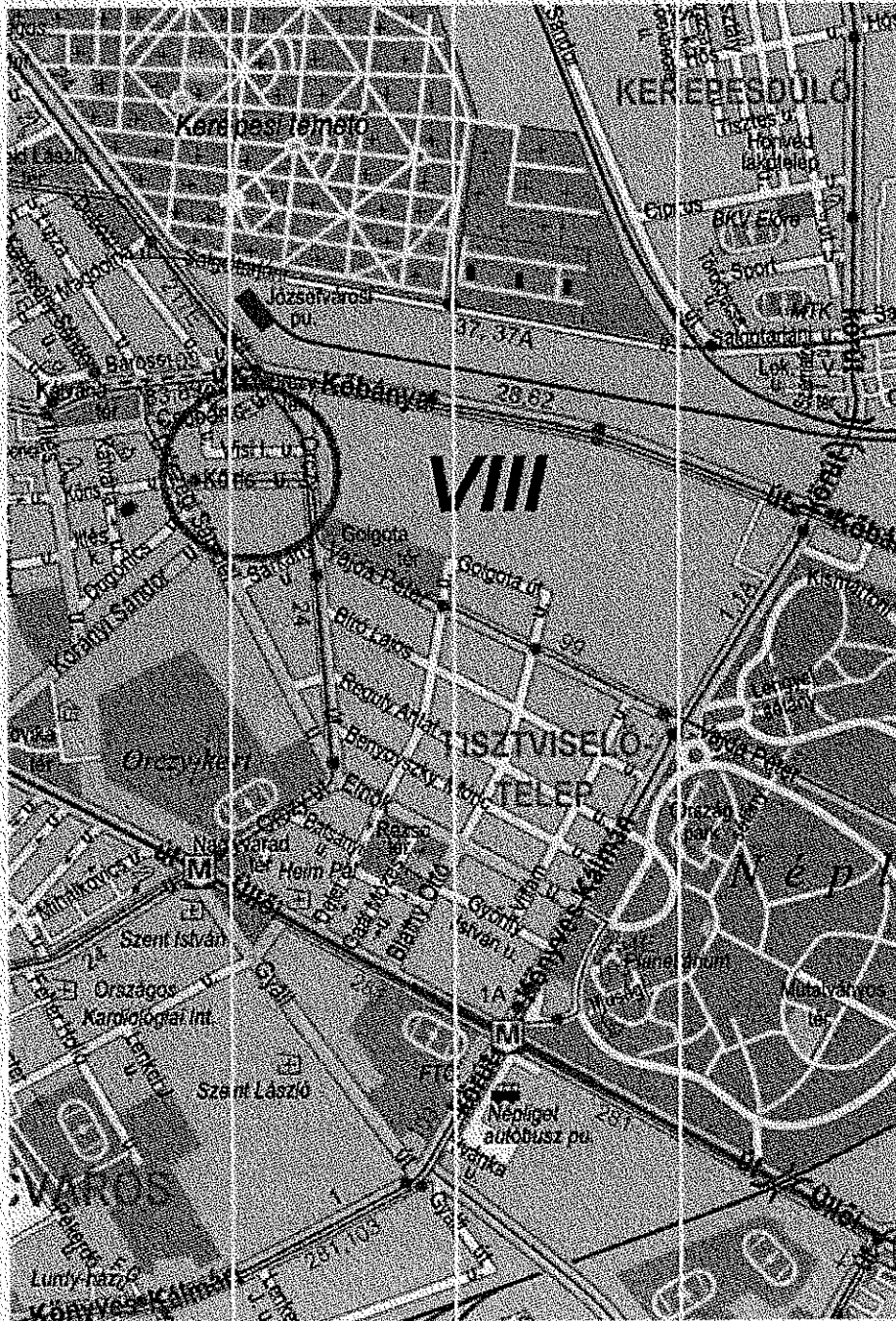
Földszinti helyiség

2018. március 28.

[Handwritten signature]
78

Térkép

Budapest, VIII. ker. Visi Imre u. 12.



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Kálvária utca 21/B. szám (hrsz.:36083/1/B/3) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori iroda/raktár forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. március 8.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kálvária utca 21/B, alagsori iroda/raktár (Hrsz.: 36083/1/B/3)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda/raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Kálvária utca 21/B -1 emelet 3. ajtó
Hrsz. : 36083/1/B/3

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 49 m²
Belmagasság : 2,6 m
Eszmei hanyad : 312/10.000
A bejárati ajtó magassága : 1,8 méter
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkenek területe : 869 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRIEK

[Handwritten signature]

Cédor Lőrincz

Budapest, 2018.03.24. Igazságügyi garabonci

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. március 8.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTEK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 100.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 4.900.000,- Ft
azaz *Négymillió-kilencszázezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.700.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-hétszázézer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 3.400.000,- Ft
azaz *Hárommillió-négyszázézer forint*

Budapest, 2018. március 8.

Készítette:

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Torony Ferenc utca 95.
Adószám: 23679026-2-14
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, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1089 Budapest, Kálvária utca 21/B. -1.3. szám alatti, 36083/1/B/3 hrsz-ú pince iroda értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. március 1.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. február 28.)
- 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	: Kálvária utca 21/B. -1 emelet 3.
Helyrajzi szám	: 36083/1/A/3
Megnevezése	: műhely
Terület	: 49 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Fővárosi Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Kálvária utcában, a Dugonics utca és az Illés utca között lévő társasház alagsorában található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves az értékelt ingatlanban gáz kivételével minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kálvária utca vagy az Illés utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablak, fémlappal védett, gyenge állapotban
belső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, gyenge-közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1930-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Kálvária utcában, a Dugonics utca és az Illés utca között lévő társasház alagsorában található, az Illés köz felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan kettő helyiségből áll, melyek belmagassága 2,6 m. A gáz kivételével a többi közmű rendelkezésre áll. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magasságai 8 méter.

Bejárati ajtó és ablak fémszerkezetűek, az ablak fémlappal védett, gyenge állapotúak. Belső ajtó fémszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, gyenge állapotú.

Jelenleg semmilyen gépészeti berendezés és hőleadó nincs a vizsgált ingatlanban.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge-közepes 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
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Iroda	49,12	100%	49,12
Helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	49,12		49,12
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	49,00		49,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 49,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Raktár/üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca Izst+pince 190 komfortos 1910	Raktár/üzlet Bp., VIII. ker. Horváth M. ter pince 61 félkomfortos 1915	Raktár/üzlet Bp., VIII. ker. Nepszínház utca pince 112 komfortos 1918	Raktár/üzlet Bp., VIII. ker. Magdolna utca Izst+pince 87 komfortos 1900	Raktár/üzlet Bp., VIII. ker. Páter utca pince 122 félkomfortos 1910
Utca, házszám	Káthária utca 21/B alagsor 49				
Épületen belüli elhelyezkedés	komfort nélküli				
Ingatlan hasznos összterülete	1930				
Komfortfokozata	Tégla, gyenge-közepes állapot				
Építés éve	24 300 000				
Szerkezet, állapot	5 300 000				
Eladási ár Ft-ban	2017				
Eladás ideje	Adatbázis				
Összehasonlító adat forrása	127 895	90 164	123 214	148 276	70 492
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
Korrekciós tényezők	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
elhelyezkedés (1)	magyobb 15%	hasonló 0%	magyobb 15%	magyobb 5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	magyobb 15%
használhatóság (3)	jobb -10%	jobb -5%	jobb 10%	jobb -10%	hasonló 0%
küzművek, komfortosság (4)	jobb -5%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
mészaki állapot (5)	hasonló -0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	-10%	-20%	0%	-20%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen					
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	115 105	72 131	123 214	118 621	70 492
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)					
	99 913				
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke	4 900 000				
Az ingatlan becslött likvidációs értéke	3 400 000				
<i>azaz Negyvenháromezer forint</i>					
<i>azaz Hárommillió-negyszáz ezer forint</i>					

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 bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.200 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 9,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár/üzlet, pince, Baross utca	102	120 000	1 176
2. Raktár/üzlet, pince, Déri Miksa utca	100	135 000	1 350
3. Raktár/üzlet, félszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Raktár/üzlet, fsz+pince, Nagy Fúvaros utca	87	100 000	1 149
5. Raktár/üzlet, félszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 200
Korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 200
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület	49		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	58 800		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	705 600		
Tervezhető kihasználtság, %	75%		
Figyelembe vehető bevétel, Ft	529 200		
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	15 876		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	15 876		
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a	21 168		
Kalkulálható költségek összesen, Ft	52 920		
Éves üzemi eredmény, Ft	476 280		
Tőkésítési ráta	9,0%		
Tőkésített érték, Ft	5 292 000		
Befektetési kiadások	500 000		
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	4 792 000		
Hozadéki érték kerekítve, Ft	4 800 000		

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

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Kálvária utca 21/B. alagsori iroda/raktár (Hrsz.: 36083/1/B/3)

Ingatlan típus kockázat 3.4

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	869	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	312	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	27	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	100 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 700 000	azaz Kettőmillió-hétszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	4 900 000	4 800 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	4 900 000	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Kálvária utca 21/B. szám alatti, 36083/1/B/3 hrsz-ú alagsori raktár/iroda jelenlegi piaci értékét:

4.900.000 Ft-ban,

azaz

Négymillió-kilencszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. március 08.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 23679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsülő
névjegyzék szám: 03451/2002