

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 bejegyzettekén 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 értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

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

Az értékelés időpontja 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.



GRIFON
Property

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/91573/2018

2018.02.21

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 36083/1/R/3 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 21/B. - 1. emelet, ajtó: 1

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	egysz/És1	aszmai hányad	tulajdoni forma
iroda	49	0	0	312/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

1. bejegyző határozat: 78143/1/2007/07.02.14

Táraszház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 78143/1/2007/07.02.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246§17/1991.12.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI JÓRSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1062 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

Budapesti 1. számú Közzéti Földhivatal
Budapest XI. Budafoki út 59.
Bátum 2006. December 21.



0122423330002005

Ikt. szám:

Mellékletek (db):

Kiírás: €

Budapest, VIII. kerület,
Kálvária u. 21/B.
szám alatti Társasház

Alapító Okirata

2006. szeptember 20.

Társasháztulajdont Alapító Okiratot

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. kerület Baross u. 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület belterület 36083/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület Kálvária utca 21/B. szám alatti ingatlan tulajdosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest, Ör u. 8.) a Ptk. 149. §-a, a 2003. évi CXXXIII. Tv. 10. §-a, 63. § (2) bekezdése alapján a 2003. november 10. napján kelt Budapest VIII. kerület Kálvária utca 21/B. számú Társasház Alapító Okiratát hatályon kívül helyezi és helyette a közgyűlés határozatára és az időközi jogszabályváltozásokra tekintettel az alábbiak szerinti alapító okiratot tekintik hatályosnak.

A tulajdos hozzájárul, hogy a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal a II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel, míg a III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokkal együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a III. pontban megjelöltek külön tulajdonaként.

Az ingatlan adatai:

Ingotlan helyrajzi száma:	Budapest VIII. kerület belterület 36083/1.
Ingotlan címe:	1089 Budapest, Kálvária u. 21/B.
Ingotlan jellege:	24 lakással és 6 nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkező társasház a hozzá tartozó telekkel
Társasház elnevezése:	Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 21/B. szám alatti Társasház

II. FEJEZET A KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

A tulajdos közös tulajdonában marad a mellékelt terveken szerepelő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

A mindenkori tulajdonostársakat osztatlan közös tulajdonában maradnak:

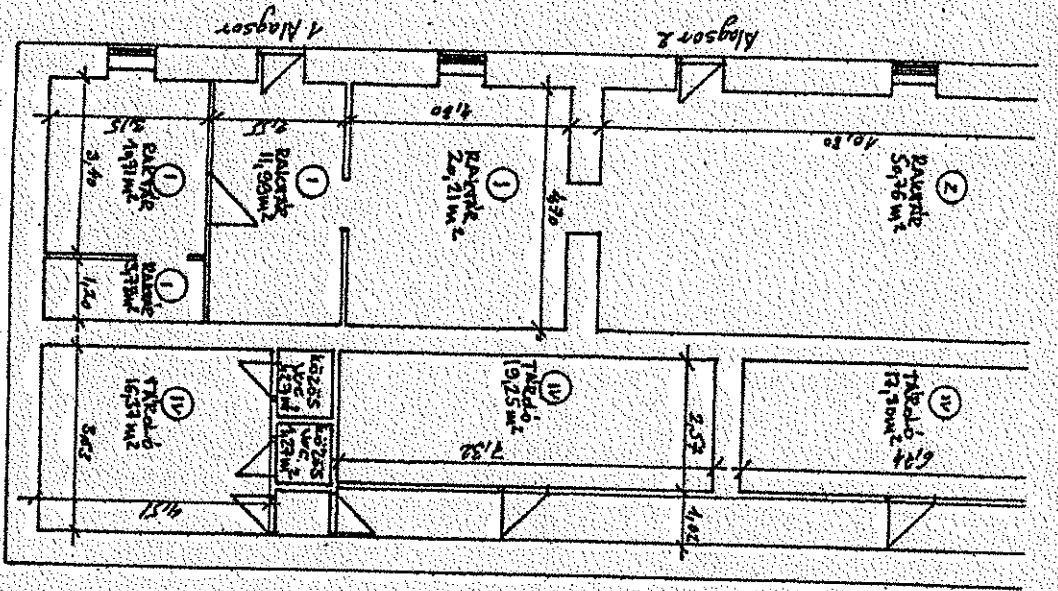
I. Telek: 869 m térmértékben, ebből udvar 130,67 m területtel

92

tárgyak, a víz és csatornahálózatból a lakáshoz tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

Külön tulajdonba tartozó lakások és helyiségek, amelyek az önkormányzat tulajdonában vannak, a következők:

1. Az **alagsor 1.** és a terveken (1.) sorszámmal jelölt, 46,69 m² nagyságú műhely, amely 3 műhely megnevezésű helyiségekből áll és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **299/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
2. Az **alagsor 2.** és a terveken (2.) sorszámmal jelölt 50,76 m² nagyságú műhely és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **325/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
3. Az **alagsor 3.** és a terveken (3.) sorszámmal jelölt 49,12 m² nagyságú iroda és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **312/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
4. Az **alagsor 4.** és a terveken (4.) sorszámmal jelölt 9,78 m² nagyságú raktár és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **64/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
5. Az **alagsor 6.** és a terveken (5.) sorszámmal jelölt 10,20 m² nagyságú iroda, és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **64/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
6. A **fszt.1.** és a terveken (6.) sorszámmal jelölt 55,76 m² nagyságú, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC és kamra helyiségekből álló öröklakás és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **356/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
7. A **fszt.2.** és a terveken (7.) sorszámmal jelölt 55,71 m² nagyságú, 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő helyiségekből álló öröklakás és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **356/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
8. A **fszt.3.** és a terveken (8.) sorszámmal jelölt 55,74 m² nagyságú, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC, kamra helyiségekből álló öröklakás és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **356/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
9. A **fszt.4.** és a terveken (9.) sorszámmal jelölt 53,26 m² nagyságú, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC és kamra helyiségekből álló öröklakás és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **337/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
10. A **fszt.5.** és a terveken (10.) sorszámmal jelölt 49,93 m² nagyságú, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC és kamra helyiségekből álló öröklakás és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **318/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
11. A **fszt.6.** és a terveken (11.) sorszámmal jelölt 67,72 m² nagyságú, 2 szoba, 1 felszoba, előszoba, konyha, fürdő helyiségekből álló öröklakás és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **402/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.
12. A **fszt.7.** és a terveken (12.) sorszámmal jelölt 18,00 m² nagyságú, 2 iroda helyiségből, valamint 1 zuhanyfülkéből álló iroda és a jelen Alapító Okiratban megjelölt **115/10 000**-ed tulajdoni hányad a közös tulajdonban maradó részekből.



Uraian	Luas	Volume	Unit	Volume	Volume
Klasor 1	44	1	36083/8/1	299/1000	
Klasor 2	49	2	36083/8/1	325/1000	
Klasor 3	49	3	36083/8/1	312/1000	
Klasor 4	10	4	36083/8/1	64/1000	
Klasor 5	10	5	36083/8/1	64/1000	
Klasor 6	10	6	36083/8/1	356/1000	
Klasor 7	10	7	36083/8/1	318/1000	
Klasor 8	10	8	36083/8/1	354/1000	
Klasor 9	10	9	36083/8/1	354/1000	
Klasor 10	10	10	36083/8/1	461/1000	
Klasor 11	10	11	36083/8/1	461/1000	
Klasor 12	10	12	36083/8/1	15/1000	
Klasor 13	10	13	36083/8/1	461/1000	
Klasor 14	10	14	36083/8/1	354/1000	
Klasor 15	10	15	36083/8/1	354/1000	
Klasor 16	10	16	36083/8/1	354/1000	
Klasor 17	10	17	36083/8/1	354/1000	
Klasor 18	10	18	36083/8/1	354/1000	
Klasor 19	10	19	36083/8/1	354/1000	
Klasor 20	10	20	36083/8/1	354/1000	
Klasor 21	10	21	36083/8/1	354/1000	
Klasor 22	10	22	36083/8/1	354/1000	
Klasor 23	10	23	36083/8/1	354/1000	
Klasor 24	10	24	36083/8/1	354/1000	
Klasor 25	10	25	36083/8/1	354/1000	
Klasor 26	10	26	36083/8/1	354/1000	
Klasor 27	10	27	36083/8/1	354/1000	
Klasor 28	10	28	36083/8/1	354/1000	
Klasor 29	10	29	36083/8/1	354/1000	
Klasor 30	10	30	36083/8/1	354/1000	
Klasor 31	10	31	36083/8/1	354/1000	

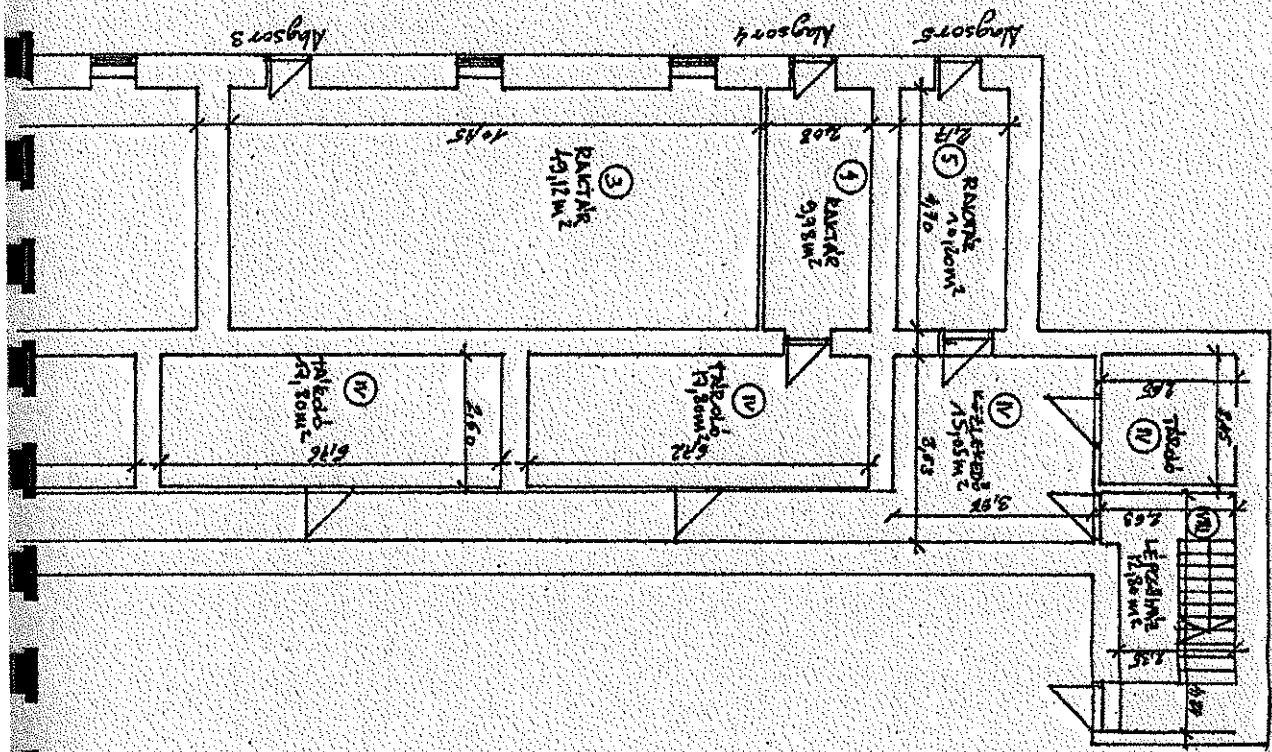
102



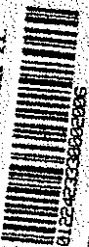
TABSAHAT ALPARDI
OKLEAT 1

BUDAPERT VIII KER. KALUKAIA v. 21/8

ALASKE KAPASAT
Hidangan
Pakuw

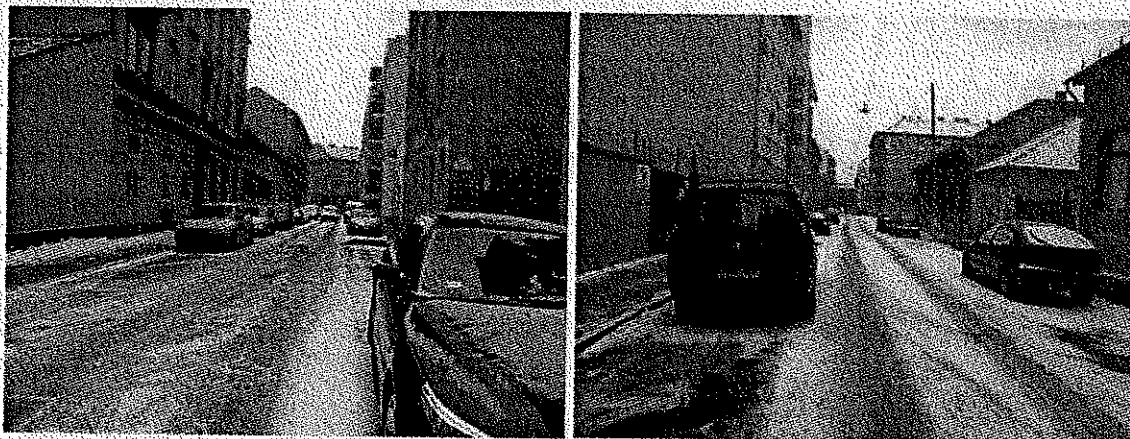


Rudapesti 1. számú Községi Építéskamara
 Budapest XI. kerületi Építéskamara
 Mátyás utca 19. sz. emelet 21. sz. iroda

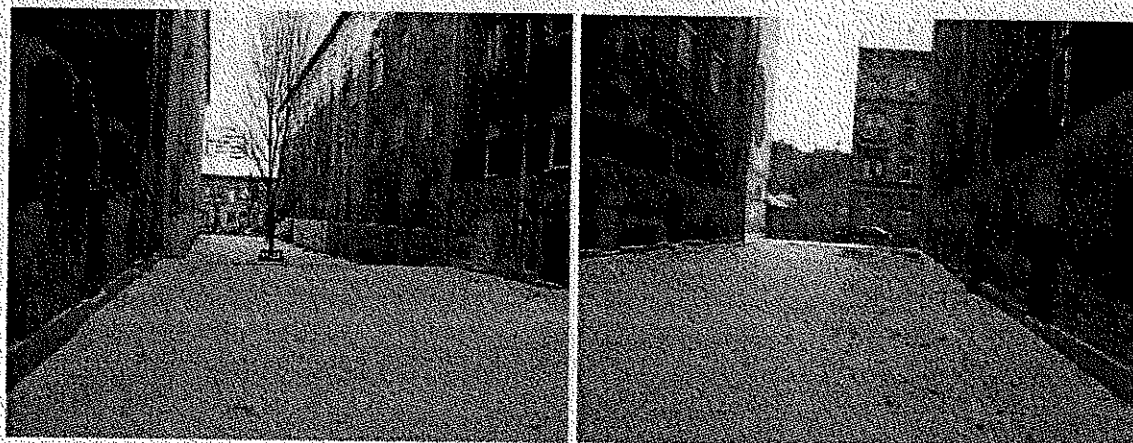


Itt. szám:
 Melléklet(ek) (db):
 Mérés: 2

1089 Budapest, Kálvária utca 21/B. -1. 3. alagsor Hrsz.: 36083/1/B/3

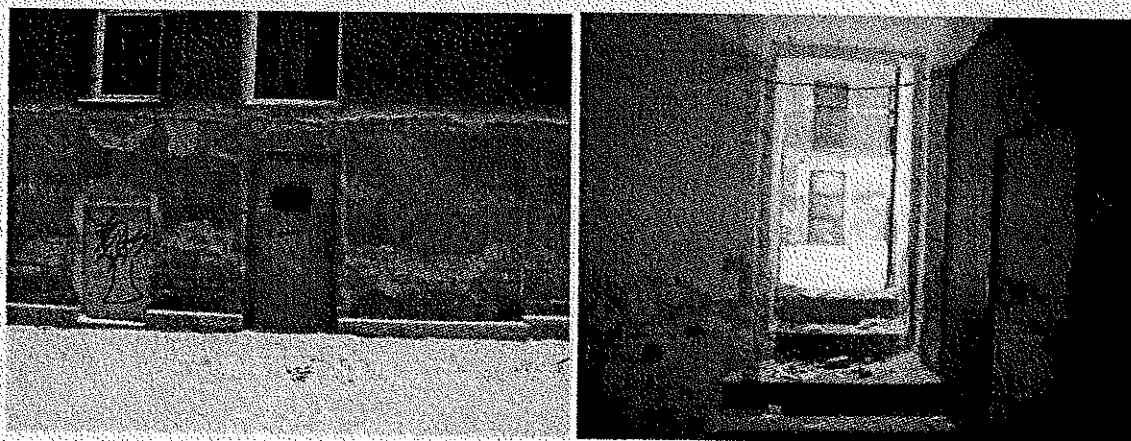


Környezet, utca



Elzárt Illés közről a bejárat

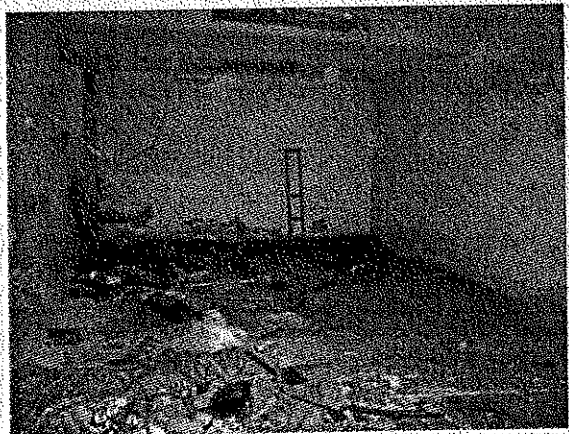
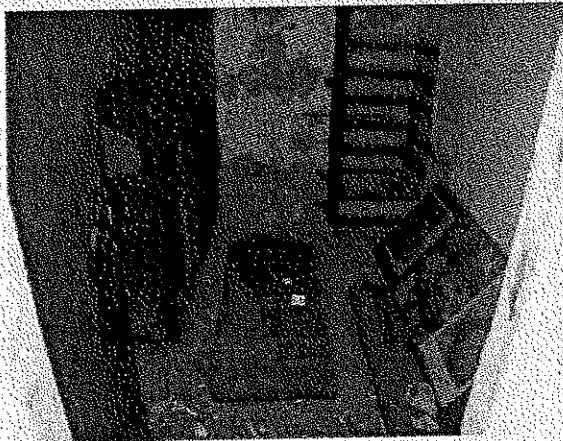
Elzárt Illés közről a bejárat



A vizsgált ingatlan bejárata

2018. február 28.

1089 Budapest, Kálvária utca 21/B. -1. 3. alagsor Hrsz.: 36083/1/B/3



Iroda



Iroda



Iroda

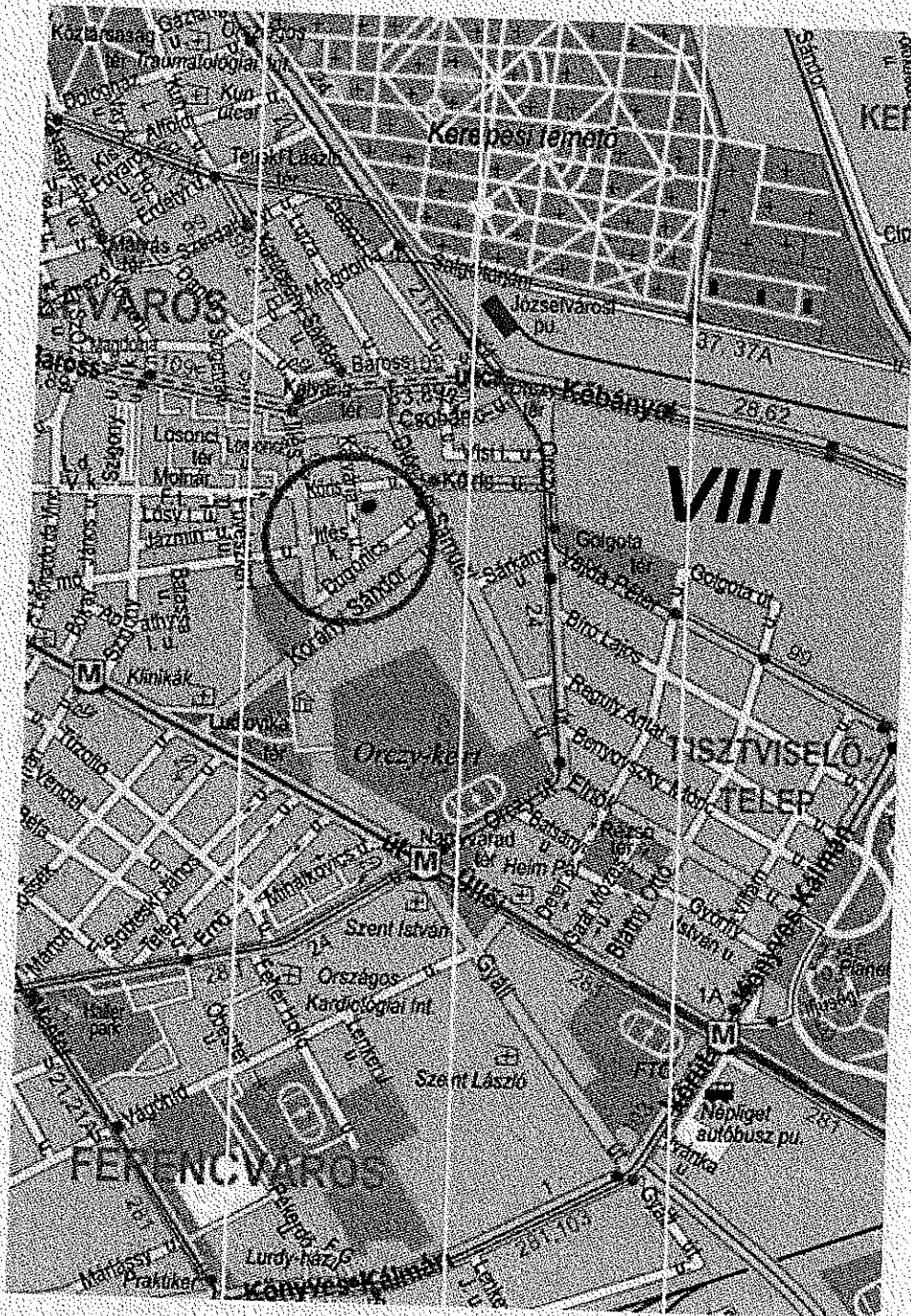
2018. február 28.

1/2

97

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Kálvária u. 21/B



[Handwritten signature]
98



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Karácsony Sándor utca 14. pincszinti üzlet (Hrsz.: 35446/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Karácsony Sándor utca 14. (hrsz.:35446/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti üzlet/raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. március 02.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Karácsony Sándor utca 14. pincésint üzlet (Hrsz.: 35446/0/A/1)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet/raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed.
Útca, házszám, emelet, ajtó : Karácsony Sándor utca 14. pincésint
Hrsz. : 35446/0/A/1

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 : üzlet/raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 125 m²
A bejárati ajtó magassága : 1,6 m
Belmagasság : 2,5 m
Eszmei hányad : 1.876/10.000
Könnyűfokozat : félkomfortos
Társasház telkének területe : 952 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETTEREK
Gódor László
Budapest, 2018. 03. 21. (Igazgatóság) azonosító

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 100.800,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 12.600.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió-hatszáz ezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 17.900.000,- Ft
azaz Tizenhétmillió-kilencszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 8.700.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-hatszáz ezer forint

Budapest, 2018. március 02.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Eötvös Péter utca 5.
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. szám alatti, 35446/0/A/1 hrsz-ú pinceszint/üzlet/raktár 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. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. február 21.)
- 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	: Karácsony Sándor utca 14. pincésziint
Helyrajzi szám	: 35446/0/A/1
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 125 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 Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelte ingatlanban csak villany és víz közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, illetve trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Karácsony Sándor utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: vasbeton sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: fagerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű kétszárnyas ajtó, fémszerkezetű ablakok, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtó, közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, közepes állapotú
belső felületképzés	: vakolt, festett falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók	: -

Az ingatlant magába foglaló lakóépület az 1890-es években épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint kialakítással. Az értékelt ingatlan a Karácsony Sándor utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Karácsony Sándor utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlanban 4 helyiség található, 2,5 m belmagassággal. Villany és víz közmű van. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,6 m.

Az ingatlan utcai bejárati ajtaja és ablakai fémszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú.

A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. A vakolat sok helyen a nedvesedés miatt levált.

A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

A szemle idején az ingatlan üres volt.

Az ingatlan összességében 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>Pince</i>			
Előtér	20,88	100%	20,88
Iroda	9,00	100%	9,00
Folyosó	8,57	100%	8,57
Beugró	4,48	100%	4,48
Raktár	31,26	100%	31,26
Raktár	32,69	100%	32,69
Raktár	17,82	100%	17,82
Ingatlan összesen	124,70		124,70
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	125		125
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	125,00		125,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 125,0 m².

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Karácsony Sándor utca 14. pincszint iktlet (Hr.sz.: 354/6/0/4/1)

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 üzletetek 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
Települési	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Uta, házszám	Karácsony Sándor utca 14.	Baross utca	Horváth M. tér	Népszínház utca	Maglóchna utca	Péter utca
Épületen belüli elhelyezkedés	pincszint	fsz+pince	pince	pince	fsz+pince	pince
Ingatlan hasznos összterülete	125	190	112	87	122	122
Konfortfokozata	felkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	felkomfortos	felkomfortos
Építés éve	1890	1910	1918	1900	1910	1910
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, felújított állapot	tégla, gyenge állapot	tégla, átlagos áll	tégla, felújított állapot	tégla, felújított állapot
Eladási ár Ft-ban	24 300 000	5 500 000	13 800 000	12 900 000	8 600 000	8 600 000
Eladás ideje	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálási ár (Ft/m ²)	127 895	90 164	123 214	148 276	70 492	70 492
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb 5%	jobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	jobb 5%	kiseb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
használhatóság (3)	jobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)	jobb 5%	azonos 0%	jobb 5%	jobb 5%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	jobb 5%	jobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb 5%	jobb 5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen	-15%	-15%	5%	-15%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	108 711	76 639	117 054	126 034	66 967	66 967
A figyelembe vett súlysúlyok	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	99 081					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	12 400 000					
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	8 700 000					

azaz Tizenketváltalás-névszázszáz forint!
azaz Nyolcvanmillió-hetszázszáz 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 1.200 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 számítunk 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. Üzlet, pince, Baross utca	102	120 000	1 176
2. Üzlet, pince, Déri Miksa utca	100	135 000	1 350
3. Üzlet, felszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fsz+pince, Nagy Fuvaros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, felszuterén, 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	125		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó	150 000		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	1 800 000		
Tervezhető kihasználtság, %	75%		
Figyelembe vehető bevétel, Ft	1 350 000		
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	40 500		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	40 500		
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a	54 000		
Kalkulálható költségek összesen, Ft	135 000		
Éves üzemi eredmény, Ft	1 215 000		
Tőkésítési ráta	9,0%		
Tőkésített érték, Ft	13 500 000		
Befektetési kiadások	400 000		
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	13 100 000		
Hozadéki érték kerekítve, Ft	13 100 000		

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:3,4

105

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	952	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	1 876	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	179	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	100 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	17 900 000	azaz Tizenhétmillió-kilencszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	12 400 000	13 100 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	12 600 000	

Az ismertett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. szám alatti, 35446/0/A/1 hrsz-ú pincészet üzlet/raktár ingatlan jelenlegi piaci értékét:

12.600.000 Ft-ban,

azaz

Tizenkettőmillió-hatszáz ezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. március 02.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22579026-2-41
Cg: 01-09-038664

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.

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helyállóak 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: Bp., VIII. ker., Kardosony Sándor utca 14. pincészet üzlet (Hrsz.: 35446/0/A/1)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz (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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/91581/2018

2018.02.21

BUDAPEST VIII. KER.

Belsőterület: 35446/0/R/1 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 14. pincésztint. "Felülviszágalat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület m2	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	125	0	0	1876/10000 önkormányzati

Bejegyző határozat: 169522/3/2009/09.10.14

2. bejegyző határozat: 37356/1996/1996.01.12

Tárasasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37356/1996/1996.01.12

jogcím: eredeti felvételi

jegyző: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1022 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

Nem hiteles tulajdoni lap

2013 JUN 06. *Wendy*

417/96

096-01-1

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 861 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35446 hrsz-u 952 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. ker. Karácsony Sándor u. 14. 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. §-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

társasházzá

Éveszám: 1997	JUL 11.	Szám: 1389/97
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

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 telekrészek, épületrészek, 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.

KISFALU KFT.		
Ért. dátuma:	2013 JUN 06.	MI:
Értéktörzs:	HB - 782 / / / 2013.	
Ügyintéző:		
Melléklet:	lap	Egyéb:

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:

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA		
Erk. dátum:	1995-01-12	
Ügyintéző:	37356	Előirat száma:
Melléklet:		Előszám:

B.

KÜLÖN TULAJDON

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

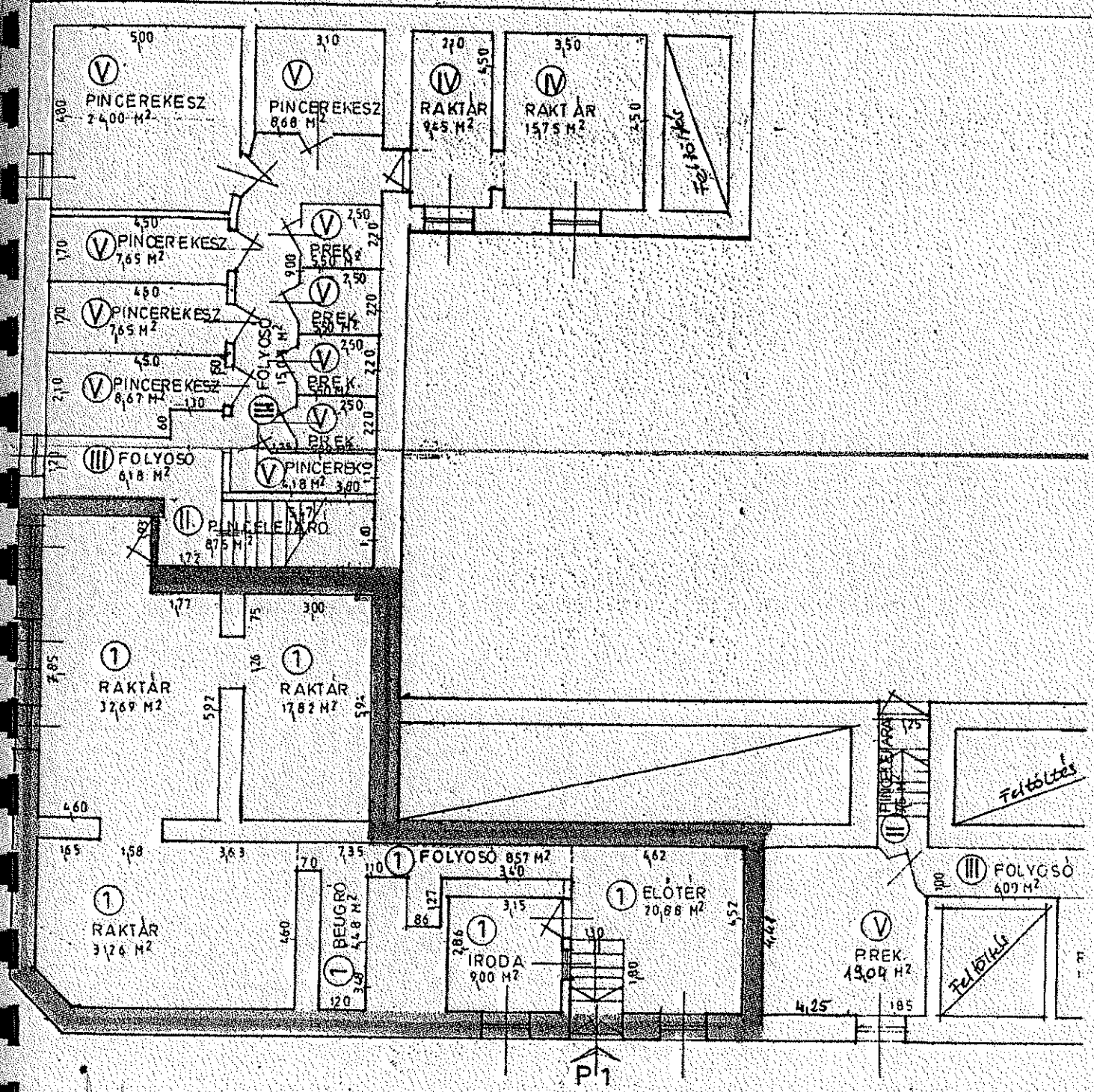
PINCE

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 14. szám alatti ingatlan pinceszintjén a kaputól balra eső lejáratú 125 m² alapterületű 3 raktárból, előtérből, irodából, folyosóból, beugróból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 2063/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 14. fsz.1. szám alatt található 49 m² alapterületű szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 809/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 14. fsz.2. szám alatt található 22 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó XI. sz. közös WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 363/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

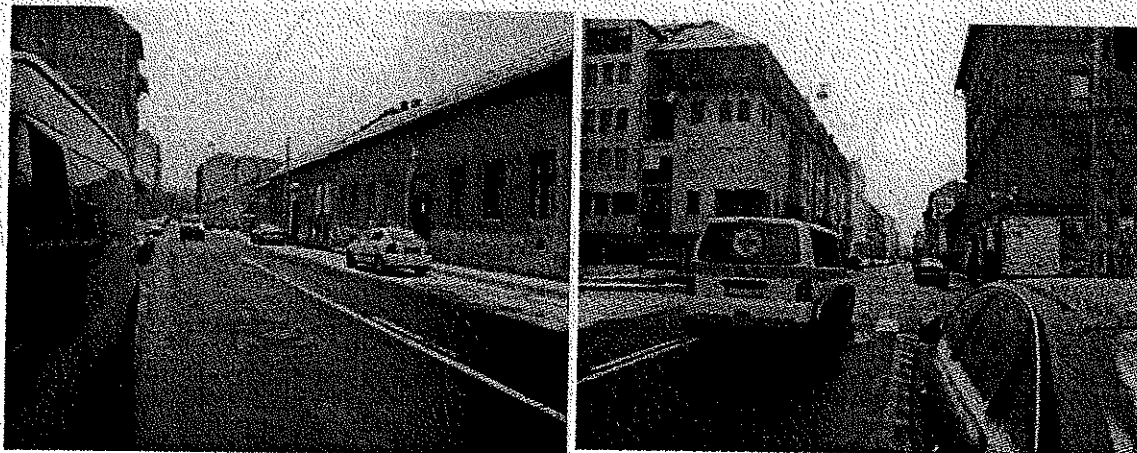
111



KARÁCSONYI SÁNDOR UTCA

112

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. pince raktár Hrsz.: 35446/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan utcafrontja

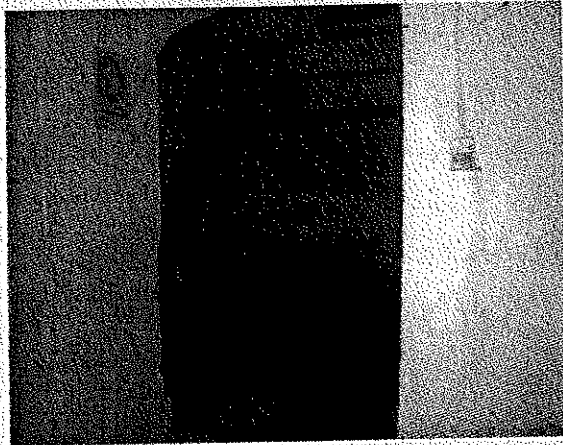


Vizsgált ingatlan utcai bejárata

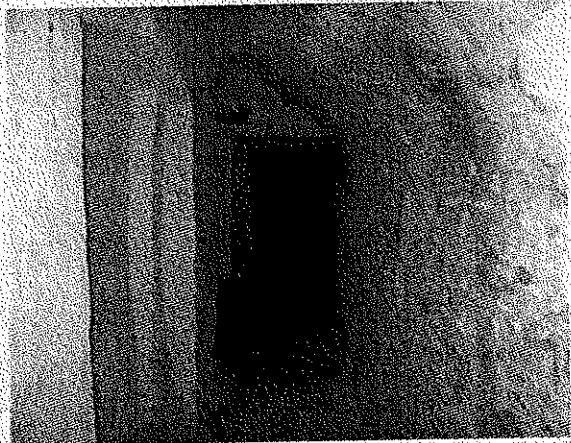
2018. február 27.

113

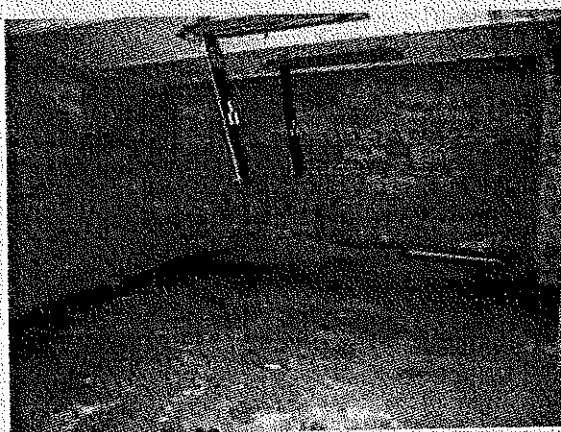
1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. pince raktár Hrsz.: 35446/0/A/1



Iroda



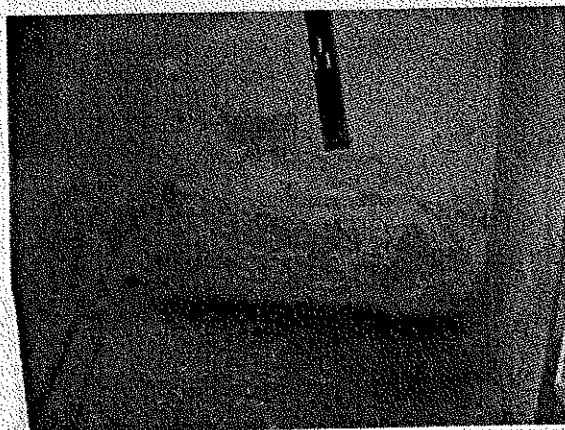
Folyosó



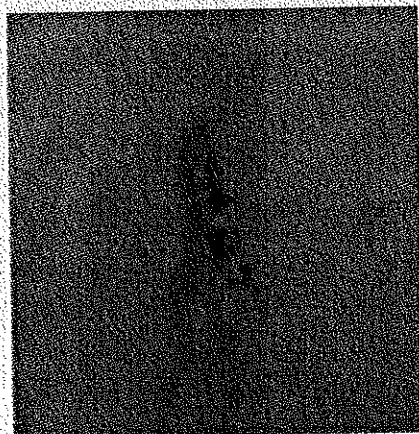
Raktár1



Raktár2



Raktár3

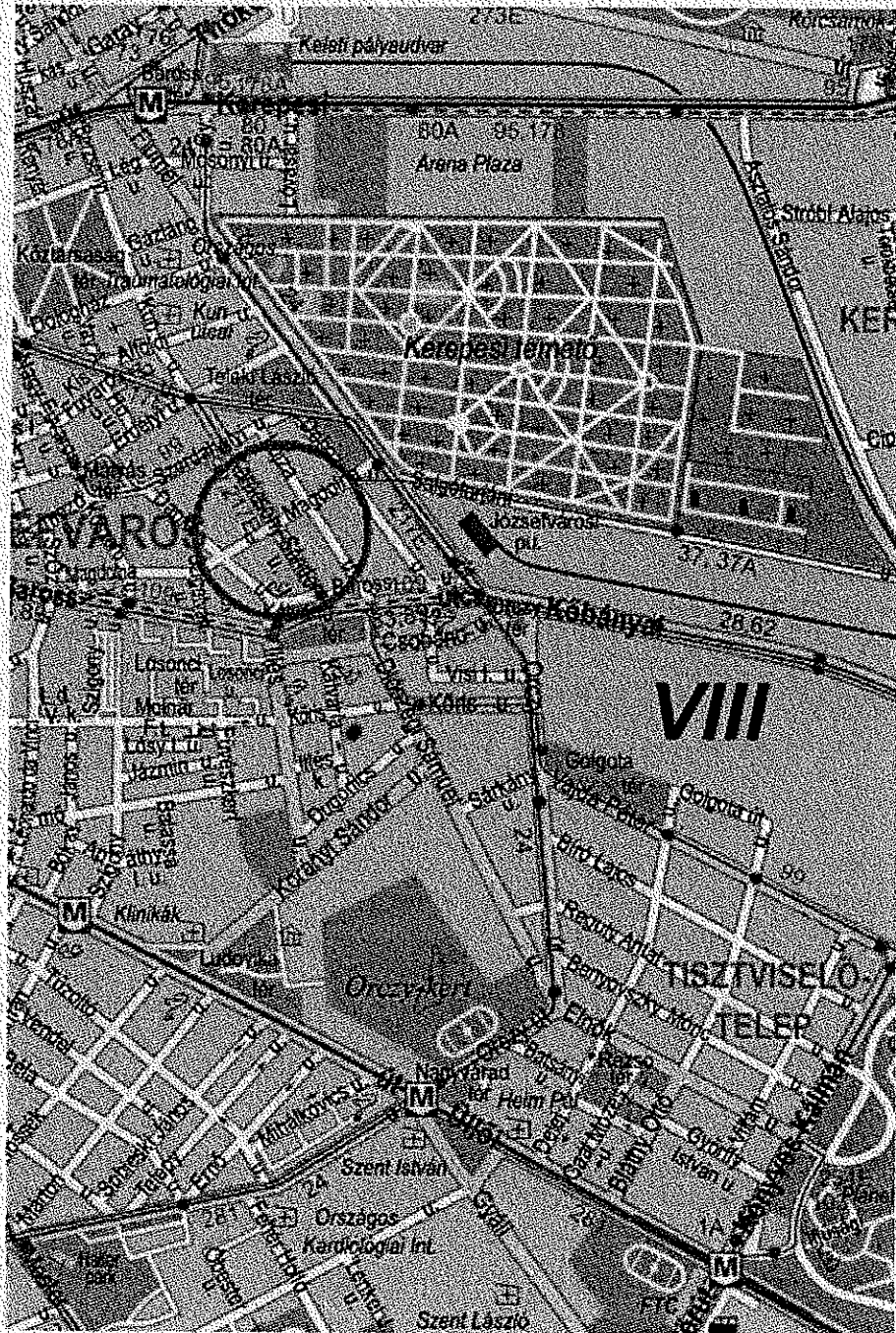


Vízcsap + vízóra

2018. február 27.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor utca 14.





GRIFTON
Property

2

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 10. pince üzlet/raktár (Hrsz.: 35588/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Vajdahunyad utca 10. alagsor (hrs.:35588/0/A/1) szám alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince üzlet/raktár forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. március 6.

116

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vajdahunyad utca 10. pince üzlet/raktár (Hrsz.: 35588/0/A/1)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlet/raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vajdahunyad utca 10. alagsor
Hrsz. : 35588/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSEG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : üzlet/raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany,
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület (felmérés alapján) : 51 m²
Belmagasság : 2,9 méter
Bejárati ajtó magassága : 1,6 méter
Eszmei hányad : 1.062/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 354 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értéket

EGYETÉREK

Gábor László
Budapest, 2018. 03. 24. Igazgatási ügyvezető

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. március 6.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 100.000,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 5.100.000,- Ft
azaz Ötmillió-egyszázezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 5.600.000,- Ft
azaz Ötmillió-hatszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 3.600.000,- Ft
azaz Hárommillió-hatszázézer forint

Budapest, 2018. március 6.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 21620010-2-41
Turoczy Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifon Property Kft.-t a 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. szám alatti, 35588/0/A/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú pince üzlet/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 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. február 27.

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	: Vajdahunyad utca 10. alagsor
Helyrajzi szám	: 35588/0/A/1
Megnevezése	: raktár
Terület	: 51 m ²
Tulajdonos (ok)	: 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 Vajdahunyad utcában, a Nap utca és a Kis Stáció utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, az értékelt ingatlanban csak villany közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nap utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá-
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregterő, közepes állapotú
héjazat	: cserép, közepes állapotú
külső felületképzés:	kóporos vakolat, rossz állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fém szerkezetű, kétszárnyas ajtó, fasz szerkezetű ablakok, fémhálósval kiegészítve, gyenge állapotúak,
belső nyílászárók	: fasz szerkezetű ajtó, gyenge-közepes állapotú
padozat, burkolat	: beton, cementlap burkolat, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, gyenge állapotú gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1930-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az ingatlan a Vajdahunyad utcában, a Nap utca és a Kis Stáció utca között lévő társasház pincéjében található, a Vajdahunyad utcáról önállóan megközelíthető. Az ingatlanban csak villany közmű van.

A vizsgált boltíves pinceingatlanban egylégtérű raktárhelyiség van, melynek belmagassága 2,9 m. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,6 méter.

A bejárati ajtó fémszerkezetű, ablakok faszerkezetűek, fémhálóval védettek, gyenge állapotúak. A bejárati lépcső aljában szélfogó lett kialakítva, melyet faszerkezetű ajtó zár le, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, cementlapozott, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, vakolathiányosak, gyenge állapotúak. A vizsgált ingatlanban gépészeti berendezés és hőleadó nem található.

A vizsgált ingatlan a szemle idején üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge-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 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>Pince</i>			
Raktár	27,90	100%	27,90
Raktár	23,48	100%	23,48
Ingatlan összesen	51,38		51,38
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	51		51
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	51,00		51,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 51 m².

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 1.160 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. Üzlet, pince, Baross utca	102	120 000	1 176
2. Üzlet, pince, Déri Miksa utca	73	82 000	1 123
3. Üzlet, felszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fszt+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			1 160
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 160
Magnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			51
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			59 160
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			709 920
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			532 440
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			15 973
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			15 973
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			21 298
Kalkulálható költségek összesen, Ft			53 244
Éves üzemi eredmény, Ft			479 196
Tőkésítési ráta			9,0%
Tőkésített érték, Ft			5 324 400
Befektetési kiadások			400 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			4 924 400
Hozadéki érték kerekítve, Ft			4 900 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatfáb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
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)	354	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	1 062	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	38	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	5 600 000	azaz Ötmillió-hatszázezer 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 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%
	5 200 000	4 900 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	5 100 000	

A Budapest, VIII. kerület, Vajdahunyad utca 10. (hrs.:35588/0/A/1) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú pince üzlet/raktár jelenlegi piaci értékét:

5.100.000 Ft-ban,

azaz

Ötmillió-egyszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. március 06.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest Váci út 95.
Adószám: 22679020-2-41
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 (jocím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban 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. 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. Vajdahunyad utca 10. pince üzlet/raktár (Hrsz.: 35588/0/A/1)

MELLEKLETEK

Tulajdoni lap
Alaprajz
Fényképek
Térkép

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 - Szentle másolat

Megrendelés szám: 8006004/91615/2018

2018. 02. 21

Nem hiteles tulajdoni lap

BUDAPEST VIII. KER.

Beltartás: 35568/0/A/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Vajdahunyad utca 10. alagsor: "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület azobak száma m2	szemléli hányad egész/fel	területi hányad	tulajdoni forma
------------	----------------------------	------------------------------	-----------------	-----------------

raktár	51	0/0	1082/10000	önkormányzati
Béjegyző határozat:	939495/1995/			

2. Béjegyző határozat: 47479/1995/1995.02.06

Tárgya:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érvényes idő: 47479/1995/1995.02.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §. 246917/1993/1993.12.06

jogcím adatai felvétele: 47479/1995/1995.02.06

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 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

125

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 994 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35588 hrsz-u 354 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:


126

B.

KÜLÖN TULAJDON

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

PINCESZINT

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Vajdahunyad u. 10. szám alatti ingatlan pinceszintjén, a kaputól balra utcai lejárátú 51 m² alapterületű 2 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 1062/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

2./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Vajdahunyad u. 10. fsz.1.szám alatt található 43 m² alapterületű 2 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 896/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

KÜLÖN TULAJDÓSI TERÜLETEK

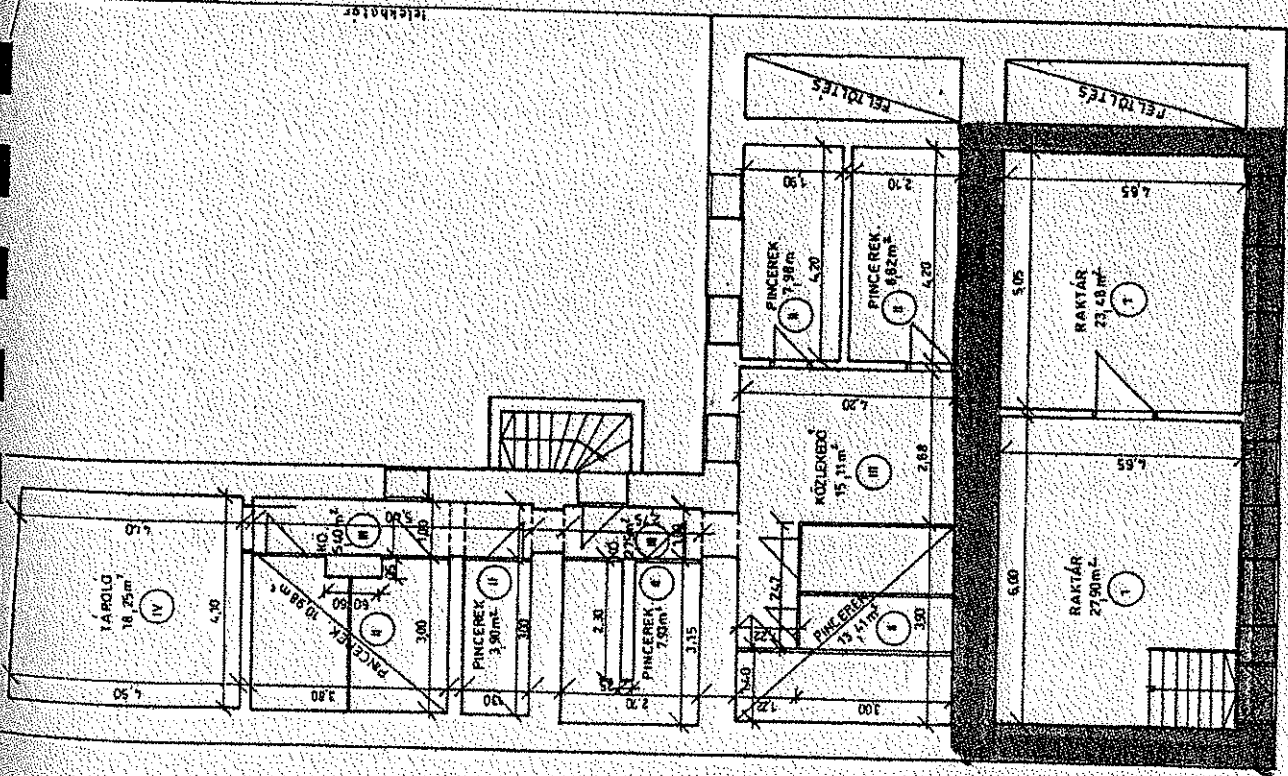
I. RAKTÁR 51,38 m²

PINCESZINTI RAKÓSI TERÜLETEK

II. PINCERESZEK 51,02 m²

III. KÖZLELŐ 23,26 m²

IV. TÁROLÓ 18,75 m²



VAJDAKUNYAD U. 10

MEGRENDŐLŐ

INVESTÁTOR RT.

BUDAPEST, V. MÁJDAKUNYAD U. 10. LAKÓÉPÜLET
 FELMÉRÉSI TERVE TÁRSASÁGI ALAPÍTÓ OKIRATHOZ
 PINCESZINTI ALAPRAJZ M. 1-100

TERVEZŐ SZÉCHÉNYI Sándor
 SZERKESZTŐ RAJZOLÓ MOLNÁR Péter
 DATUM 2006.06.06
 LATTÁ

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. pince raktár, üzlet Hrsz.: 35588/0/A/1



Környezet, utca



Társasház homlokzata



A vizsgált ingatlan utcafrontja



A raktár bejárata



2018. február 27.

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. pince raktár, üzlet Hrsz.: 35588/0/A/1



Raktár

2018. február 27.

[Handwritten signature]
130

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Vajdahunyad utca 10.



cl