

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. november 12-i ülésére

Tárgy: Javaslát üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és gépkocsi-beálló árverés útján történő elidegenítésére

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

Készítette: Balaton Boglárka

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
18 db értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

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

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

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

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

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

Az ingatlanok címei és az értébecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A Budapest, VIII. kerület Diószegi Sámuel utca 12. földszint 30. szám alatti, 35976/0/A/11 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű raktár helyiség likvid forgalmi értéke 7.200.000 Ft (240.000 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 13. napján készített és független szakértő (Bártfai

JW
1

László) által 2018. augusztus 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján, ami 2018. október 3-án aktualizálásra került, a forgalmi érték meghagyása mellett. Az ingatlan az Orczy-negyedben, az 1900-as években épült társasház földszintjén található. Villany, víz és csatorna közmű rendelkezésre áll. Az udvarról önállóan megközelíthető raktár több helyiségből és vizesblokkból áll, belmagassága 2,9 m. Bejárati ajtaja és ablakai faszerkezetűek, részben OSB lappal borított, rossz állapotú. Padozata beton, járólappal, parketta, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, helyenként vizesedés nyomai látszanak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.

- **A Budapest, VIII. kerület József utca 11. szám alatti, tetőtéri, 35222/0/A/27 hrsz.-ú, 9 m² alapterületű raktár helyiség** likvid forgalmi értéke 550.000 Ft (61.111 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 30. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. augusztus 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján, ami 2018. október 3-án aktualizálásra került, a forgalmi érték meghagyása mellett. Az ingatlan a Csarnok-negyedben, az 1910-es években épült társasház tetőterén található, a hátsó lépcsőházból zárt közös helyiségen át közelíthető meg. Belmagassága 2,4 m, egy helyiségből áll, csak villany közművel rendelkezik. Bejárati ajtaja fa-, ablaka fém szerkezetű, rossz állapotúak. Padozata beton, falai vakoltak, festettek, közepes állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.
- **A Budapest VIII. kerület, Auróra utca 8. földszint 4. szám alatti, 35027/0/A/4 hrsz.-ú, 19 m² alapterületű iroda helyiség** likvid forgalmi értéke 5.120.000 Ft (269.473 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 5. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. szeptember 20-án jóváhagyott értékbecslés alapján, ami 2018. október 1-én aktualizálásra került, a forgalmi érték meghagyása mellett. Az ingatlan a Népszínház-negyedben, az 1930-as években épült társasház földszintjén található, az udvarról önállóan megközelíthető. Belmagassága 3,5 m, konyhára, felszobára és a kamra helyén leválasztott WC és zuhanyzóra osztott. Minden közmű adott. A bejárati ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, szőnyegpadlóval burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler biztosítja, a hőleadó gázkonvektor.
- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 26. szám alatti, földszinti, 35426/0/A/3 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 7.550.000 Ft (279.629 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. június 28. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. szeptember 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna-negyedben, az 1930-as években épült társasház földszintjén található, az utcáról önállóan megközelíthető. Belmagassága 4 m, egyterű üzlettérből és egy kisebb leválasztott helyiségből áll. Gáz kivételével minden közmű adott, a villanyórát leszerelték. A bejárati ajtó és ablak faszerkezetű, fémredőnyvel és nyitható fémráccsal védett, az ablakok faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. Belső ajtó nincs. A padozat beton, PVC-vel burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak, gépészeti berendezés nincs.
- **A Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 17. alagsor 1. szám alatti, 36674/0/A/3 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű egyéb helyiség** likvid forgalmi értéke 8.950.000 Ft (331.481 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. május 29. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. szeptember 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján, ami 2018. október 1-én aktualizálásra került, a forgalmi érték meghagyása mellett. Az ingatlan a Palota-negyedben, az 1900-as évek elején épült társasház udvari, földszintes toldalék-épületrészeinek alagsorában található. Három helyiségből áll, belmagasságuk 2,7 m. Bejárati ajtajának járdaszinttől mért magassága 1,7 m. Külső nyílászárói faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, metlachelével, hajópadlóval burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek, sok helyen vakolatleválás látható, rossz állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Gáz kivételével minden közmű adott.
- **A Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/A. földszint 30. szám alatti, 36083/2/A/30 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 11.670.000 Ft (259.333 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 24. napján készített és független

szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1906-ban épült társasház földszintjén helyezkedik el, az utcafrontról önállóan megközelíthető. Öt helyiségből áll, a vizes helyiségben és a közlekedőben belmagassága 3,36 m, az üzlettérben 4,95 m. A raktár és az üzlettér közötti válaszfal elbontásra került, innen hét lépcsővel feljebb egy közlekedő és zuhanyzó-WC lett kialakítva, romos állapotúak. A falfelület jellemzően vakolatlan, az aljzatburkolat beton. A vezetékek a falból ki vannak húzva, helyenként újak vannak elvezetve. A nyílászárók rossz állapotúak, az ablakok üvegezése hiányzik. A hátsó bejárat OSB lappal van lezárva. A társasház összközműves, a helyiség kiépített gáz- és vízárával rendelkezik, villanyórája nincs. Az ingatlan tulajdoni lapjára az alapító okiratban meghatározott egyéb elővásárlási jog került bejegyzésre a 36083/2/A/1-36083/2/A/27 hrsz-ú mindenkori tulajdonosok javára.

- **A Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/A. földszint 31. szám alatti, 36083/2/A/31 hrsz.-ú, 11 m² alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 2.860.000 Ft (260.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 24. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1906-ban épült társasház földszintjén helyezkedik el, az utcafrontról önállóan megközelíthető. Egylégterű, semmilyen közmű nem található benne. A villanyvezetékek lógnak a falból, vízvezeték nincs. Betonozott aljzata van, falai romosak, alulról felvizesedés látható. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge. Az ingatlan tulajdoni lapjára az alapító okiratban meghatározott egyéb elővásárlási jog került bejegyzésre a 36083/2/A/1-36083/2/A/27 hrsz-ú mindenkori tulajdonosok javára.
- **A Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/A. földszint 32. szám alatti, 36083/2/A/32 hrsz.-ú, 11 m² alapterületű üzlethelyiség** likvid forgalmi értéke 2.860.000 Ft (260.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 24. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, egy 1906-ban épült társasház földszintjén helyezkedik el, az utcafrontról önállóan megközelíthető. Egylégterű, semmilyen közmű nem található benne. Középső része fel van ásva, valószínűleg a vízvezetékot húzták be, valamint villanszerelési munkák nyomai is láthatóak. A mennyezeten és a kémény feletti részen repedések vannak. A bejárat ajtó üvegezett faszerkezetű, vasráccsal védett, felújítandó. Padozata beton, falai vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés, szaniter és hőleadó nincs. Az ingatlan tulajdoni lapjára az alapító okiratban meghatározott egyéb elővásárlási jog került bejegyzésre a 36083/2/A/1-36083/2/A/27 hrsz-ú mindenkori tulajdonosok javára.
- **A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 23. B. épület földszint 9. szám alatti, 35669/0/B/9 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű gépkocsitároló 4. számú, 15 m² alapterületű gépkocsibeállójának** likvid forgalmi értéke 3.270.000 Ft (218.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 25. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A fedett gépkocsibeálló a Corvin-negyedben, egy 2008-ban épült ház földszinti, udvari részén helyezkedik el. A garázkapu mobilapplikációval nyitható. Külön kialakított közmű mérőórája nincs.
- **A Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 6. földszint 6/A. szám alatti, 35913/0/A/27 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű raktárhelyiség** likvid forgalmi értéke 3.320.000 Ft (237.142 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 26. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy-negyedben, az 1900-as években épült ház földszinti belső udvari részén helyezkedik el. Bejárata acélráccsal ellátott, a tokszerkezet mellett mindkét oldalról talajmenti vizesedés miatti vakolatmállással. Az alaprajz szerint egy légterű helyiséget bővítették, a jobb oldalán a szomszédos légudvarból leválasztott 0,9x2 m alapterületű zuhanyzó + WC funkciójú helyiséggel. A bővítmény jogszerűségét igazoló dokumentum nem áll rendelkezésre. A raktár belterének bejárat melletti jobb oldalán mosogatót alakítottak ki. Valamennyi közmű adott.



- A Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7. szám alatti, 35722/0/A/7 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű lakás likvid forgalmi értéke 7.600.000 Ft (316.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 19. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci-negyedben, az 1800-as évek végén épült társasház földszintjén, a belső udvari részen helyezkedik el. Két helyiségből áll, komfort nélküli, vizes, penészes, dohos, erőteljesen amortizált. A parketta burkolata felpúposodott, fekete penésszel átjárt, csakúgy, mint az értékelhetetlen, balesetveszélyes galéria. Gázóra van, villany- és vízóra nincs.
- A Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. V. emelet 2. szám alatti, 34929/2/A/46 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 6.710.000 Ft (394.705 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 24. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok-negyedben, az 1900-as évek elején épült társasházban található. A lift a IV. emeletig közlekedik, a lakás bejárata a nyitott közlekedőfolyosóról induló keskeny lépcsősoron keresztül érhető el. Szomszédságában két társasházi közös tulajdonban levő helyiség van. Bejárati ajtaja rossz állapotú, üvegezése hiányos. A közműrendszer kiépített, a szolgáltatás szünetel. Fűtést és melegvíz ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve. Burkolata simított műkő, beton, parketta.
- A Budapest VIII. kerület, Baross utca 41. félemelet 2. szám alatti, 36773/0/A/39 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű szükséglakás likvid forgalmi értéke 4.170.000 Ft (417.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 24. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Palota-negyedben, az 1800-as évek végén épült társasház belső udvarának hátsó részéről induló lépcsősoron keresztül érhető el. Egy helyiségből áll, természetes fényt a légudvarra néző homlokzati nyílászáró biztosítja. Csak villany közművel rendelkezik, a fűtést és melegvíz szolgáltatást biztosító rendszer nem kiépített. Falai festettek, tapétázottak, padozata parketta, beton, gyenge állapotúak.
- A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 10. I. emelet 6. szám alatti, 35588/0/A/6 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1+1/2 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 12.790.000 Ft (399.687 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 27. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 8-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin-negyedben, az 1920-as években épült lift nélküli házban található. A fürdőszoba a konyhából gipszkarton falazattal lett leválasztva. A falak festettek, csempézettek, felázottak, romos állapotúak. A villanyvezetékeket kihúzták a falból, villanyóra és szaniterek nincsenek. Az udvari ablak üvegezés hiányában OSB lappal fedett. Valamennyi közmű rendelkezésre áll, fűtési rendszer nincs, a melegvizet villanybojler biztosítja. Összességében a lakás romos, felújítandó állapotú.
- A Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. II. emelet 30/A. szám alatti, 36118/0/A/33 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 5.310.000 Ft (379.285 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 28. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 8-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci-negyedben, az 1920-as években épült belső udvaros lift nélküli társasházban található. Falai romosak, vakolatmállás és penészedés figyelhető meg. Víz- és villanyvezetékekkel rendelkezik, mérőórák nincsenek kiépítve. Vizes helyiséggel nem rendelkezik, a közös használatú WC mellette található. Műszaki állapota rendkívül rossz, jelenleg lakhatatlan, teljes felújítást igényel.
- A Budapest VIII. kerület, Fecske utca 10. földszint 2. szám alatti, 34990/0/A/6 hrsz.-ú, 16 m² alapterületű, szükséglakás likvid forgalmi értéke 6.290.000 Ft (393.125 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. szeptember 27. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 8-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok-negyedben, az 1900-as években épült házban található, bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el. Belmagassága 3,60 m, két helyiségből – konyha és szoba - áll. A konyhai rész végén tusoló lett kialakítva, felette villanybojlerrel, WC nincs. Az ablak a belső udvarra néz, ráccsal

fedett. Fűtését gázkonvektor biztosítja. Gáz- és villanyóra van. Összességében romos, felújítandó állapotú.

- A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 59.** szám alatti, I. emeleti, 35232/0/A/27 hrsz.-ú, 193 m² alapterületű óvoda helyiség likvid forgalmi értéke 47.000.000 Ft (243.523 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 5. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 31-én aktualizált értébecslés alapján. Az ingatlan a Józsefváros elnevezésű városrészben, a Baross utca és a Harminckettesek tere sarkán lévő, 1893. évben épült társasház I. emeletén található. Az ingatlan több helyiségre, közlekedőre, vizesblokkra osztott, amelyekben minden közmű rendelkezésre áll. A belmagasság 3,8 m. A lépcsőházi bejárati ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok és erkélyajtók is faszerkezetűek, a belső ajtók szintén. A padozat beton, kerámiával, járólappal és parkettával burkolt. A falak vakoltak, festettek, lambériával, csempével fedettek. A fűtés cirkóval, radiátorokkal történik, a használati melegvizet villanyboylerek adják. Az ingatlan közepes állapotú.

További ingatlan:

A **Budapest VIII. kerület, Mária utca 32-34. IV. emelet 1.** szám alatti, 36708/0/A/46 hrsz.-ú, 144 m² alapterületű, 3 és fél szobás komfortos komfort fokozatú lakás forgalmi értéke 55.380.000 Ft (384.609 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. február 5. napján készített, és független szakértő (Bártfai László) által 2018. október 31-én aktualizált értébecslés alapján. Az ingatlan bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában mosogató, elektromos bojler és gáztűzhely van. A konyhából nyílik a függőfolyosóra tájolt félszoba. A WC és a fürdőszoba külön helyiségben van. A fürdőszobában beépítetlen fürdőkád, kézmosó, gázbojler és gáz fűtőkészülék található. A szobák a Baross utcára tájoltak, világosak. Két szoba külön bejárattal, mindkettőben cserépkályha gázégő van. A jobb oldali szoba a középsőből nyílik, szilárd tüzelésű cserépkályha van beépítve. Az előszobában és a szobákban beázás foltok találhatóak, a gerendák mentén repedések, elszíneződések vannak. A felületképzések elhasználódtak. A nyílászárók régi típusúak, az ablak keretek korhadt állapotban vannak. A bizottság a 479/2018. (VI.04.) számú határozatának 1. pontja alapján elfogadott 70.000.000 Ft kikiáltási árral irodánk az ingatlant árverés útján történő értékesítésre meghirdette, de jelentkező, ajánlattevő nem volt. Javasoljuk az értébecslés szerinti forgalmi értékkel megegyező kikiáltási ár meghatározását.

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

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

Az ingatlanok közül a Baross utca 41. félemelet 2. szám alatti lakás és a Röck Szilárd utca 17. alagsor 1. szám alatti helyiség HVT III. területen, a Lujza utca 26. szám alatti földszinti helyiség HVT II. – HVT V. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

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

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására a Dante International Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

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

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

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

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

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján, 500 millió Ft forgalmi értéket el nem érő vagyon tulajdonjogának átruházása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az ingatlant a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

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

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

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

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

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

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

a.) lakás esetében

- a.a.) első ízben az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,
- a.b.) második árverés esetében az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,
- a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

- b.a.) első ízben az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,
- b.b.) második árverés esetében az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.
- b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értébecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

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

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

Határozati javaslat

...../2018. (XI.12.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:



A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. földszint 30.** szám alatti, 35976/0/A/11 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.760.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

2. a **Budapest, VIII. kerület József utca 11.** szám alatti, 35222/0/A/27 hrsz.-ú, 9 m² alapterületű raktár helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 440.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

3. a **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 8. földszint 4.** szám alatti, 35027/0/A/4 hrsz.-ú, 19 m² alapterületű iroda helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.096.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

4. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 26.** szám alatti, földszinti, 35426/0/A/3 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.040.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

5. a **Budapest VIII. kerület, Röck Szilárd utca 17. alagsor 1.** szám alatti, 36674/0/A/3 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.160.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

6. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/A. földszint 30.** szám alatti, 36083/2/A/30 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.336.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

7. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/A. földszint 31.** szám alatti, 36083/2/A/31 hrsz.-ú, 11 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.288.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

8. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária utca 21/A. földszint 32.** szám alatti, 36083/2/A/32 hrsz.-ú, 11 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.288.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

9. a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 23. B. épület földszint 9. szám** alatti, 35669/0/B/9 hrsz.-ú, 59 m² alapterületű gépkocsitároló 4. számú, 15 m² alapterületű gépkocsibeállóját a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.616.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

10. a **Budapest VIII. kerület, Csobánc utca 6. földszint 6/A. szám** alatti, 35913/0/A/27 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 2.656.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

11. a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7. szám** alatti, 35722/0/A/7 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.600.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

12. a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 20. V. emelet 2. szám** alatti, 34929/2/A/46 hrsz.-ú, 17 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.710.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

13. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 41. félemelet 2. szám** alatti, 36773/0/A/39 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű szükséglakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.170.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

14. a **Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 10. I. emelet 6. szám** alatti, 35588/0/A/6 hrsz.-ú, 32 m² alapterületű, 1+1/2 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.790.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

15. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 67. II. emelet 30/A. szám** alatti, 36118/0/A/33 hrsz.-ú, 14 m² alapterületű komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.310.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. november 12.

16. a **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 10. földszint 2. szám** alatti, 34990/0/A/6 hrsz.-ú, 16 m² alapterületű, szükséglakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.290.000 Ft

összegeben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

17. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 59.** szám alatti, I. emeleti, 35232/0/A/27 hrsz.-ú, 193 m² alapterületű óvoda helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 37.600.000 Ft összegeben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

18. a **Budapest VIII. kerület, Mária utca 32-34. IV. emelet 1.** szám alatti, 36708/0/A/46 hrsz.-ú, 144 m² alapterületű, 3 és fél szobás komfortos komfort fokozatú lakásra vonatkozó 479/2018. (VI.04.) számú határozatának 1. pontját visszavonja, az ingatlan tekintetében a kikiáltási árat 55.380.000 Ft összegeben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. november 12.

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

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

Budapest, 2018. november 6.



Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:



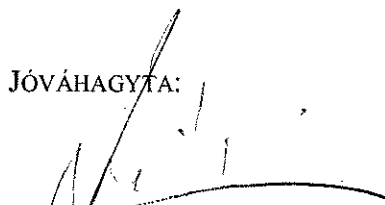
DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOOS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrs.	alap-terület	ingatlan típusa	java-solt kikiál-tási ár (eFt)	likvid forgal-mi érték (eFt)	forgal-mi érték	üresedés dátuma	értékbecs-lés/aktualiz álás dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	cél-befi-zetés	rende-let szerin-ti költség elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor-mányzati tulaj-doni hányad (%)	önkor-mány-zati tulajd on db szám
Diószegi Sámuel utca 12. fsz. 30.	35976/0/A/11	30 m ²	raktár	5.760	7.200	9.440	2015.05.12	2018.10.03	nincs	14.700	-		31,57	11/38
József utca 11. tetőtér	35222/0/A/27	9 m ²	raktár	440	550	730	nem volt bérbeadva	2018.10.03	van	2.650	-		6,38	4/32
Auróra utca 8. földszint 4.	35027/0/A/4	19 m ²	iroda	4.096	5.120	6.340	2016.11.08	2018.10.01	nincs	8.400	-		6,85	2/20
Lujza u. 26. földszint	35426/0/A/3	27 m ²	üzlet helyiség	6.040	7.550	9.850	nem volt bérbeadva	2018.06.28	van	7.261	-		14,87	7/53
Rökk Szilárd u. 17. alagsor 1.	36674/0/A/3	27 m ²	egyéb helyiség	7.160	8.950	10.190	2012.11.28.	2018.10.01	nincs	6.882	-		20,06	3/19
Kálvária utca 21/A. földszint 30.	36083/2/A/30	45 m ²	üzlet helyiség	9.336	11.670	14.590	nem volt bérbeadva	2018.09.24	van	10.350	-		7,74	6/32
Kálvária utca 21/A. földszint 31.	36083/2/A/31	11 m ²	üzlet helyiség	2.288	2.860	3.580	nem volt bérbeadva	2018.09.24	van	2.530	-		7,74	6/32
Kálvária utca 21/A. földszint 32.	36083/2/A/32	11 m ²	üzlet helyiség	2.288	2.860	3.580	nem volt bérbeadva	2018.09.24	van	2.530	-		7,74	6/32
Vajdahunyad utca 23/B. fsz. 9., 4. gépkocsi-beálló	35669/0/B/9	15 m ²	gépkocsi beálló	2.616	3.270	3.850	nem volt bérbeadva	2018.09.25	nincs	7.522	-		35,76	21/41
Csobánc utca 6. földszint 6/A.	35913/0/A/27	14 m ²	raktár helyiség	2.656	3.320	4.150	2013.06.24	2018.09.26	van	7.280	1.120		15,54	5/27
Leonardo da Vinci utca 2/B. fsz. 7.	35722/0/A/7	24 m ²	lakás	7.600	7.600	9.500	2014.11.10	2018.09.19	nincs	17.360	-	5.392	40,53	12/25
Víg utca 20. V. emelet 2.	34929/2/A/46	17 m ²	lakás	6.710	6.710	8.390	2018.04.24	2018.09.24	nincs	7.480	-	2.984	11,19	6/46

Baross utca 41. félemelet 2.	36773/0/A/ 39	10 m ²	lakás	4.170	4.170	4.910	nem volt bérbeadva	2018.09.24	nincs	2.784	-	1.998	10,13	4/39
Vajdahunyad u. 10. I. emelet 6.	35588/0/A/ 6	32 m ²	lakás	12.790	12.790	15.050	2017.06.13	2018.09.27	nincs	18.009	-	7.127	17,29	2/9
Práter utca 67. II. emelet 30/A.	36118/0/A/ 33	14 m ²	lakás	5.310	5.310	6.640	2016.08.16	2018.09.28	van	3.724	-	2.072	10,26	6/38
Fecske utca 10. földszint 2.	34990/0/A/ 6	16 m ²	lakás	6.290	6.290	7.860	2015.06.02	2018.09.27	nincs	7.379	-	2.842	30,82	9/26
Mária u. 32-34. IV. 1.	36708/0/A/ 46	144 m ²	lakás	55.380	44.310	55.380	2017.10.11	2018.10.31		20.960	-		5,98	6/59
Baross u. 59. I. emelet	35232/0/A/ 27	193 m ²	óvoda helyiség	37.600	47.000	59.200	2005.12.05	2018.10.31	van	49.248	-		28,03	3/28

1

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda
--

Értékelt ingatlan megnevezése:	helyiség
--------------------------------	----------

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Diószegei S. utca 12. földszint 30.
HRSZ:	35976/0/A/11

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	314.667 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.440.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	7.200.000 Ft
Dátuma:	2018. 04. 13.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2018. 08. 01.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték
-------------------	----------------------------

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap
----------------------------	---------

*Aktualizálás:

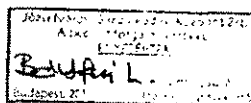
--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	314.667,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	9.440.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	7.200.000,- 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. 2018 OKT 03.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

JW
13

R

GRIFTON
Property

Értékelt Ingatlan: Bp., VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 30. (Hrsz.: 35976/0/A/11)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. szám (hrs.:35976/0/A/11) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszinti raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. április 13.

JW
14

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 30. (Hrsz.: 35976/0/A/11)

**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. Orczy-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 30.
Hrsz. : 35976/0/A/11

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Jelenlegi bérlet : 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 : földszint (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 30 m²
Belmagasság : 2,9 m
Könnyűfokozat : komfortos
Eszmei hányad : 279/10.000
Társasház telkének területe : 958 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. április 13.

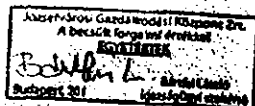
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 314.667,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.440.000,- Ft
azaz Kilencmillió-négyszáznegyvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.700.000,- Ft
azaz Kettőmillió-hétszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.200.000,- Ft
azaz Hétmillió-kettőszázezer forint

Budapesti, 2018. április 13.

Készítette:

2018 AUG 01



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41
Cg: 01-09-938684
Törnyai Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 12. szám alatti, 35976/0/A/11 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földszint 30. 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. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.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 10.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

JW

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 30.
Helyrajzi szám	: 35976/0/A/11
Megnevezése	: raktár
Terület	: 30 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 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 Diószeghy Sámuel utcában, a Sárkány utca és Rozgonyi utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében többnyire társasházak jellegű ingatlanok a jellemzőek. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal, és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Orczy út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

építés ideje	: 1900.
ingatlan típusa	: társasház
építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: beton sávalap
szigetelés	: bitumenes szigetelőlemez
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, az ajtó OSB lappal borított, rossz állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólap, parketta burkolat, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint, az udvari traktusban + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Diószeghy Sámuel utcában, a Sárkány és a Rozgonyi utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. Villany, víz és csatorna közmű áll rendelkezésre.

Az ingatlan több helyiségből és vizesblokkból áll, melyek belmagassága 2,9 m.

Bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, az ajtó és az egyik ablak OSB lappal borított, rossz állapotúak. A padozat beton, járólap, parketta burkolat, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, tapétázottak, csempézettek, gyenge állapotúak. Falakon vízesedés nyomai láthatóak.

Jelenleg semmilyen gépészeti berendezés és hőleadó nincs a vizsgált ingatlanban.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	10,78	100%	10,78
Raktár	5,42	100%	5,42
Előtér	6,50	100%	6,50
Raktár	3,30	100%	3,30
Zuhanyzó, wc	4,00	100%	4,00
Helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	30,00		30,00
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	30,00		30,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 30,0 m².

18

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár/iroda	Iroda		Iroda		Iroda		Raktár		Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Diószeghy Sámuel utca 12.	Dobosi utca		Diószeghy S. utca		Kálvária tér		Magdolna utca		Mátyás tér	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	1. emelet		földszint		1. emelet		földszint		földszint	
Ingatlan redukált alapterülete	30	40		62		78		55		88	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		félkomfortos		félkomfortos	
Építés éve	1900	1918		1920		1925		1929		1919	
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, jó állapot		tégla, közepes állapot		tégla, közepes áll.		tégla, átlagos áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		14 600 000		26 150 000		26 900 000		16 200 000		24 900 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		365 000		421 774		344 872		294 545		282 955	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
műszaki állapot (3)		jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
közmvéek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (5)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
eladási/ajánlati ár (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		-5%		-5%		10%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		346 750		442 863		327 628		324 000		282 955	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	344 839										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	10 300 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 200 000										
		azaz Tízmillió-háromszázezer forint									
		azaz Hétmillió-kettőszázezer forint									

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 1.880 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, 2. emelet, Baross utca	38	95 000	2 500
2. Raktár, földszint, Luza utca	29	40 000	1 379
3. Raktár, földszint, Népszínház utca	51	65 000	1 275
4. Iroda, 1. emelet, Szerdahelyi utca	47	100 000	2 128
5. Iroda, földszint, Szigony utca	62	130 000	2 097
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 880
állapot miatti korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 880
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bértelelőleg hasznosítható terület			30
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			56 400
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			676 800
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			507 600
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			15 228
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			15 228
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			20 304
Kalkulálható költségek összesen, Ft			50 760
Éves üzemi eredmény, Ft			456 840
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			7 614 000
Befektetési kiadások			450 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			7 164 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			7 200 000

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

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	958	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	279	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	27	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	100 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 700 000	azaz Kettőmillió-hét-száz-ezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	10 300 000	7 200 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	9 440 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 12. szám alatti, önkormányzati tulajdonú 35976/0/A/11 hrsz-ú földszint 30. raktár/iroda jelenlegi piaci értékét:

9.440.000 Ft-ban,

azaz

Kilencmillió-négyszáznegyvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 13.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679028-2-41
Cg: 0109-038664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslo
névjegyék 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

Az értékelés időpontja 2018. 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: Bp., VIII. ker., Diószégy Sándor utca 12. földszint 30. (Hrsz.: 35976/0/A/11)

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Nyilvántartási szám: 9000034/1388042519
 2018. 03. 21.

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület: 35976/0/A/13 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII. KER. Dudasági Bérművei utca 12. földszint. ajtó 10.
I. RÉSZ

1. Az egybe önálló ingatlan adatai
 megnevezése: terület: szobák száma: építési helyed: tulajdoni kör:
 azonosító: azonosító: azonosító: azonosító: azonosító:
 raktár: 10 0 0 279/10000 onkormányzat:
 bejegyzés határozat: 126209/1/2003/03.04.07
 bejegyzés határozat: 126209/1/2003/03.04.07
 Társasház
 Az alapító okirat szerint hozzájáruló tulajdoni részek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határozat: okirat: 126209/1/2003/03.04.07
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1 § 245(1)/1991.12.06./
 jogcím: azonosító: felvitel:
 jogállás: tulajdonos
 név: JOZSEF VIKTOR JÓZSEF VIKTOR JÓZSEF VIKTOR JÓZSEF VIKTOR
 cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Garas utca 55-67
 társaság: 10876567

III. RÉSZ

IEM: TARTALMAZ: BEJEGYZÉS

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084 Budapest, Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 35976 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. II és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 12. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

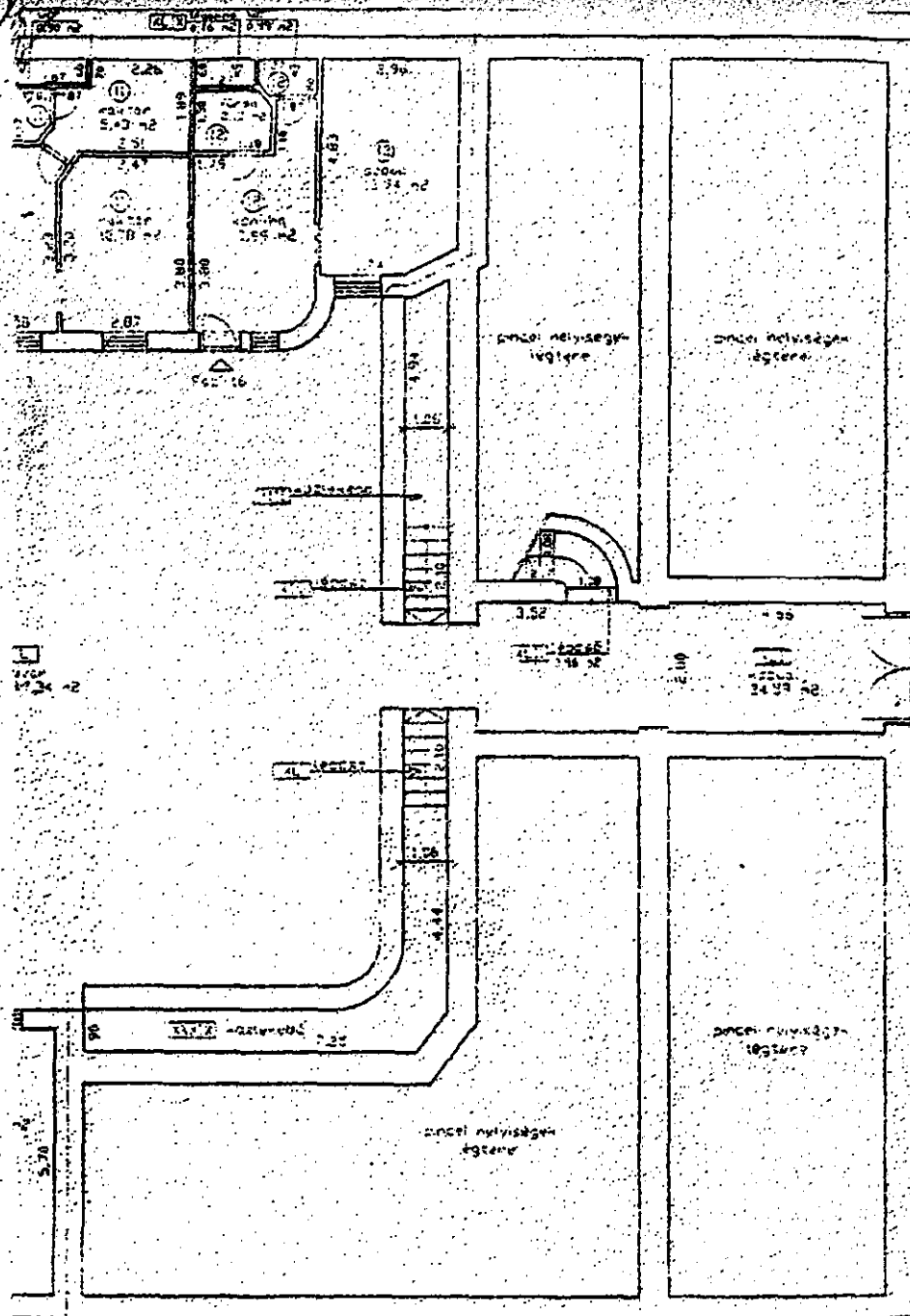
az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I.	telck	958 m ²
Pince:		
II.	tároló:	2,80 m ²
III.	tároló:	2,80 m ²
IV.	tároló:	3,68 m ²
V.	tároló:	4,02 m ²
VI.	tároló:	4,02 m ²
VII.	közeledő:	18,07 m ²
VIII.	tároló:	12,47 m ²
IX.	tároló:	7,68 m ²

8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 8. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 255/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 10. sz. alatti 1 szobás, 18 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 168/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 11-12. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 292/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint, 30 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 3.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 279/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 15-16. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 259/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. Főemelet 18. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 366/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. Főemelet 19. sz. alatti 1 szobás, 21 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 192/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. Főemelet 20. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 251/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. Főemelet 21. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 216/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. Főemelet 22. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 221/10000 hányad.



Közös tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
XL	kapu	24,58 m ²
XLII	lépcső	3,98 m ²
XLIII	legakna	0,74 m ²
XLIV	közös WC	2,76 m ²
XLV	lépcsőház	4,03 m ²
XLVI	legudvar	2,39 m ²
XLVII	legakna	1,03 m ²
XLVIII	legakna	1,00 m ²
XLIX	legakna	0,78 m ²
L	udvar	247,34 m ²
LI	tároló	1,81 m ²

Külön tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
4	Földszint 18	33,41 m ²
5	Földszint 1	27,77 m ²
6	Földszint 5	39,35 m ²
7	Földszint 6	27,20 m ²
8	Földszint 8	27,66 m ²
9	Földszint 10	18,21 m ²
10	Földszint 12	31,72 m ²
11	Raktár 3	30,30 m ²
12	Földszint 16	28,05 m ²

VINCE ÜNNEPI TÁRSASÁG
074 BUDAPEST, DOKTOR U. 9.
TEL/FAX: 342-7795, 342-510
DR. VINCE JÚLIA
TITKÁRS

Jószárványi Vagyongárda KFT.
Bp. VIII. Örk. 8.

2001. APR. 11.

MEGNEVEZÉS	VÁROS FM. KFT.	4. sz. sz. sz.	2.
Cím	Bp. VIII. ker. Dózsa György-Sándor utca 12.	Telefon	35976
Érték	FELDSZINTI ALAPRAJZ	Méretarány	1:100
Előadó	Daróczy Árpád	Ellenőrző	Novoszád Pál
Dátum	2002.01.12.		

1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 30. iroda, raktár Hrsz.: 35976/0/A/11

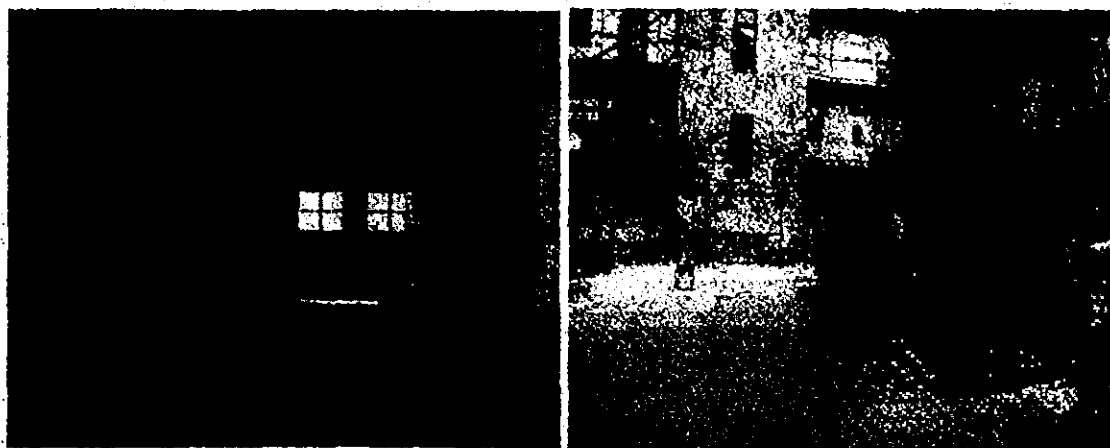


Környezet, utca



Társasház

Társasház bejárata



Kapualj és udvar

2018. április 10.

1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 12. földszint 30. iroda, raktár Hrsz.: 35976/0/A/11



Vizsgált Ingatlan bejárata



Előtér



Előtér



Iroda



Wc, zuhanyzó

2018. április 10.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Diószeghy Sámuel utca 12.



34

2

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	József utca 11. tetőtér
HRSZ:	35222/0/A/27

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifton Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	81.111 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	730.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	550.000 Ft
Dátuma:	2018. 04. 30.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2018. 08. 14.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

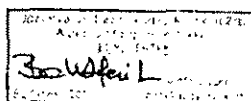
--

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	81.111,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	730.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	550.000,- 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. 2018 OKT 03.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

31

R



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., József utca 11. emeleti raktár (Hrsz.: 35222/0/A/27)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., József utca 11. (hrsz.:35222/0/A/27) szám alatti,
Önkormányzati tulajdonú emeleti raktár forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. április 30.

Handwritten signature

**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. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : József utca 11. tetőtér, ajtó: 2.
Hrsz. : 35222/0/A/27

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
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 : villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület (felmérés alapján) : 9 m²
Belmagasság : 2,4 méter
Körfortfokozat : komfort nélküli
Eszmei hányad : 53/10.000
Társasház telkének területe : 684 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. április 30.

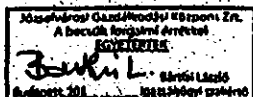
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 81.111,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 730.000,- Ft
azaz Hét-száz-harmincezer forint
Az ing.-hoz tartozó telékhányad eszmei értéke : 180.000,- Ft
azaz Száznyolcvanezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 550.000,- Ft
azaz Ötszázötvenezer forint

Budapest, 2018. április 30.

Készítette:

2018. AUG. 14.



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41-.....
Cégjegyzékszám: 01090004
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, József utca 11. szám alatti, 35222/0/A/27 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. (VIII.1.) PM. és az 54/1997. (VIII.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 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 utca 11. ajtó: 2.
Helyrajzi szám : 35222/0/A/27
Megnevezése : raktár
Terület : 9 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1/1 tulajdoni hányad
Szállások : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a József utca és a Rigó 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 csak villany közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József 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
födém szerkezet : 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, fémszerkezetű ablak, rossz állapotúak
belső nyílászárók : -
padozat, burkolat : beton, közepes állapotú
belső felületképzés: vakolt, festett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók: -

Az ingatlant magába foglaló társasház az 1910-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a József utca és a Rigó utca sarkán lévő társasház emeletén található, a hátsó lépcsőházból zárt közös helyiségen át közelíthető meg. A vizsgált ingatlan egy helyiségből áll, melynek belmagassága 2,4 m. Csak villany közmű van.

A vizsgált ingatlan bejárati ajtaja faszervezetű, ablaka fémszerkezetű rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, 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 készütségekben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	9,03	100%	9,03
Összesen	9,03		9,03
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	9,00		9,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	9,00		9,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 9 m².

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár		Raktár		Raktár		Raktár		Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	József utca 11.	Futó utca		Horváth Mihály tér		Leonardo da Vinci u.		Peáter utca		Tömör utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	emlekti	pince		pince		pince		pince		pince	
Ingatlan hasznos összterülete	9	49		61		37		122		97	
Konfortfokozata	komfort nélküli	komfort nélküli		félkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfort nélküli	
Építés éve	1910-es évek	1930		1915		1900		1910		1900	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, átlagos állapot		tégla, felújított állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, felújított állapot		tégla, rossz állapot	
Eladási ár Ft-ban		3 600 000		5 500 000		4 000 000		8 600 000		4 800 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m2)		73 469		90 164		108 108		70 492		49 485	
Korrektciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	15%	nagyobb	15%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közvetvek, komfortosság (4)		azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	rosszabb	5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%
A piaci korrekció mértéke összesen		15%		5%		0%		15%		30%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m2)		84 490		94 672		108 108		81 066		64 330	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m2)	86 533	azaz Hétszázhetvennyolcezer-hétszázkilencvenhárom forint azaz Ötszáznegyvenötözezer-százötven forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	778 793										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	545 150										

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételeztünk. 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 851 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szögory utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömö utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Ullői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			740
méret miatti korrekció	15%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			851
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület		9	
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó		7 659	
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év		91 908	
Tervezhető kihasználtság, %		75%	
Figyelembe vehető bevétel, Ft		68 931	
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a		2 068	
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a		2 068	
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a		2 757	
Kalkulálható költségek összesen, Ft		6 893	
Éves üzemi eredmény, Ft		62 038	
Tőkésítési ráta		8,0%	
Tőkésített érték, Ft		775 474	
Befektetési kiadások		150 000	
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft		625 474	
Hozadéki érték kerekítve, Ft		600 000	

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

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	684	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	53	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	4	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	180 000	azaz Száznyolcvanezer forint

4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	778 793	625 474
Elfogadásra javasolt érték, Ft	732 792	

A Budapest, VIII. kerület, József utca 11. (hrsz.:35222/0/A/27) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú emeleti raktár jelenlegi piaci értékét kerekítve:

730.000 Ft-ban,

azaz

Hétszázharmincezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 30.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető 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.

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Közföldi Igazgatóság
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok

Négyjegyű szám: 1000004/158926/2018

2018.03.21

BUDAPEST, VIII. KER.

Beltérület 35222/0/A/27 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST VIII. KER. 35222/0/A/27 helyrajzi szám

LHESZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:
 megnevezés terület azonos azonos vagyai hányad tulajdoni érték
 m2 egység/évi

terület 0 0 52/10000 önkormányzat

Bajcsyúti határpont: 999900, 1999/1999.02.24.

2. Bajcsyúti határpont: 53612/1995.

Tárolóház

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alsó földi részben meghatározott terület.

LHESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határozat, érkezés idő: 246817/1993/1993.12.06
 jogcím: eredeti felvétel 93632/1993/
 jogcím: 1991. évi. KKKIII. tv. 246817/1993/1993.12.06
 jogcím: tulajdonos
 név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTER HIVATALA
 cím: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Belső utc. 63-67

LHESZ

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

Budapest VIII. ker. József u. 11. sz. alatti ingatlan

TARSASHAZTULAJDONT ALAPITO OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077. Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott az 1993. LXXVIII. törvény továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és a 23/1994. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 666 tulajdoni lapon 35222 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 684 m2 alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. József u. 11. sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (Budapest, VIII. ker. Őr u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 684 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

JW

- 24/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 23. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakas 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

372/10.000 hányad.

- 25/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 24. sz. alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakas 76 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

448/10.000 hányad.

- 26/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26./ számmal jelölt, a természetben a Tetőtér 1. sz. alatti nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló raktár 10 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

60/10.000 hányad.

- 27/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27./ számmal jelölt, a természetben a Tetőtér 2. sz. alatti nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló raktár 9 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

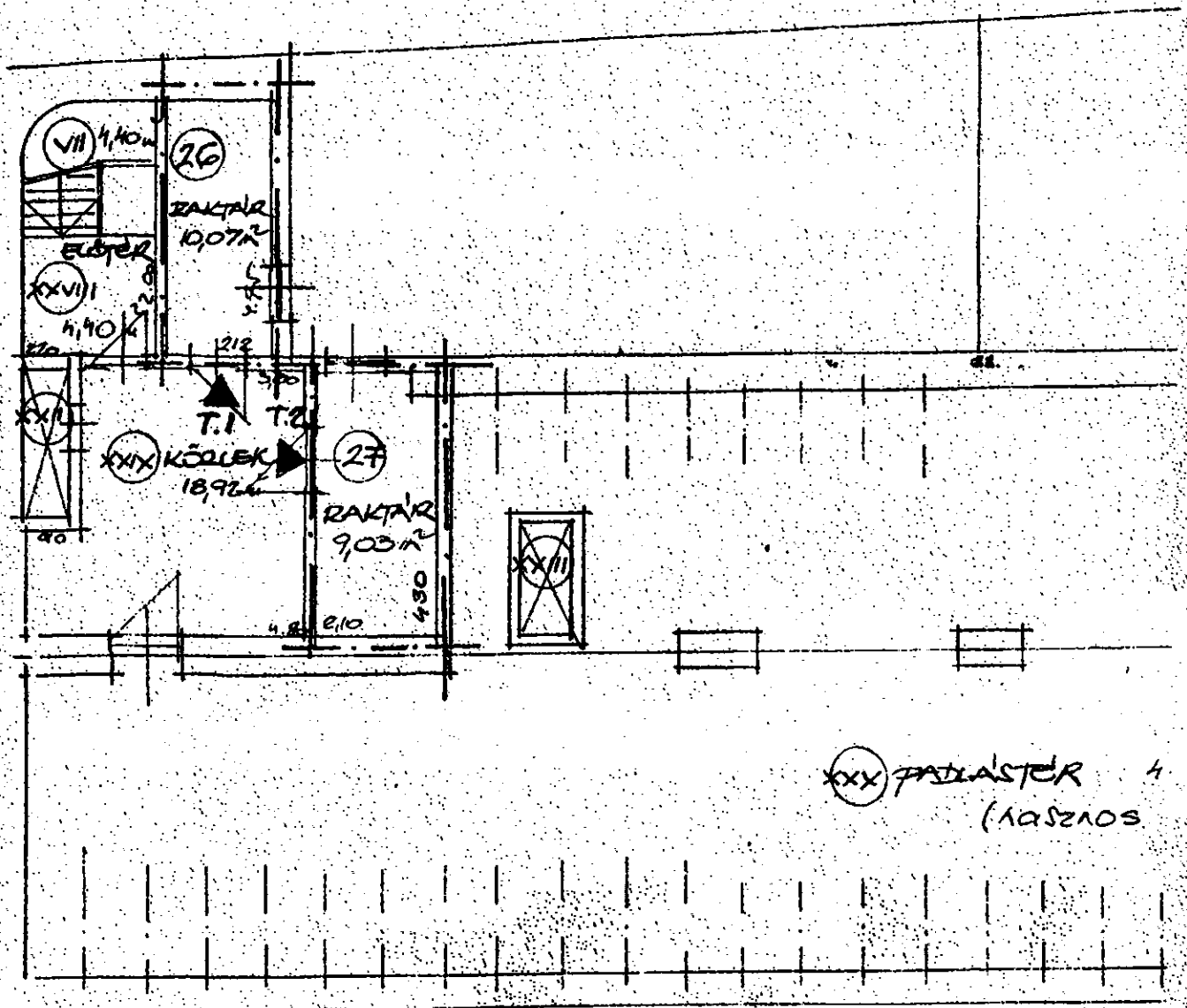
53/10.000 hányad.

- 28/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28./ számmal jelölt, a természetben a földszint 7. sz. alatti nem lakás rendeltetésű üzlet, öltöző helyiségekből álló utcai bejáratú üzlet 16 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

96/10.000 hányad.

- 29/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a földszint 8. sz. alatti nem lakás rendeltetésű üzlet, öltöző helyiségekből álló utcai bejáratú üzlet 16 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

94/10.000 hányad.



Külső tulajdon

Körös helyiségek

- 26 RAKTÁR 10,07 m²
T. 1.
- 27 RAKTÁR 9,03 m²
T. 2.

- VII. C. HA'2 '2 4,40 m²
- XXVIII ELSŐR 4,40 m²
- XXIX KÖZLEKEDŐ 18,92 m²
- XXX RADÁSTER 482,86 m²

1084 Budapest, József utca 11. emeleti raktár Hrsz.: 35222/0/A/27



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja, udvar

2018. április 23.

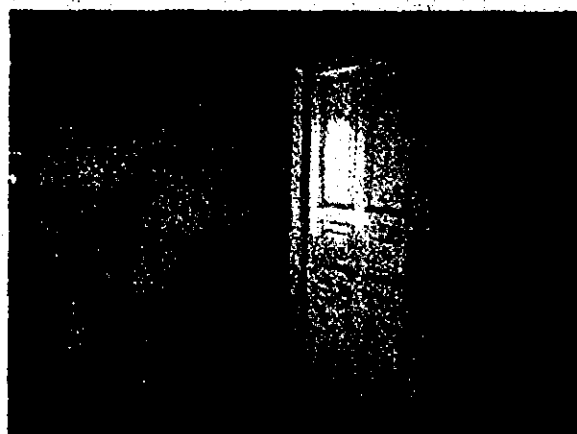
1084 Budapest, József utca 11. emeleti raktár Hrsz.: 35222/0/A/27



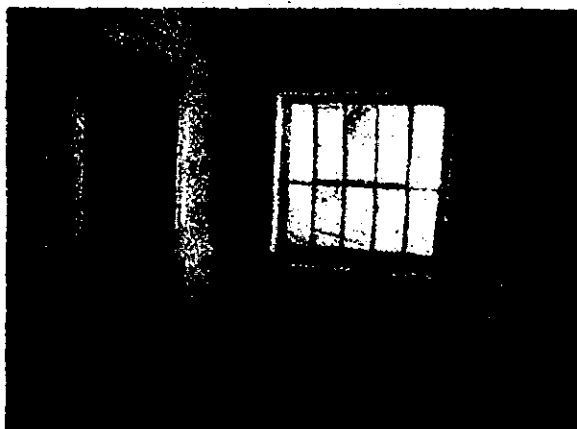
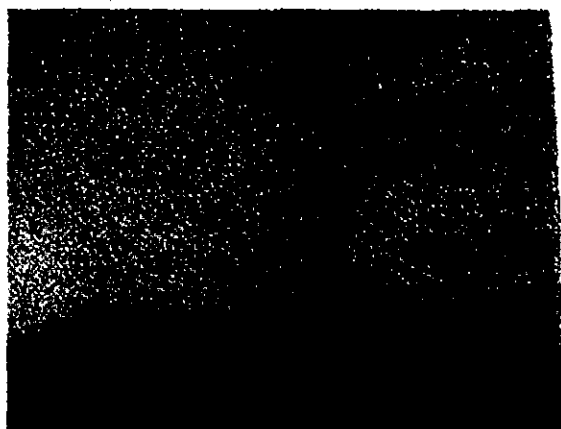
Lépcsőház, közös terület



Vizsgált ingatlan bejárata



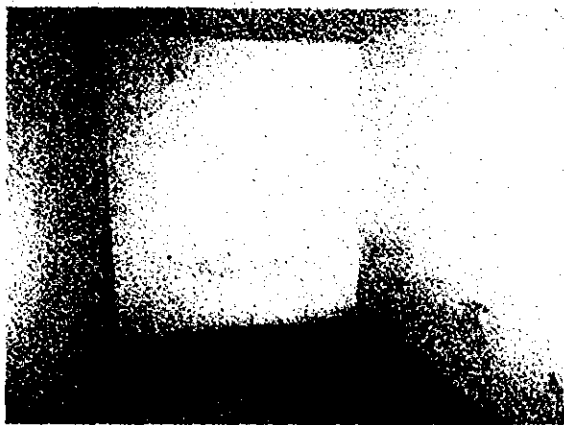
Vizsgált ingatlan



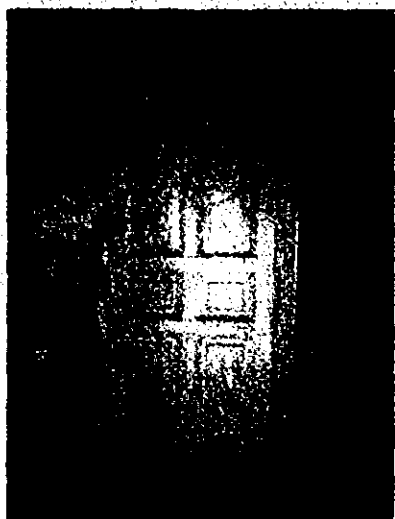
Raktár

2018. április 23.

1084 Budapest, József utca 11. emeleti raktár Hrsz.: 35222/0/A/27



Raktár, ablak



Vizsgált ingatlan bejárata



Udvari homlokzat

2018. április 23.

Térkép

Budapest, VIII. ker. József utca 11.



3

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Auróra utca 8. földszint 4.
HRSZ:	35027/0/A/4

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	333.684 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	6.340.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	5.120.000 Ft
Dátuma:	2018. 04. 05.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2018. 09. 20.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

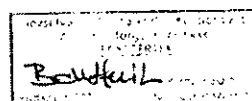
Fajlagos forgalmi érték:	333.684,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	6.340.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	5.120.000,- Ft

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

2018 OKT 01.

Budapest, 2018.

2018 OKT 01.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

50

12

2018 SZEPT 2 Q.

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Auróra utca 8. földszint 4. iroda (Hrsz.: 35027/0/A/4)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Auróra utca 8. (Hrsz.:35027/0/A/4) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú földszint 4 sz. iroda forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. április 5.

57

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Auróra utca 8. földszint 4. iroda (Hrsz.: 35027/0/A/4)

2

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Auróra utca 8. földszint 4.
Hrsz. : 35027/0/A/4

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 19 m²
Belmagasság : 3,5 m
Eszmei hányad : 280/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Társasház telkének területe : 375 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2018. április 5.

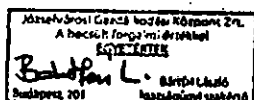
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 333.684,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 6.340.000,- Ft
azaz *Hatmillió-háromszáznegyvenezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.900.000,- Ft
azaz *Egymillió-kilencszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 5.120.000,- Ft
azaz *Ötmillió-egyszázhatszázharmincezer forint*

Budapest, 2018. április 5.

Készítette:

2018. SZEPTEMBER 20.



H-1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879028-2-41
Cg: 01-09-938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbíró
névjegyzék szám: 03451/2002

3 INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Auróra utca 8. szám alatti, 35027/0/A/4 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú földszinti 4. sz. iroda értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték 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 alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.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 alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. március 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Auróra utca 8. földszint 4.
Helyrajzi szám : 35027/0/A/4
Magnevezése : iroda
Terület : 19 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Szélgjegyek : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, az Auróra utcában, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamossal és autóbusszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Auróra utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1930-as évek
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás : téglá sávalap
szigetelés : bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet : téglá szerkezet, átlagos állapotban
födémszerkezet : acélgerendás födém, átlagos állapotban
falazat : téglá szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet : magas tető, közepes állapotú
héjazat : cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés: kőporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablakok, nyitható fémráccsal védett, gyenge-közepes állapotban
belső nyílászárók : faszerkezetű ajtók, gyenge-közepes állapotban
padozat, burkolat : beton, járólap, szőnyegpadló burkolat, gyenge-közepes állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett falak, gyenge-közepes állapotban
gépészet, hőleadók: villanybojler, gázkonvektor

5

Az ingatlant magába foglaló társasház az 1930-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan az Auróra utcában, a Bérkocsis utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan közelíthető meg. Minden közmű adott.

A vizsgált ingatlan konyhára, félszobára és a kamra helyén leválasztott wc-re és zuhanyzóra osztott, melyek belmagassága 3,5 m.

A bejárati ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok faszerkezetűek gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A padozat beton, járólappal, szőnyegpadlóval burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. A használati meleg vizet villanybojler adja. A hőleadó gázkonvektor.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében a vizsgált ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Konyha	5,15	100%	5,15
Félszoba	11,69	100%	11,69
Kamra	2,38	100%	2,38
Ingatlan összesen	19,22	100%	19,22
Alaprajz szerinti, belszínen ellenőrzött terület (m ²)	19,22		19,22
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	19,00		19,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 19,0 m².

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Iroda	Iroda		Iroda		Iroda		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Auróra utca 8.	Baross utca		Páter utca		Szigony utca		Nagy Templom utca		Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	1. emelet		1. emelet		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan redukált alapterülete	19	90		50		101		88		51	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1930	1911		1930		1935		1931		1900	
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, jó állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos áll.		tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot	
Eladási ár Ft-ban		26 600 000		23 400 000		36 200 000		35 000 000		24 000 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kiindulási ár (Ft/m ²)		295 556		468 000		358 416		397 727		470 588	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb	5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
kőművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		-10%		5%		0%		5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		280 778		421 200		376 337		397 727		447 059	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	384 620										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	7 310 000	azaz Hétmillió-háromszáztízezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	5 120 000	azaz Ötmillió-egyszázhúszezer forint									

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.140 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fellegesen bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, emelet, Baross utca	60	170 000	2 833
2. Iroda, földszint, József körút	92	290 000	3 152
3. Iroda, földszint, Német utca	73	150 000	2 055
4. Iroda, emelet, Tömő utca	110	160 000	1 455
5. Iroda, földszint, Illés utca	48	58 000	1 208
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 140
méret miatti korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 140

Megnevezés	Adatok, értékek
Bevételek	
A bérletileg hasznosítható terület	19
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó	40 660
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év	487 920
Tervezhető kihasználtság, %	75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft	365 940
Kiadások, Ft	
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	10 978
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	10 978
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a	14 638
Kalkulálható költségek összesen, Ft	36 594
Éves üzemi eredmény, Ft	329 346
Tőkésítési ráta	7,5%
Tőkésített érték, Ft	4 391 280
Befektetési kiadások	300 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	4 091 280
Hozadéki érték kerekítve, Ft	4 090 000

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

JS

8

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	375	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	280	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	11	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	180 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 900 000	azaz Egymillió-kilencszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	7 310 000	4 090 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	6 340 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Auróra utca 8. szám alatti, 35027/0/A/4 hrsz-ú földszint 4. iroda jelenlegi piaci értékét:

6.340.000 Ft-ban,

azaz

Hatmillió-háromszáznegyvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 05.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg. 01-09-33866

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

58

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

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

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

Az értékelés időpontja 2018. 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.

59

MELLÉKLETEK

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

600

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/138764/2018

2018.03.21

BUDAPEST VIII. KER.

Rákosrét 35027/0/A/4 helyrajzi szám

1004 BUDAPEST VIII. KER. Árkád utca 8. földszint. ajtó: 4. "Földalatti garázs" alatt
EKESE

1. Az egyedi azonosítási adatok:

megnevezés	terület m2	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni form.
iroda	19	0 1	202/10000	bekezdés
Bejegyző határozat: 111029/1999/1999.04.23				törzsi határozat: 50960/2000/00.01.31
lakás	19	0 1	202/10000	örökös jog
Bejegyző határozat: 109423/1/1998/1998.09.24				törzsi határozat: 111029/1999/1999.04.23
iroda	19	0 1	202/10000	bekezdés
Bejegyző határozat: 50960/1/2000/00.01.31				

1. bejegyző határozat: 109423/1/1998/98.09.24

Támasztás

Az alapító okirat szerint hozzártatott mellékhelyiségek.

EKESE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, örököségi idő: 109423/1/1998/98.09.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993./07.05./

jogcím: örököségi felvétel

jegyző: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Árkád utca 55.

EKESE

1. bejegyző határozat, örököségi idő: 111029/1/1999/99.04.23

Egyéb az 1/1 részen a "lakás" megnevezésű "lakás" megnevezésére kérelmek alapján kijavításra került, mivel az alapító okiratban az "iroda" szerepelt.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Auróra u. 8.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 498. számú társasházi különlapon, 35027. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Auróra u. 8. szám alattú és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 19/1998 (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Auróra utca 8. Társasház

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- | | | |
|-------|--|-------------------------|
| I. | Telek: | 375.00 m ² ; |
| II. | Alapok; | |
| III. | Felmenő falak, lépcsőházi falak, közös helyiségek falai nyílászárókkal, lakások, és bérlemények közötti válaszfalak, kémények, kerítésfalak; | |
| IV. | Közbenso födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, függőfolyosók szerkezetei burkolattal; | |
| V. | Tető ácsszerkezetekkel, héjazattal, tetőfelépítményeivel; | |
| VI. | Homlokzat vakolattal, lábazattal, párkányokkal, bádogos-, és lakatosszerkezetek; | |
| VII. | Közös helyiségek burkolatai; | |
| VIII. | Épületgépészeti vezetékek és berendezések; | |

62

II. emelet:

XXIX.	Lépcsőház pihenőivel:	18.77 m ² ;
XXX.	Függőfolyosók:	18.62 m ² ;
XXXI.	Közlekedő:	8.74 m ² ;
XXXII.	Közös WC:	3.34 m ² ;

III. emelet:

XXXIII.	Lépcsőház pihenőivel:	13.22 m ² ;
XXXIV.	Függőfolyosók:	18.62 m ² ;
XXXV.	Közlekedő:	6.23 m ² ;
XXXVI.	Közös WC:	0.84 m ² ;
XXXVII.	Padlástépcső:	2.25 m ² ;

tetőtér:

XXXVIII.	Padlás:	258.01 m ² ;
----------	---------	-------------------------

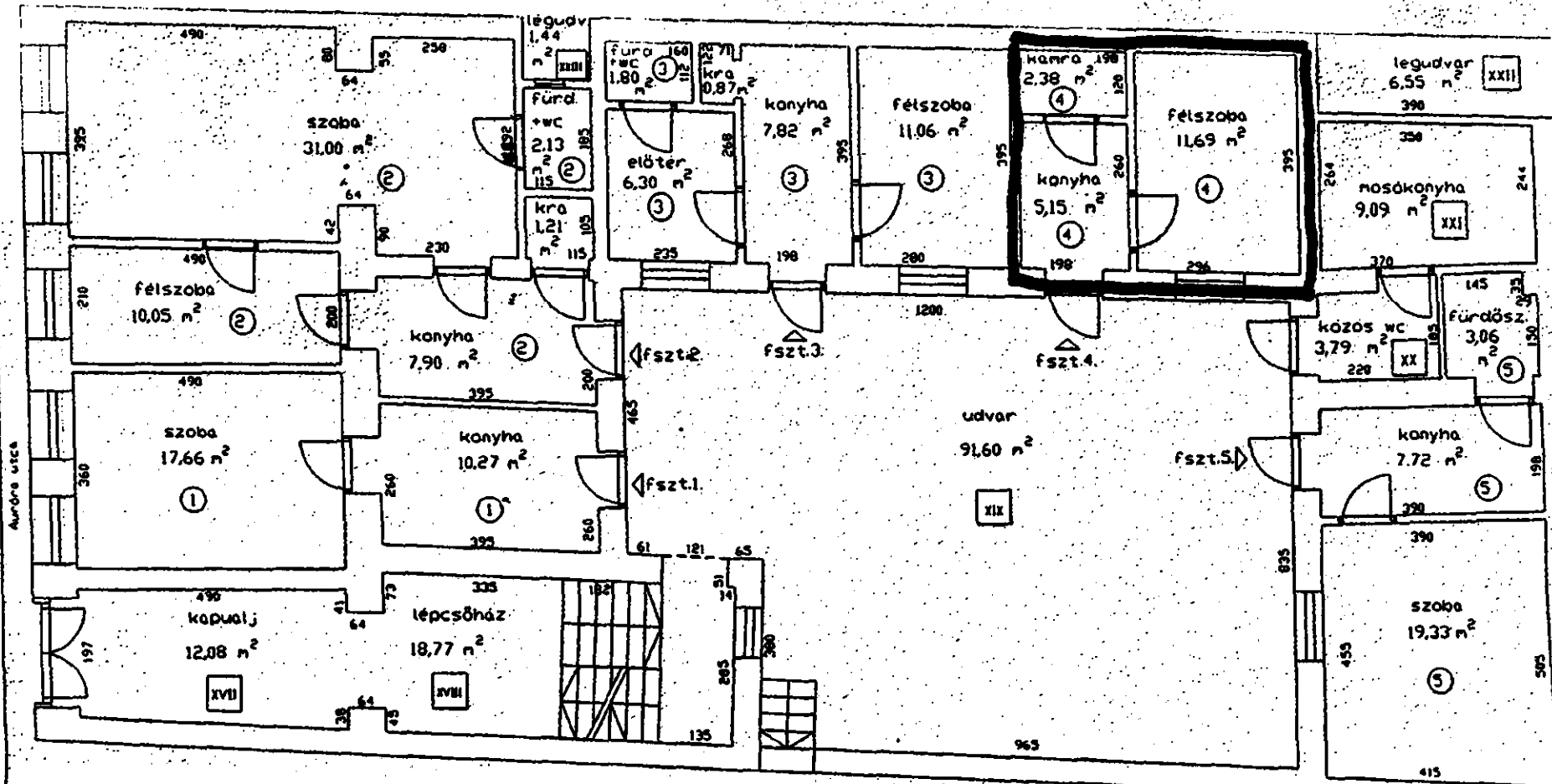
2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 20 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 498/1 számú társasházi különlapon 35027/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 8. fszt. 1. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 410/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 498/2 számú társasházi különlapon 35027/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 8. fszt. 2. sz. alatti 1+1/2 szobás, 52 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 768/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 498/3 számú társasházi különlapon 35027/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 8. fszt. 3. sz. alatti 1/2 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 409/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 498/4 számú társasházi különlapon 35027/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Auróra utca 8. fszt. 4. sz. alatti 1/2 szobás, 19 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 282/10000 hányad.



KÖZÖS TULAJDON		
XVII	kapualj	12,08 m ²
XVIII	lépcsőház	18,77 m ²
XIX	udvar	91,60 m ²
XX	közös wc	2,79 m ²
XXI	mosókonyha	9,09 m ²
XXII	légudvar	6,55 m ²
XXIII	légudvar	1,44 m ²

KÜLÖN TULAJDON		
1	fszt.1.	27,93 m ²
2	fszt.2.	52,29 m ²
3	fszt.3.	27,85 m ²
4	fszt.4.	19,22 m ²
5	fszt.5.	30,11 m ²

VÁROS FM KFT	Rajzoló:
Budapest VIII., Auróra u. 8. hrsz: 35027 tisz. 498	1998.01.15
FÖLDSZINT ALAPRAJZ	Rajzszám: 2
	M: 1:100

64

1084 Budapest, Auróra utca 8. földszint 4. iroda Hrsz.: 35027/0/A/4



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



Társasház kapualja



Társasház udvara

2018. március 27.

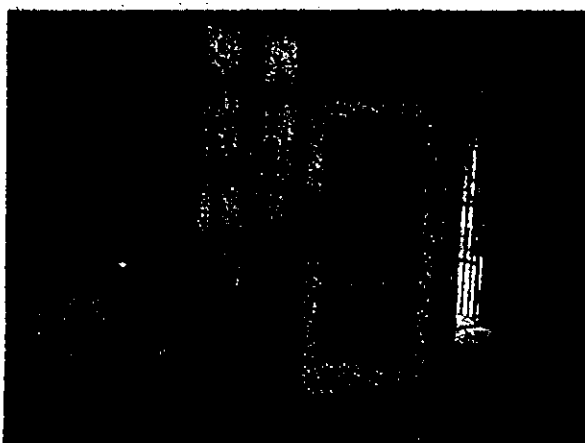
1084 Budapest, Auróra utca 8. földszint 4. iroda Hrsz.: 35027/0/A/4



Vizsgált ingatlan bejárata



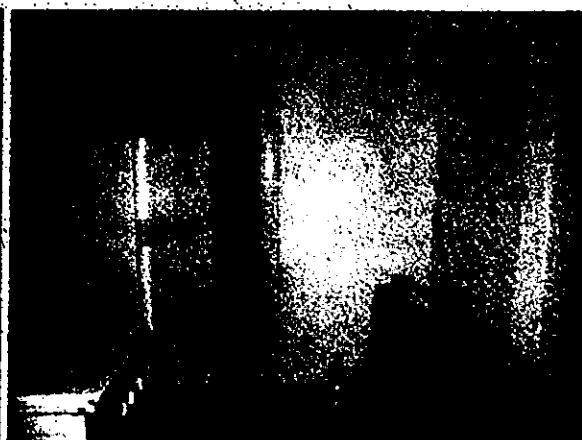
Vizsgált ingatlan bejárata



Félszoba



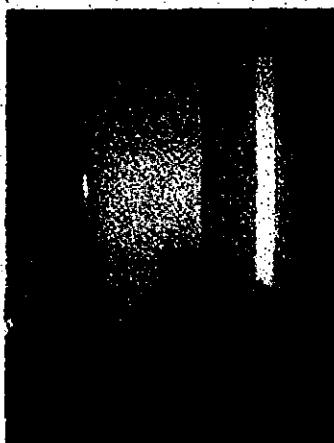
Félszoba



Konyha

2018. március 27.

1084 Budapest, Auróra utca 8. földszint 4. iroda Hrsz.: 35027/0/A/4



Konyha



Ablak



Gázkonvektor



Vízóra



Villanybojler

2018. március 27.

Térkép

Budapest, VIII. ker. Auróra utca 8.



R

Gp

4

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 26. földszint. (Hrsz.: 35426/0/A/3).

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 26. (hrsz.:35426/0/A/3) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. június 28.

69

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : Üzlethelyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 26. földszint
Hrsz. : 35426/0/A/3

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 : üzlethelyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 27 m²
Belmagasság : 4 m
Eszmei hányad : 137/10.000
Komfortfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 873 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. június 28.

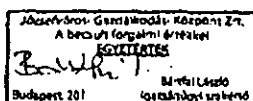
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 364.815,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 9.850.000,- Ft
azaz Kilencmillió-nyolcszázötvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.000.000,- Ft
azaz Egymillió-négyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.550.000,- Ft
azaz Hétmillió-ötvenezer forint

Budapest, 2018. június 28.

Készítette:

2018. SZEPTEMBER 26.



1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22670262-44
Töröly Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

3
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 26. szám alatti, 35426/0/A/3 hrsz.-ú földszinti üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a 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. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.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. június 22.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. március 01.)
- 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	: Lujza utca 26. földszint
Helyrajzi szám	: 35426/0/A/3
Megnevezés	: üzlethelyiség
Terület	: 27 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, jó állapotú
tartószerkezet	: téglalapozás, megfelelő állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: téglalapozás, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, felújított

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, fémredőnnel és ráccsal védett, gyenge-közepes állapotban
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, pvc burkolat, rossz állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók	: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1930-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utcában a Magdolna utca és a Baross utca között lévő társasház földszintjén található, a Lujza utca felől önállóan közelíthető meg. Gáz kivételével minden közmű adott. A villanyórát leszerelték. Az ingatlan egyterű üzlettérből és egy kisebb leválasztott helyiségből áll.

A belmagasság 4 m.

A bejárati ajtó és ablak faszerkezetűek, fémredőnyvel és nyitható fémrácscsal védett, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtó nincs. A padozat beton, pvc-vel burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek gyenge állapotúak.

Egyéb gépészeti berendezést nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Üzlet	26,60
Összesen	26,60
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	26,60
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	27,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 27,0 m².

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Lajta utca 26.	Baross utca		Békkocsis utca		József utca		Kodályi Sándor u.		Üllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	Földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos österülete	27	54		38		48		54		51	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1934-es évek	1920		1890		1918		1926		1900	
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge állapot	tégla, jó állapot		tégla, jó áll.		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.		tégla, jó állapot	
Eladási ár Ft-ban		23 800 000		19 000 000		19 400 000		21 000 000		24 000 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		440 741		500 000		404 167		388 889		479 588	
Korrekció tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közelművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-15%		-5%		-5%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		396 667		425 000		383 958		369 444		423 529	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	399 720	azaz Tízmillió-hétszázkilencvenezer forint azaz Hétmillió-ötszázötvenezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	10 790 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 550 000										

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.240 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok		Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Feljogos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca		47	120 000	2 553
2. Üzlet, földszint, Karácsony S. utca		71	120 000	1 690
3. Üzlet, földszint, Népszínház utca		50	110 000	2 200
4. Üzlet, földszint, Mátyás tér		65	170 000	2 615
5. Üzlet, földszint, Szerdahelyi utca		33	70 000	2 121
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó				2 240
korrekció		0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó				2 240
Megnevezés		Adatok, értékek		
Bevételek				
A bérletileg hasznosítható terület				27
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó				60 480
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év				725 760
Tervezhető kihasználtság, %				75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft				544 320
Kiadások, Ft				
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a				16 330
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a				16 330
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a				21 773
Kalkulálható költségek összesen, Ft				54 432
Éves üzemi eredmény, Ft				489 888
Tőkésítési ráta				6,0%
Tőkésített érték, Ft				8 164 800
Befektetési kiadások				500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft				7 664 800
Hozadéki érték kerekítve, Ft				7 660 000

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

Handwritten signature

75

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	873	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	137	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	12	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerülfűtve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 000 000	azaz Kettőmillió forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	10 790 000	7 660 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	9 850 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 26. szám alatti, 35426/0/A/3 hrsz-ú földszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

9.850.000 Ft-ban,

azaz

Kilencmillió-nyolcszázötvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. június 28.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

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

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

77



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Lujza utca 26. földszint. (Hrsz.: 35426/0/A/3)

10

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/106474/2018

2018.03.01

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35426/0/A/3 helyrajzi szám

1006 BUDAPEST VIII. KER. Lóczy utca 26. földszint, "felolvasószoba alatt"

LEÍRÁS

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szemesi hányad	tulajdoni forma
m ²	egység/641			
lakóhelyiség	27	0 0	137/10000	önkormányzat

Bejegyzés határozat: 117601/2/1996/1996.06.06.

1. bejegyzés határozat: 117601/2/1996/97.03.05.
Tárgya: haszn.2. bejegyzés határozat: 117601/2/1996/97.03.05.
az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékletekkel.

LEÍRÁS

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 117601/2/1996/97.03.05.

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 186332/1991./07.05./

jogcím eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1007 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

LEÍRÁS

NEM ÉRTVEZELŐS ÉRTVEZÉST

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

2015. DEC 01

Józsefvárosi

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Alapítás dátuma:	2015. DEC 02
Regisztrációs szám:	HB- 117/1/2005
Ugyintéző:	
Árjegyzék:	5659/2012

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

13-417/1006

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 842. tulajdoni lapon 35426.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Luiza u. 26. sz. alatt, 873 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (873 m²) területe, azon lévő udvarok 227,8 m² térburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek
- III. Födémek, kozbenő födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezessel, héjazattal, és hídagos szerkezettel és szerelvényekkel együtt

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

B. Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

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

- 1 / A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1. számmal jelölt pincei szinten lévő nem lakáscélú helyiség (bejárat az utcáról), mely raktár helyiségből áll 40,8 m² (41 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 210/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt pincei szinten lévő nem lakáscélú helyiség (bejárat az utcáról), mely 4 raktár helyiségből áll 87,7 m² (88 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 452/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (bejárat az utcáról), mely üzlethelyiségből áll 26,6 m² (27 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 137/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (bejárat az utcáról), mely raktár helyiségből áll 17,5 m² (17 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 90/10000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt.-i szinten lévő nem lakáscélú helyiség (bejárat az utcáról), mely üzlethelyiségből áll 18,2 m² (18 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 94/10000 hányadrész.
- 6 / A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, szoba helyiségből álló öröklakás 16,6 m² (17 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 85/10000 hányadrész.
- 7 / A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, szoba, hall, konyha helyiségekből álló öröklakás 43,4 m² (43 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 223/10000 hányadrész.

Handwritten signature

Budapest VIII. kerület, Lujza utca 26. fszt. Hrsz.: 35426/0/A/3



Környezet, utca



Épület utcai homlokzata



Vizsgált ingatlan bejárata



Vizsgált ingatlan bejárata



Üzlet



Üzlet

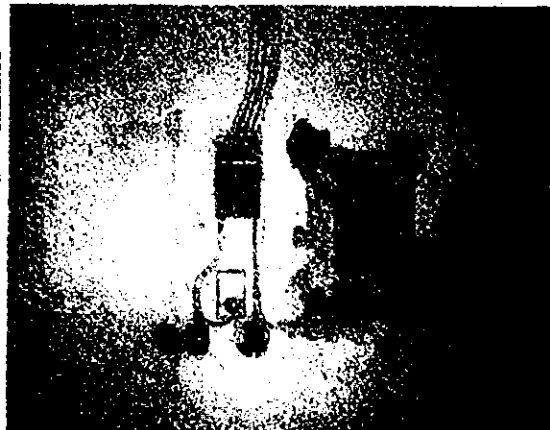
2018. június 22.

Handwritten signature and initials

Budapest VIII. kerület, Lujza utca 26. fszt. Hrsz.: 35426/0/A/3



Vízóra

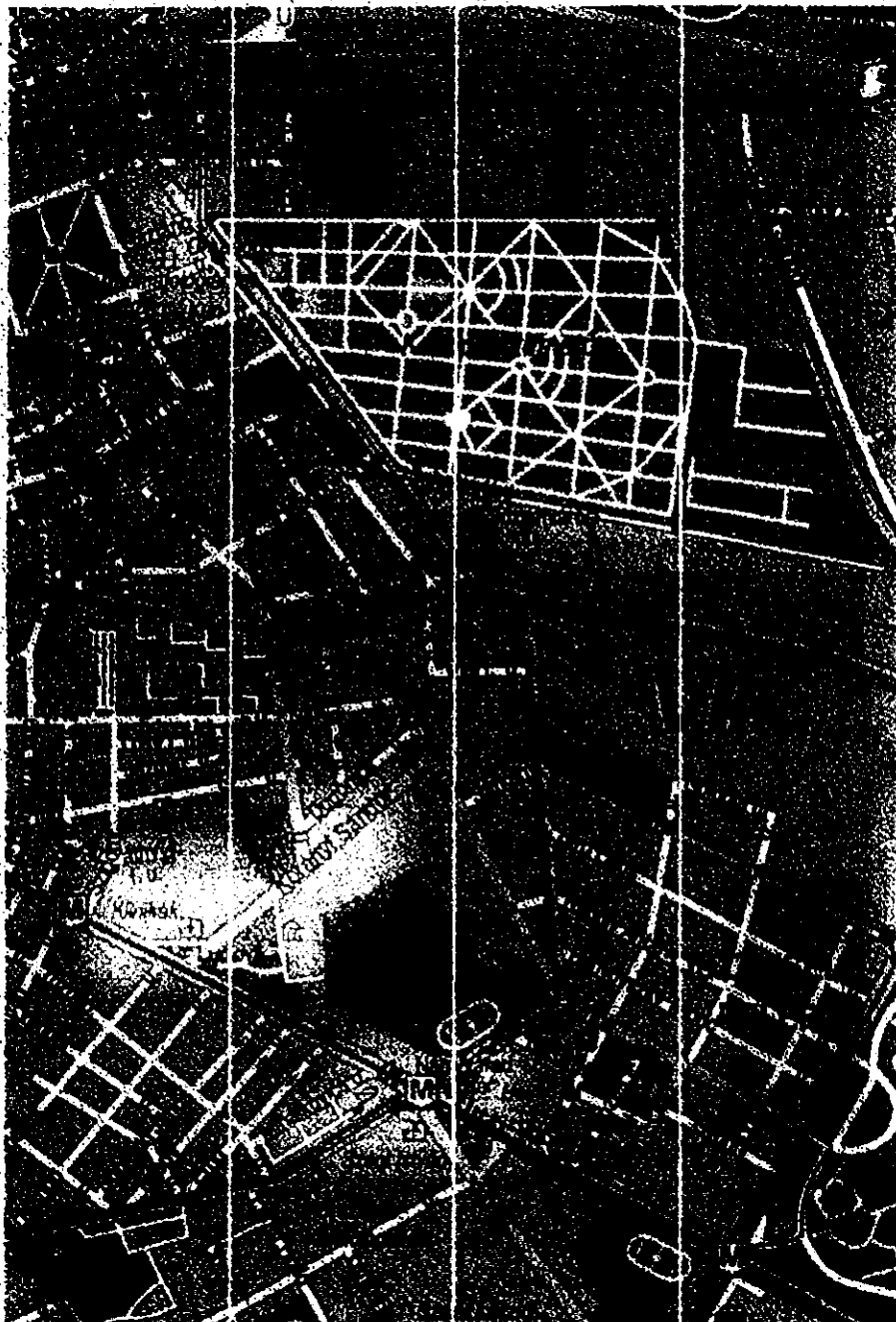


Villanyóra helye

2018. június 22.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza u. 26.



85

5

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó: Röck Szilárd utca 17. alagsor 1.
HRSZ: 36674/0/A/3

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: Grifon Property Kft.
Értékbecslő: Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 377.407 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 10.190.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke: 8.950.000 Ft
Dátuma: 2018. 05. 29.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: 2018. 09. 26.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő: üres

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

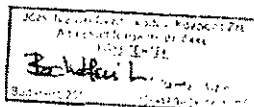
*Aktualizálás:

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 377.407,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 10.190.000,- Ft
Likvidációs érték: 8.950.000,- Ft

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

2018 OKT 01.
Budapest, 2018.



Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

86

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Rökk Szilárd utca 17. alagsori iroda (Hrsz.: 36674/0/A/3)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Rökk Szilárd utca 17. szám (Hrsz.:36674/0/A/3) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori iroda forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. május 29.

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

Handwritten signature

87

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : iroda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest VIII. ker. Palota negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Rökk Szilárd utca 17. alagsor 1. ajtó
Hrsz. : 36674/0/A/3

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 27 m²
Belmagasság : 2,7 méter
Eszmei hányad : 186/10.000
Bejárati ajtó magassága : 1,7 méter
Körfutatófokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 913 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. május 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos érték : 377.407,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 10.190.000,- Ft
azaz Tízmillió-százkilencvenezer forint
Az ing-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.200.000,- Ft
azaz Négy millió-kettőszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 8.950.000
azaz Nyolc millió-kilencszázötvenezer forint

Budapest, 2018. május 29.

2018. SZEPTEMBER 26.

Készítette:
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A helyi önkormányzatok és intézmények
EGYSÉGES
Birtokos
2018. SZEPTEMBER 26.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22079025-2-41
01 99 938664
Boronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbíró
névjegyzék szám: 52343902

3
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 17. szám alatti, 36674/0/A/3 hrsz-ú alagsor 1. sz. iroda értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a 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. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. május 28.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. március 01.)
- 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 (Műemléki környezet)
Cím : Röck Szilárd utca 17. alagsor 1. ajtó
Helyrajzi szám : 36674/0/A/3
Megnevezése : egyéb helyiség
Terület : 27 m²
Tulajdonos (ok) : Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Szelvények : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Palota-negyed elnevezésű városrészben, a Röck Szilárd utcában, a Kis Salétrom utca és a Krúdy Gyula utca között lévő társasház udvari alagsorában található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Gutenberg tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje : 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa : társasház
Építési mód : hagyományos, téglá, átlagos állapot
alapozás : téglá sávalap, állapota nem ismert
szigetelés : nincs, vagy elavult
tartószerkezet : téglá szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet : acélgerendás födém, megfelelő állapotú
falazat : téglá szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet : magas tető, átlagos állapotú
héjazat : cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés: kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablakok, rossz állapotúak
belső nyílászárók : faszerkezetű ajtó, rossz állapotú
padozat, burkolat : beton, methlachi, hajópadló burkolat, rossz állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett falak, rossz állapotban
gépészet, hőleadók: -

Az ingatlant magában foglaló lakóépület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelésbe vont ingatlan a Rökk Szilárd utcában, a Kis Salétrom utca és a Krúdy utca között lévő társasház udvari alagsorában található, az udvarról önállóan megközelíthető. Az ingatlan a társasház udvari földszintes toldalék-épületrészeiben van. A vizsgált ingatlan három helyiségből áll. A helyiségek belmagassága 2,7 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,7 m. Külső nyílászárók faszerkezetűek, rossz állapotúak. A padozat beton, metlachellel, hajópadlóval burkolt mely rossz állapotú. Falak vakoltak, festettek, sok helyen vakolatleválás látható, rossz állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk. Az ingatlan a szemle során üres volt. Az ingatlan összességében rossz 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 készütségben elhatárolható épületrészek alapterületeit a számított hasznos alapterületben eltérő súllyal vettük figyelembe.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Egyéb helyiség			
Konyha	8,90	100%	8,90
Kamra	3,31	100%	3,31
Szoba	14,35	100%	14,35
Ingatlan összesen	26,56	100%	26,56
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	27,00		27,00
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	27,00		27,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 27,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Iroda	Iroda		Iroda		Iroda		Iroda		Iroda	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Rökk Szilárd utca 17.	Baross utca		Bródy S. utca		József körút		Rákóczi út		Szentkirályi utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan redukált alapterülete	27	20		46		56		74		30	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900	1910		1890		1880		1900		1910	
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz állapot	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, felújított áll.		tégla, jó állapot		tégla, felújított állapotú	
Eladási ár Ft-ban		12 000 000		27 800 000		35 900 000		38 400 000		16 500 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		600 000		604 348		641 071		518 919		550 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használatosság (3)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%
közmvéek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
épületen belüli elhelyezkedése (6)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	5%	jobb	-5%
A piaci korrekció mértéke összesen		-30%		-30%		-25%		-30%		-30%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		420 000		423 043		480 804		363 243		385 000	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	414 418	azaz Tizenegymillió-százkilencvenezer forint azaz Nyolcmillió-kilencszázötvenezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	11 190 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	8 950 000										



4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 2.295 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, földszint, Baross utca	50	130 000	2 600
2. Iroda, földszint, József körút	33	89 000	2 697
3. Iroda, földszint, József krt.	19	53 000	2 789
4. Iroda, földszint, Somogyi B. utca	100	150 000	1 500
5. Iroda, földszint, Puskin utca	30	95 000	3 167
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 550
Állapot miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			2 295
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület		27	
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó		61 965	
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év		743 580	
Tervezhető kihasználtság, %		75%	
Figyelembe vehető bevétel, Ft		557 685	
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a		16 731	
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a		16 731	
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a		22 307	
Kalkulálható költségek összesen, Ft		55 769	
Éves üzemi eredmény, Ft		501 917	
Tőkésítési ráta		6,0%	
Tőkésített érték, Ft		8 365 275	
Befektetési kiadások		500 000	
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft		7 865 275	
Hozadéki érték korekítve, Ft		7 870 000	
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb :2,5			
Ország kockázat :1,1			
Ingatlanpiaci kockázat :2,0			
Ingatlan típus kockázat :0,4			

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	913	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	186	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	17	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	250 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 200 000	azaz Négy millió-kettőszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	11 190 000	7 870 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	10 190 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1085 Budapest, Röck Szilárd utca 17. szám alatti, 36674/0/A/3 hrsz-ú alagsori iroda jelenlegi piaci értékét:

10.190.000 Ft-ban,

azaz

Tízmillió-százkilencvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. május 29.

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

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 52343902

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

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.

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.

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 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 szintraajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány

Mégintézkedés száma: 8000004/106479/2018

2018. 03. 01

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület: 36674/0/A/3 helyrajzi szám

1005 BUDAPEST VIII. KER. Róka Sándor utca 17. alagút: njtótl. "Családvissegialat" hiteles

megnevezés	terület m2	szobák száma szoba/szoba	esetként	hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	106/10000	állami	
Befolyás határozat: 999994/1999/					
lakás	27	1 0	106/10000	törzshatározat: 299056/1/2002/02.11.10	
Befolyás határozat: 299056/1/2002/02.11.10					
egyéb helyiség	27	1 0	106/10000	törzshatározat: 299056/1/2010/10.12.22	
Befolyás határozat: 217567/1/2010/10.12.22					

2. befolyás határozat: 41154/1992/1992.01.17

Tárhely:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtok okirattal meghatározott helyiségek.

3. befolyás határozat: 100872/1/2007/07.03.00

Helyiség: kőnyezet

4/2007 (II. 4.) Önk. rendelet

H. 2. 2. 2.

tulajdoni hányad: 1/1 törzshatározat: 299056/1/2002/02.11.10

befolyás határozat, okirattal idős: 41154/1992/1992.01.17

törzshatározat: 299056/1/2002/02.11.10

jogcím: Államozás 4/1952. tv.

jogcím: eredeti felvétel: 41154/1992/1992.01.17

jogállás: tulajdonos

név: MÁRTA ÁLLAM

cím: - - -

4. hányad: 0/1 törzshatározat: 299056/1/2002/02.11.10

befolyás határozat, okirattal idős: 100872/1/2007/07.03.00

törzshatározat: 299056/1/2002/02.11.10

jogcím: -

jogállás: közös

név: FÖV. VIII. KER. IRV.

cím: 1002. BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

5. tulajdoni hányad: 1/1 befolyás határozat, okirattal idős: 299056/1/2002/02.11.10

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

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

H. 2. 2. 2.

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

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1992. IV. 17. Szám: 2565/14

Melléklet:	Darabok:	Főszám:

-1-

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALANOS RENDELKEZÉSEK

A Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1082 Budapest VIII. Baross u. 65-67) a 32/1969./IX.30./ Kormány számú rendelet 2.§ /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1961. tulajdoni lapszámú, 36674 hrszámú és ~~.....~~ kiterjedésű, a földhivatali nyilvántartás szerint még a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi VIII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében lévő, de az 1991. XXXIII. Tv. 1 § alapján a VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő és a természetben a Budapest, VIII. Somogyi Béla utca 37. sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

(Rögzítve a. 17.)

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

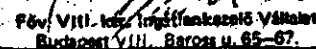
Közös tulajdonba kerülő részek:

I.	Telek	913.00m ²
II.	Alap és felmemőfalak, szellőzők, kémények, pillérek	
III.	Közbeső földemek, záróföldem burkolattal	
IV.	Magastető hájazattal	
V.	Údvar és légudvarok	470.00m ²
VI.	Bádogosszerkezetek, lakatosszerkezetek	
VII.	Külső homlokzatképzés, lábazat	
VIII.	Kapualj	28.70m ²
IX.	Lépcsőházak	99.10m ²
X.	Függőfolyosók	145.20m ²
XI.	Pincei közlekedők és tárolóterek	167.20m ²
XII.	Padlásteretek	395.60m ²
XIII.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XIV.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XV.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig	
XVI.	Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

B./Külön tulajdon

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

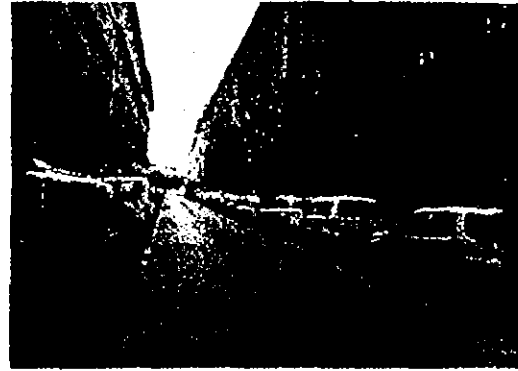
- 1./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 1.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 1. számmal jelölt, U-1 jelű egy üzlethelyiségből álló 56.82m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 767/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 2.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 2. számmal jelölt, U-2 jelű egy mműhelyből álló 78.00m² alapterületű üzlethelyiség. Az üzlethelyiséghez a közösségben álló vagyónrészekből 1053/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 3.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 3. számmal jelölt, alagsor 1. ajtószámú, egy szoba, konyha, kamrából álló 27.56 m² alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 186/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi a 4.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 4. számmal jelölt, földszint 1. ajtószámú, négy szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, két WC, átjáró-közlekedő, két közlekedőből álló 134.67 m² alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 909/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Bp. VIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi az 5.számú társasházi tulajdoni illetőséghez tartozó, a tervrajzon 5. számmal jelölt, földszint 2. ajtószámú, kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszobából álló 64.80 m² alapterületű öröklakás. Az öröklakáshoz a közösségben álló vagyónrészekből 438/10000 rész tulajdoni illetőség tartozik.



PINCEI ALAPRAJZ
M 1:100

CIM:	BP VII. SOMOGYI B. U39	H252 36674
TÁRGY:	TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT MELLEKLETE - FELMÉRÉSI TERV -	
TERVEZŐ:	MEZŐTÉRSI TÁRSASÁG OKIRAT-ALAPÍTÓ OKIRAT 102. SZ. ALVÁNY U. 22 MEZŐTÉRSI TÁRSASÁG OKIRAT-ALAPÍTÓ OKIRAT	ELŐZETES 4. m.

Budapest VIII. ker., Röck Szilárd utca 17. alagsor 1. ajtó Hrsz.: 36674/0/A/3



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



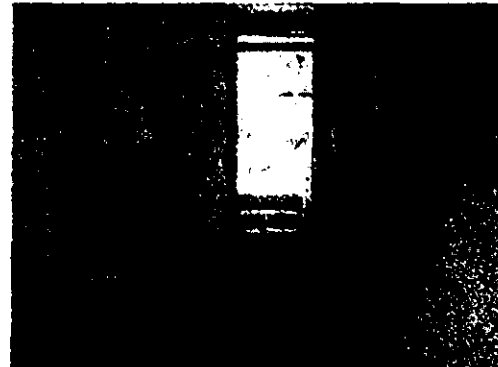
A társasház kapualja



A társasház udvara



Vizsgált ingatlan bejárata



Vizsgált ingatlan bejárata

2018. május 28.



Iroda



Iroda



Iroda



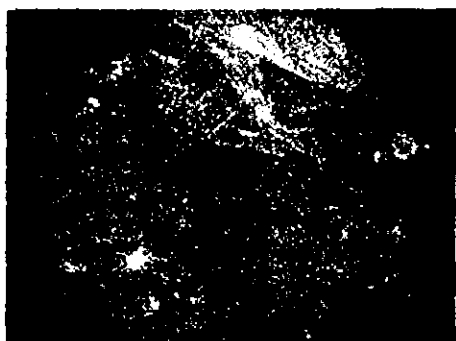
Iroda



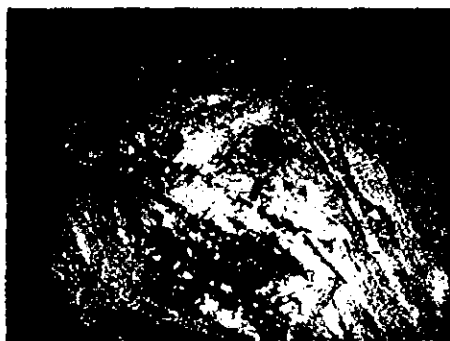
Mennyezet



Mennyezet



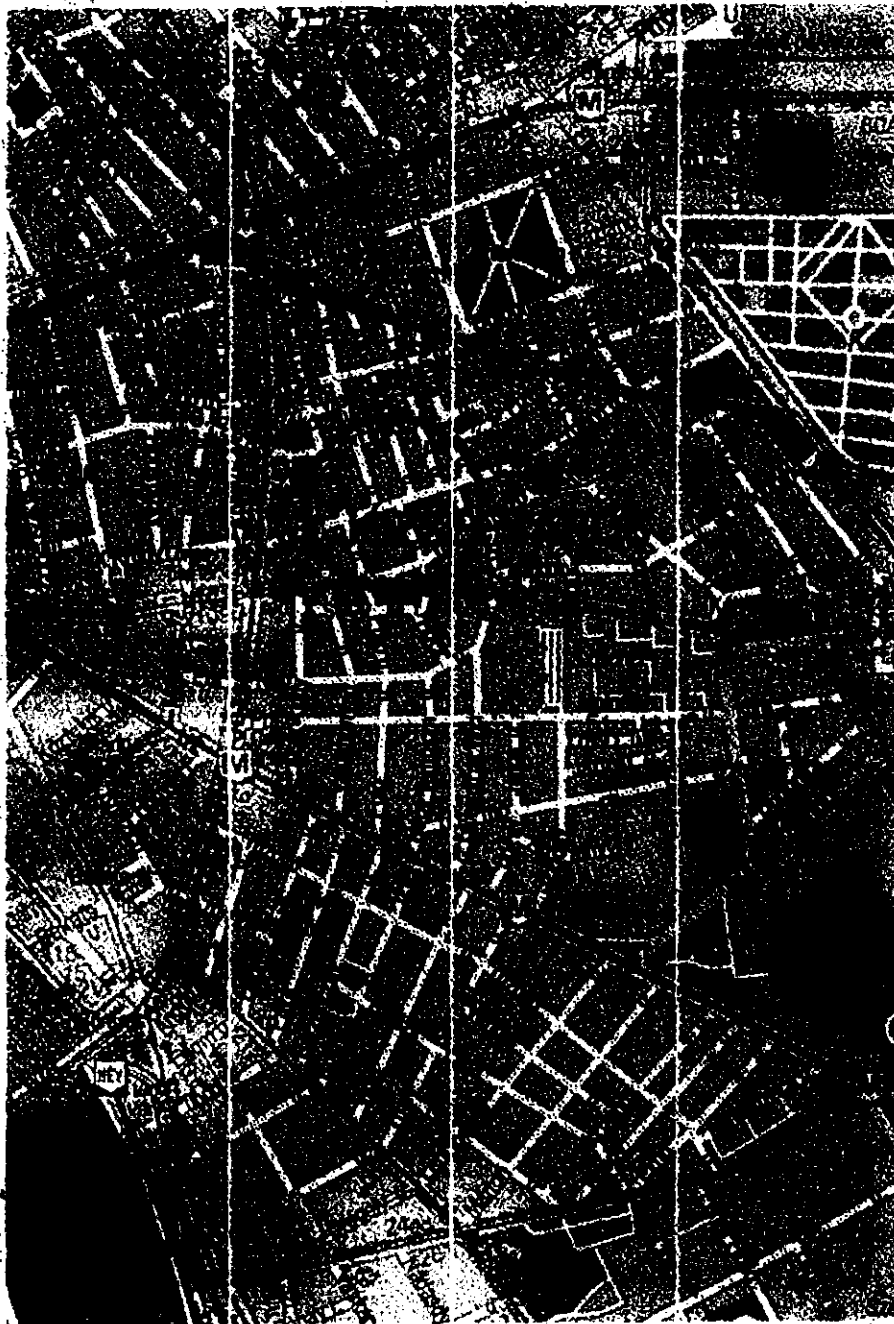
Padló



Padló

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Rökk Szilárd u. 17.

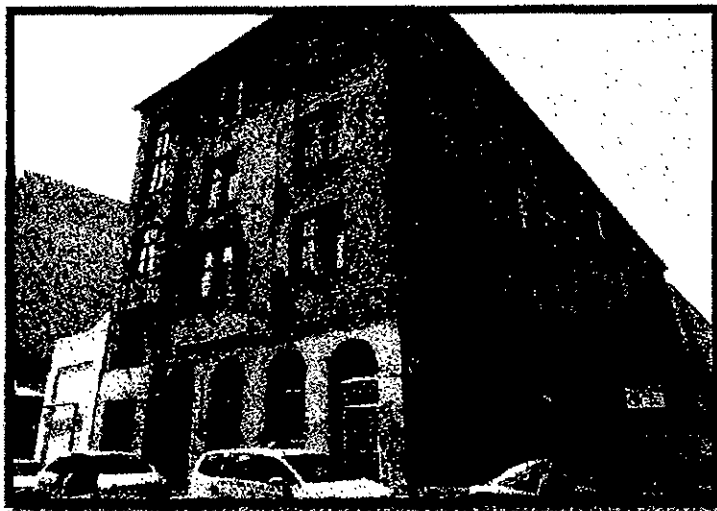


CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-060

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30.



sám alatti

36083/2/A/30 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

105

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-060
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30.
Helyrajzi száma	: 36083/2/A/30
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 45 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 45 m ² Fajlagos m2 ár: 324 269 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 879 m ²
Eszmei hányad	: 292 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **14 590 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-ötszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **4 110 000 Ft**
azaz **Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **11 670 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

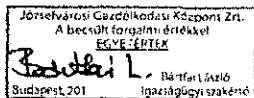
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. szeptember 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 24.

2018 OKT 01.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.cprertekbeszlosok.hu

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyontértékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérli, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30.
Tulajdoni lap szerinti területe:	45,0 m ²
Helyrajzi száma:	36083/2/A/30
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Elővásárlási jog a 36083/2/A/1-36083/2/A/27 hrsz. számú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrészében, a Körös utca és a Dugonics utca között fekszik, a Kálvária utcában. Az utca egyirányú, behajtás a Dugonics utcából lehetséges.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire használaton kívüli üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárokkal. Az épülettel szemben állva, a bal oldalán egy Átmeneti Gondozóház üzemel, a jobb oldalán egy kisebb közlekedési vonal (köz) található, mely az Illés utcára visz.

Az infrastrukturális ellátottság jó, a közelben több bevásárlási lehetőség és egészségügyi intézmény is megtalálható. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

☐ Vasút	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Villamos/HÉV	☒ Metro/Földalatti
--------------------------------	--	---	---------------------------------------	--

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1906-ban épült szecessziós társasházat Jámbor Lajos és Bálint Zoltán tervezte és építtette. A hagyományos téglá szerkezetű lakóház kialakítása pincésint + földszint + 3 emelet + padlás, homlokzata felújításra szorul. A vizsgált üzlethelyiséget utcafrontról lehet megközelíteni.

A raktár és az üzlet tér közötti válaszfal elbontásra került, innen hét lépcsőn keresztül feljebb lehet jutni, itt van egy közlekedő illetve egy zuhanyzó-wc, amely romos állapotú.

Valamilyen belső felújítások elkezdődhettek, a vezetékek a falból ki vannak húzva, és helyenként újak vannak elvezetve. Jellemzően vakolatlan falfelület látható mindenhol, az aljzat burkolat beton. A vizes helyiségben és a közlekedőben a belmagasság 3,36 m, az üzlettérben 4,95 m. A falazaton látható, hogy valamikor itt galéria lehetett, az elbontása megtörtént. Vezetékek nincsenek, nyílászárók teljesen rossz állapotúak, ablakok rosszak az üvegezés hiányzik. A helyiség hátsó bejárattal rendelkezik, melyre OSB lap van rakva.

A társasház összközműves, a vizsgált ingatlanban gázóra, vízóra kiépített, villanyórát nem láttunk.

Összességében az 5 helyiségből álló ingatlan műszaki állapota gyenge.

Épület:

Épület építési éve:	1906	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pincésint + földszint + 3 emelet + padlás	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	beton	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	vakolt	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	rácsos bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,60 m	
Átlagos belmagassága:	3,36 m / 4,95 m	galériázható
Belső nyílászárók:	hiányosak	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	gáz-víz-villany	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	gáz-víz	átlagos
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Műhelyként, üzletként, megfelelő kialakítással, felújítással hasznosítható.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú, a tető és a tető deszkázat előregedett, az eresztől elkorhadt. A kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati rész több helyen vakolat hiányos, mechanikai sérülések nyomai láthatóak.

Albetét:

A jelenlegi állapotban már egy felújítás elkezdődött. Általában az elbontásig és vakolat leverésig jutottak, erről további információ nem állt rendelkezésre. Jelenleg rendkívül rossz műszaki állapotú az ingatlan, kivétel nélkül mindent fel kell újítani.

Bérlői megjegyzés:

Az albetét jelenleg üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlet	beton	vakolt	24,00 m ²	100%	24,00 m ²
raktár	beton	vakolt	12,00 m ²	100%	12,00 m ²
fürdőszoba	beton	vakolt	2,16 m ²	100%	2,16 m ²
konyha	beton	vakolt	7,11 m ²	100%	7,11 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			45,27 m ²		45,27 m ²
Összesen, kerekítve:			45 m ²		45 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékelések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5-9,5\%$ (egyéb). (2018. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	879 m ²
Eszmei hányad:	292 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	26 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 110 000 Ft , Négymillió-egyszáztízezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30.	VIII. ker., Szerdahelyi	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Orczy tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	45	29	18	74	32	60
kínálat K / tény).adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 800 000	9 900 000	39 000 000	12 300 000	25 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		335 172	495 000	474 324	345 938	375 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-3%	3%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-19%	-30%	-19%	-13%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		272 830	347 985	383 728	299 928	316 875
Fajlagos átlagár:		324 269 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 592 105 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 590 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újszerű házban, földszinti utcai bejáratos jó műszaki állapotban lévő üzlethelyiség. Ingatlan.com/22264620
2. adat: 2007-ben épült társasház földszintjén, újszerű műszaki állapotú, üzlethelyiség. Ingatlan.com/ 25025403
3. adat: Új építésű ház, földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/26009101
4. adat: Üres raktár-üzlet, felújítandó műszaki állapotú, utcafronti bejáráttal. A ház átlagos. Ingatlan.com/27337731
5. adat: 9 éves házban teljesen felújított iroda, 4 helyiségre tagolva. Ingatlan.com/23475097

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

14 590 000 Ft

azaz Tizennégymillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

112

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A	VIII. ker., Somogyi Béla	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Corvin
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	45	18	52	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		50 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 500	2 596	3 375
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	1%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-23%	-19%	-26%
Korrigált fajlagos alapár:		1 933 Ft/m ² /hó	2 095 Ft/m ² /hó	2 514 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 180 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcai bejáratú, földszinti üzlet, közel a Blahához, közepes állapotban. Ingatlan.com/26287295
2. adat: Jó állapotú felújított, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/25938286
3. adat: Felújított, konvektoros fűtéssel ellátott üzlethelyiség. Ingatlan.com/27299658

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 180 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 000 620 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	50 031 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 012 Ft
Egyéb költségek:	5%	50 031 Ft
Költségek összesen:	120 074 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		880 546 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	11 010 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 010 000 Ft

azaz Tizenegymillió-tízezer- Ft .

113

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 590 000 Ft	100%	14 590 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 010 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 590 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 590 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelte ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

114

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 590 000 Ft
azaz Tizennégymillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 39. 1519 Budapest, Pf. 415

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/408205/2018

2018. 08. 29

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérhlet 34083/2/A/30 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 21/A. Földhaszn. ajtó: 10. "Földhivatali"

IRÁNY

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m2	szobák száma egyet/fél	személyi hányad	tulajdoni hányad
üzlethelyiség	45	0 0	292/10000	enkormány

Bejegyzés határozat: 999096/1999/

2. bejegyzés határozat: 82679/1994/1994.03.07

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott tulajdonságok.

IRÁNY

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyzés határozat, érvényes idő: 82679/1994/1994.03.07

jogcím: 1991. évi XXXIX. tv. 246§(1)/1991/1993.12.06

jogcím: eredeti felvételi 82679/1994/1994.03.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÁNY

1. bejegyzés határozat, érvényes idő: 82679/1994/1994.03.07

Egyéb elővásárlási jog a 36083/2/A/1-36083/2/A/1-ben leírt ingatlanok mindenkeri tulajdonosa-javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

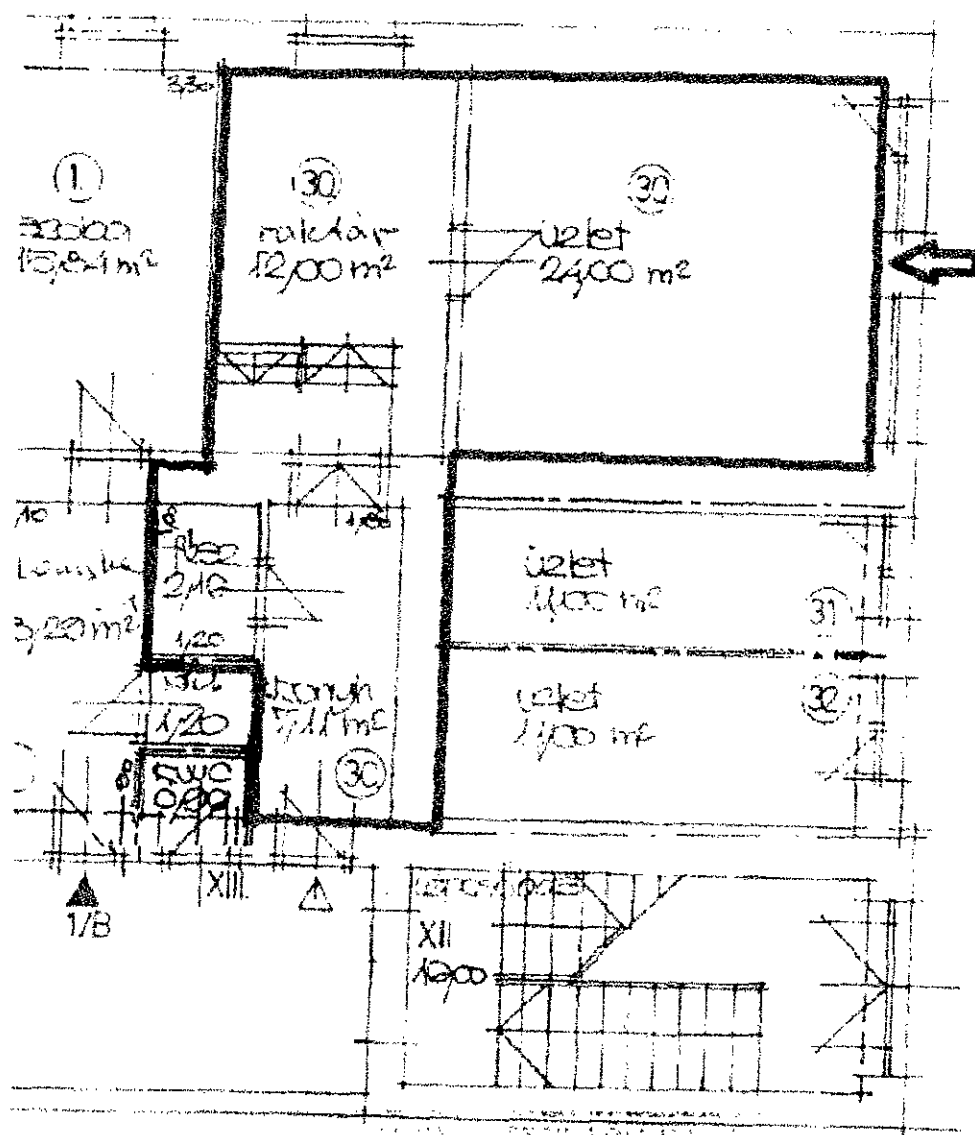
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30. Hrsz: 36083/2/A/30

CPR-VAGYONTERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBÍRÓK ÉRTÉKELŐI



Budapest, VIII. ker. KÁLVÁRIA u. 21/a. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32. / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglalt alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, ker. 1443 tulajdoni lapon 36083/2 helyrajzi szám alatt nyilv. 879 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. KÁLVÁRIA u. 21/a. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ö. u. 18.) kezelésében lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szeri-

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. elsaí, a Józsefvárosi önkormányzat számú ki- határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkez- szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utat ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel egy- a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létre- ig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mi- kori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okira- csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább- rolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesít- telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 879 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső földem, záróföldem burkolattal, kivál sok, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös r deltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlek folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdo ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdo ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYISÉGEK

Pinceszinten

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
VII.	Közlekedő	51,40 nm
VIII.	Rekeszek	98,90 nm
IX.	Légudvar	1,20 nm
X.	Tároló	10,00 nm
XI.	Mosókonyha	17,40 nm
XX.	ILLÉS KÖZI RÉSZ	236,00 nm

424,90 nm

Földszinten

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XIII.	Közös WC	0,96 nm
XIV.	Légudvar	1,90 nm
XV.	Légudvar	1,90 nm
XXI.	Udvar	105,00 nm

135,76 nm

I. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVI.	Légudvar	1,10 nm
XVII.	Légudvar	1,10 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

72,37 nm

II. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

70,17 nm

III. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

70,17 nm

Padlás

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XIX.	Padlástér	487,20 nm
	/ Teljes alapterület van a számításban /	

497,20 nm

Osztatlan közös tulajdon (VI - XXI)

ÖSSZESEN: 1.270,57 nm

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített

30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal j
lölt, a természetben a " földszint 30. sz." alatti
üzlet, raktár, konyha, fürdő
helyiségekből álló földszinti üzlet 45 nm alapterülettel
valamint a közös tulajdonból

292 / 10.000 hányad

31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal j
lölt, a természetben a " földszint 31. sz." alatti
üzlet
helyiségekből álló földszinti üzlet 11 nm alapterülettel
valamint a közös tulajdonból

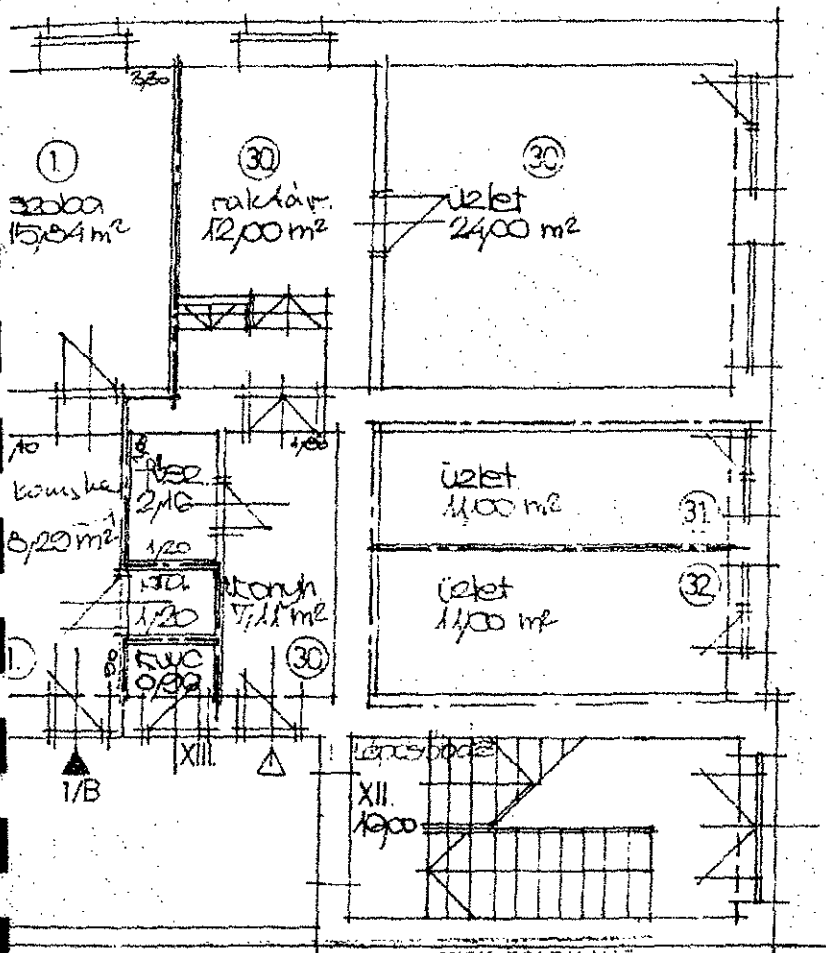
71 / 10.000 hányad

32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32./ számmal j
lölt, a természetben a " földszint 32. sz." alatti
üzlet,
helyiségekből álló földszinti üzlet 11 nm alapterülettel
valamint a közös tulajdonból

71 / 10.000 hányad

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően -
hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közül
valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú ingatlan terhé-
re és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön
bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.



1994. máj. 3. 7

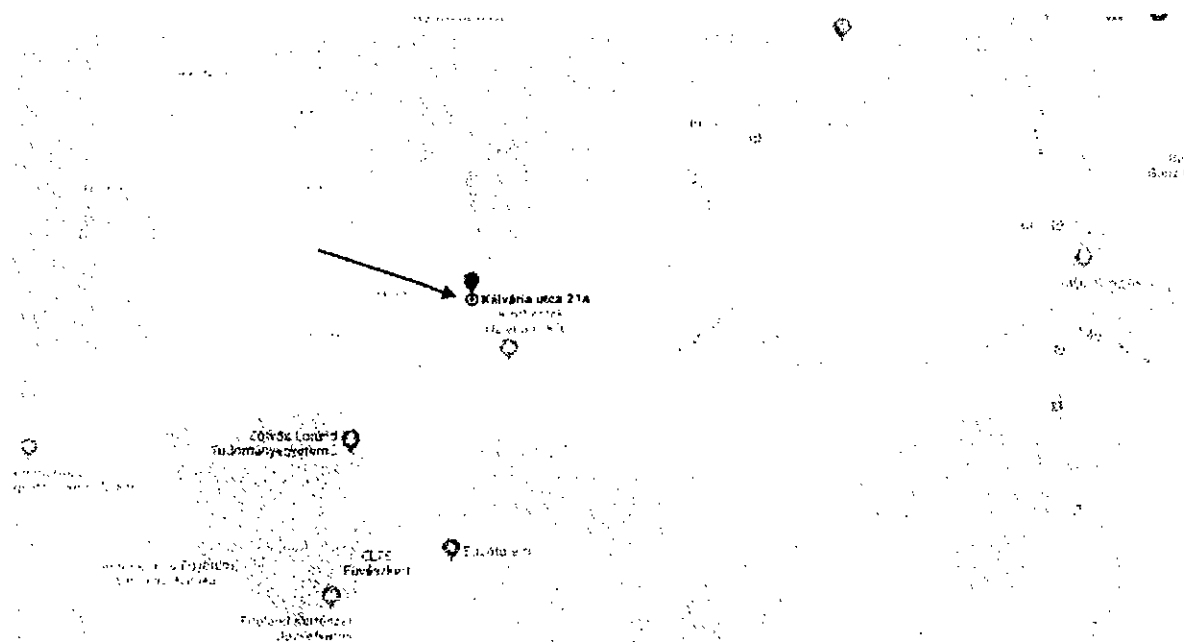
82679

URBS KFT. Bp. VII. Weöreslényei u. 41.		
Bp. címe:	hírsz:	m.
Bp. VIII. Könyvírás u. 21/a	36083/2	1.k
Földszinti alaprajz	1994.01.	F-2
készítette: Oszkár Győző		

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30. Hrsz: 36083/2/A/30

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. tető



05. a ház lábazata

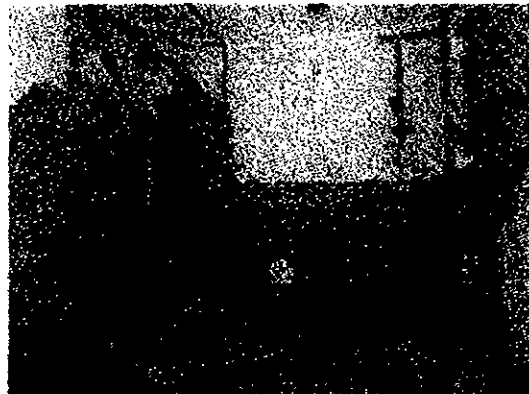
FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30. Hrsz: 36083/2/A/30

CPR-YAGYONERTÉKELŐ KFT.
TÜZVÉDELMI SZAKSZOLGÁLTATÁS KFT.



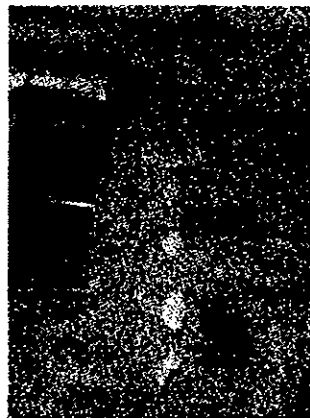
06. bejárat



07. üzlettér



08. hiányzó ablakok



09. villanyvezeték



10. hátsó kijárat



11. vízvezeték

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 30. Hrsz: 36083/2/A/30

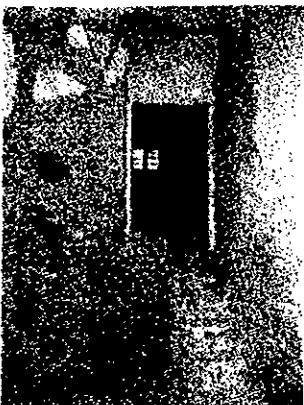
CPR-VAGYONBETEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐBIZÁLTG ERTÉKELŐ



12. wc + zuhanytál



13. magán kezdeményezésű felújítás



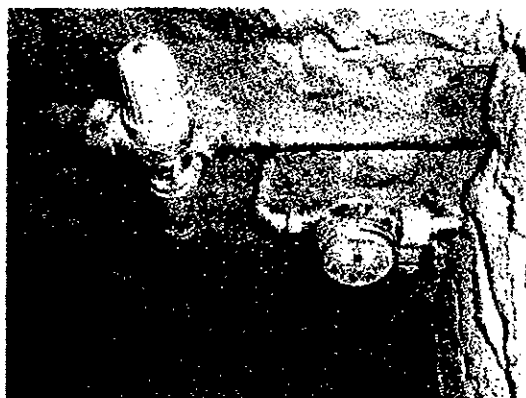
14. lépcső és a galéria rögzítés helyei a falban



15. gázóra



16. villanyóra kapcsoló



17. vízóra

R

17



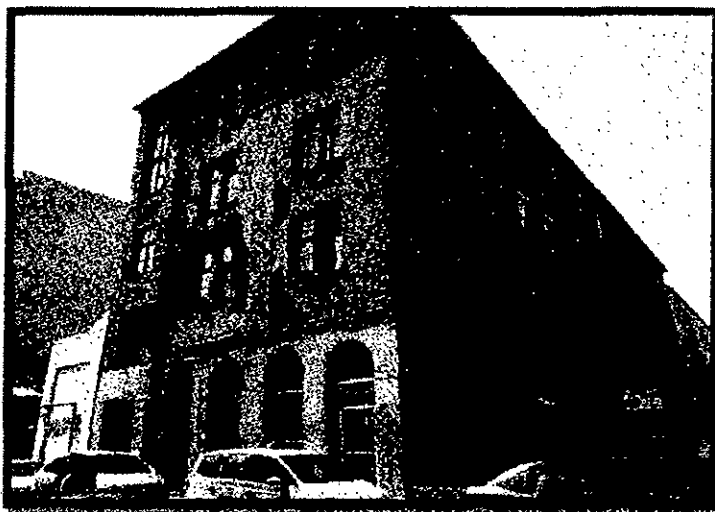
NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-059

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-059

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31.



sám alatti

36083/2/A/31 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

[Handwritten signature]

127

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-059
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31.
Helyrajzi száma	: 36083/2/A/31
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 11 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 11 m ² Fajlagos m ² ár: 325 890 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 879 m ²
Eszmei hányad	: 71 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **3 580 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 000 000 Ft**
azaz **Egymillió- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **2 860 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

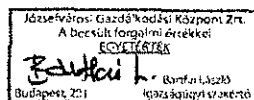
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. szeptember 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 24.

2018 OKT 01



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
Kelt: 2018. szeptember 24.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31.
Tulajdoni lap szerinti területe:	11,0 m ²
Helyrajzi száma:	36083/2/A/31
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	Egyéb elővásárlási jog a 36083/2/A/1-36083/2/A/27 hrsz. számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.
---------------------	--

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrésében, a Kőrös utca és a Dugonics utca között fekszik, a Kálvária utcában. Az utca egyirányú, behajtás a Dugonics utcából lehetséges.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire használaton kívüli üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárokkal. Az épülettel szemben állva, a bal oldalán egy Átmeneti Gondozóház üzemel, a jobb oldalán egy kisebb közlekedési vonal (köz) található, mely az Illés utcára visz.

Az infrastrukturális ellátottság jó, a közelben több bevásárlási lehetőség és egészségügyi intézmény is megtalálható. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

☐ Vasút	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Villamos/HÉV	☒ Metro/Földalatti
--------------------------------	--	---	---------------------------------------	--

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1906-ban épült szecessziós társasház Jámor Lajos és Bálint Zoltán tervezte és építtette. A hagyományos tégl szerkezetű lakóház kialakítása pinceszint + földszint + 3 emelet + padlás, homlokzata felújításra szorul.

A vizsgált üzlethelyiséget utcafrontról lehet megközelíteni.

A vizsgált albetét egy légterű, és semmilyen közmű nem látható benne. A villanyvezetékek lógnak a falból, vízvezeték sincs, teljesen üres belülről. Betonozott aljzat van, a falak romosak, alulról felvezetés látható.

A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban közmű óra, közmű egyáltalán nincs kiépítve.

Össességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.

Épület:

Épület építési éve:	1906	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pinceszint + földszint + 3 emelet + padlás	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltzat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	beton	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	duplaszárnyú fém rácsos bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,60 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	4,78 m	galériázható
Belső nyílászárók:	félköríves ablak	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A közművek kiépítése és a helyiség teljes felújítása javasolt.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú, a tető és a tető deszkázat előregedett, az eresztől elkorhadt. A kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati rész több helyen vakolat hiányos, mechanikai sérülések nyomai láthatóak.

Albetét:

Az egylégtérű helyiségben nincsenek kiépített közművek, a falak romosak, és erősen vizesednek alulról.

Bérlői megjegyzés:

Az albetét jelenleg üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlet	beton	vakolt	11,00 m ²	100%	11,00 m ²
Összesen:			11,00 m ²		11,00 m ²
Összesen, kerekítve:			11 m ²		11 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5-9,5\%$ (egyéb). (2018. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	879 m ²
Eszmei hányad:	71 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	6 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 000 000 Ft , Egymillió- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31.	VIII. ker., Szerdahelyi	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Orczy tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	11	29	18	74	32	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 800 000	9 900 000	39 000 000	12 300 000	25 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		335 172	495 000	474 324	345 938	375 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	6%	2%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-18%	-29%	-19%	-13%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		274 171	349 965	385 626	301 312	318 375
Fajlagos átlagár:		325 890 Ft/m ²				
ingatlan becsült piaci értéke:		3 584 790 Ft				
ingatlan értéke kerekítve:		3 580 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Újszerű házban, földszinti utcai bejáratos jó műszaki állapotban lévő üzlethelyiség. Ingatlan.com/22264620
2. adat: 2007-ben épült társasház földszintjén, újszerű műszaki állapotú, üzlethelyiség. Ingatlan.com/ 25025403
3. adat: Új építésű ház, földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/26009101
4. adat: Üres raktár-üzlet, felújítandó műszaki állapotú, utcafronti bejáráttal. A ház átlagos. Ingatlan.com/27337731
5. adat: 9 éves házban teljesen felújított iroda, 4 helyiségre tagolva. Ingatlan.com/23475097

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

3 580 000 Ft

azaz Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A	VIII. ker., Somogyi Béla	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Corvin
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	11	18	52	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		50 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 500	2 596	3 375
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	4%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-16%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		2 018 Ft/m ² /hó	2 183 Ft/m ² /hó	2 629 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 280 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcai bejáratú, földszinti üzlet, közel a Blahához, közepes állapotban. Ingatlan.com/26287295
2. adat: Jó állapotú felújított, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/25938286
3. adat: Felújított, konvektoros fűtéssel ellátott üzlethelyiség. Ingatlan.com/27299658

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 280 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	255 816 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	12 791 Ft
Igazgatási költségek:	2%	5 116 Ft
Egyéb költségek:	5%	12 791 Ft
Költségek összesen:	30 698 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		225 118 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	2 810 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 810 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázötzezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	3 580 000 Ft	100%	3 580 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 810 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	3 580 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 580 000 Ft

azaz, Hárommillió-ötszáznyolcvanezer - Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 3 580 000 Ft

azaz Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1319 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 8000004/408214/2018
2018.08.29

BUDAPEST VIII. KER.

Részterület 36083/2/A/31 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 21/A. földszint. ajtó: 31. *felhívásigazolás
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	csatorna hányad	tulajdoni forma
		egyet/fél		

Üzleti helyiség	11	0	0	71/10000	örökrend
-----------------	----	---	---	----------	----------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 82679/1994/1994.03.07

Tárgya:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott jogok:

HIRESE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 82679/1994/1994.03.07

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 246817/1991/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 82679/1994/1994.03.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖRKÖRMÉNYZAT

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

HIRESE

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 82679/1994/1994.03.07

Egyéb elővásárlás: jog a 36083/2/A/1-36083/2/A/31 helyrajzi számú ingatlanok mindenkorai tulajdonosaival
javára.

DOLG LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

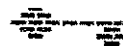
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

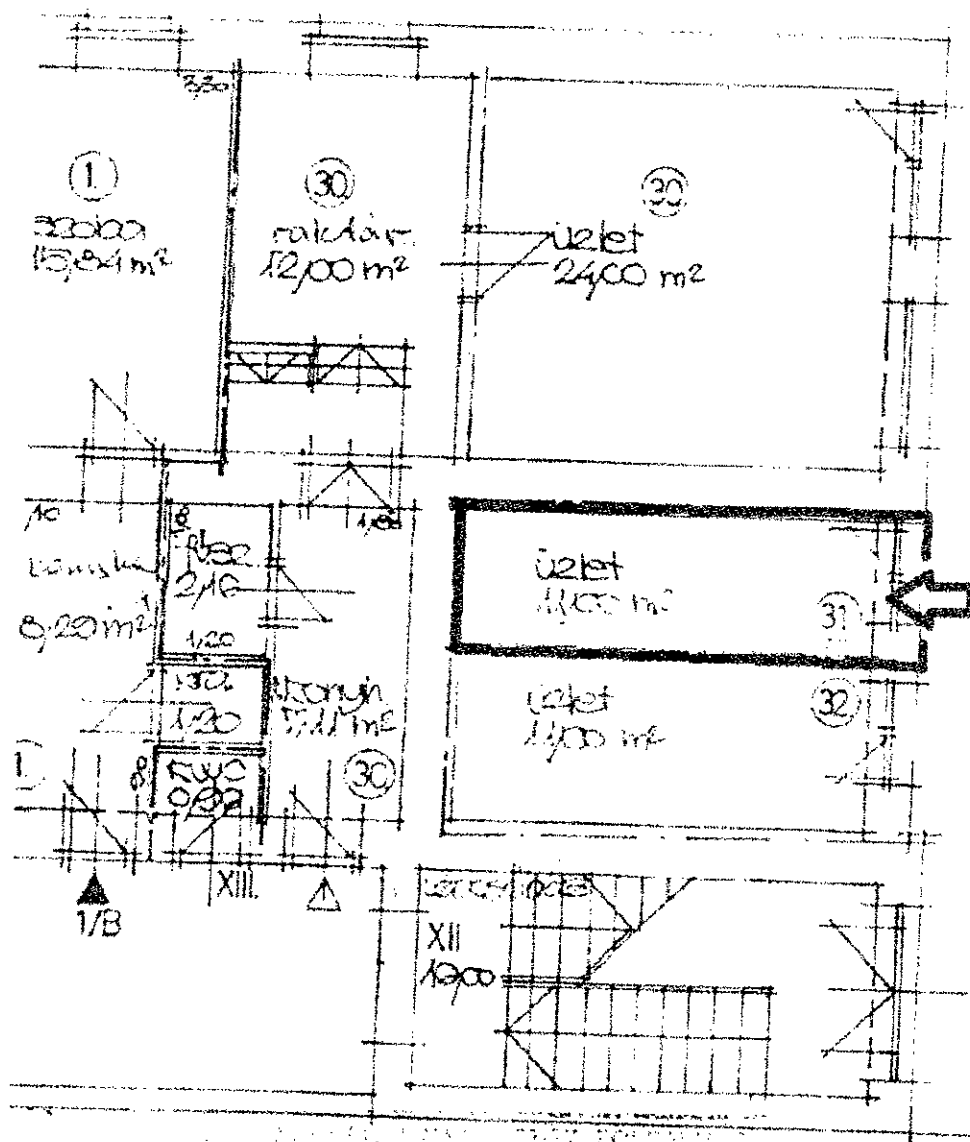
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31. Hrsz: 36083/2/A/31



CPR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉLEMÉNYKÉPES ÉRTÉKELŐ



Budapest, VIII. ker. KÁLVÁRIA u. 21/a. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32. / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglalt alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, ker. 1443 tulajdoni lapon 36083/2 helyrajzi szám alatt nyilv. 879 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. KÁLVÁRIA u. 21/a. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ör u. 18.) kezelésében lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szer.

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, a Józsefvárosi önkormányzat számú közgyűlési határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek műszaki és jogi tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirattal csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alábbi építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesítési utasításokkal együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 879 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső födém, zárófödém burkolattal, kiválások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉGEK

Pinceszinten

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
VII.	Közlekedő	51,40 nm
VIII.	Rekeszek	98,90 nm
IX.	Légudvar	1,20 nm
X.	Tároló	10,00 nm
XI.	Mosókonyha	17,40 nm
XX.	ILLÉS KÖZI RÉSZ	236,00 nm

424,90 nm

Földszinten

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XIII.	Közös WC	0,96 nm
XIV.	Légudvar	1,90 nm
XV.	Légudvar	1,90 nm
XXI.	Udvar	105,00 nm

135,76 nm

I. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVI.	Légudvar	1,10 nm
XVII.	Légudvar	1,10 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

72,37 nm

II. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

70,17 nm

III. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

70,17 nm

Padlás

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XIX.	Padlástér	487,20 nm
	/ Teljes alapterület van a számításban /	

497,20 nm

Osztatlan közös tulajdon (VI - XXI)

ÖSSZESEN: 1.270,57 nm

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített

143

30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal j
lőlt, a természetben a " földszint 30. sz." alatti
üzlet, raktár, konyha, fürdő
helyiségekből álló földszinti üzlet 45 nm alapterülettel
valamint a közös tulajdonból

292 / 10.000 hányad

31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal j
lőlt, a természetben a " földszint 31. sz." alatti
üzlet
helyiségekből álló földszinti üzlet 11 nm alapterülettel
valamint a közös tulajdonból

71 / 10.000 hányad

32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32./ számmal j
lőlt, a természetben a " földszint 32. sz." alatti
üzlet,
helyiségekből álló földszinti üzlet 11 nm alapterülettel
valamint a közös tulajdonból

71 / 10.000 hányad

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően -
hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közül
valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú ingatlan terhé-
re és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön
bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.



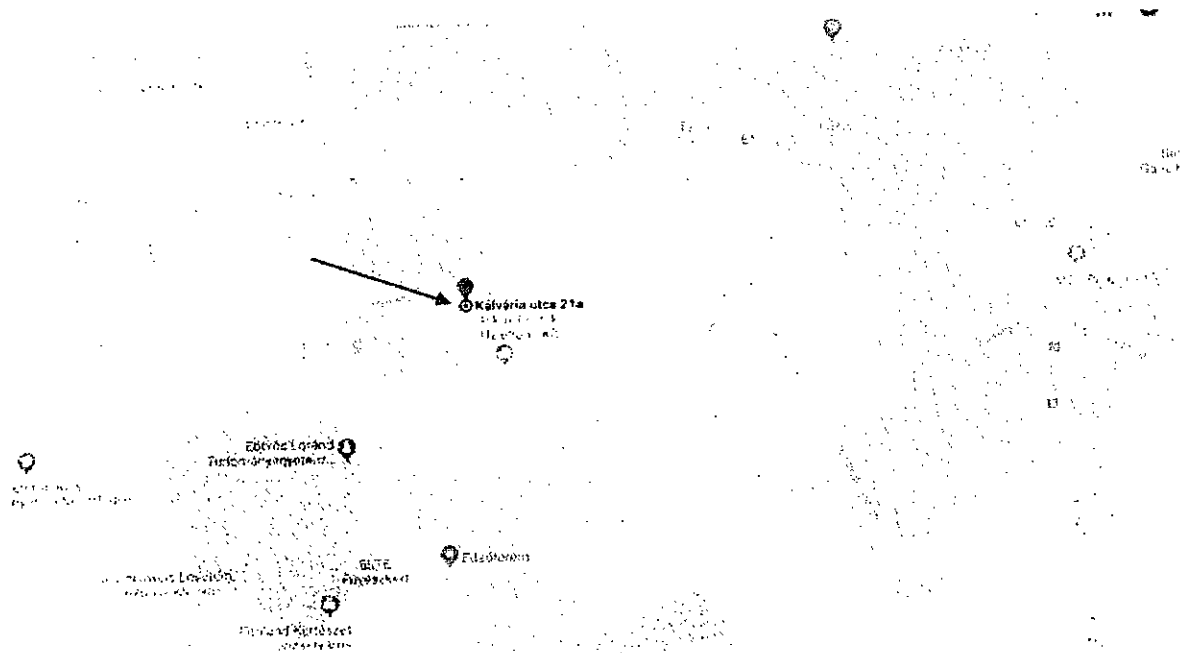
82-679

148

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31. Hrsz: 36083/2/A/31

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜBBETLEN MÉRLEGZŐ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



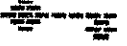
04. tető



05. vakolat mállás az épület lábánál

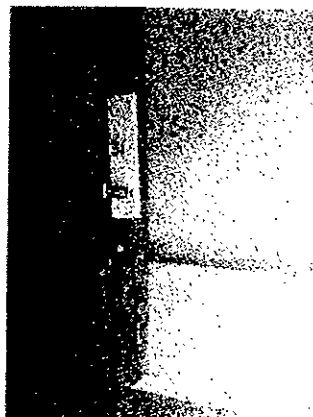
FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31. Hrsz: 36083/2/A/31

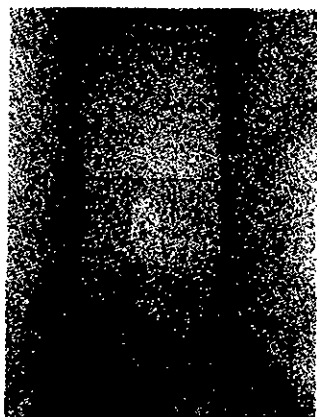

CPR-VAGYONTERTEKELŐ KFT.
TÜZVÉDELMI MEGSEGÍTÉS ÉPÍTÉSVÉDELME



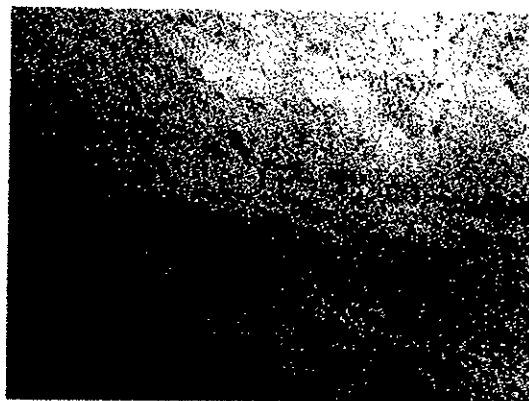
06. bejárat



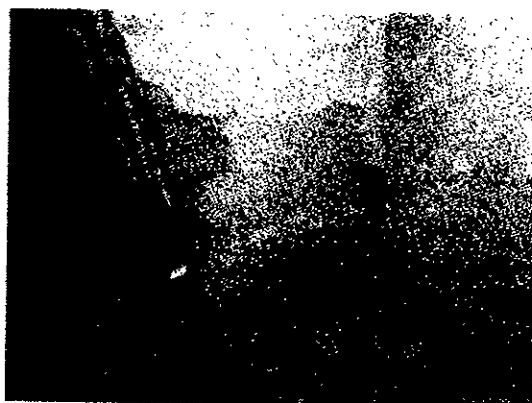
07. bejárat ajtó



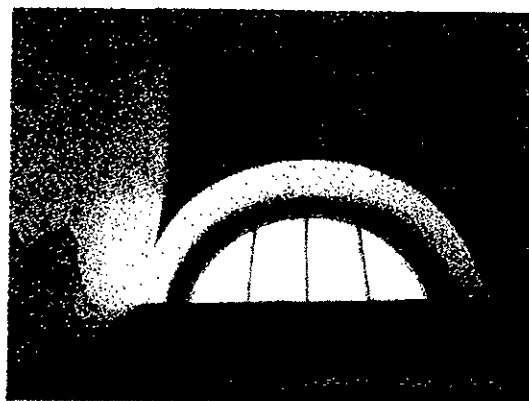
08. belső helyiség



09. vakolat mállás



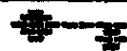
10. vizesedés



11. bejárat fölötti félköríves ablak

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 31. Hrsz: 36083/2/A/31



KÖZPONTI VAGYONGÉRENDELŐKÉSZÍTŐ HIVATAL
TUDOMÁNYOS KUTATÁSOK ÉS EGYÉB TEVÉKENYSÉGEK



12. mennyezet



13. vízesedés-felázás

8

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-058

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-058
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32.
Helyrajzi száma	: 36083/2/A/32
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: üzlethelyiség
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 11 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 11 m ² Fajlagos m ² ár: 325 890 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 879 m ²
Eszmei hányad	: 71 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **3 580 000 Ft**
azaz **Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 000 000 Ft**
azaz **Egymillió- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **2 860 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

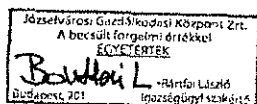
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. szeptember 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 24.

2018 OKT 01



CPR-Vagyonerőértékelő Kft.
1085 Budapest, József kör. 59
Bejegyzett tőke: 2 371 300 000 Ft
www.praktikuscsalask.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32.
Tulajdoni lap szerinti területe:	11,0 m ²
Helyrajzi száma:	36083/2/A/32
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üzlethelyiség
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 36083/2/A/1-36083/2/A/27 hrsz. számú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület, Orczy negyed kerületrésztében, a Kőrös utca és a Dugonics utca között fekszik, a Kálvária utcában. Az utca egyirányú, behajtás a Dugonics utcából lehetséges.

Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében társasház és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire használaton kívüli üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárokkal. Az épülettel szemben állva, a bal oldalán egy Átmeneti Gondozóház üzemel, a jobb oldalán egy kisebb közlekedési vonal (köz) található, mely az Illés utcára visz.

Az infrastrukturális ellátottság jó, a közelben több bevásárlási lehetőség és egészségügyi intézmény is megtalálható. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

☐ Vasút	☒ Autóbusz	☒ Trolibusz	☐ Villamos/HÉV	☒ Metro/Földalatti
--------------------------------	--	---	---------------------------------------	--

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az 1906-ban épült szecessziós társasházat Jámbor Lajos és Bálint Zoltán tervezte és építtette. A hagyományos téglá szerkezetű lakóház kialakítása pincszint + földszint + 3 emelet + padlás, homlokzata felújításra szorul.

A vizsgált üzlethelyiséget utcafrontról lehet megközelíteni.

Az egy légterű albetét középső része fel van ásva, valószínűleg a vízvezeték húzták be. Közművekkel nem rendelkezik, villanszerelési munkák láthatóak, azonban villanyóra nincs kiépítve.

A mennyezeti részen és a kémény fölötti részen repedések láthatóak. Régebben galéria beépítéses lehetett, ennek nyomai láthatóak. A bal sarokban, a csempézett részen valamikor falikút lehetett. A bejáratú ajtó üvegezett faszerkezetű, mely vasráccsal védett, műszaki állapota felújítandó.

Padozata beton, gyenge állapotú. Falai vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés, szaniter és hőleadó jelenleg nincs.

Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

Épület:

Épület építési éve:	1906	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pincszint + földszint + 3 emelet + padlás	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	beton	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	beton	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	duplaszárnyú fém rácsos bejáratú ajtó	felújítandó
Bejáratú nyílás magassága:	2,60 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	4,78 m	galériázható
Belső nyílászárók:	félköríves ablak	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az albetét teljes felújítást-korszerűsítést igényel.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú, a tető és a tető deszkázat előregedett, az eresztől elkorhadott. A kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati rész több helyen vakolat hiányos, mechanikai sérülések nyomai láthatóak.

Albetét:

Az egylégterű helyiségben nincsenek közművek, a falak romosak, a mennyezeten repedések láthatóak.

Bérlői megjegyzés:

Az albetét jelenleg üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
üzlet	beton	csempe + vakolt	11,00 m ²	100%	11,00 m ²
Összesen:			11,00 m ²		11,00 m ²
Összesen, kerekítve:			11 m ²		11 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5-9,5\%$ (egyéb), (2018. III. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatunk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Körületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	879 m ²
Eszmei hányad:	71 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	6 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 000 000 Ft , Egymillió- Ft .

Handwritten signature and initials

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32.	VIII. ker., Szerdahelyi	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Orczy tér
megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	11	29	18	74	32	60
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 800 000	9 900 000	39 000 000	12 300 000	25 000 000
kinálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		335 172	495 000	474 324	345 938	375 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	6%	2%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő funkció		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-18%	-29%	-19%	-13%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		274 171	349 965	385 626	301 312	318 375
Fajlagos átlagár:		325 890 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		3 584 790 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		3 580 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|--|
| 1. adat: | Újszerű házban, földszinti utcai bejáratos jó műszaki állapotban lévő üzlethelyiség. Ingatlan.com/22264620 |
| 2. adat: | 2007-ben épült társasház földszintjén, újszerű műszaki állapotú, üzlethelyiség. Ingatlan.com/ 25025403 |
| 3. adat: | Új építésű ház, földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/26009101 |
| 4. adat: | Üres raktár-üzlet, felújítandó műszaki állapotú, utcafronti bejáráttal. A ház átlagos. Ingatlan.com/27337731 |
| 5. adat: | 9 éves házban teljesen felújított iroda, 4 helyiségre tagolva. Ingatlan.com/23475097 |

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

3 580 000 Ft

azaz Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 21/A	VIII. ker., Somogyi Béla	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Corvin
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	11	18	52	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		50 000	150 000	150 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 500	2 596	3 375
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	4%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	-5%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-19%	-16%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		2 018 Ft/m ² /hó	2 183 Ft/m ² /hó	2 629 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 280 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcai bejáratú, földszinti üzlet, közel a Blahához, közepes állapotban. Ingatlan.com/26287295
2. adat: Jó állapotú felújított, utcai bejáratos üzlethelyiség. Ingatlan.com/25938286
3. adat: Felújított, konvektoros fűtéssel ellátott üzlethelyiség. Ingatlan.com/27299658

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 280 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	255 816 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	12 791 Ft
Igazgatási költségek:	2%	5 116 Ft
Egyéb költségek:	5%	12 791 Ft
Költségek összesen:	30 698 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		225 118 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	2 810 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 810 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázöttezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	3 580 000 Ft	100%	3 580 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 810 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	3 580 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 580 000 Ft

azaz, Hárommillió-ötszáznyolcvanezer - Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelte ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **3 580 000 Ft**

azaz **Hárommillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☒
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☒
Társasház alapító okirat (részlet)	☒
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

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: 8003004408221/2018
 2018.08.29

BUDAPEST VIII. KER.

Feltérlet 36083/2/A/32 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária utca 11/A. Földrajzi. ajtó: 32. "Földhivatali"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagyság	terület	szobák száma	csatorna	bányad	tulajdoni form.
m2		egység			

Üzleti helyiség	11	0	0	71/10000	önkormányzat
-----------------	----	---	---	----------	--------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. Bejegyző határozat: 82679/1994/1994.03.07

Tárhelyezés

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdoni részek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érvényes idő: 82679/1994/1994.03.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246§(1)/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvételi 82679/1994/1994.03.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÉSZ

1. Bejegyző határozat, érvényes idő: 82679/1994/1994.03.07

Egyéb elővásárlási jog a 36083/2/A/1-36083/2/A/32 helyrajzi számú ingatlanok mindenkorai tulajdonosaival javára.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

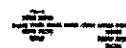
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

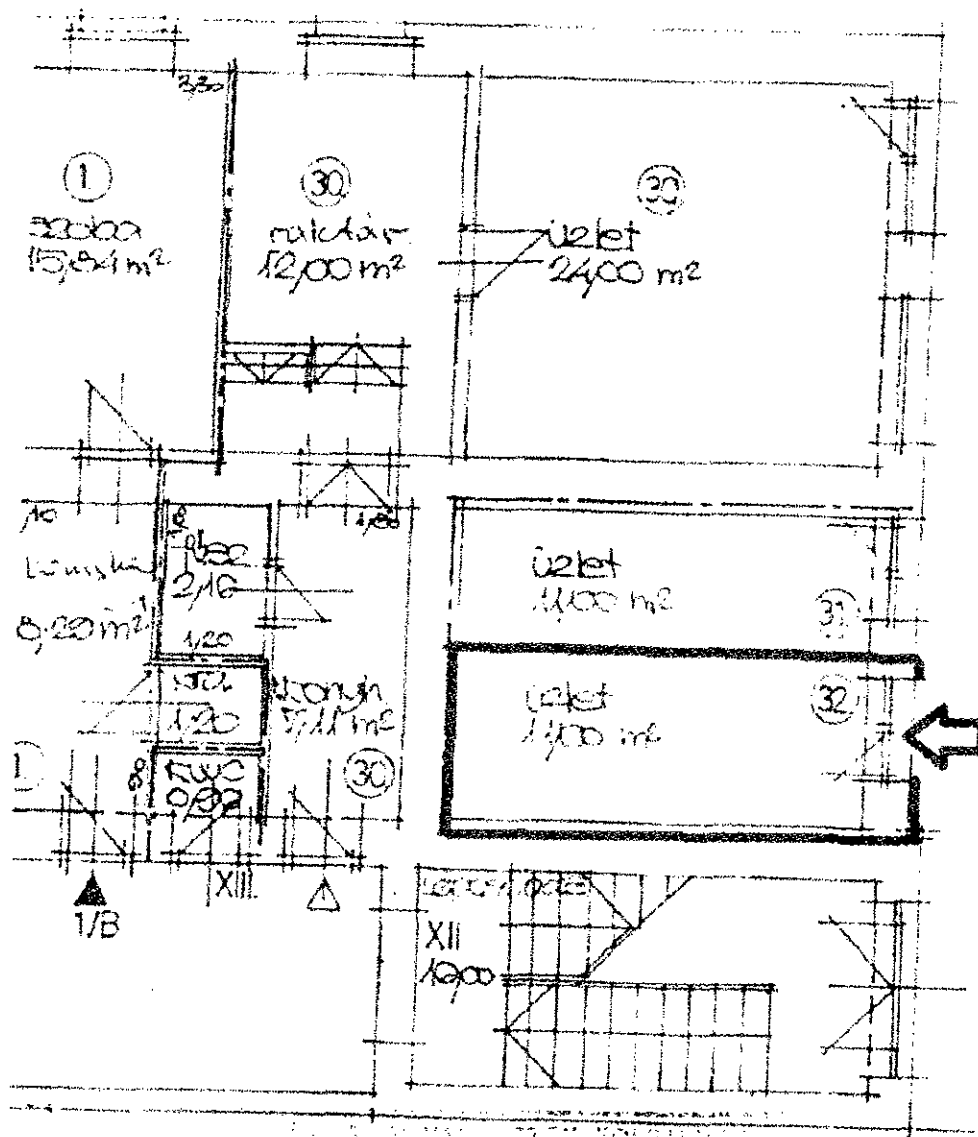
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32. Hrsz: 36083/2/A/32



CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN MEGMÉRÉSEK EFTKÁRTÓ



Budapest, VIII. ker. KÁLVÁRIA u. 21/a. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 32. / IX.30. / Korm. sz. rendelet 2. par./1/ bekezdésében foglalt alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, ker. 1443 tulajdoni lapon 36083/2 helyrajzi szám alatt nyilv. 879 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. KÁLVÁRIA u. 21/a. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok önkormányzati Kezelő Vállalata (Bpest, VIII. Ö. u. 18.) kezelésében lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szer.

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. el. szai, a Józsefvárosi önkormányzat számú k. határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkez. szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utazó ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel egy. a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrej. ig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek műsz. kori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirat csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább sorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesít. telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 879 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiválások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

KÖZÖS TULAJDONÚ HELYISÉGEK

Pinceszinten

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
VII.	Közlekedő	51,40 nm
VIII.	Rekeszek	98,90 nm
IX.	Légudvar	1,20 nm
X.	Tároló	10,00 nm
XI.	Mosókonyha	17,40 nm
XX.	ILLÉS KÖZI RÉSZ	236,00 nm

424,90 nm

Földszinten

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XIII.	Közös WC	0,96 nm
XIV.	Légudvar	1,90 nm
XV.	Légudvar	1,90 nm
XXI.	Udvar	105,00 nm

135,76 nm

I. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVI.	Légudvar	1,10 nm
XVII.	Légudvar	1,10 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

72,37 nm

II. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

70,17 nm

III. emelet

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XII.	I. lépcsőház	16,00 nm
XVIII.	Függőfolyosó	44,17 nm

70,17 nm

Padiás

VI.	II. lépcsőház	10,00 nm
XIX.	Padiástér	487,20 nm
/ Teljes alapterület van a számításban /		

497,20 nm

Osztatlan közös tulajdon (VI - XXI)

ÖSSZESEN: 1.270,57 nm

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített

- 30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 30. sz." alatti üzlet, raktár, konyha, fürdő helyiségekből álló földszinti üzlet 45 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

292 / 10.000 hányad

- 31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 31. sz." alatti üzlet helyiségekből álló földszinti üzlet 11 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

71 / 10.000 hányad

- 32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 32. sz." alatti üzlet, helyiségekből álló földszinti üzlet 11 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

71 / 10.000 hányad

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően - hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanok közül valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú ingatlan terhére és valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.



82-679

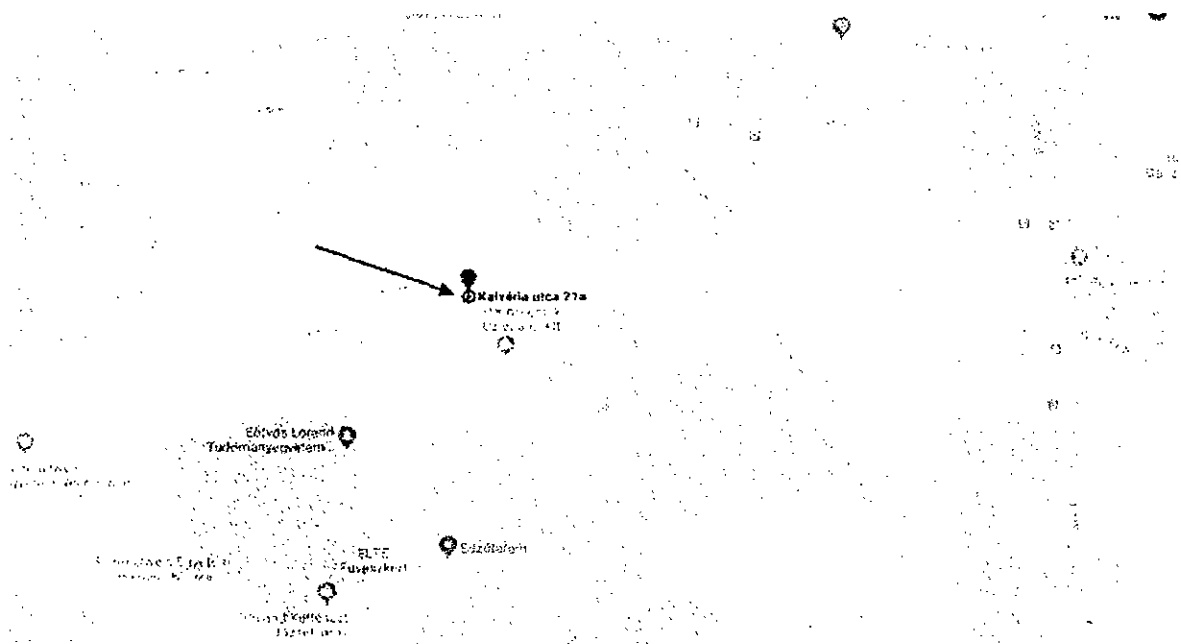
URBS KFT. Bp. VII. Wesselényi u. 41.		
Ép. címe:	hrs2:	m=
Bp. VIII. Kálvária u. 21/a	36083/2	1:100
Földszinti alaprajz	1994.01	F-1
készítette: Csermely György		

167c

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32. Hrsz: 36083/2/A/32

OPR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐI SZOLGÁLTATÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. tető



05. vakolat mállás az épület lábánál

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32. Hrsz: 36083/2/A/32

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VELENGZÁTO ÉRTÉKELŐ



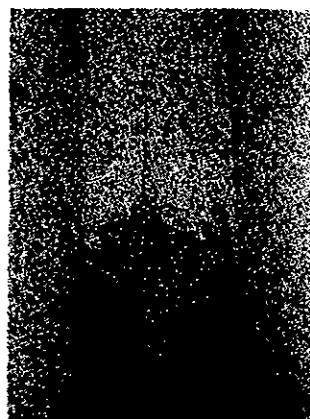
06. bejárat



07. bejárat ajtó



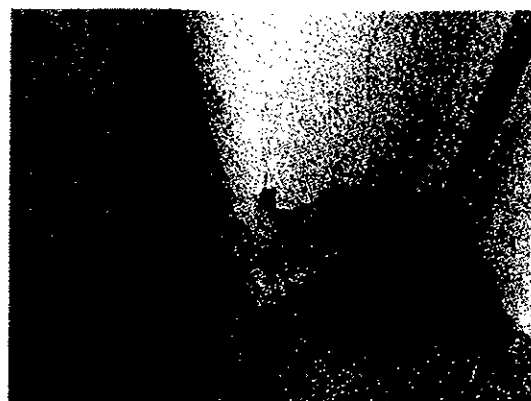
08. vakolat mállás



09. belső helyiség



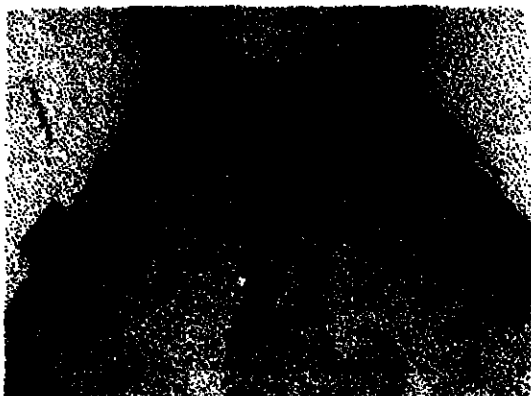
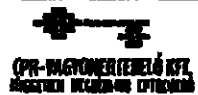
10. falból kilógó villanyvezeték



11. ajtó mögötti vakolat mállás

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Kálvária utca 21/A fsz. 32. Hrsz: 36083/2/A/32



12. vízvezeték behúzása



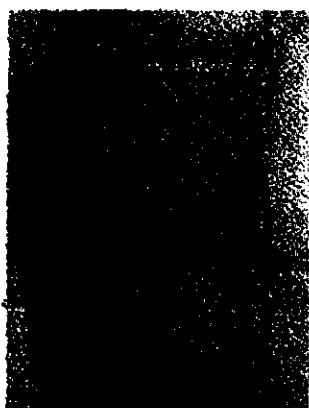
13. ajtó fölötti mennyezet



14. mennyezeti repedések



15. fővélzáró szelep



16. vízkiállások



17. mennyezeti villanyvezeték

R

9



2018.
10.01. 10.01. 10.01. 10.01. 10.01.
10.01. 10.01. 10.01. 10.01. 10.01.
10.01. 10.01. 10.01. 10.01. 10.01.

CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-068

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 23. (4.sz. GK
beálló)



sám alatti

35669/0/B/9 hrsz-ú

gépkocsitároló ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

171

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-068
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 23. (4.sz. GK beálló)
Helyrajzi száma	: 35669/0/B/9
Ingatlan megnevezése	: gépkocsitároló
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: gépkocsitároló
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: bérlő általi megrendelés, adásvételhez, cseréhez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 59 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 15 m ² Fajlagos m ² ár: 256 543 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 637 m ²
Eszmei hányad	: 552 / 10000
Belső műszaki állapot	: jó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **3 850 000 Ft**
azaz **Hárommillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 200 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **3 270 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

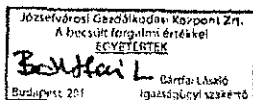
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2018. szeptember 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 25.

2018 OKT 01.



CPR-Vagyonerőtelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.erkekbecsio.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

172

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: bérlet általi megrendelés, adásvételhez, cseréhez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:

Bérlet, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Vajdahunyad utca 23. (4.sz. GK beállót)
Tulajdoni lap szerinti területe:	59,0 m ²
Helyrajzi száma:	35669/0/B/9
Ingatlan megnevezése:	gépkocsitároló
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	gépkocsitároló
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvin negyed városrészében, a Vajdahunyad utcában a Nap utca és a Práter utca közötti szakaszán fekszik. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-6 szintes lakóházak találhatók. A környék részben gondozott. A parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belüli jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☒ Villamos	☒ Autóbusz	☐ Trolibusz	☒ Metro/Földalatti	☐ Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A zárt sorúan beépített épület főbejárata a Vajdahunyad utcára nyílik. A befoglaló épület 2008-ban vb. vázas téglakitöltő falazatos építési technológiával, földszint + 5 emelet kialakítással épült.

A gépkocsibeálló a földszinti részen helyezkedik el, az ingatlan udvari részén, közvetlenül a „B” épület aljában. A közös garázkapu mobilapplikációval nyitható. A beállók fedettek.

Az 59 m²-es albetét 4 db gépkocsibeállóból áll, melyet a mellékelt alaprajz szerint a 4-5-6-7. számú fedett beállók alkotják. Az értékelés tárgyát a bal szélén lévő 4. számú beálló jelenti.

A gépkocsibeállónak nincs külön kialakított közmű mérőórája.

Épület:

Épület építési éve:	2008	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint+5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés bit. Lemez	jó
Függőleges teherhordó szerkezet:	vb. vázas + falazott téglaszerkezet	jó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb. Födém szerkezet	jó
Tető szerkezete:	nyeregtető, cserép fedéssel	jó
Épület homlokzata:	dryvit rendszerű hőszigetelt, vakolt, színezett	jó

Értékelt helyiségcsoport: gépkocsitároló

Belső terek felülete:	részben vakolt, részben nyers szerkezeti felület	jó
Belső terek burkolata:	betonaljzat	jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	nincs	
Bejárati nyílás magassága:	nincs	
Átlagos belmagassága:	nincs	
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		jó

Megjegyzés:

Az udvari elhelyezkedésű gépkocsi beálló egy újszerű többlakásos épület egyik albetétjének bal oldali 4. számmal jelölt része, mely jelenleg is használatban van.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A 2008-ban épült épület jó állapotú, az ereszcsonna és a kémények rendben. Az épület közvetlen szomszédságában egy foghíjtelek van, ami jelenleg parkolóként funkcionál. Az oldalhomlokzat egy része vakolatlan, a korábban elbontott épület miatt.

Albetét:

Az albetét rendben tartott, tiszta, a falazaton nem láthatók sérülések, a betonburkolat nem hiányos.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
4-es számú beálló	beton aljzat	vakolt, cca.	15,00 m ²	100%	15,00 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			15,00 m ²		15,00 m ²
Összesen, kerekítve:			15 m ²		15 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

csf
175

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módoként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módoként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve $7,0\%$ (lakások)- $7,5-9,5\%$ (egyéb). (2018. III. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	637 m ²
Eszmei hányad:	552 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	35 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,3
Telek eszmei értéke:	2 200 000 Ft , Kettőmillió-kettőszázezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Vajdahunyd utca 23. (4.sz. GK beálló)	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Vig	VIII. ker., Ciprus	VIII. ker., Corvin st.	VIII. ker., Vajdahunyd
megnevezése:	gépkocsitároló	garázs	garázs	garázs	garázs	garázs
alapterület (m ²):	15	13	15	12	22	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		3 250 000	4 500 000	3 600 000	5 200 000	12 800 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		225 000	270 000	270 000	212 727	360 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	5%	5%	5%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	-5%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		10%	5%	0%	6%	-28%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		247 050	283 500	269 190	224 853	258 120
Fajlagos átlagár:		256 543 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		3 848 145 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		3 850 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed közkedvelt 3 házból álló társas házában eladó egy nagyon jó helyen lévő teremgarázs hely. Ingatlan.com/26881130
2. adat: Blaha Lujza Tér közelében a Vig utcában teremgarázs eladó. Ingatlan.com/27705599
3. adat: Eladó teremgarázs hely a Ciprus házban. Egyszerű beállítás, tágas garázs, távirányítóval. Ingatlan.com/27595083
4. adat: Újszerű házban, teremgarázs hely eladó a Corvin Sétányon, a Residence II társasházban
5. adat: Rendezett, nyugodt házban eladó udvari, önálló, 32 m²-es garázs, kettéválasztva, árammal, világítással. Ingatlan.com/27232907

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

3 850 000 Ft

azaz Hárommillió-nyolcszázötvenezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Vajdahunyad utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Corvin	VIII. ker., Corvin
ingatlan megnevezése:	gépkocsitároló	garázs	garázs	garázs
hasznosítható terület (m ²):	15	13	21	13
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		18 000	30 000	19 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 246	1 286	1 315
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		0%	0%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	10%
Összes korrekció:		10%	6%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		1 368 Ft/m ² /hó	1 358 Ft/m ² /hó	1 510 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 412 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed közkedvelt 3 házból álló társas házában eladó egy nagyon jó helyen lévő teremgarázs hely. Ingatlan.com/26881130
2. adat: Földszinti teremgarázs beállóhely. Bejárat a Nagy Templom utca felől. Ingatlan.com/27412995
3. adat: Lift melletti, legszélső, védett parkoló, pincszinti teremgarázsban. Ingatlan.com/27784562

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 412 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		228 744 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	6 862 Ft
Igazgatási költségek:	2%	4 575 Ft
Egyéb költségek:	2%	4 575 Ft
Költségek összesen:		16 012 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		212 732 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 040 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 040 000 Ft

azaz Hárommillió-negyvenezer- Ft .