

R



**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. emeleti raktár (Hrsz.: 34818/0/A/73)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Népszínház utca 19. (hrsz.:34818/0/A/73) szám alatti,  
Önkormányzati tulajdonú 1/2 emeleti raktár forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2018. április 24.**

*Handwritten signature and number 65*

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. emeleti raktár (Hrsz.: 34818/0/A/73)

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Népszínház utca 19. 1/2 emelet  
Hrsz. : 34818/0/A/73

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : emeleti (udvari)  
Közmű-ellátottság : -  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület (felmérés alapján) : 3 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,6 méter  
Komfortfokozat : komfort nélküli  
Eszmei hányad : 5/10.000  
Társasház telkének területe : 1.303 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELES**

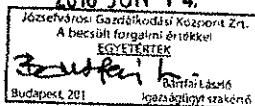
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. április 24.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 100.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : **300.000,- Ft**  
*azaz Háromszázezer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 180.000,- Ft  
*azaz Száznegyvenezer forint*  
Az ingatlan likvidációs értéke : **200.000,- Ft**  
*azaz Kettőszázezer forint*

Budapest, 2018. április 24.

Készítette:



**Grifton Property Kft.**  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Tel: 06 26 9028-2-41  
Ingatlanforgalmi szolgáltató  
névjegyék szám: 03451/2002

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/73 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú 1/2 emeleti 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. április 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket melléklétként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Népszínház utca 19. földszint
Helyrajzi szám	: 34818/0/A/73
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 3 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Népszínház utca és a Víg utca sarkán lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban nincsenek közművek. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Víg utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1910-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá,
alapozás	: téglá sávalap
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

#### Értékelt ingatlan

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

Az ingatlant magába foglaló társasház az 1910-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 6 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Népszínház utca és a Vig utca sarkán lévő társasház emeletén található, a lépcsőházból önállóan megközelíthető. Az ingatlan tulajdoni lapja szerint földszinti, a valóságban földszint és az I. emelet közötti elhelyezkedésű. Közművekkel nem rendelkezik. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 3,6 m.

A bejárati ajtaja és ablaka faszervezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotú.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Tároló	3,10	100%	3,10
<b>Összesen</b>	<b>3,10</b>		<b>3,10</b>
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,00</b>		<b>3,00</b>
<b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,00</b>		<b>3,00</b>

**Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 3 m<sup>2</sup>.**



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. emeleti raktár (Hrsz.: 34818/0/A/73)

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 814 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			740
elhelyezkedés miatti korrekció	10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			814
<b>Megnevezés</b>			
			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			3
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			2 442
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			29 304
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>21 978</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			659
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			659
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			879
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>2 198</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>19 780</b>
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			247 253
Befektetési kiadások			50 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>197 253</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>200 000</b>

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

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

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 303	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	5	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	1	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	180 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>180 000</b>	<i>azaz Száznyolevanezer forint</i>

#### 4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessek. 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%
	300 000	200 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>300 000</b>	

A Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 19. (hrsz.:34818/0/A/73) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú félemeleti raktár jelenlegi piaci értékét:

**300.000 Ft-ban,**  
**azaz**  
**Háromszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 24.

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



### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

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


A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért 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 tényezőkhöz 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. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

78  




**GRIFTON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Népszínház utca 19. emeleti raktár (Tfrsz.: 34818/0/A/73)*

---

MELLÉKLETEK

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

74

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés szám: 8000004/138986/2018  
 2018.03.21

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34818/0/A/73 helyrajzi szám

1091 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 19. földszint. "felőlvizsgálat alatt"  
 I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/félf	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.13	3	0 0	5/10000	önkormányzati

2. bejegyző határozat: 205983/1993/1993.10.11  
 Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 205983/1993/1993.10.11  
 WC.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 205983/1993/1993.10.11  
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 205983/1993/1993.10.11  
 jogcím: eredeti felvétel 205983/1993/1993.10.11  
 jogállás: tulajdonos  
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
 cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

75



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 309. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34818 hrsz-ú 1303 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. Népszínház u. 19. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm. sz. r. 2. § /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

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

76  
JW

1981. 03. 11.  
206 983

b. / Közös illetőségű területek

I. Telek 1.303 m<sup>2</sup>

Pince:

II.	rekeszek-közl.	562,02 m <sup>2</sup>
III.	lépcsőház	7,10 m <sup>2</sup>
IV.	tároló	22,97 m <sup>2</sup>
V.	teherlift	1,86 m <sup>2</sup>
VI.	légudvar	2,64 m <sup>2</sup>

---

Pince összesen: 596,59 m<sup>2</sup>

Földszint:

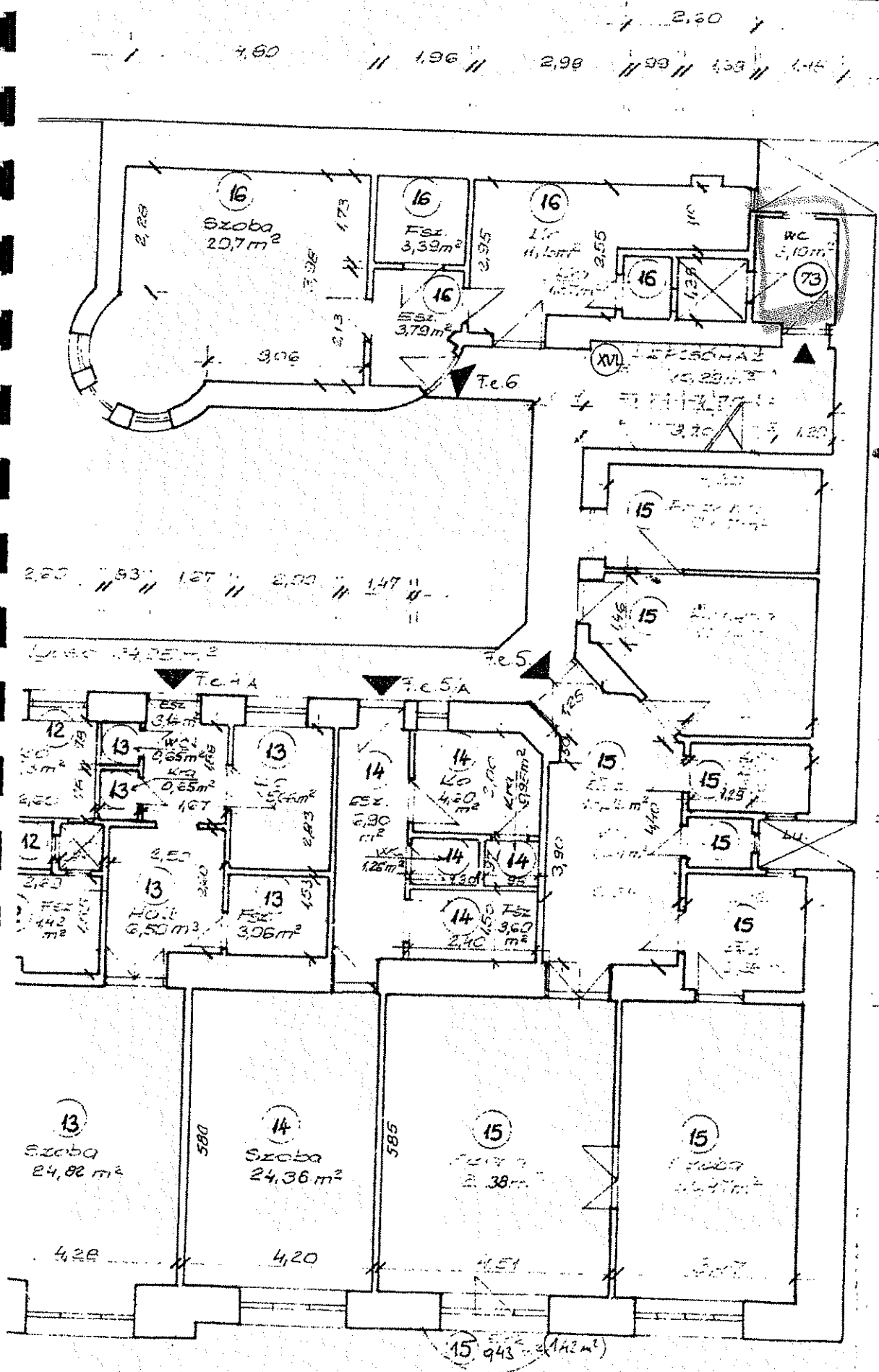
VII.	lépcsőház	10,29 m <sup>2</sup>
VIII.	légudvar	0,92 m <sup>2</sup>
IX.	légudvar	0,92 m <sup>2</sup>
X.	lépcsőház	12,50 m <sup>2</sup>
XI.	lift	5,08 m <sup>2</sup>
XII.	kapubejáró	48,60 m <sup>2</sup>
XIII.	udvar	249,00 m <sup>2</sup>
XIV.	közös tároló	10,45 m <sup>2</sup>
XV.	közös tároló	3,87 m <sup>2</sup>

---

Földszint összesen: 341,63 m<sup>2</sup>

*Handwritten signature* 77

- 69./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 69. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 69. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület pinceszintjén, a Vig utcai oldalon található, utcai lejárata 79 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 üzlettér, 2 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 145/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 70./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 70. számú társasháztulajdoni' illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 70. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület földszintjén, a Vig utcai oldalról megközelíthető, utcai lejárata 198 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 üzlettér, 3 raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 44/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 71./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 71. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 71. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület pinceszintjén a pince lépcső mellett található 3 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 tároló, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 5/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 72./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 72. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 72. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület földszintjén található 3 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 raktár, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 5/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 73./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 73. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az



Handwritten notes on the right side of the plan, including a signature and the number 79.

2.10

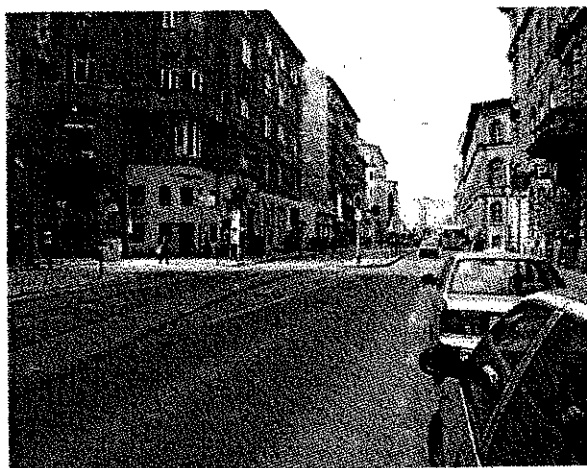
79



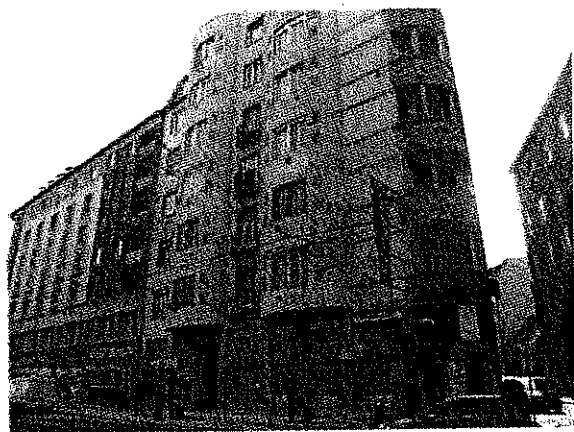
**ETALO**  
Kft.

Tel: 1-371

1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszinti raktár Hrsz.: 34818/0/A/73



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja, lépcsőház

2018. április 16.

60

*Handwritten signature or initials.*



1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszinti raktár Hrsz.: 34818/0/A/73



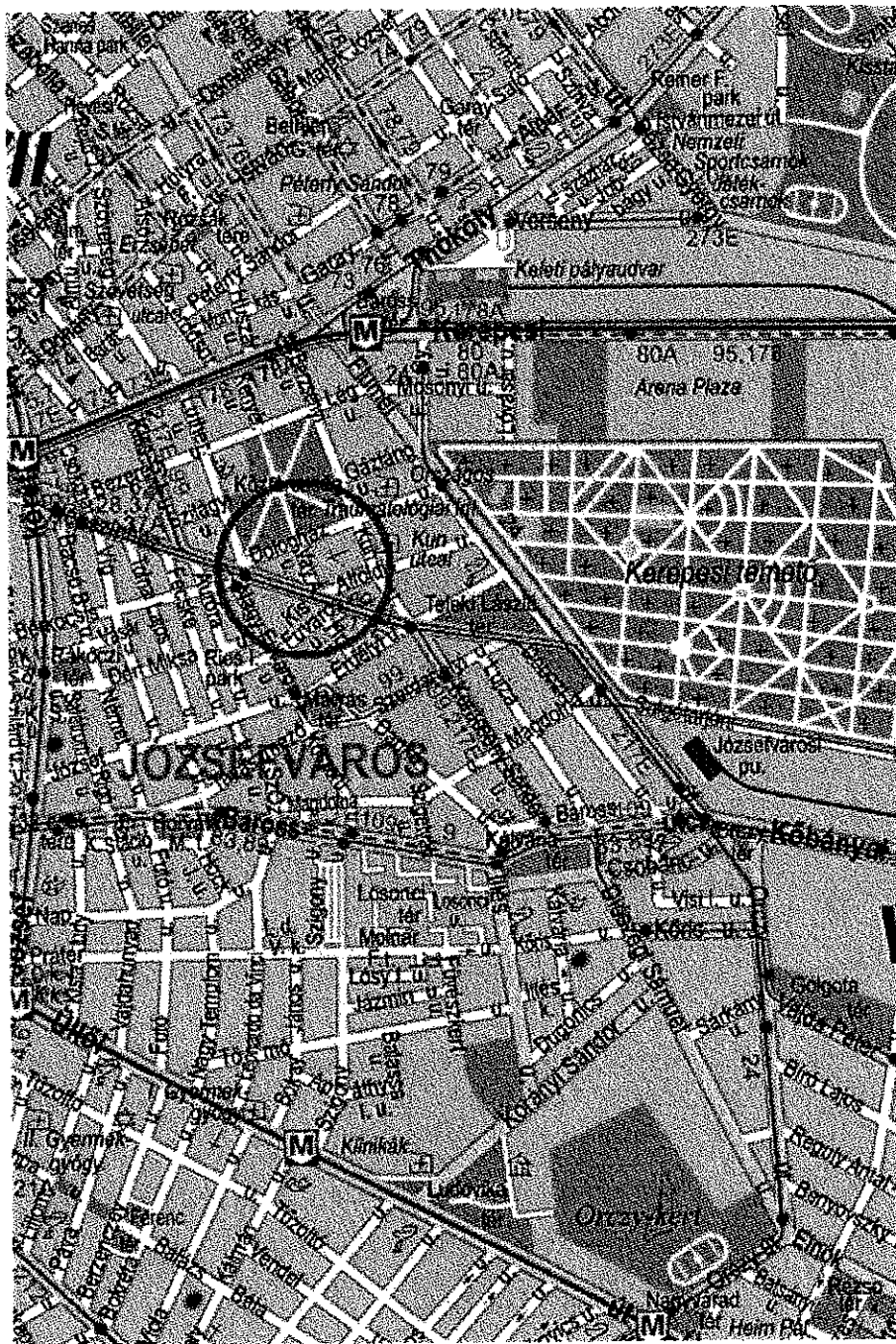
Raktár

2018. április 16.

*Handwritten signature* 81

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Népszínház 19.



92

Jul

## Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: üres üzlethelyiség

### Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület  
Utca, házszám, emelet, ajtó: 1083 Bp., Korányi Sándor utca 4. alagsor  
HRSZ: 36043/0/A/2

### Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.  
Értékbecslő: Toronyi Ferenc  
Fajlagos forgalmi érték: 190.598 Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke: 22.300.000 Ft  
Dátuma: 2017.09.22.  
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2017.09.27

### Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat  
Bérlő: -

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

### \*Aktualizálás:

--

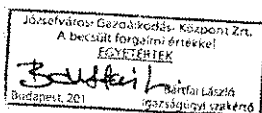
### \*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	190.598,- Ft/m <sup>2</sup>
Az ingatlan forgalmi értéke:	22.300.000,- Ft
LIKVID FORG. ÉRTÉK 80% =	17.840.000,- Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest 2018. június 14.

2018 JÜN 14.



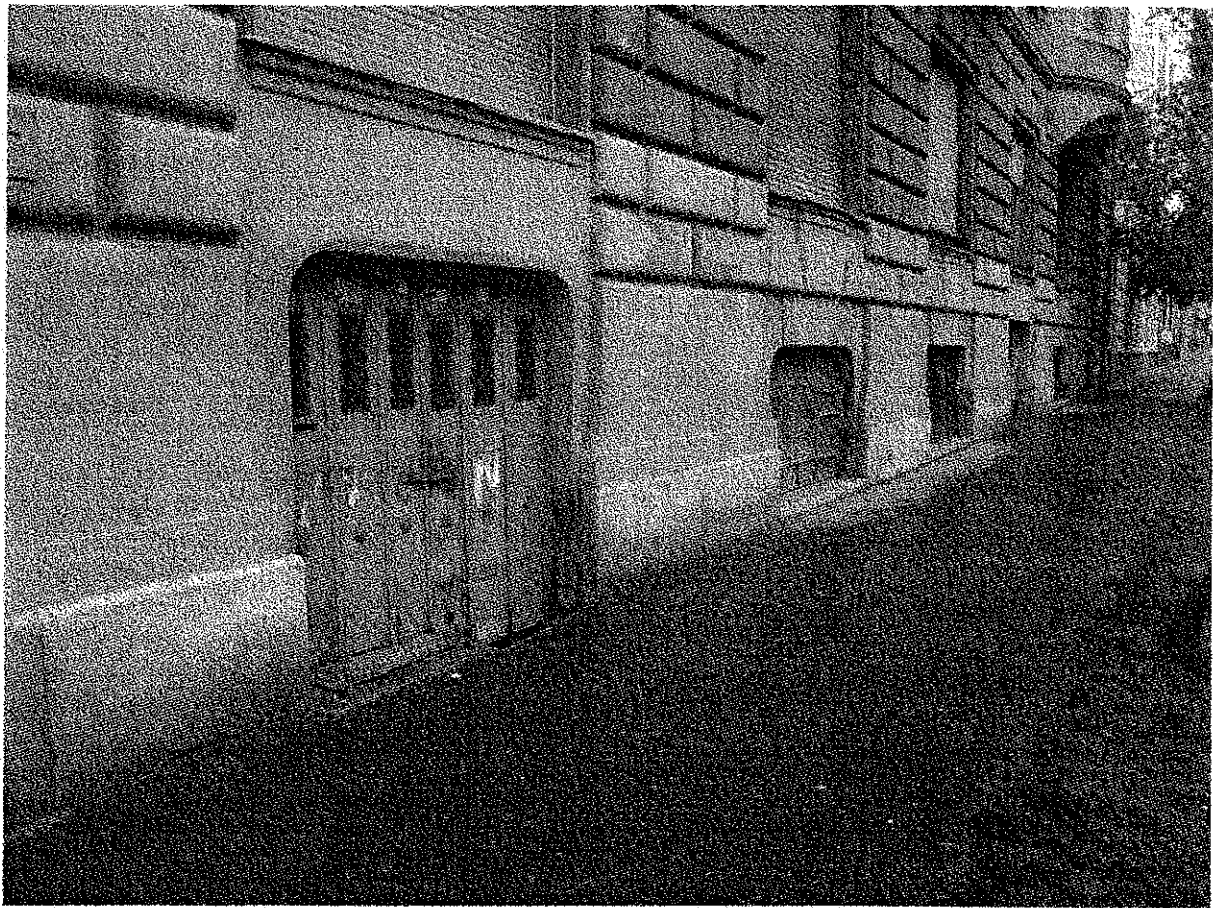
Bártfai László  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő  
JGK Zrt.

83



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

a Budapest VIII. ker., Korányi Sándor utca 4. szám (hrsz.:36043/0/2) alatti, Önkormányzati tulajdonú alagsori üzlet forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2017. szeptember 22.

 84

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : üzlethelyiség

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Korányi Sándor utca 4. alagsor  
Hrsz. : 36043/0/A/2

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : üzlet  
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (utcai)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület (tulajdoni lap) : 117 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,7 m  
Eszmei hányad : 306/10.000  
Kömfőrtfokozat : komfortos  
Lakóház telkének területe : 1.321 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

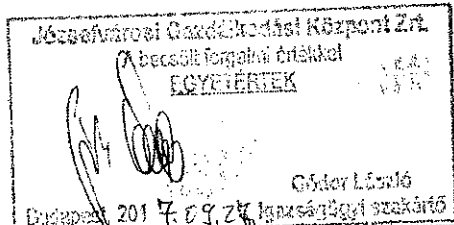
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2017. szeptember 22.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 190.598,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 22.300.000,- Ft**  
*azaz Huszonkettőmillió-háromszázezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.900.000,- Ft  
*azaz Négy millió-kilencszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 11.800.000,- Ft**  
*azaz Tizenegymillió-nyolcszáz ezer forint*

Budapest, 2017. szeptember 22.

Készítette:



Adószám: 22679026-2-41  
 Cg: 01-09-938669  
 1139 Budapest, Váci út 95.  
 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 Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 4. szám alatti, 36043/0/A/2 hrsz-ú alagsori üzlet 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. szeptember 19.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

 86

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Korányi Sándor utca 4. ajtó 5.
Helyrajzi szám	: 36043/0/A/2
Megnevezése	: üzlethelyiség
Terület	: 117 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Korányi Sándor utcában, az Illés utca és a Diószeghy Sámuel utca között lévő társasház alagsorában található. Az ingatlan a Korányi Sándor utca felől közelíthető meg. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is összközműves, bár a gáz közmű az ingatlanban fut, de lecsatlakozást nem láttunk. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Üllői út felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

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

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó, fém-és faszerkezetű ablakok, gyenge állapotban
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotban
padozat, burkolat	: beton, pvc-vel burkolt, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, tapétázottak, csempézett, lambériázott falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók	: villanybojler



Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Korányi Sándor utcában, az Illés utca és a Diószeghy Sámuel utca között lévő társasház alagsorában található, a Korányi Sándor utca felől önállóan közelíthető meg. Az ingatlan több helyiségből áll, az utcafronti részek iroda, a hátsó helyiségek raktár és szociális funkciójúak, melyek belmagassága 2,7 m. Gáz kivételével minden közmű adott.

A bejárati ajtó fémszerkezetű, az ablakok fém- és faszervezetűek, gyenge állapotúak. A belső ajtók faszervezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, pvc-vel burkolt, gyenge állapotban. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, lambériázottak, több helyen vakolathiányosak, gyenge-közepes állapotúak.

A használati meleg vizet villanybojler adja. Más gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotú.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<b><i>Ingatlan helyiségei</i></b>			
Előtér	17,00	100%	17,00
Raktár	9,40	100%	9,40
Iroda	40,40	100%	40,40
Raktár	24,50	100%	24,50
Teakonyha	9,90	100%	9,90
Mosdó	2,80	100%	2,80
WC	1,30	100%	1,30
Szoba	11,80	100%	11,80
<b>Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>117,10</b>	<b>100%</b>	<b>117,10</b>
<b>Tulajdoni lap szerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>117,00</b>		<b>117,00</b>

**Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 117,0 m<sup>2</sup>.**

**4. Érték meghatározás**

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

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet Bp., VIII. ker. Bravos utca földszint galéria földszint galéria 48 komfortos 1922 14 900 000 2016 Adatbázis	Üzlet Bp., VIII. ker. Magdolna utca földszint galéria 97 komfortos 1918 26 950 000 2017 Adatbázis	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint galéria 96 komfortos 1920 26 700 000 2017 Adatbázis	Üzlet Bp., VIII. ker. Szerdahelyi utca földszint galéria 83 komfortos 1930 27 200 000 2017 Adatbázis	Üzlet Bp., VIII. ker. Páter utca földszint 40 komfortos 1910 11 500 000 2016 Adatbázis
Összehasonlító adat forrása	Adatbázis				
Összehasonlító ár (Ft/m <sup>2</sup> )	510 417				
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	277 835				
Korrektív tényezők	Százalekos korrekció	Százalekos korrekció	Százalekos korrekció	Százalekos korrekció	Százalekos korrekció
elhelyezkedés (1)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)	kiseb -10%	kiseb -5%	kiseb -5%	kiseb -5%	kiseb -10%
használatosság (3)	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
köznyűvek, komfortosság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
műszaki állapot (5)	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>-40%</b>				
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>194 485</b>				
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>	<b>20%</b>				
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>207 667</b>				
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>229 398</b>				
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>	<b>20%</b>				
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>186 250</b>				
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>194 485</b>				
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>	<b>20%</b>				
<b>Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>200 935</b>				
<b>Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke</b>	<b>23 500 000</b>				
<b>Az ingatlan becsült likvidációs értéke</b>	<b>11 800 000</b>				
<b>azaz: Huszonháromezred-hatszáz ezer forint</b>					
<b>azaz: Tizenegymillió-nyolcszáz ezer forint</b>					

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

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

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.828 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	50	100 000	2 000
2. Üzlet, földszint, Fiumei út	101	240 000	2 376
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca	67	95 000	1 418
4. Üzlet, földszint, Orczy út	88	210 000	2 386
5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca	90	230 000	2 556
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			2 150
pince miatti korrekció	-15%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			1 828
Megnevezés		Adatok, értékek	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			117
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			213 818
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			2 565 810
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>1 924 358</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			57 731
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			57 731
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a			76 974
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>192 436</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>1 731 922</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			20 375 550
Befektetési kiadások			900 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>19 475 550</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>19 500 000</b>

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

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

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 321	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	306	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	40	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	120 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>4 900 000</b>	<i>azaz Négy millió- kilencszázezer forint</i>

#### 4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a 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%
	23 500 000	19 500 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>22 300 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 4. szám alatti, 36043/0/A/2 hrsz-ú alagsori üzlet jelenlegi piaci értékét:

**22.300.000 Ft-ban,**

azaz

**Huszonkettőmillió-háromszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2017. szeptember 22.

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

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

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


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

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

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

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

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

 92

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  
Mégrendelési szám: 8060604417410/2017  
2017. 09. 05

BUDAPEST VIII. KER.

Béltartóterület 36043/0/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Korányi Sándor utca 4. ajtó 5.  
II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

negyelevés	terület m2	szobák száma egész/fél	esetm. hányad	tulajdoni form.
Országos helyiség	117	0	306/10000	Önkormányzati
Béjegyző határozat:	185688/1/1997/1997.11.10.			

2. béjegyző határozat: 78753/1990/1990.06.18

Fürdőház

Az önálló ingatlanhoz tartozóak az a la pite okiratban meghatározott díjak.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érvényességi idő: 185688/1/1997/97.11.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

93

FŐV. VIII. KER.  
196/22/88

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ

OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. ker. Ingatlankezelő Vállalat / 1082. Budapest, VIII. Baross u. 65-67./ a 32/1969./IX.30./Korm.sz.rendelet 2§ /1/bekelésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 1405 tulajdoni lap és 36043. hrsz., 1321 négyzetméter kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és Fővárosi VIII. Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapesti VIII. ker. Korányi S. u. 4. sz.alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

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

II.

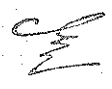
KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

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

Közös tulajdonba kerülő részek:

- I. Telek: 1321 négyzetméter
- II. Alap és felmenőfalak, kémények, pillérek, szellőzők
- III. Világítóudvarok
- IV. Közbenso fűdémek, zárófűdém burkolattal
- V. Tetőszerkezet héjalással
- VI. Bádogszerkezetek, lakatosszerkezetek
- VII. Külső homlokzatképzés és lábazat
- VIII. Udvar
- IX. Bejárati kapualj
- X. Udvari kapualj

 89

- II. Lépcsőház
- XIII. Melléklépcsőház
- XIII. Fsz-1 WC
- XIV. Közös WC
- XV. Körfolyosó
- XVI. Magasföldszinti körfolyosó
- XVII. Magasföldszinti feljáró
- XVIII. Pincei tárolók és közlekedők
- XIX. Rendeltetés nélküli helyiség
- XX. Padlástér
- XII. Mosókonyha
- XIII. Padlástéri folyosó
- XIII. Viz alapvezeték a külön tulajdoni illetősége leágazó vezetékéig
- XXIV. Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XXV. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XXVI. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

#### B. Külön tulajdoni illetőség

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XXVI. sz. alatt felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint;

- 1./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és az 1. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt Korányi S. u. 4. U. 1. jelű 2 db iroda, 1 db raktár, 1 db konyha, 1 db előtér, 2 db WC-ből álló 101,24 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 267/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 2. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt Korányi S. u. 4. U. 5. jelű 1 db iroda, 1 db szoba, 1 db teakonyha, 2 db raktár, 1 db előtér, 1 db mosdó, 1 db WC-ből álló 117,10 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiségből álló vagyonrészekből 309/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Magyar Állam tulajdonát képezi és a 3. sz. társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt Korányi S. u. 4. U. 6. jelű 3 db műhely, 2 db mosdóból álló 85,10 négyzetméter alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyonrészekből 225/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.





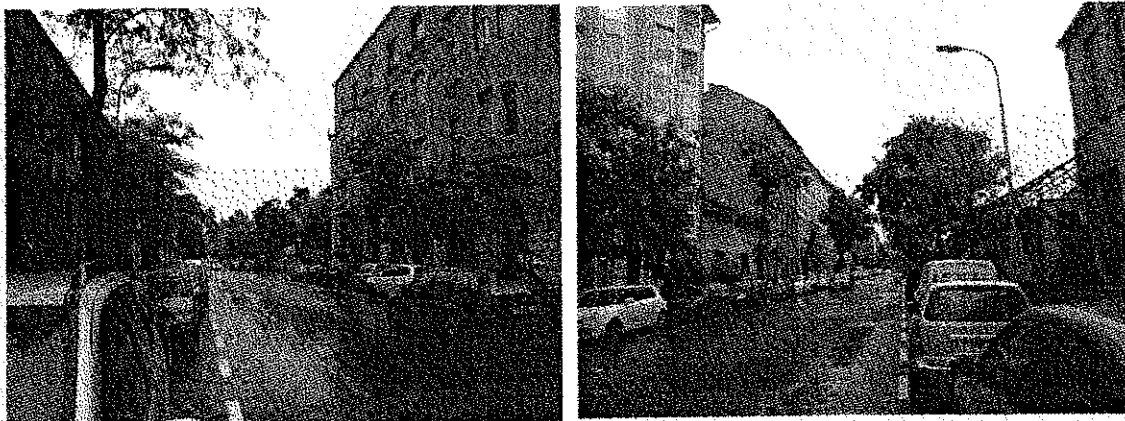
MELLÉKLETEK

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

97



1089 Budapest, Korányi Sándor utca 4. alagsori üzlet Hrsz.: 36043/0/A/2

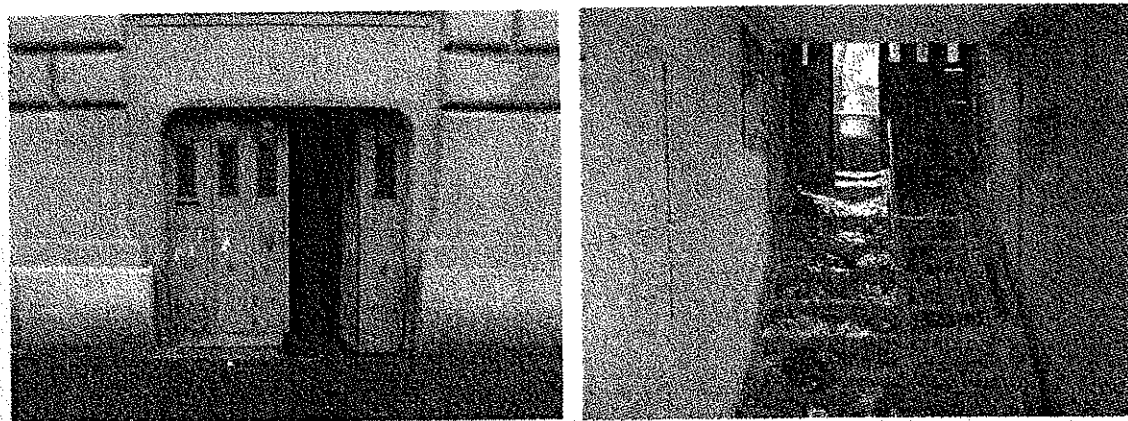


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

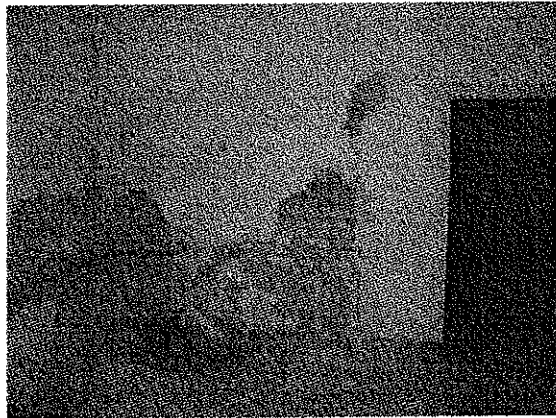
A vizsgált ingatlan utcafrontja



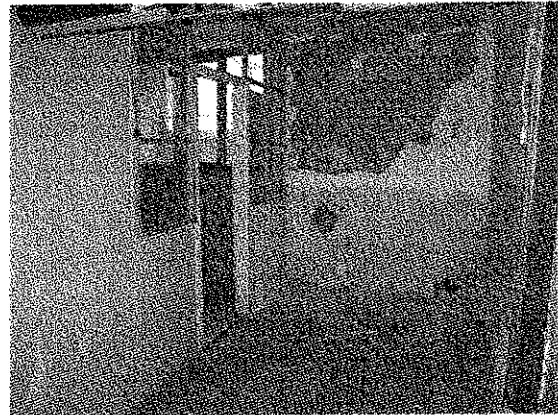
A vizsgált ingatlan bejárata

2017. szeptember 19.

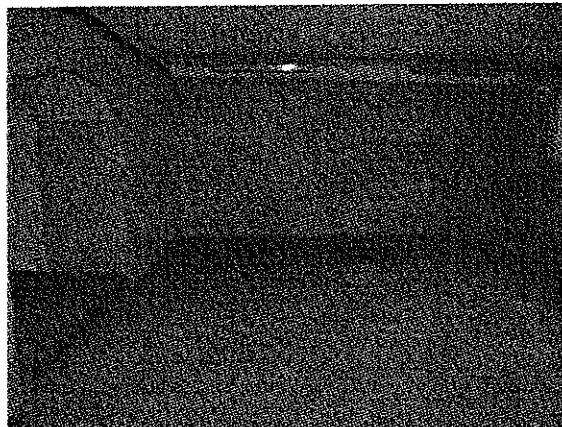
1089 Budapest, Korányi Sándor utca 4. alagsori üzlet Hrsz.: 36043/0/A/2



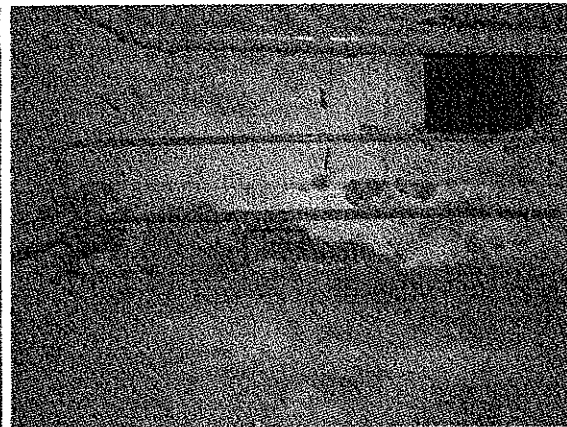
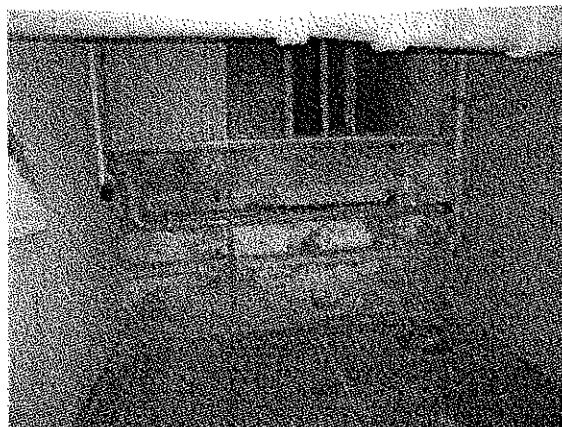
Előtér



Iroda



Üzlettér



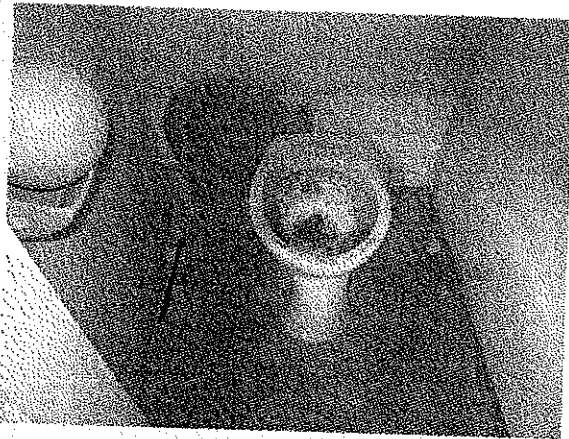
Raktár

99

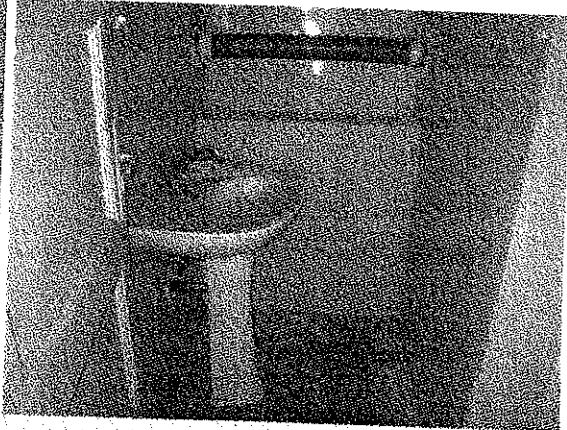
*JM*

2017. szeptember 19.

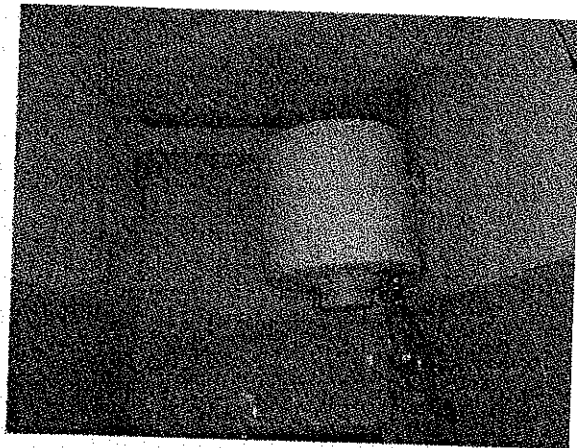
1089 Budapest, Korányi Sándor utca 4. alagsori üzlet Hrsz.: 36043/0/A/2



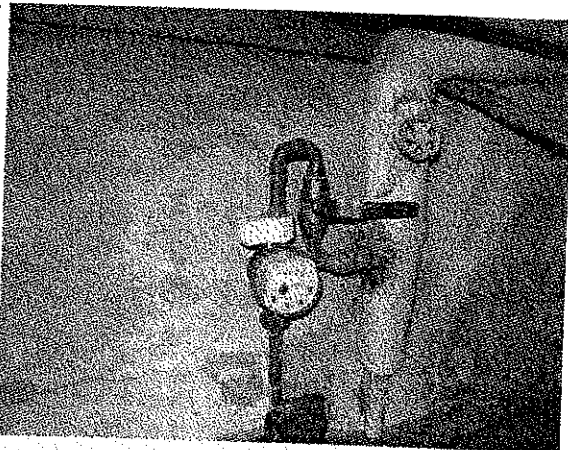
WC



Mosdó



Villanybojler



Vízóra

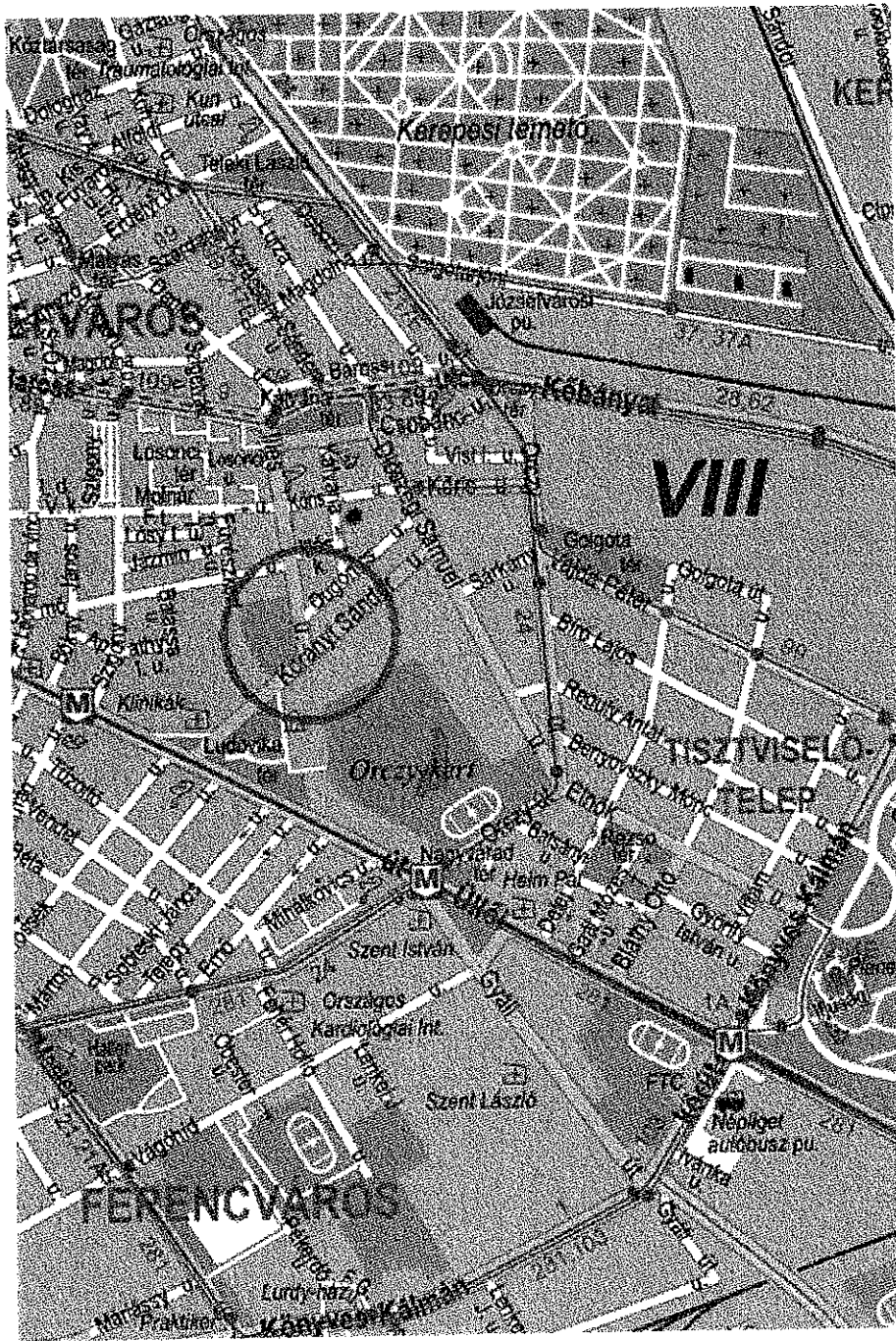
2017. szeptember 19.

100

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

# Térkép

Budapest, VIII. ker. Korányi Sándor u. 4.



101

M/

R



**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. 4.emeleti raktár (Hrsz.: 34818/0/A/77)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Népszínház utca 19. (hrsz.:34818/0/A/77) szám alatti,  
Önkormányzati tulajdonú 4. emeleti raktár forgalmi értékéről



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

**Készült** : 1 példányban

Budapest, 2018. április 24.

102

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. 4.emeleti raktár (Hrsz.: 34818/0/A/77)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Népszínház utca 19. 4. emelet  
Hrsz. : 34818/0/A/77

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSEG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : emeleti (udvari)  
Közmű-ellátottság : -  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület (felmérés alapján) : 3 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 3,6 méter  
Könnyűfokozat : komfort nélküli  
Eszmei hányad : 5/10.000  
Társasház telkének területe : 1.303 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. április 24.

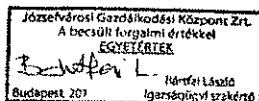
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**


Fajlagos forgalmi érték : 100.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke** : **300.000,- Ft**  
*azaz Háromszázezer forint*  
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 180.000,- Ft  
*azaz Száznyolcvanezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke** : **200.000,- Ft**  
*azaz Kettőszázezer forint*

Budapest, 2018. április 24.

Készítette:

2018 JÚN 28.



 Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22079026-2-41.....  
Cg: 01.00.938664

**Pöröny 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 1081 Budapest, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/77 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú emeleti 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 értendő.

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

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

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. április 16.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. március 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	: Népszínház utca 19. 4. emelet
Helyrajzi szám	: 34818/0/A/77
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 3 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Népszínház utca és a Víg utca sarkán lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházas és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

A társasház közműves, a vizsgált ingatlan közmű nélküli. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Népszínház utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

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

#### Értékelt ingatlan

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

*Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Népszínház utca 19. 4.emeleti raktár (Hrsz.: 34818/0/A:77)*

Az ingatlant magába foglaló társasház az 1910-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 6 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Népszínház utca és a Vig utca sarkán lévő társasház emeletén található, a lépcsőházból önállóan megközelíthető. Az ingatlanban nem találtunk közművet.

A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 3,6 m. A vizsgált ingatlan bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, gyenge állapotúak. A padozat beton, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge-közepes állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlanban egy lakó személyes tárgyai voltak a raktárban.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotú.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Tároló	3,10	100%	3,10
<b>Összesen</b>	<b>3,10</b>		<b>3,10</b>
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m <sup>2</sup> )	3,00		3,00
Tulajdoni lapszerinti terület (m <sup>2</sup> )	3,00		3,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 3 m<sup>2</sup>.

**4. Érték meghatározás**

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

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

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Raktár Bp., VIII. ker. Futó utca piace 49 komfort nélküli 1930 régia, átagos állapot 3 600 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Horváth Mihály tér piace 61 félkomfortos 1915 újra felújított állapot 5 500 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Leonardo da Vinci u. piace 37 komfortos 1900 régia, átlagos állapot 4 000 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Páter utca piace 123 félkomfortos 1910 újra felújított állapot 8 600 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Tömő utca piace 97 komfort nélküli 1900 régia, rossz állapot 4 800 000 2017 Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	73 469	90 164	108 108	70 492	49 485
Korrektív tényezők	Százalékos korrekció				
elhelyezkedés (1)	jobb	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
ingatlan mérete (2)	10%	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
használatosság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
közművek, komfortosság (4)	azonos	jobb	jobb	jobb	azonos
műszaki állapot (5)	hasonló	jobb	hasonló	jobb	rosszabb
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>30%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>80 816</b>	<b>94 672</b>	<b>108 108</b>	<b>81 066</b>	<b>64 330</b>
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	85 798				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	300 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	200 000				

azaz: Háromszázezer forint  
azaz: Kétszázézer 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 814 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 8,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			740
elhelyezkedés miatti korrekció	10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			814
<b>Megnevezés</b>		<b>Adatok, értékek</b>	
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			3
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			2 442
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			29 304
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>21 978</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			659
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			659
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			879
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>2 198</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>19 780</b>
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			247 253
Befektetési kiadások			50 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>197 253</b>
<b>Hozadéki érték korekítve, Ft</b>			<b>200 000</b>

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

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

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 303	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	5	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	1	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	180 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>180 000</b>	<i>azaz Száznyolcvanezer forint</i>

#### 4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	300 000	200 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>300 000</b>	

A Budapest, VIII. kerület, Népszínház utca 19. (hrs.:34818/0/A/77) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú 4. emeleti raktár jelenlegi piaci értékét:

**300.000 Ft-ban,**  
**azaz**  
**Háromszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 24.

**Grifton Property Kft.**  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-938888  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2018. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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



**GRIFTON**  
Property

*Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Népszínház utca 19. 4. emeleti raktár (Hrsz.: 34818/0/A/77)*

---

MELLÉKLETEK

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



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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/138983/2018

2018.03.21

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34818/0/A/77 helyrajzi szám

1991 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 19. 4. emelet. "Földtörzsiállat alatt"  
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület m<sup>2</sup> szobák száma egész/Éfél

terület m<sup>2</sup> szobák száma egész/Éfél

egyéb helyiség 3 0 0 5/10000 önkormányzat

Bejegyző határozat: 998985/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 205983/1993/1993.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott felújítások.

3. bejegyző határozat: 205983/1993/1993.10.11  
tároló helyiség.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, árkezesi idő: 205983/1993/1993.10.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 205983/1993/1993.10.11

jogcím: eredeti felvétel 205983/1993/1993.10.11

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1992 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

I R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

112  
[Signature]



## TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 309. sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34818 hrsz-ú 1303 m<sup>2</sup> alapterületű - természetben Bp. VIII. Népszínház u. 19. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm. sz. r. 2. § /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok szerinti társasházzá alakítja át.

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

1998. 01. 17.

2009. 08. 31.

113

JML

b. / Közös illetőségű területek

I. Telek 4.303 m<sup>2</sup>

Pince:

II. rekeszek-közl. 562,02 m<sup>2</sup>  
III. lépcsőház 7,10 m<sup>2</sup>  
IV. tároló 22,97 m<sup>2</sup>  
V. teherlift 1,86 m<sup>2</sup>  
VI. légudvar 2,64 m<sup>2</sup>

---

Pince összesen: 596,59 m<sup>2</sup>

Földszint:

VII. lépcsőház 10,29 m<sup>2</sup>  
VIII. légudvar 0,92 m<sup>2</sup>  
IX. légudvar 0,92 m<sup>2</sup>  
X. lépcsőház 12,50 m<sup>2</sup>  
XI. lift 5,08 m<sup>2</sup>  
XII. kapubejáró 48,60 m<sup>2</sup>  
XIII. udvar 249,00 m<sup>2</sup>  
XIV. közös tároló 10,45 m<sup>2</sup>  
XV. közös tároló 3,87 m<sup>2</sup>

---

Földszint összesen: 341,63 m<sup>2</sup>

alapító okiratban és a tervrajzon 73. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület földszintjén található 3 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 WC, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 5/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

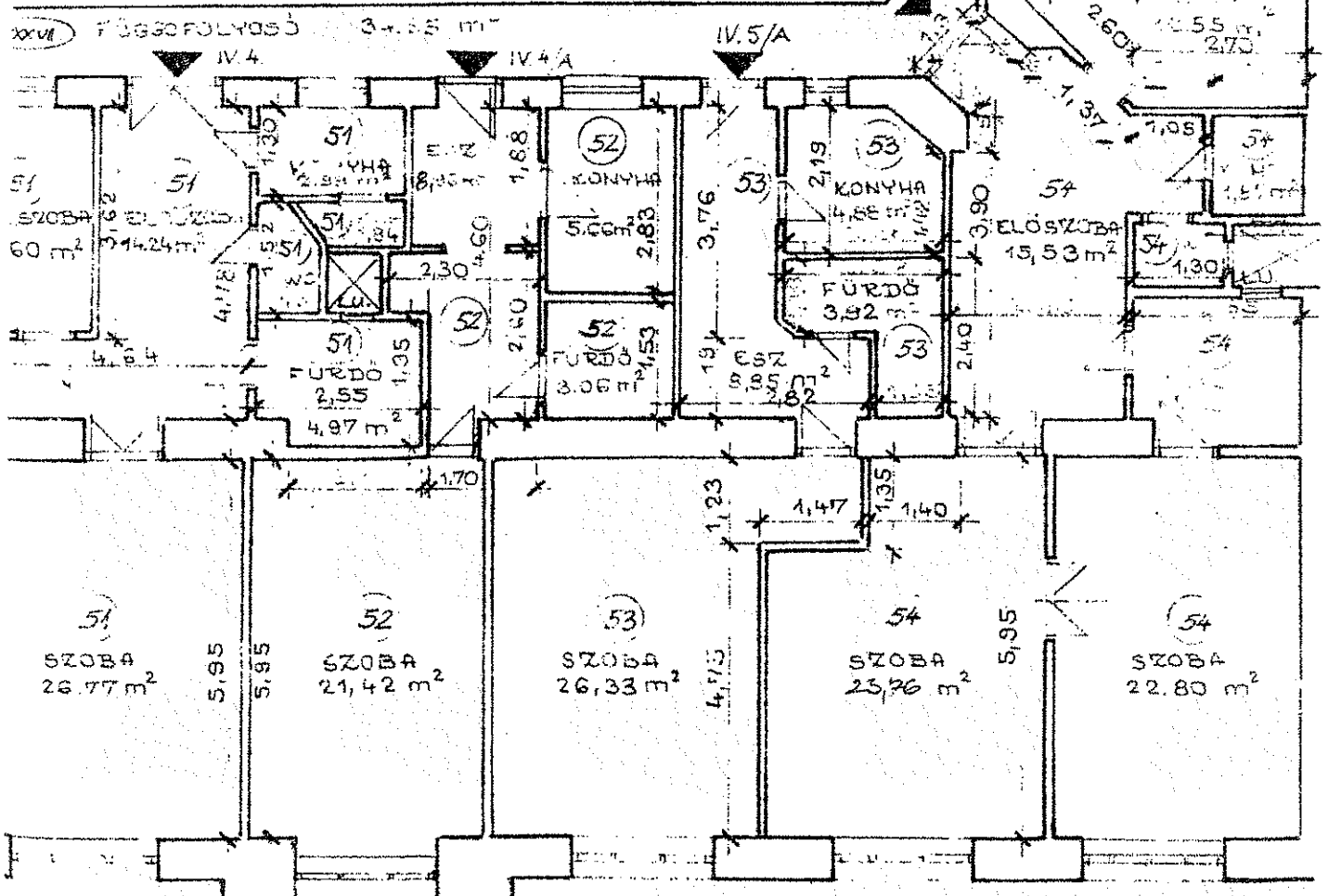
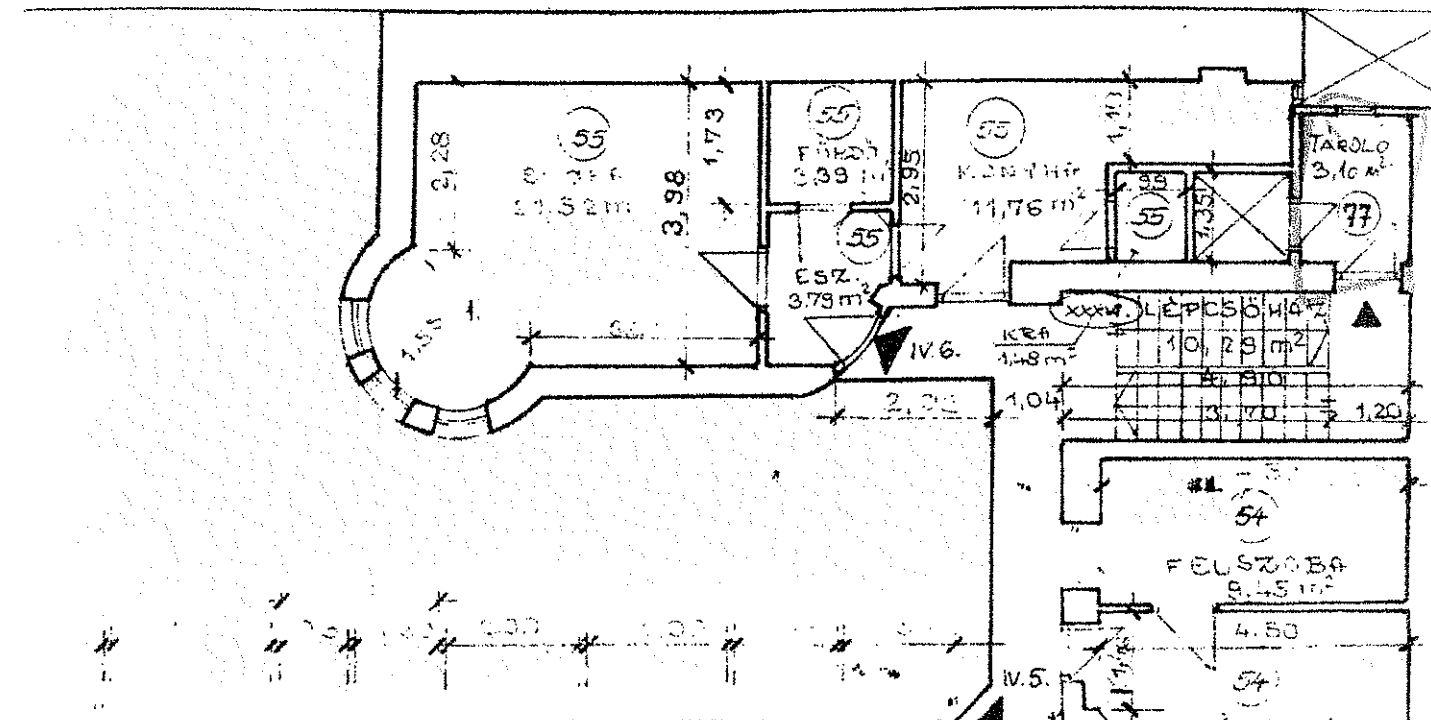
74./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 74. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 74. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület I. emeletén található 3 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 raktár, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 5/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

75./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 75. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 75. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület II. emeletén található 3 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 tároló, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 5/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

76./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 76. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 76. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület III. emeletén található 3 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 tároló, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 5/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

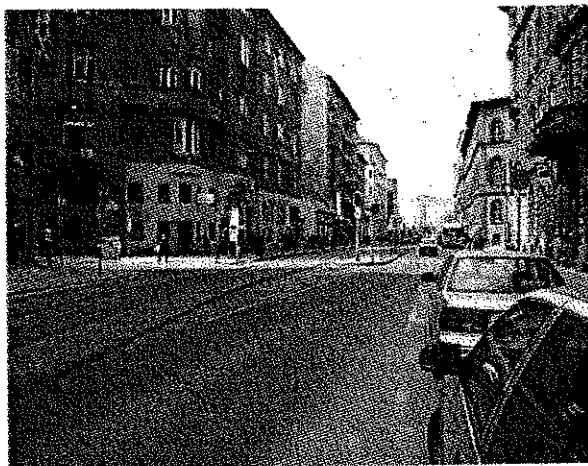
77./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 77. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 77. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület IV. emeletén található 3 m<sup>2</sup> alapterületű: 1 tároló, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 5/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4.80 1.75 2.39 2.31 1.10

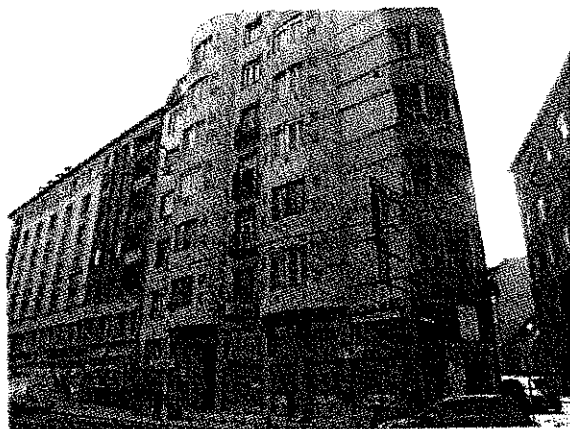


4.50 3.23 4.10 4.35 3.80

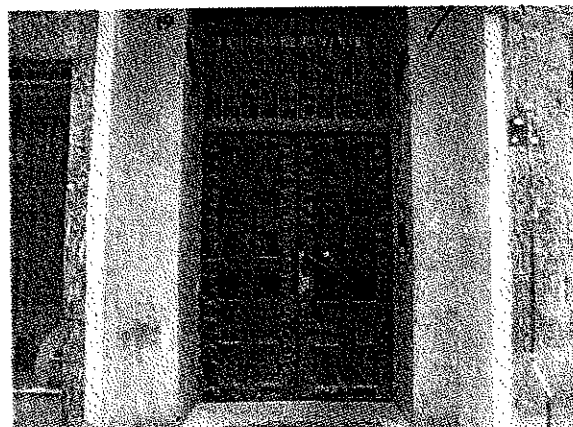
1081 Budapest, Népszínház utca 19. 4. emeleti raktár Hrsz.: 34818/0/A/77



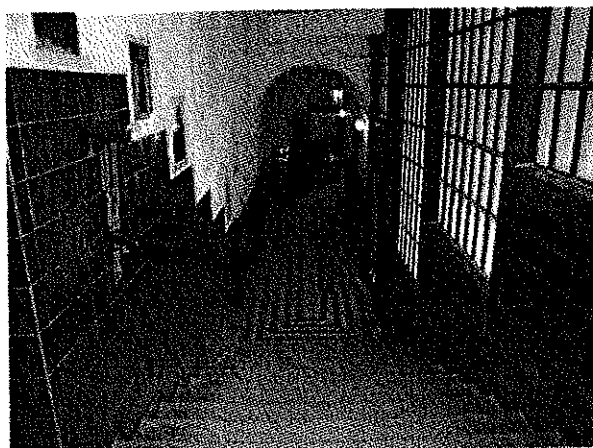
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja, lépcsőház

2018. április 16.

*JMF* 117

1081 Budapest, Népszínház utca 19. 4. emeleti raktár Hrsz.: 34818/0/A/77



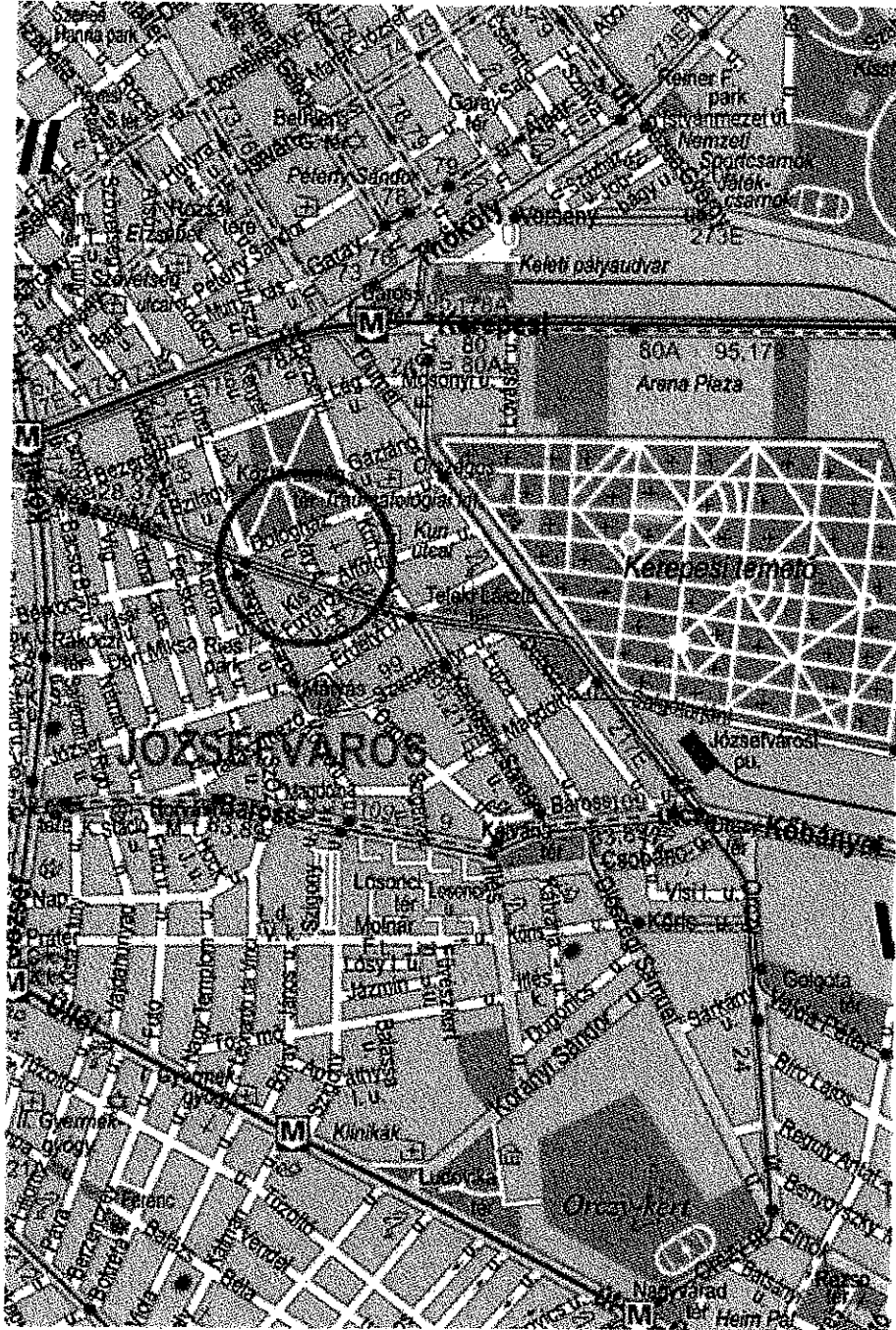
Raktár

2018. április 16.

*[Handwritten signature]*  
128

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Népszínház 19.



119 JW



R

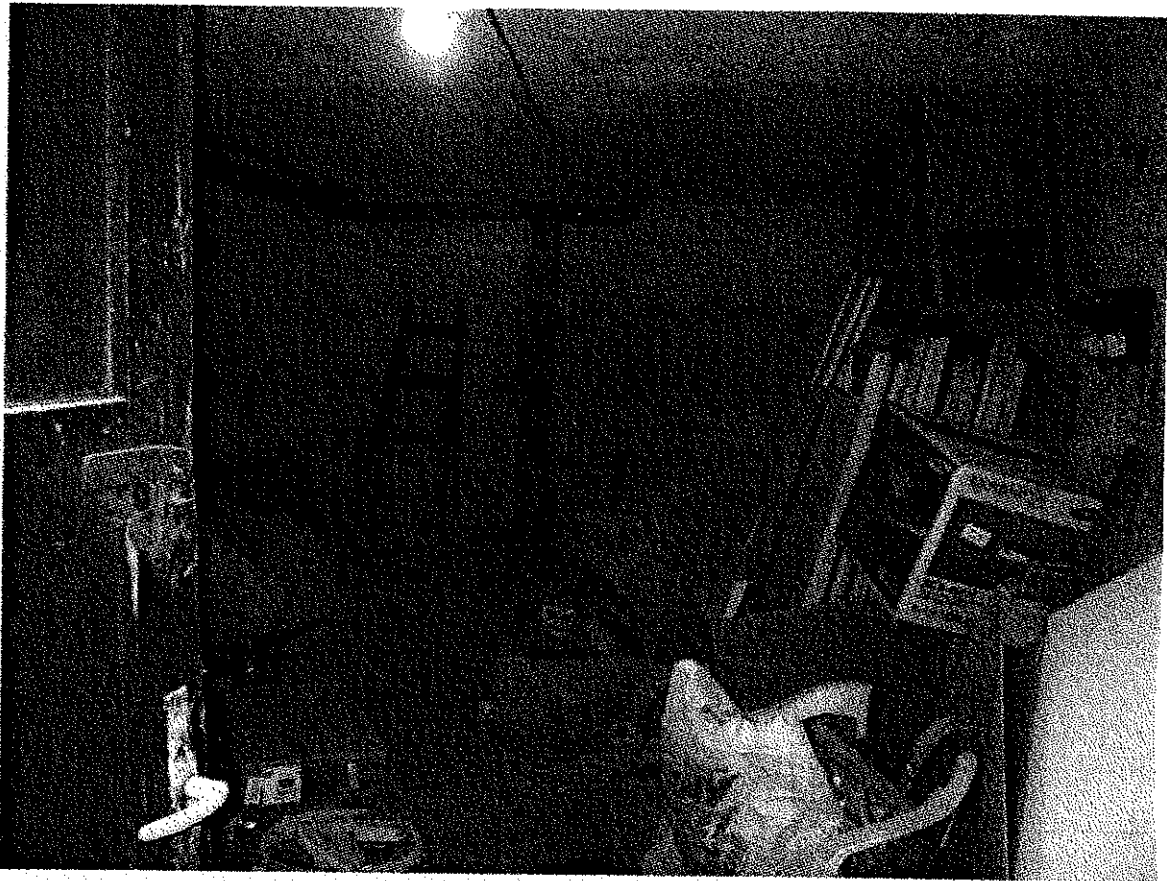


**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József körút 59-61. alagsor raktár (Hrsz.: 36780/0/A/22)

### INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., József körút 59-61. szám (hrsz.:36780/0/A/22) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú alagsori raktár forgalmi értékéről



**Készítette** : Toronyi Ferenc  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902

**Készült** : 1 példányban

**Budapest, 2018. április 27.**

120  
JMF

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Palota negyed  
Utca, házszám, emelet, ajtó : József körút 59-61. alagsor  
Hrsz. : 36780/0/A/22

**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 : raktár  
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 19 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 2,2 méter  
Eszmei hányad : 56/10.000  
Könnyűfokozat : komfort nélküli  
Társasház telkének területe : 1.528 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELES**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. április 27.

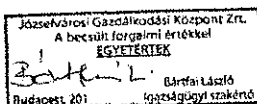
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos érték : 115.789,- Ft/m<sup>2</sup>  
Az ingatlan forgalmi értéke : 2.200.000,- Ft  
azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint  
Az ing-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.100.000,- Ft  
azaz Kettőmillió-egyszázezer forint  
Az ingatlan likvidációs értéke : 1.800.000  
azaz Egymillió-nyolcszázézer forint

Budapest, 2018. április 27.

Készítette:

2018 JÚN 28.



Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95...  
Telefon: 0670926-2-41  
Cg: 01-09-938664  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
névjegyzék szám: 52343902

## 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 1085 Budapest, József körút 59-61. szám alatti, 36780/0/A/22 hrsz-ú alagsori 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 értendő.

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

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált 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. április 23.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: József körút 59-61. alagsor
Helyrajzi szám	: 36780/0/A/22
Megnevezése	: raktár
Terület	: 19 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

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

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota negyed elnevezésű városrészben, a József körúton a Baross utca és a Csepreghy utca között lévő társasház alagsorában található. Környezetében társasházias és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban villany közmű van. Tömegközlekedéssel a József körúton közlekedő villamosokkal, valamint a Baross úton közlekedő trolikkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József körútról közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás	: téglá sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés, megfelelő állapotú
tartószerkezet	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, megfelelő állapotú
falazat	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: palafedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, jó állapotú

#### *Értékelt ingatlan*

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, és fémszerkezetű ablakok, rossz állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, rossz állapotban
gépészet, hőleadók	: -

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelésbe vont ingatlan a József körúton a Baross utca és a Csepreghy utca között lévő társasház alagsorában található. A vizsgált ingatlan a társasház udvaráról megközelíthető közös alagsori rész felől érhető el. Az ingatlan egy helyiségből áll, melynek 2,2 m a belmagassága. Az ingatlanban csak villany közművet találtunk.

A bejárati ajtó faszerkezetű, az ablakok fémszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, mely gyenge-közepes állapotú. Falak vakoltak, rossz állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

### 3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	19,00	100%	19,00
<b>Ingatlan összesen</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>
<b>Helyszínen ellenőrzött terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>
<b>Tulajdoni lapszerinti terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>19,00</b>		<b>19,00</b>

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 19,0 m<sup>2</sup>.

125  


**4. Érték meghatározás**

**4.1. Forgalmi érték meghatározása**

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

Megnevezés	Az értékrendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Teleptülés Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan hasznos összterülete Könnyűközozata Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Raktár Bp., VIII. ker. József körút 59-61. alagsor 19 komfort nélküli 1900-as évek Tégla, gyenge állapot	Raktár Bp., VIII. ker. Baross utca pince 55 komfort nélküli 1919 tégla, átlagos állapot 5 100 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Bródy Sándor utca pince 18 félkomfortos 1880 tégla, felújított állapot 4 800 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Mária utca pince 64 komfort nélküli 1890 tégla, rossz állapot 5 000 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Szentkirályi utca pince 39 félkomfortos 1900 tégla, átlagos állapot 5 400 000 2017 Adatbázis	Raktár Bp., VIII. ker. Vas utca pince 28 komfortos 1911 tégla, jó állapot 4 600 000 2017 Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		92 727	266 667	78 125	138 462	164 286
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 10%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
használatosság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	jobb -5%	azonos 0%	jobb -5%	jobb -10%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>		5%	-15%	10%	0%	-10%
<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>		<b>97 364</b>	<b>226 667</b>	<b>85 938</b>	<b>138 462</b>	<b>147 857</b>
<b>A figyelembe vett súlyszámok</b>		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )		139 257				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		2 600 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		1 800 000				
		<b>azaz Kettőmillió-hatszáz ezer forint</b>				
		<b>azaz Egymillió-nyolcszáz ezer forint</b>				

#### 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 779 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Stáhly utca	89	60 000	674
3. Raktár, pince, Szentkirályi utca	31	29 000	935
4. Raktár, pince, Somogyi utca	43	35 000	814
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			820
komfort hiánya miatti korrekció	-5%		
Korrigált bérleti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			779
Megnevezés	Adatok, értékek		
<b>Bevételek</b>			
A bérletileg hasznosítható terület			19
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			14 801
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			177 612
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>133 209</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			3 996
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			3 996
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			5 328
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>13 321</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>119 888</b>
Tőkésítési ráta			8,5%
Tőkésített érték, Ft			1 410 448
<b>Befektetési kiadások</b>			<b>250 000</b>
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>1 160 448</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>1 200 000</b>
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:2,9		

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

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

Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	1 528	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	56	
Albetétre jutó telekhányad (m <sup>2</sup> )	9	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m <sup>2</sup> )	240 000	
<b>Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)</b>	<b>2 100 000</b>	<b>azaz Kettőmillió-egyszázezer forint</b>

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

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	2 600 000	1 200 000
<b>Elfogadásra javasolt érték, Ft</b>	<b>2 200 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, József körút 59-61. szám alatti, 36780/0/A/22 hrsz-ú alagsori raktár jelenlegi piaci értékét:

**2.200.000 Ft-ban,**  
**azaz**  
**Kettőmillió-kettőszázezer forintban**

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 27.

Grifton Property Kft.  
1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg.: 07-09-938664

**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 52343902**



### 5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért 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 értékbecsülés tényezőikért 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. április hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

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

125



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/138821/2018

2018.03.21

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36780/0/A/22 helyrajzi szám

1085 BUDAPEST VIII. KER. József körút 59-61. alagsor. "Felülvizsgálat miatt"  
 I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni Érték
raktár	19	0 0	56/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 500008/862/1997/97.10.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221672/1993/1993.11.25

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

jogcím: eredeti felvétel 221672/1993/1993.11.25

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57611/5/2012/04.09.08

törölő határozat: 57611/5/2012/04.10.08

Társasház működés bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ - BUDAPEST VIII. KER. JÓZSEF KÖRÚT 59-61.

cím : 1085 BUDAPEST VIII. KER. József körút 59-61.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. József krt. 59

### I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (1082. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 2049 számú tulajdoni lapon, 36780 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., József krt. 59-61. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete 480/1993 (X.12.) számú határozatával elidegenítésre kijelölt -a 32/1969 (IX.30.) Korm. sz. rendelet 2.§ (2) bekezdésébeq, foglalt rendelkezése alapján- a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-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

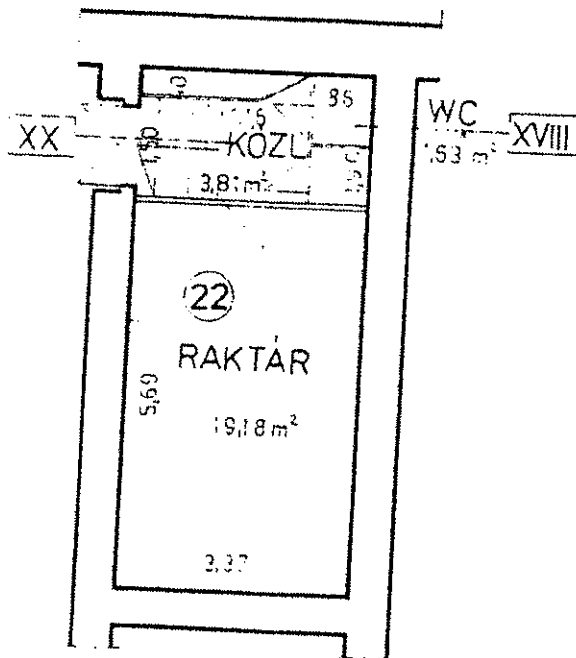
- I. Telek 1528 m<sup>2</sup> területtel, valamint a beépítetlen részen lévő belső térburkolattal;
- II. Alap és felmenő falak, pillérek lépcsőházak falai, kémények, szellőzőkürtők;
- III. Közbenő és zárófödémek burkolat nélkül, függőfolyosók;
- IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedkövek;
- V. Bádogszerkezetek (kéményszegőyek, falszegélyek, párkányfedés, függő- és lefolyócsatornák);
- VI. Külső homlokzatvakolat és lábazat;
- VII. Főlépcsőszerkezetek és azok burkolatai;
- VIII. Melléklépcsőszerkezetek és azok burkolatai;
- IX. Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;
- X. Csatorna alap- és ejtővezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig;
- XI. Gáz alap- és felszálló vezeték, a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig;
- XII. Kapualj;

43.21 m<sup>2</sup>

18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/18 számú tulajdoni lapon 36780/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. fszt-i, 29 m2 alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár I.) és a közös tulajdonból 83/10000 hányad. ✓
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/19 számú tulajdoni lapon 36780/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. fszt-i, 43 m2 alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (raktár II.), galériával és a közös tulajdonból 124/10000 hányad. ✓
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/20 számú tulajdoni lapon 36780/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. fszt.25/a.sz. alatti 1 szobás, 20 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, galériával, a XVIII.sz. közös WC használatával és a közös tulajdonból 59/10000 hányad. ✓
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/21 számú tulajdoni lapon 36780/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. fszt.25.sz. alatti 1 szobás, 30 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 87/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/22 számú tulajdoni lapon 36780/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. alagsori, 19 m2 alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár III.) és a közös tulajdonból 56/10000 hányad. ✓
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/23 számú tulajdoni lapon 36780/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. félem.2.sz. alatti 1 szobás, 23 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 68/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/24 számú tulajdoni lapon 36780/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. félem.1.sz. alatti 1 szobás, 26 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 76/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/25 számú tulajdoni lapon 36780/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. I.em.1.sz. alatti 3 szobás, 94 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 273/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/26 számú tulajdoni lapon 36780/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. I.em.1/b.sz. alatti 1 szobás, 65 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 187/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/27 számú tulajdoni lapon 36780/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. I.em.2.sz. alatti 2 szobás, 127 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 367/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/28 számú tulajdoni lapon 36780/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. I.em.3.sz. alatti 2 szobás, 59 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 172/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 2049/29 számú tulajdoni lapon 36780/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. József krt. 59-61. I.em.4.sz. alatti 2 szobás, 68 m2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 197/10000 hányad.

ALBETÉT

22 RAKTÁR III. 19,18 m<sup>2</sup>



KÖZÖS TERÜLETEK

XVIII KÖZÖS WC	1,63 m <sup>2</sup>
XX KÖZLEKEDŐ	3,81 m <sup>2</sup>
ÖSSZESEN	5,44 m <sup>2</sup>

133  
JW

Tárgy: BP. VIII. JÓZSEF KRT. 59-61.		Rajzszám: FE-2
FELMÉRÉSI TERV ELIDEGENÍTÉSHEZ		Varos fM
Falmérés:	Rajzoló:	Méretarány: M=1:10
ALAGSOR		Dátum: 1992



Környezet, utca



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara



Alagsori bejárat, lejárát a közös helyiségekhez és a vizsgált ingatlanhoz



Vizsgált ingatlan, raktár



Vizsgált ingatlan, raktár

Budapest VIII. ker., József körút 59-61. alagsori raktár Hrsz.: 36780/0/A/22



Raktár



Raktár

2018. április 23.

135  
*[Handwritten signature]*



# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. József körút 59-61.



136  
M/1





**GRIFTON**  
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Magdolna utca 42. fsz. raktár/iroda (Hrsz.: 35373/0/A/41)

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a Budapest VIII. ker., Magdolna utca 42. szám (hrs.:35373/0/A/41) alatti,  
Önkormányzati tulajdonú földszinti 8. sz. raktár/iroda forgalmi értékéről**



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

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2018. június 04.**

137

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Magdolna utca 42. fsz. raktár/iroda (Hrsz.: 35373/0/A/41)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár/iroda

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed  
Utca, házsám, emelet, ajtó : Magdolna utca 42. földszint 8.  
Hrsz. : 35373/0/A/41

**TULAJDONVISZONYOK**

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

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : raktár/iroda  
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna  
Építési technológia : hagyományos, téglá  
Alapterület : 34 m<sup>2</sup>  
Belmagasság : 5,0 méter  
Eszmei hányad : 210/10.000  
Kömfokozat : komfortos  
Társasház telkének területe : 738 m<sup>2</sup>

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2018. június 04.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi értéke : 300.000,-Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke : 10.200.000,- Ft**  
*azaz Tízmillió-kettőszázezer forint*  
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.500.000,- Ft  
*azaz Kettőmillió-ötszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 7.800.000,- Ft**  
*azaz Hétmillió-nyolcszázezer forint*

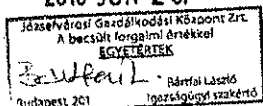
Budapest, 2018. június 04.

Készítette:

1139 Budapest, Váci út 95.  
Adószám: 22879026-2-41  
Cg: 01-09-938664  
Törönyl Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbéslő  
névjegyzék szám: 03451/2002

2018 JÚN 28.





## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

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

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross utca 63-37.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Magdolna utca 42. szám alatti, 35373/0/A/41 hrsz-ú földszinti 8. sz. raktár/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. május 28.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. március 01.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Magdolna utca 42. földszint 8.
Helyrajzi szám	: 35373/0/A/41
Megnevezése	: raktár
Terület	: 34 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 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 Magdolna utcában, a Dobozi utca és Lujza utca közti szakaszán lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Magdolna utca felől közelíthető meg.

#### 3.3 Felépítmény ismertetése

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

#### Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és műanyag szerkezetű ablak, , gyenge-közepes állapotban

belső nyílászárók : -

padozat, burkolat : beton, járólappal burkolat, gyenge állapotban

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

gépészet, hőleadók : -