

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:	3 850 000 Ft	100%	3 850 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 040 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	3 850 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 850 000 Ft

azaz, Hárommillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecső 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 bejegyzettek 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 értékbecsítő 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 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

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

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 3 850 000 Ft

azaz Hárommillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 25.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldalszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8080004/178863/2018

2018.04.16

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35669/0/B/9 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Vajdahunyad utca 33. ap. B. földszint. ajtó: 9.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
gépkocsitároló	59	0	0	552/10000 társasház
Bejegyző határozat: 61113/1/2008/08.03.21				torlő határozat: 62232/2/2008/06.09.19
gépkocsitároló	59	0	0	552/10000 önkormányzati
Bejegyző határozat: 62232/2/2008/06.09.19				

1. bejegyző határozat: 61113/1/2008/08.03.21

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 62232/2/2008/06.09.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 61113/1/2008/08.03.21

törlő határozat: 62232/2/2008/06.09.19

jogcím: adásvétel 204442/3/2006/06.09.02.

jogcím: társasház alapítás 167578/2/2007/06.12.18.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: H.ONT INGATLANFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTŐ KFT.

cím: 1095 BUDAPEST IX. KER. Hidópitő utca 1-10.

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62232/2/2008/06.09.19

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 10826367

III. RÉSZ

TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

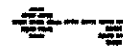
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

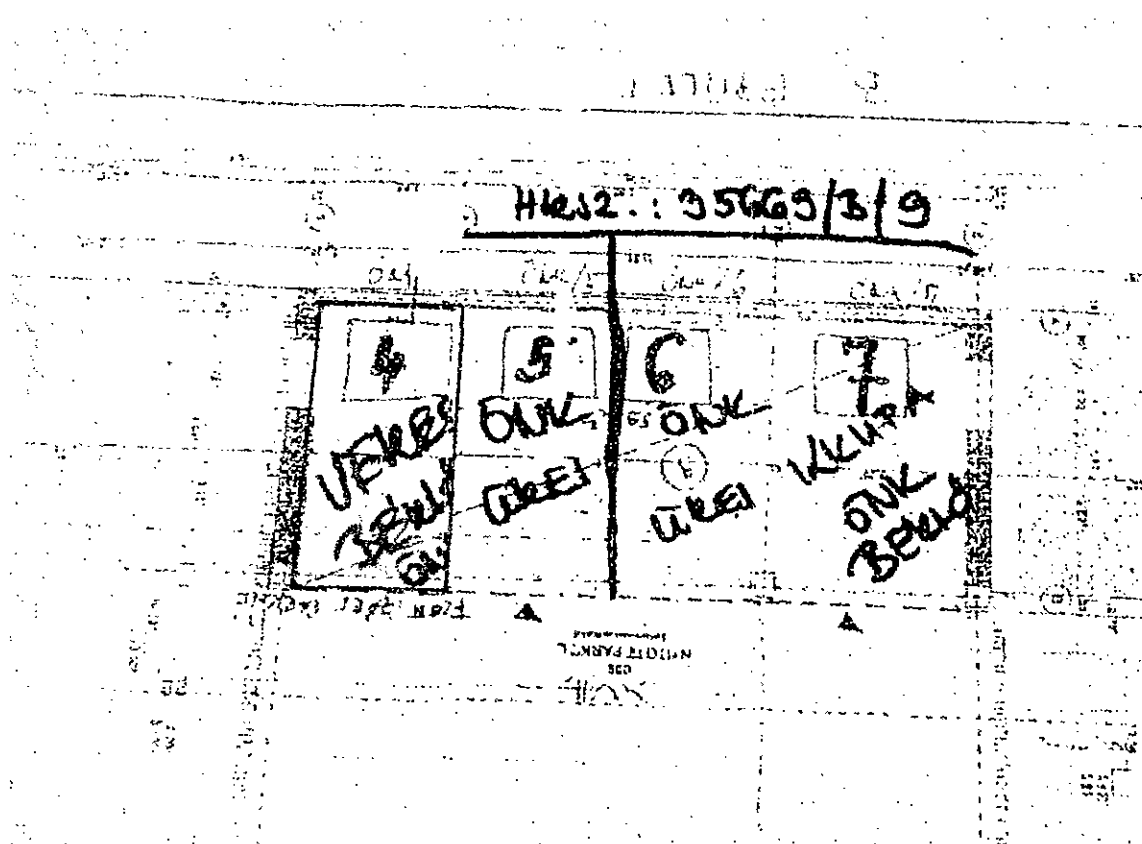
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 23. 4.sz. GK beálló Hrsz: 35669/0/B/9



CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜZOLTÓI SZOLGÁLTATÁS

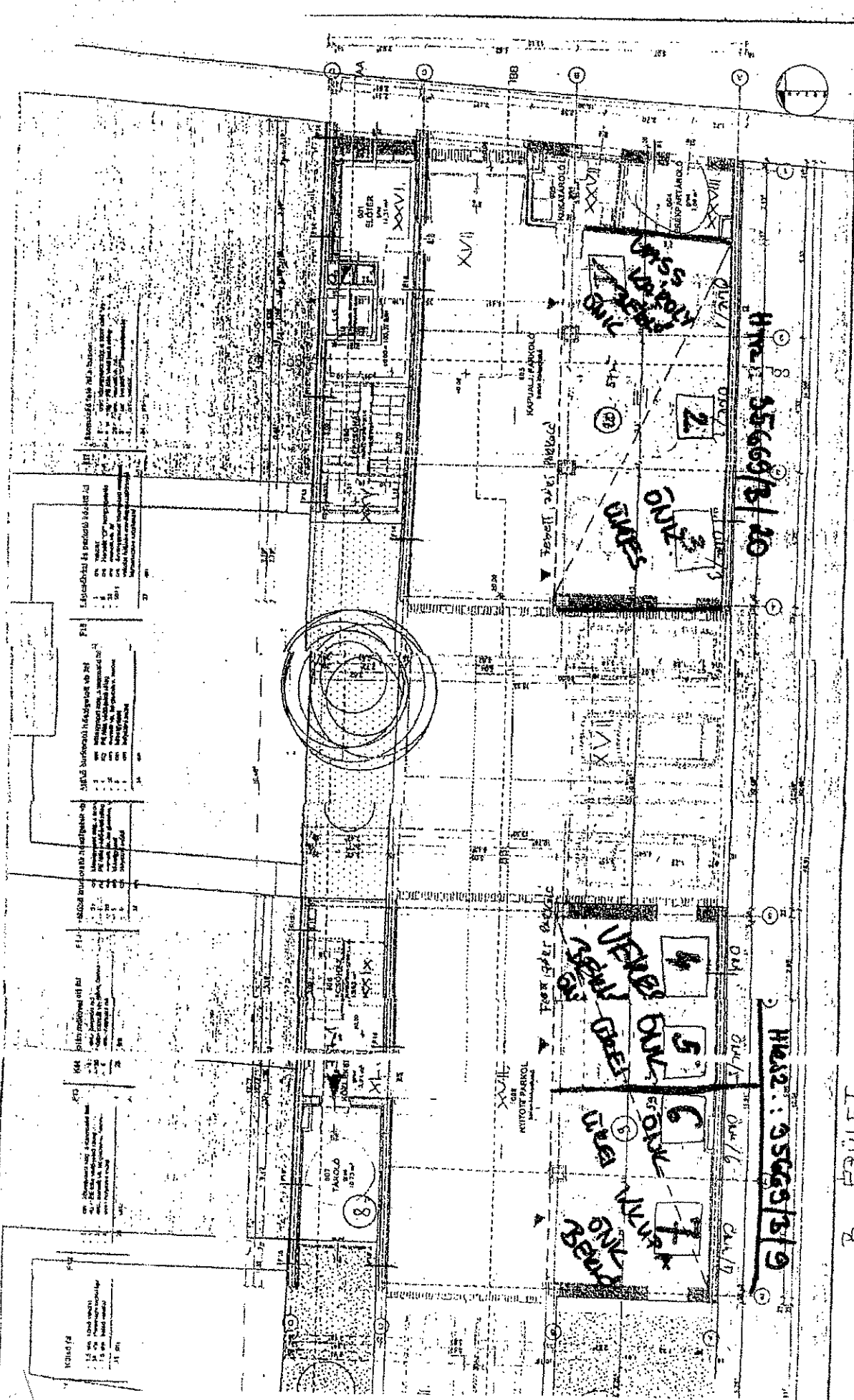


A EPÜLET

B EPÜLET

Hely: 35668/3/20

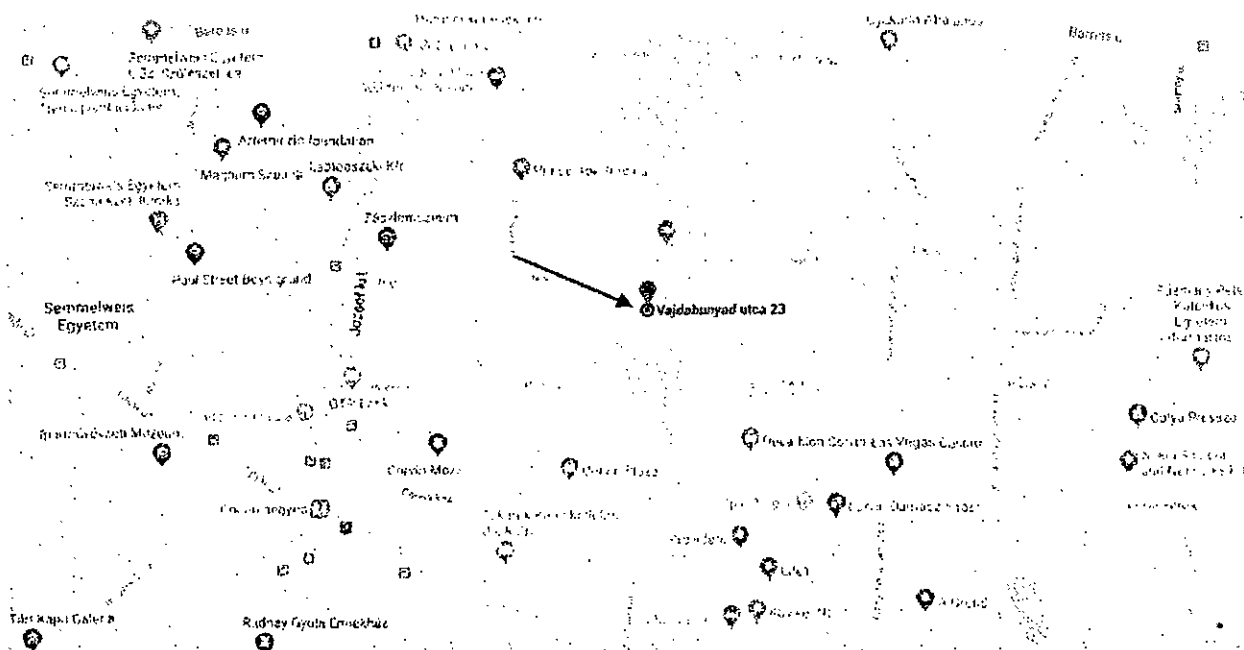
Hely: 35668/3/9



FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 23. 4.sz. GK beálló Hrsz: 35669/0/B/9

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN MEGHATÁROZÓ IRODA



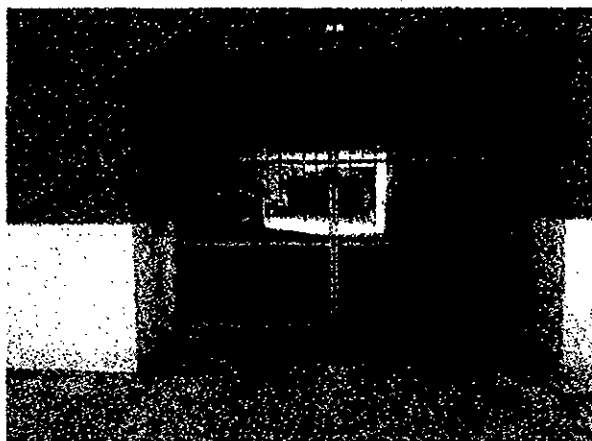
01. térkép



02. utcakép



03. társasház homlokzata



04. garázsbejárat



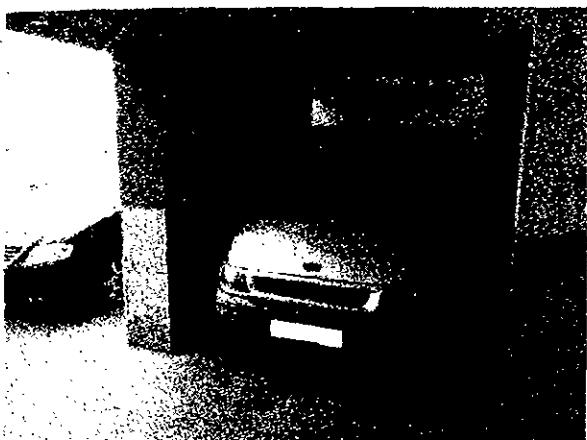
05. oldalhomlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 23. 4.sz. GK beálló Hrsz: 35669/0/B/9



CPR-VAGYONTEREKLŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐSZOLGÁLTATÓ ÉRTÉKELŐ



06. 4-es számú kocsibeálló



07. 4-es számú kocsibeálló



08. 4-es számú kocsibeálló



09. 5-6-os számú kocsibeálló

R

10



NYILV. TART. SZ. 00450/2010
JGK-073

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjss: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-073

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.



sám alatti

35913/0/A/27 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

187

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-073
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.
Helyrajzi száma	: 35913/0/A/27
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 14 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 14 m ² Fajlagos m2 ár: 296 682 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 489 m ²
Eszmei hányad	: 183 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari 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: **4 150 000 Ft**
azaz **Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 430 000 Ft**
azaz **Egymillió-négyszázharmincezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **3 320 000 Ft**
azaz **Hárommillió-háromszázhuszezer- 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.

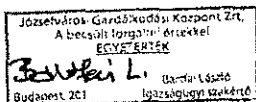
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2018. szeptember 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 26.

2018 OKT 01.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1086 Budapest József krt. 69
Adószám: 22771993-2-42

Lakatos Ferenc

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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez 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: 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):	1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.
Tulajdoni lap szerinti területe:	14,0 m ²
Helyrajzi száma:	35913/0/A/27
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
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 Orczy negyed kerületszéjében, az Orczy térre nyíló, szilárd burkolattal ellátott utcában található, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének belső udvari részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 2 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg földemmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel. Az értékelte ingatlan az épület belső udvari részén érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata a földszinten kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott. Az épületen az elmúlt évtizedekben felújítás nem történt. A belső homlokzat színezett kőporos vakolattal ellátott, közepes állapotú.

Az albetét bejárata acél ráccsal ellátott, a tokszerkezet mellett mindkét oldalról talajmenti vízesedés miatti vakolatmállással. Az alaprajz szerint egy légterű helyiséget bővítették, a jobb oldalán a szomszédos légudvarból leválasztott, 0,9*2,00 méter alapterületű zuhanyzó + wc funkciójú helyiséggel. A bővítésmű jogszerűségét igazoló dokumentum nem áll rendelkezésre. A raktár belterének bejárat melletti jobb oldalán mosogatót alakítottak ki, az egyik földszinti tulajdonos szóbeli információja alapján régebben az ingatlant lakásként hasznosították, az elmúlt években üresen áll.

Közműrendszerek közül az összes kiépített, villany- és vízóra megtalálható, a gázrendszer vezetékei a zárt légudvarnál végződnek, az (esetlegesen) ott található gázóra fotózására nem volt lehetőség.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg földem szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos, részben kváderezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	hajópadló, kerámialap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, cseréire szoruló bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	360 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-gáz	átlagos
Felújítás éve:	nem volt	felújítandó
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A zuhanyzó-wc helyiséget nem vettük külön értéken figyelembe, jogilag az nem az albetét része, a jelenlegi állapotról alaprajzot készítettünk!

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 megfelelő állapotú, szerkezeti hibákra utaló nyomok nem látszanak, ugyanakkor az elmúlt évtizedekben felújítások nem történtek. A belső udvar betonozott, az ingatlan bejáratának környékén részben mázas kerámialappal burkolt. A tetőszerkezet és az ereszcsonna rendszer állapota megfelelő, cserép hiány nem látható. A bejáratnál szemben lévő falazaton jelentős, felvizesedésből adódó salétromosodás, vakolat kipúposodás és mállás látható. A vizesedés megszüntetése jelentős anyagi ráfordítást igényel.

Albetét:

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 14 m²-es, raktár megnevezésű ingatlan, természetben az elmúlt időszakban nem hasznosított, előtte szükségakásként funkcionált. Az ingatlan műszakilag és esztétikailag erőteljesen amortizált állapotban van, nem rendelkezik fűtési és melegvíz ellátási rendszerrel, sem főzést lehetővé tévő helyiséggel, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, jelentős anyagi beruházást igénylő felújítás szükséges. Műszaki és esztétikai állapotot, valamint a komfort fokozatot is figyelembe véve az ingatlan bérbeadása nem reális.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	hajópadló + kerámia	festett	14,25 m ²	100%	14,25 m ²
zuhanyzó + wc	kerámialap	festett	1,80 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérés korrekció			-0,25 m ²	100%	-0,25 m ²
Összesen:			15,80 m²		14,00 m²
Összesen, kerekítve:			16 m²		14 m²

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 értébecslések 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 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 értébecslésénél 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.

Költség alapú 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 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:	489 m ²
Eszmei hányad:	183 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	9 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Díszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 430 000 Ft , Egymillió-négyszázharmincezer- 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:	1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.	VIII. ker., Szerdahelyi	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Kiss József	VIII. ker., Orczy tér
megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	14	29	18	23	32	60
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		10 800 000	9 900 000	8 900 000	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	348 261	345 938	375 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	0%	1%	2%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-10%	-15%	-5%	-5%	-10%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
komfortfokozat, közműellátottság		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-19%	-30%	-19%	-13%	-25%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		273 166	348 480	281 743	300 274	279 750
Fajlagos átlagár:		296 682 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 153 548 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 150 000 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: 1998-ban épített társasház földszintjén, utcai bejáratos üzlethelyiség, mosdóval + wc-vel. ingatlan.com/27689941
4. adat: Üres raktár-üzlet, felújítandó műszaki állapotú, utcafronti bejárat. 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):

4 150 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.	VIII. ker., Somogyi Béla	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Corvin
Ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	14	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%	8%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-24%	-12%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		1 895 Ft/m ² /hó	2 274 Ft/m ² /hó	2 707 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 290 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 :	2 290 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		327 012 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	16 351 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 540 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 351 Ft
Költségek összesen:		39 241 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		287 771 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 840 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 840 000 Ft

azaz Hárommillió-nyolcszáznegyvenezer- 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 hozamalapán 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:	4 150 000 Ft	100%	4 150 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 840 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	4 150 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 150 000 Ft

azaz, Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő 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 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 értékbefolyásoló 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 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 4 150 000 Ft
azaz Négymillió-egyszázötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 15.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 26.

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

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/438610/2018

2018.09.13

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35913/0/A/27 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Csobánc utca 6. földrajzi. ajtó: 6/A. "Földhivatali adatlap"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

raktár	14	0 0	193/10000	önkormányzati
--------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/

2. bejegyző határozat: 113278/1996/1996.05.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott részek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 113278/1996/1996.05.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 113278/1996/1996.05.23

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

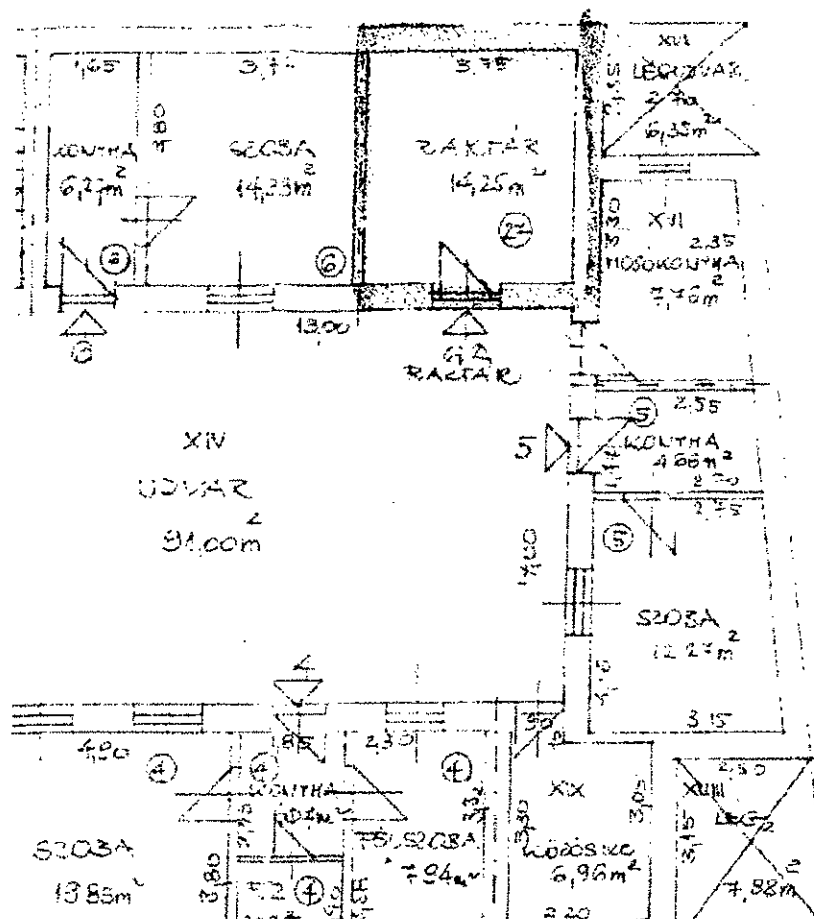
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

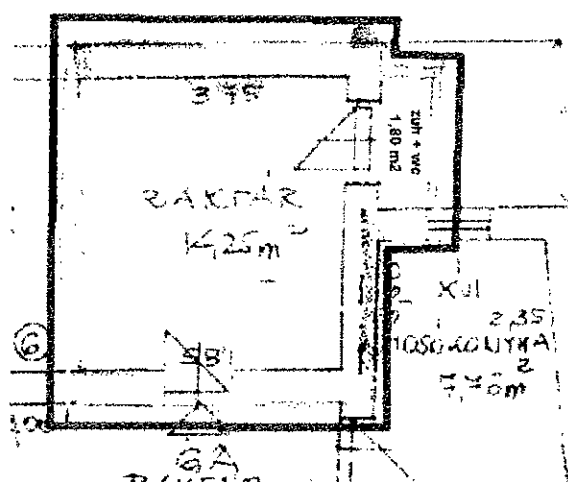
1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.

HRSZ: 35913/0/A/27

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜBETI LÉNYEGZÁRÓ ÉRTÉKELŐ



TERMÉSZETBELI ÁLLAPOT



URBS

TARSASHAZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület
Wessclényi u. 41.

Társasháztulajdont alapító okirat

1996-06-05

Budapest, VIII. kerület, Csobánc utca 6.

Helyrajzi szám: 35913

Tulajdonilap szám: 1293

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Érkezett: 1997 APR 01		Szám: 5468/57
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

Budapest, VIII. ker. Csobánc u. 6. sz. épület

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1293. tulajdoni lapon 35913 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Csobánc u. 6. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Őr u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

201

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 489 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	lejárati	19,11 m ²
VII.	közlekedő	4,96 m ²
VIII.	átjáró	6,48 m ²
IX.	pince	10,80 m ²
X.	tároló 1	32,76 m ²
XI.	tároló 2	7,56 m ²
XII.	tároló 3	46,00 m ²

25. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25. számmal jelölt, a természetben " pinceszinten Műhely 1" alatti műhely, közlekedő, WC, raktár helyiségekből álló m ű h e l y 61 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

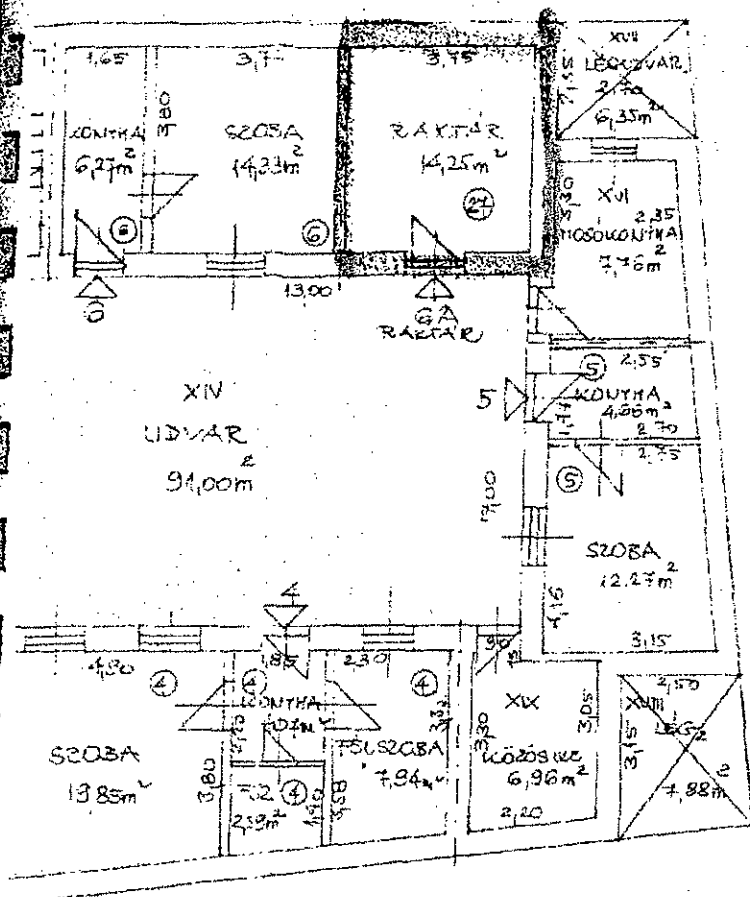
314/10.000 hányad.

26. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26. számmal jelölt, a természetben " pinceszinten Műhely 2 " alatti műhely, raktár helyiségekből álló műhely 50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

254/10.000 hányad.

27. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27. számmal jelölt, a természetben " fszt.6/A.sz." alatti raktár 14 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

183/10.000 hányad.



LAKÁSBERLEMEK

1	1. SZ. LAKÁS	59,62m ²
2	2. SZ. LAKÁS	28,04m ²
3	3. SZ. LAKÁS	47,37m ²
4	4. SZ. LAKÁS	34,45m ²
5	5. SZ. LAKÁS	16,93m ²
6	6. SZ. LAKÁS	20,60m ²

EGYEB BERLEMEK

27	RAKTÁR	14,25m ²
----	--------	---------------------

KÖZÖS TERÜLETEK

XIII	KAPUÁLJ	17,98m ²
XIV	UDVAR	31,00m ²
XV	UDVAR	6,35m ²
XVI	UDVAR	7,88m ²
XVII	UDVAR	7,88m ²
XVIII	UDVAR	7,88m ²
XIX	KÖZÖS WC	6,96m ²

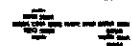
1996. MÁJ. 23.	
ALF	

URBS KFT BUDAPEST, VII. VESZELÉNYI U. 41.		
OP CÍME: BUDAPEST, VII. CSÖSANG U. 6	H2235213	M=1:100
RAZDARJA: FÖLDRAJZI FELKÉPES TERVE	1996. ÁPRILIS	F-2
FELKÉPES, RAZDARJA: KÖRÖM ISTVÁN		

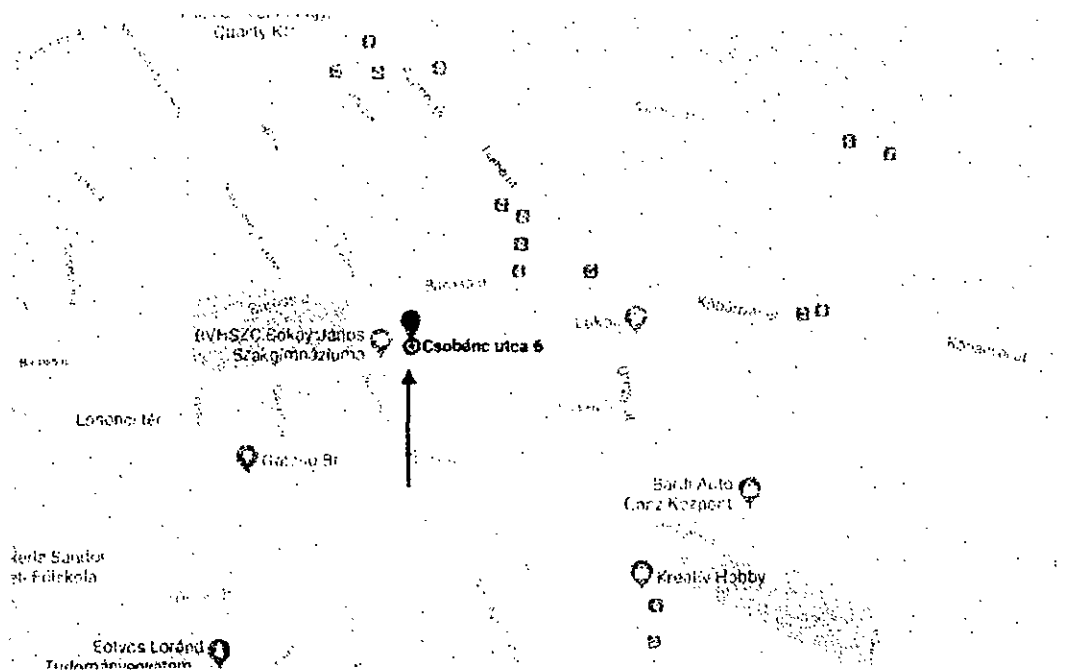
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.

HRSZ: 35913/0/A/27



CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZGÉRTÉKELŐ IRODA



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. homlokzat



05. tetőszerkezet

205

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.

HRSZ: 35913/0/A/27

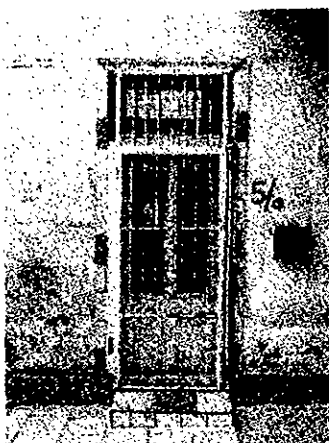
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜBBETLEN MÉRLEGELÉSI ÉRTÉKELŐ



06. udvari homlokzat



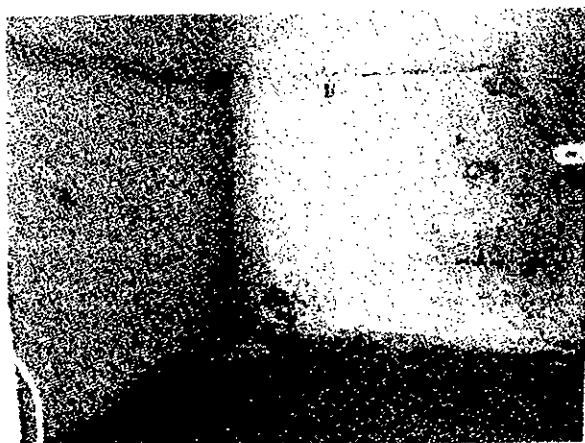
07. udvari homlokzat



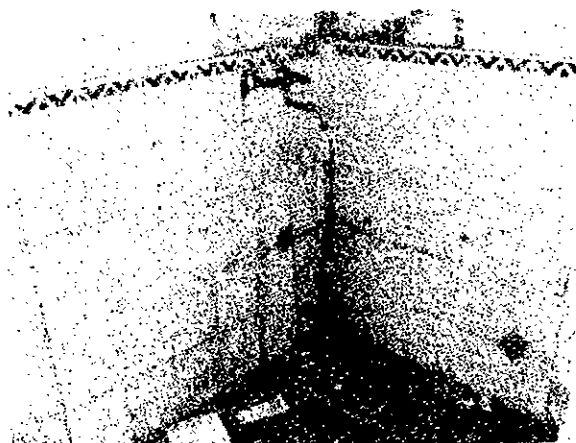
08. bejárati ajtó



09. raktár



10. raktár



11. víz és csatorna kiállítás

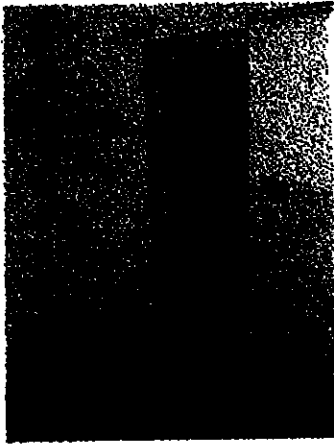
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.

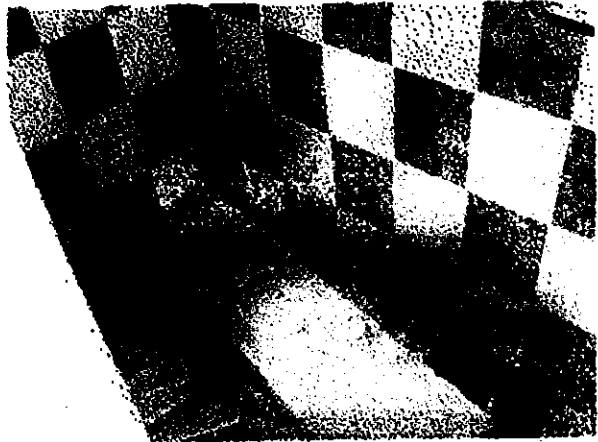
HRSZ: 35913/0/A/27



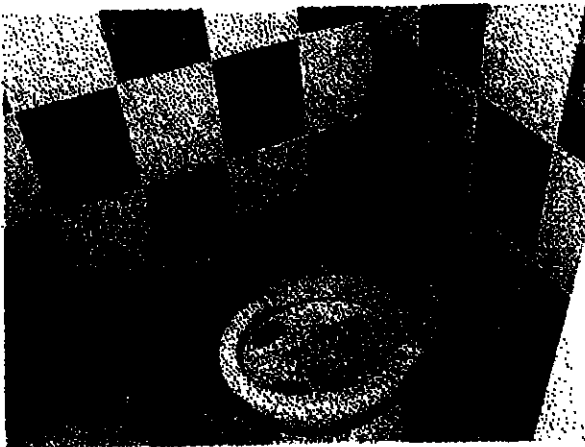
ORSZÁGOS RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
RÁKOSMENTI KÖZPOLGÁRMESTERSÉG



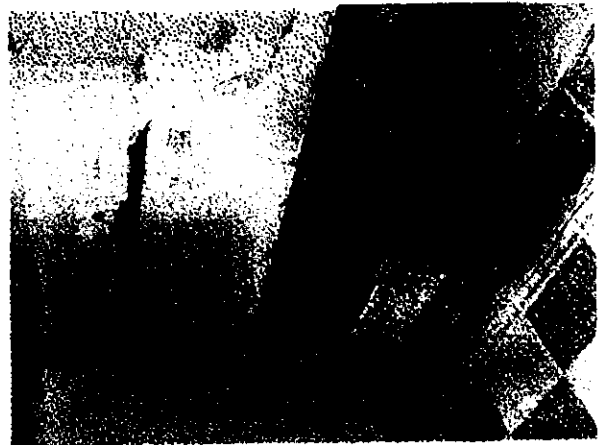
12. zuhanyzó + wc bejárata



13. zuhanyzó + wc



14. zuhanyzó + wc



15. zuhanyzó + wc földem



16. felvizesedés a falazaton

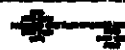


17. felvizesedés a falazaton

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Csobánc utca 6. földszint 6/A.

HRSZ: 35913/0/A/27



CPT - VAGYFELNÉZÉSI KFT
FÜZESMÉN WIGOR-42 SZÉK



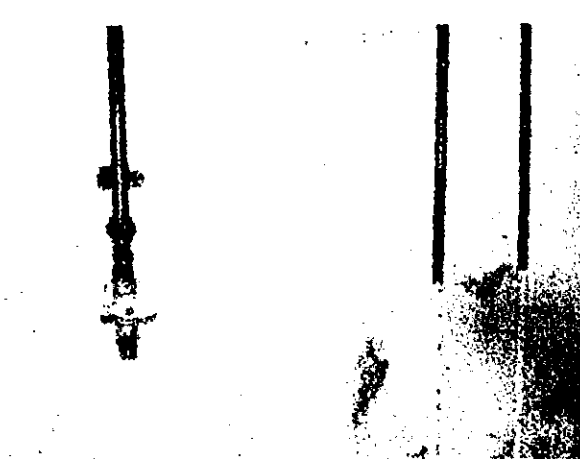
18. ereszcatorna, lábazat



19. lábazati részen vakolatmálás



20. elektromos vezetékek



21. gázvezeték albetétben belül



22. vízóra



23. villanyóra

R

11

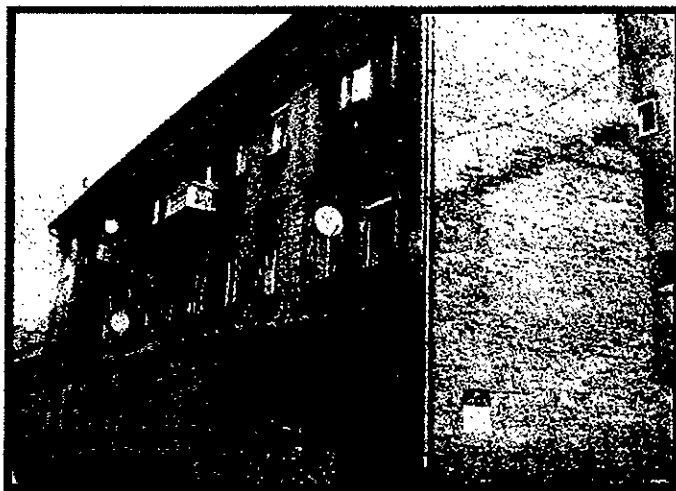


CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjss: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-052

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B.
földszint 7.



sám alatti

35722/0/A/7 hrsz-ú

társasházi lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

209

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-052
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7.
Helyrajzi száma	: 35722/0/A/7
Ingatlan megnevezése	: társasházi lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m ² ár: 394 700 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 541 m ²
Eszmei hányad	: 280 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari 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: **9 500 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-ötszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 030 000 Ft**
azaz **Hárommillió-harmincezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **7 600 000 Ft**
azaz **Hétmillió-hatszáz ezer- 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.

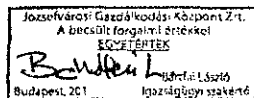
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. szeptember 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 19.

2018 OKT 01



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.cpr-ertekelesek.hu

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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez 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: 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):	1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	24,0 m ²
Helyrajzi száma:	35722/0/A/7
Ingatlan megnevezése:	társasházi lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
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 Losonci negyed kerületrészében, a Baross utcára és az Üllői útra is nyíló egyirányú utcában található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház földszintjének belső udvari részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 2 emelet szintkilakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa szerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület belső udvari részén helyezkedik el, bejárata is innen közelíthető meg, a két szobai ablak is erre tájolt.

Az épület utcafronti és belső homlokzata is erőteljesen erodált, salétromosodott, felvizesedett, jelentős vakolatmállással. A lakrész egészen szintén vizesedés tapasztalható, penészesedéssel, jelentős dohosodással. A homlokzati nyílászárók cserére szorulnak, felújításuk nem rentábilis. A szoba csaphornyos parketta burkolata felpúposodott, erőteljesen fekete penésszel átvitt, csakúgy mint az 1,65 méteres magasságú galéria tartószerkezete, burkolata.

Az albetét hitelesített közműmérő órák közül gázórával rendelkezik, villanyóra leszerelve, vízóra nem található. A fűtést egy darab parapetes gázkonvektor tudná szolgáltatni, melegvíz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. Tisztálkodási lehetőség a konyha belső részén - azzal egy légtérben - pengéfallal takart zuhanytálcában lehetséges, külön fürdő és wc albetétben belül nem kiépített.

Az ingatlan műszakilag és esztétikailag erőteljesen amortizált állapotban van, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, mivel nem rendelkezik fűtést és melegvíz ellátást biztosító rendszerrel, a beltér vizesedése egészségkárosító hatású lehet hosszabb távon, jelentős anyagi beruházást igénylő felújítás szükséges ingatlanon belül.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1880	Műszaki állapot
Épület szintbelli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	néhol az eredeti vakolat még látható, jellemzően tégláig erodált	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: társasházi lakás

Belső terek felülete:	meszelt, festett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	kerámialap, csaphornyos parketta	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, kis részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett duplaszárnyú bejárati ajtó + 1 db utcafronti ablak	átlagos
Átlagos belmagassága:	380 cm	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gáz	felújítandó
Felújítás éve:	nem volt	felújítandó
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

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 és belső homlokzata erőteljesen leromlott állapotú, a talaj közelében jelentős salétromosodás és vakolatmállás tapasztalható, a szomszédos foghíj telekkel határos tűzfal nem vakolt, nyers téglafelületű, a belső udvar betonozott, zöldfelület nélkül.

Albetét:

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 24 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, amely természetben két helyiségből áll, a szemle időpontjában nem hasznosított. Értékbecslésünkben az ingatlan teljes alapterületével számoltunk a galériát nem vettük figyelembe, mivel az balesetveszélyes. Az ingatlan beltere műszakilag és esztétikailag leromlott, felújítandó, az állagmegóvás nem megoldott. Vizes, penészes lakás, bérbeadása jelenlegi állapotában nem reális.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	kerámialap	meszelt, részben csempézett	8,51 m ²	100%	8,51 m ²
szoba	parketta	meszelt, részben	15,70 m ²	100%	15,70 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,21 m ²	100%	-0,21 m ²
Összesen:			24,00 m²		24,00 m²
Összesen, kerekítve:			24 m²		24 m²

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 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.

244

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 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 kijavíthatóak 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 hátralevő 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:	Losonci negyed	
Társasház telek területe:	541 m ²	
Eszmei hányad:	280	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	15 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 030 000 Ft	, Hárommillió-harmincezer- 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, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7.	VIII. ker., Práter utca 71.	VIII. ker., Sárkány utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Nap utca
megnevezése:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	24	24	28	28	20	48
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 600 000	16 600 000	18 000 000	12 900 000	21 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		585 000	533 571	578 571	580 500	410 625
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	1%	-1%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-20%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	-5%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		-10%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-30%	-24%	-29%	-31%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		409 500	404 447	409 629	401 706	348 210
Átlagár kerekítve:		394 700 Ft/m²				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 500 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Losoncinegyed, földszinti, közepes-átlagos állapotú, belső udvari lakás.
ingatlan.com/27268489
- adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos, álló galériás lakás.
ingatlan.com/27568317
- adat: Orczynegyed, földszinti, jó állapotú, összkomfortos, galériás lakás.
ingatlan.com/27568318
- adat: Orczynegyed, 3. emeleti, átlagos állapotú, elektromos fűtéssel ellátott fekvő galériás (csak fekhely) lakás. ingatlan.com/27346998
- adat: Földszinti, 2 szobás átlagos lakás, gázcirkó fűtéssel, átlagos házban, sétáló utca mellett. ingatlan.com/23838825

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

9 500 000 Ft

azaz Kilencmillió-ötszázezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7.	VIII. ker., Fűvészkert utca	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Magdolna utca
ingatlan megnevezése:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	24	26	26	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		95 000	99 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 288	3 427	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	2%	6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-20%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-13%	-18%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		2 861 Ft/m ² /hó	2 810 Ft/m ² /hó	2 580 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 750 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, földszinti, átlagos állapotú, galériázott, komfortos lakás.
ingatlan.com/27639022
2. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, galériázott, komfortos lakás.
ingatlan.com/27549507
3. adat: Magdolnanegyed, átlagos állapotú, 2. emeleti, komfortos lakás, galériával.
ingatlan.com/27500460

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 750 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	712 800 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	35 640 Ft
Igazgatási költségek:	2%	14 256 Ft
Egyéb költségek:	5%	35 640 Ft
Költségek összesen:	85 536 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		627 264 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	9 000 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 000 000 Ft

azaz Kilencmillió- Ft.

117

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:	9 500 000 Ft	100%	9 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 500 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 500 000 Ft

azaz, Kilencmillió-ötszázezer- 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 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 értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 500 000 Ft
azaz Kilencmillió-ötszázezer Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 10.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 19.

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., Budabéki út 59. 1519 Budapest, XI. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes státusz

Magisztrációs szám: 0000004408188/2018

2018. 08. 29

BUDAPEST VIII. KER.

Zelsterület 35722/0/A/7 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Leonaarda de Vinci utca 1/B. földszint. ajtó: 7.
LEZSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyes/fél	csomai hányad	tulajdoni form.
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	24	1 0	200/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 129152/2/2011/11.08.08

2. bejegyző határozat: 129152/2/2011/11.08.08

Tárgyszám:

Az alapító okirat szerint hoztatartozó mellékhatározatok.

H. R. R. R. Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 129152/2/2011/11.08.08

jogerő: 1991. évi KCH. tv. 111865/1995/1995.06.09.

jogerő: eredeti felvétel

jegyző: tulajdonos

név: JÓZSEFVIRÁGOSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 43-47

H. R. R. R. Z

NEM KÖZTARTÓZÓ BUDAPEST

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

210

Budapest VIII., Leonárd de Vincis u. 2. (35722 hrsz) alatti ingatlan

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

készítette.

Dr. Szűcs Agnes Ügyvédi Iroda
Dr. Szűcs Agnes
Ügyvéd

DR. SZÜCS AGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÜCS AGNES
ÜGYVÉD
1067 Budapest, Teréz krt. 39. III/9.
Tél./Fax: 06-1/795-3379

I. Általános rendelkezések

Budapest 25722 hrsz alatt felveti, természetben a Budapest VIII., Leonardo da Vinci u. 2/b. szám alatt fejezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) megállapítja a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

Társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseire megfelelően, mint lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként a nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

Mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II. Közös és külön tulajdon

Közös tulajdon

Tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, valamint a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban:

Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt 541 m²

Beépítetlen

Udvar	144,70 m ²
Kapualj	21,00 m ²
Lépcsőház	10,50 m ²
WC-k	7,25 m ²
Világítóudvar	0,80 m ²
Összesen:	184,25 m²

Beépítetlen

Lépcsőház	10,50 m ²
Világító udvar	1,20 m ²
WC közös	9,25 m ²
Függőfolyosó	28,50 m ²
Összesen:	49,45 m²

Beépítetlen

Függőfolyosó	25,50 m ²
Lépcsőház	10,50 m ²
Világító udvar	1,20 m ²
Világító udvar	1,00 m ²
Összesen:	38,20 m²

Dr. SZÉTS ÁGNES ÜGYVEDI IRODA
DR. SZÉTS ÁGNES

1067 Budapest, Teréz krt. 39. III. k.
Tel./Fax: (06) 47905 311

Dr. SZÜTS ÁGNES

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA

DR. SZÜTS ÁGNES

1067 Budapest, Fehérvári krt. 39. III. p.
Tel/Fax: 06-1-705-3379

V.	Padlás	393,00 m ²
Összesen:		393,00 m ²

1067 Budapest

I.	Közlekedő, rekeszek	145,00 m ²
II.	Lépcsőház	9,60 m ²
III.	Műhely, raktár	70,70 m ²
IV.	Műhely, raktár	61,40 m ²
Összesen:		286,72 m ²

- X. Az épület alapozása, és falszerkezetei, pillérek, kémények
- XI. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások szerkezete
- XII. Az épületek tető szerkezetei héjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezeteikkel
- XIII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel
- XIV. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek
- XV. Udvari burkolatok (lépcsők, függőfolyosók, korlátok, járdák, kerítés, kapu)
- XVI. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig
- XVII. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig
- XVIII. Elektromos hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig
- XIX. Gáz hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig

Az ingatlan közös tulajdon 10.000/10.000 eszmei hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a B) pontban meghatározott módon.

Az alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a pincészinthez tartozó helyiségeket 0,4-es szorzóval veszi figyelembe. Az egyes helyiség együttesek összes alapterülete mm-re kerekített.

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonosi részek között - természetben megosztva - külön tulajdonba kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyont részek közös birtoklásának és használatának céljával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel együtt, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe. Így különösen: belső válaszfalak a

gyűk, a víz és csatornahálózatból a lakáshoz (helyiség, ház) tartozó fogyasztó mérő utáni vezetékek.

külön tulajdoni illetőségekhez tartozó közös tulajdoni hányad az adott külön tulajdoni illetőség alapterületének az egyes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint meghatározott, a külön tulajdoni illetőség alapterületének kiszámításánál a lakások és helyiségek teljes alapterületének beszámításra kerül.

egyesekben megosztva az egyes tulajdonosi részek külön tulajdonában vannak az egyes társasházi öröklakások és lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

Önkormányzatot illeti a 35722/A/1 helyrajzi számon felvett, a terveken 1. számmal jelölt, földszint 1. számú rés, amely az alábbi helyiségekből áll:

oba	15,00 m ²
oba	10,00 m ²
rúd	3,00 m ²
nyha	8,80 m ²

összesen: 36,80 m²

amint a közös tulajdonból 426/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/2 helyrajzi számon felvett, a terveken 2. számmal jelölt, földszint 2. számú rés, amely az alábbi helyiségekből áll:

oba	21,40 m ²
nyha	7,00 m ²
rúd	1,50 m ²

összesen: 29,90 m²

amint a közös tulajdonból 346/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/3 helyrajzi számon felvett, a terveken 3. számmal jelölt, földszint 3. számú rés, amely az alábbi helyiségekből áll:

oba	15,80 m ²
oba	18,60 m ²
nyha	9,00 m ²
rúd	1,70 m ²

összesen: 45,10 m²

amint a közös tulajdonból 522/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/4 helyrajzi számon felvett, a terveken 4. számmal jelölt, földszint 4. számú rés, amely az alábbi helyiségekből áll:

oba	11,90 m ²
oba	23,00 m ²
nyha	6,20 m ²

összesen: 41,10 m²

amint a közös tulajdonból 475/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/5 helyrajzi számon felvett, a terveken 5. számmal jelölt, földszint 5. számú rés, amely az alábbi helyiségekből áll:

a	22,60 m ²
a	21,50 m ²

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA

DR. SZÜTS ÁGNES

ügyvéd

1067 Budapest, Teréz krt. 39. III. 9.
Tel./Fax: 06-1/705-3330

terület	12,00 m ²
szoba	1,30 m ²
összesen:	67,30 m ²

amint a közös tulajdonból 778/10.000 tulajdoni hányad.

/ Önkormányzatot illeti a 35722/A/6 helyrajzi számon felvett, a terveken 6. számmal jelölt, földszint 6. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

szoba	1,82 m ²
szoba	6,42 m ²
szoba	15,30 m ²
összesen:	23,54 m ²

amint a közös tulajdonból 272/10.000 tulajdoni hányad.

/ Önkormányzatot illeti a 35722/A/7 helyrajzi számon felvett, a terveken 7. számmal jelölt, földszint 7. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

szoba	8,51 m ²
szoba	15,70 m ²
összesen:	24,21 m ²

amint a közös tulajdonból 280/10.000 tulajdoni hányad.

/ Önkormányzatot illeti a 35722/A/8 helyrajzi számon felvett, a terveken 8. számmal jelölt, 1. emelet 8. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

szoba	8,80 m ²
szoba	3,00 m ²
szoba	15,00 m ²
szoba	10,09 m ²
összesen:	36,89 m ²

amint a közös tulajdonból 426/10.000 tulajdoni hányad.

/ Önkormányzatot illeti a 35722/A/9 helyrajzi számon felvett, a terveken 9. számmal jelölt, 1. emelet 9. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

szoba	7,10 m ²
szoba	1,50 m ²
szoba	21,80 m ²
összesen:	30,40 m ²

amint a közös tulajdonból 352/10.000 tulajdoni hányad.

/ Önkormányzatot illeti a 35722/A/10 helyrajzi számon felvett, a terveken 10. számmal jelölt, 1. emelet 10. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

szoba	9,00 m ²
szoba	2,10 m ²
szoba	24,10 m ²
összesen:	35,20 m ²

Dr. SZÉTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÉTS ÁGNES
1067 Budapest, Teréz krt. 39. III/9.
Tel./Fax: 06-1-705-3379

amint a közös tulajdonból 407/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/11 helyrajzi számon felvett, a terveken 11. számmal jelölt, I. emelet 1. emeleti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

nyha	8,60 m ²
oba	22,60 m ²
oba	1,00 m ²

összesen: 32,20 m²

amint a közös tulajdonból 372/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/12 helyrajzi számon felvett, a terveken 12. számmal jelölt, I. emelet 12. emeleti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

nyha	6,20 m ²
oba	23,00 m ²
oba	11,55 m ²

összesen: 41,15 m²

amint a közös tulajdonból 476/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/13 helyrajzi számon felvett, a terveken 13. számmal jelölt, I. emelet 13. emeleti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

nyha	11,90 m ²
oba	10,00 m ²
oba	22,80 m ²
oba	21,60 m ²
oba	1,30 m ²

összesen: 67,60 m²

amint a közös tulajdonból 782/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/14 helyrajzi számon felvett, a terveken 14. számmal jelölt, I. emelet 14. emeleti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

oba	14,00 m ²
oba	2,40 m ²
nyha	6,00 m ²

összesen: 22,40 m²

amint a közös tulajdonból 259/10.000 tulajdoni hányad.

Önkormányzatot illeti a 35722/A/15 helyrajzi számon felvett, a terveken 15. számmal jelölt, I. emelet 15. emeleti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

nyha	7,00 m ²
oba	1,40 m ²
oba	15,30 m ²

összesen: 23,70 m²

amint a közös tulajdonból 274/10.000 tulajdoni hányad.

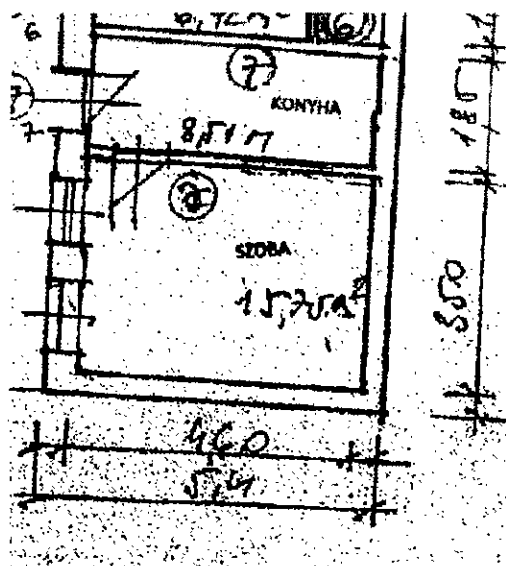
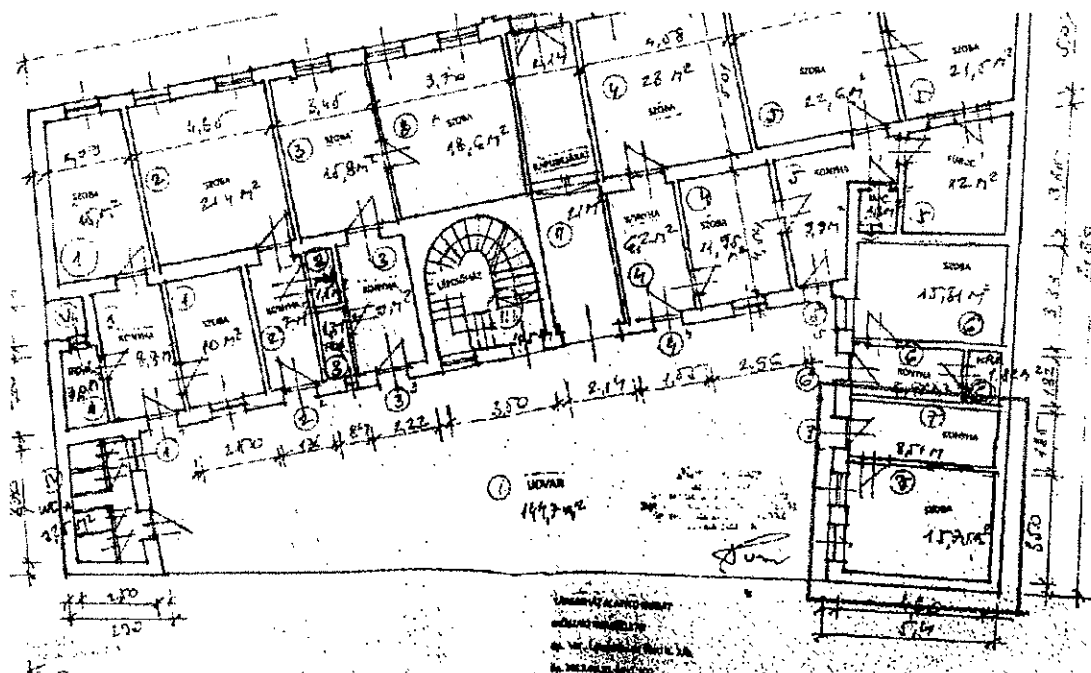
Önkormányzatot illeti a 35722/A/16 helyrajzi számon felvett, a terveken 16. számmal jelölt, II. emelet 16. emeleti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRO.
DR. SZÜTS ÁGNES
1067 Budapest, 14/02 krt. 35. III.
Tel./Fax 06-1/705-11

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

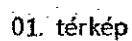
1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7. Hrsz: 35722/0/A/7

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZGÉRTÉK-VEÉBIZÁSI ÉRTÉKELŐ



1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7. Hrsz: 35722/0/A/7

OPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜBBETLEN MEGHÍZGALTO CÉLTÁRSZÓ



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



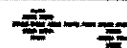
04. utcafronti homlokzat



05. társasház tűzfala

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7. Hrsz: 35722/0/A/7



CPA-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZELTLEN MÉRLEGÁRTÓ ÉPÍTŐVÉRSZÖVETSÉG



06. társasház utcafronti bejárata



07. belső homlokzat, értéktelt ingatlan bejárata



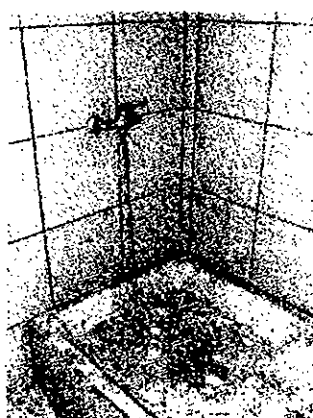
08. előtér-konyha-zuhanyzó



09. előtér-konyha-zuhanyzó



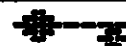
10. víz- és csatornakiállítás a konyhában



11. zuhanytálca

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 7. Hrsz: 35722/0/A/7



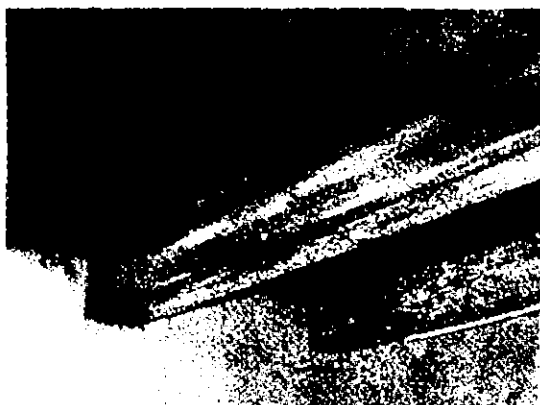
CPT-VAGYONKEZELŐ KFT.
FISZESZEMÉNY-KEZELÉS



12. szoba



13. szoba



14. galéria tartószerkezete



15. galéria



16. ablakszerkezet



17. gázóra

R

12

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-057

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 20. 5. emelet 2.



sorszám alatti

34929/2/A/46 hrsz-ú

társasházi lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

231

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-057
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.
Helyrajzi száma	: 34929/2/A/46
Ingatlan megnevezése	: társasházi lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 17 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 17 m ² Fajlagos m2 ár: 493 302 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 944 m ²
Eszmei hányad	: 70 / 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: **8 390 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 320 000 Ft**
azaz **Egymillió-háromszázhuszezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **6 710 000 Ft**
azaz **Hatmillió-hétszázötvenezer- 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.

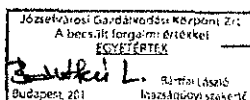
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. szeptember 15.
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.cpr-veertekelo.hu

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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez 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: 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):	1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	17,0 m ²
Helyrajzi száma:	34929/2/A/46
Ingatlan megnevezése:	társasházi lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
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 kerületrészében, a József körútról nyíló egyirányú utcában található, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 5 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, részben cseréppel, részben síkpálával héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület legfelső lakószintjén helyezkedik el. Lift csak a negyedik emeletig közlekedik, a lakás bejárata a nyitott közlekedőfolyosóról induló keskeny lépcsősoron keresztül érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata a földszinten kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, amely az elmúlt évtizedekben felújítás nem történt. A belső homlokzat a negyedik emeletig egységes kőporos vakolattal ellátott, az ötödik emeleten - ahol az értékelt ingatlan helyezkedik el - erőteljesen erodált, a vakolat nagy részben hiányzik.

A lakás acél ráccsal zárt közlekedő folyosóról közelíthető meg, mellette kettő - a társasház közös tulajdonában álló - helyiséggel. A bejárat ajtó cserére érett, az üvegezést kiverték, a tok és az ajtószárny között jelentős résekkel. Az egy darab cserére szoruló homlokzati nyílászáró megfelelő természetes fényt biztosít a szobában. Fűtést és melegvizet ellátó rendszer nincs kiépítve, közműrendszerek lakáson belül kiépítettek. Közlműmérők közül villany-, és gázóra megtalálható, a szolgáltatás szüneteltetve. A szobában a hiányos, rossz minőségű csaphornyos parketta burkolatot simított betonnal pótolták, az előszobában és a wc-ben simított műkő burkolat található.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 5 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép és síkpala héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos, részben kváderezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: társasházi lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított műkő, beton, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	simított műkő	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, cserére szoruló bejárati ajtó + 1 db szobai és 1 db wc ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		átlagos
Átlagos belmagassága:	265 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-gáz	átlagos
Felújítás éve:	nem volt	felújítandó
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

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 megfelelő állapotú, szerkezeti hibákra utaló nyomok nem látszanak, ugyanakkor az elmúlt évtizedekben felújítások nem történtek. A belső udvar egésze sárga fagyálló térkő burkolattal ellátott, a homlokzat itt is közepes állapotú. A tetőszerkezet és az ereszsatorna rendszer állapota megfelelő, cserép, illetve síkpala hiány nem látható.

Albetét:

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 17 m²-es lakás megnevezésű ingatlan, amely három helyiségből áll, a szemle időpontjában nem hasznosított. Értébecslésünkben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterülettel számoltunk. Az ingatlan műszakilag és esztétikailag erőteljesen amortizált állapotban van, nem rendelkezik fűtési és melegvíz ellátási rendszerrel, sem főzést lehetővé tevő helyiséggel, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, jelentős anyagi beruházást igénylő felújítás szükséges. Az előszobából nyíló szoba falazata nincs átázva, nem tapasztalható sem salétromosodás, vakolatmállás, sem penészesedés. A mennyezeten korábbi tető felőli beázásból adódó kisebb folt látható. Műszaki és esztétikai állapotot, valamint a komfort fokozatot is figyeembe véve az ingatlan bérbeadása nem reális.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba	simított műkő	festett	2,46 m ²	100%	2,46 m ²
wc	simított műkő	festett	2,20 m ²	100%	2,20 m ²
szoba	parketta, beton	festett	12,14 m ²	100%	12,14 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,20 m ²	100%	0,20 m ²
Összesen:			17,00 m²		17,00 m²
Összesen, kerekítve:			17 m²		17 m²

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 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 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 (tisztá 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 újrakezelési költsége alapján adja meg. Az újrakezelési 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 újrakezelési költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újrakezelési 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:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	944 m ²
Eszmei hányad:	70 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	7 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 320 000 Ft , Egymillió-háromszázhuszezer- 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:	1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.	VIII. ker., Szilágyi utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Vásár utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros
megnevezése:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	17	24	16	22	23	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	10 900 000	16 900 000	17 900 000	16 200 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		671 250	613 125	691 364	700 435	502 759
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	0%	1%	2%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-8%	-3%	-8%	-12%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-3%	-3%	-3%	0%
komfortfokozat, közműellátottság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-26%	-21%	-25%	-29%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		495 047	482 836	520 251	500 811	467 566
Fajlagos átlagár:		493 302 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 386 134 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, földszinti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás lakás. ingatlan.com/27286548
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, 1 szobás, gázkonvektoros fűtéssel, felújítandó lakás, a ház is felújítandó. ingatlan.com/27410244
3. adat: Csarnoknegyed, magasföldszinti, 1 szobás, cserépkályha fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás. ingatlan.com/27305001
4. adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás. ingatlan.com/27419457
5. adat: Csarnoknegyed, földszinti, 1 szobás, felújítandó állapotú, galériázható lakás, közepes házban. ingatlan.com/27326370

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

8 390 000 Ft

azaz Nyolcmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Dobozi utca 11.	VIII. ker., Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	17	28	20	25
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		115 000	80 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 696	3 600	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	3%
Összes korrekció:		-8%	-6%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		3 408 Ft/m ² /hó	3 370 Ft/m ² /hó	3 406 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 390 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, komfortos, jó állapotú lakás. ingatlan.com/23554196
2. adat: Magdolnanegyed, felújított állapotú, 2. emeleti, komfortos lakás. ingatlan.com/27385704
3. adat: Népszínháznegyed, jó állapotú, földszinti, egy szobás lakás. ingatlan.com/27696115

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 390 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		622 404 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	31 120 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 448 Ft
Egyéb költségek:	5%	31 120 Ft
Költségek összesen:		74 688 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		547 716 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 820 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszázhuszezer- 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 hozamalapon 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:	8 390 000 Ft	100%	8 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 820 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	8 390 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 390 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsló 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 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 értékbecsélyező 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 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Víg utca 20. 5. emelet 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 8 390 000 Ft
azaz Nyolcmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 15.
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., Budakfoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/42787/2018
 2018.09.05

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34929/2/A/46 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Vig utca 20. 5. emelet. ajtó: 2.
 LÉTESZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egységes	személyi hányad	tulajdoni felelősség
lakás	17	1 0	70/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999904/1999/

2. bejegyző határozat: 500008/576/1997/97.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratokban meghatározott juttatások.

H. R. 222

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 65506/2/1994/1994.09.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1991/1993.07.03

jogcím: eredeti felvétél 65506/2/1994/1994.09.05

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67

H. R. 222

NEM KÖZTARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

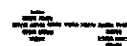
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

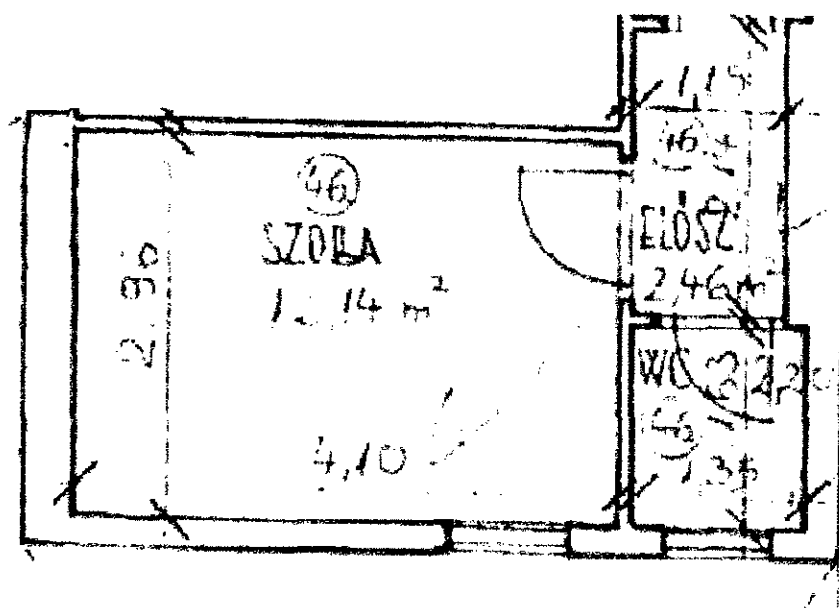
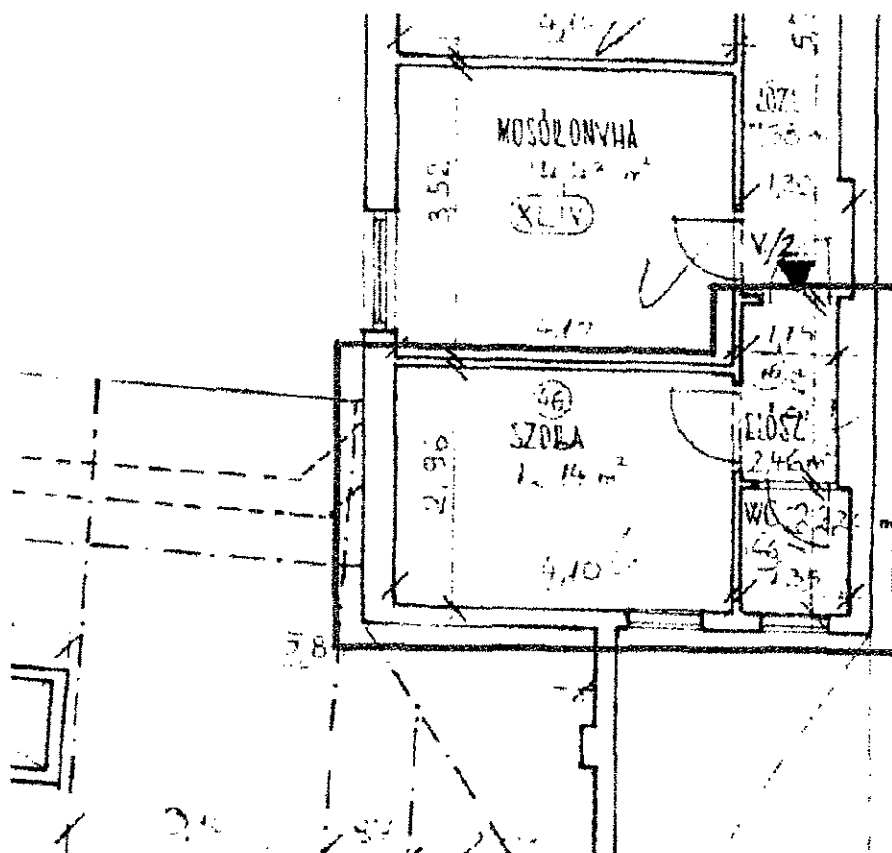
ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.

HRSZ: 34929/2/A/46



CPB-VAGYONTEREKLŐ KFT.
TÜBBELLEN VÉDELMEZÉS TITKARSÁG



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Főv. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 409 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34929/2 hrsz-u 944 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. Vig u. 20. szám alatti - ingatlant, a 32/1969. /IX.3./ Korm.sz.r. 2. § /2/ bek. alapján - a házingatlanok elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

245

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	944 m2
<u>Pince</u>		
II.	Pincerekeszek	112,86 m2
III.	Pincerekeszek	35,22 m2
IV.	Pincerekeszek	70,21 m2
V.	Gépház	4,29 m2
VI.	Liftakna	2,34 m2
VII.	Pincerekesz	4,16 m2
VIII.	Pincerekeszek	11,22 m2
IX.	Pincerekeszek	14,34 m2
X.	Pincerekeszek	26,49 m2
XI.	Közlekedő	112,52 m2
XII.	Közlekedő	5,13 m2

Pince összesen: 398,78 m2

Földszint

XIII.	Lépcsőház	4,89 m2
XIV.	Udvar	244,35 m2
XV.	Kapualj	27,62 m2
XVI.	Közlekedő	5,40 m2
XVII.	Tároló	2,81 m2
XVIII.	Légudvar	2,00 m2
XIX.	Légudvar	1,96 m2
XX.	Közös WC	8,78 m2
XXI.	Légudvar	1,85 m2
XXII.	Légudvar	13,86 m2
XXIII.	Légudvar	14,12 m2
XXIV.	Légudvar	2,06 m2
XXV.	Légudvar	2,09 m2

Földszint összesen: 331,79 m2

I. emelet

XXVI.	Légudvar	2,09 m2
XXVII.	Lépcsőház	16,24 m2
XXVIII.	Függőfolyosó	65,08 m2
XXIX.	Lépcsőház	6,93 m2

I. emelet összesen: 90,34 m2

II. emelet

XXX.	Lépcsőház	16,24 m2
XXXI.	Függőfolyosó	65,08 m2
XXXII.	Lépcsőház	6,93 m2

II. emelet összesen: 88,25 m2

III. emelet

XXXIII.	Lépcsőház	16,24 m2
XXXIV.	Függőfolyosó	65,08 m2
XXXV.	Lépcsőház	7,39 m2

III. emelet összesen: 88,71 m2

IV. emelet

XXXVI.	Lépcsőház	16,04 m2
XXXVII.	Függőfolyosó	65,08 m2
XXXVIII.	Lépcsőház	7,35 m2

IV. emelet összesen: 88,47 m2

Padlás-V. emelet

XXXIX.	Közlekedő	8,09 m ²
XL.	Liftgépház	7,20 m ²
XLÍ.	Padlás	399,33 m ²
XLII.	Lépcsőház	5,93 m ²
XLIII.	Közlekedő	7,58 m ²
XLIV.	Mosókonyha	14,43 m ²

Összesen: 442,56 m²

b/ Vagyontárgyak:

XLV.	Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak
XLVI.	Födémek
XLVII.	Tetőszerkezetek és tetőhéjalások
XLVIII.	Utcai, udvari és légudvari homlokzatok
XLIX.	Épületbádogos szerkezetek
L.	Közös használatú helyiségek és területek berendezései, burkolatai és nyílászárói
LI.	Lépcsőházak szerkezetei és burkolatai
LII.	Korlátok, lakatosszerkezetek
LIII.	Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, vízóra
LIV.	Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főelosztó, elosztó
LV.	Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
LVI.	Liftszekrény és az ehhez tartozó elektromos és gépészeti berendezések

43./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 43. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 43. számmal jelölt Bp. VIII. Víg u. 20. IV. em. 7. szám alatt található 57 m² alapterületű 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 236/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

44./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 44. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 44. számmal jelölt Bp. VIII. Víg u. 20. IV. em. 8. szám alatt található 27 m² alapterületű szoba, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 112/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

V. EMELET

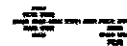
45./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 45. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 45. számmal jelölt Bp. VIII. Víg u. 20. V. em. 1. szám alatt található 12 m² alapterületű szoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 50/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

46./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 46. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 46. számmal jelölt Bp. VIII. Víg u. 20. V. em. 2. szám alatt található 17 m² alapterületű szoba, WC, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 70/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

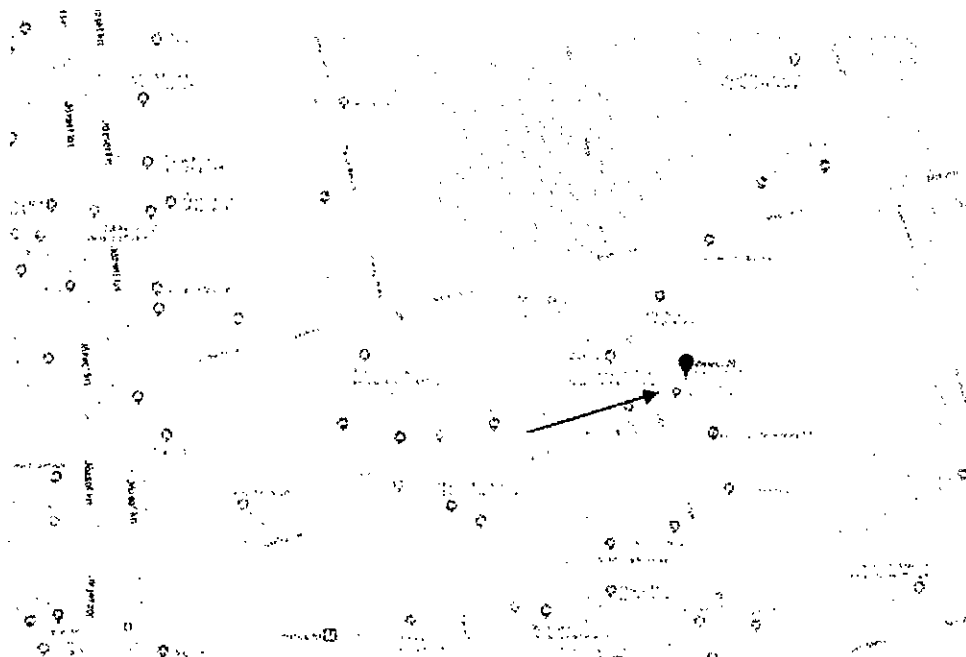
FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.

HRSZ: 34929/2/A/46



CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TULAJDONI MEGHATÁROZÁS



01. térkép



02. utcakép



03. utcafront



04. belső homlokzat



05. tetőszerkezet

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.

HRSZ: 34929/2/A/46

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN VEGYŐZŐSÉGI ÉRTÉKELŐ



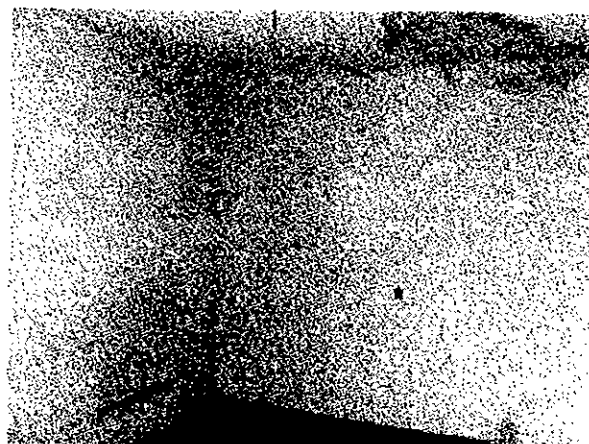
06. közös használatú helyiség bejárata



07. lakás bejárata



08. előszoba, wc



09. szoba



10. szoba



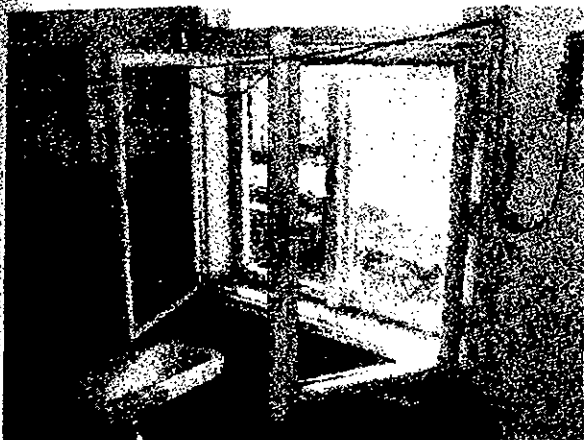
11. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Vig utca 20. 5. emelet 2.

HRSZ: 34929/2/A/46

CPI-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEGES MÉRÉSI-ÉRTÉKELÉSI SZOLGÁLTATÁS



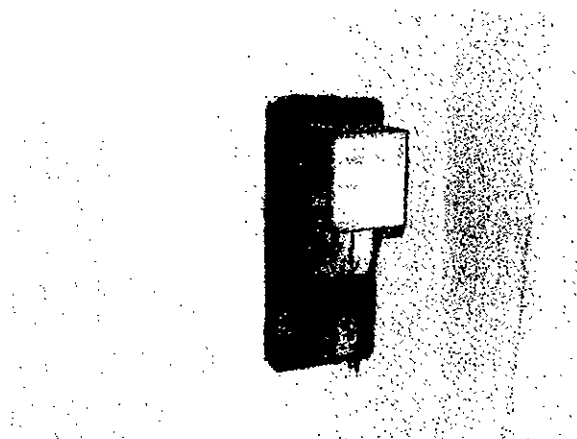
12. ablakszerkezet



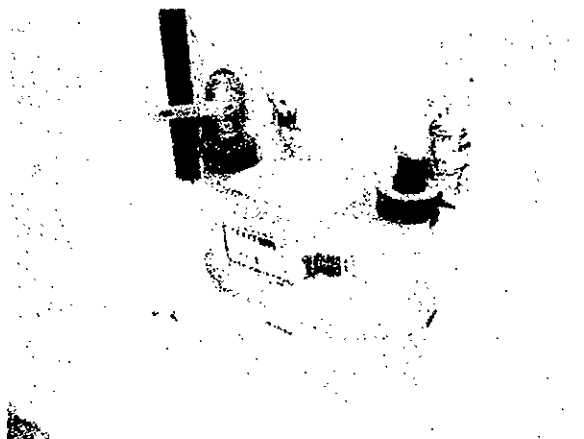
13. ázási folt a szoba mennyezetén



14. gázvezeték szobán belül



15. villanyóra



16. gázóra



17. értékelt ingatlan homlokzata

R

13



NYILV. TART. SZ. 00450/2010
JGK-053

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-053

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2.



sám alatti

36773/0/A/39 hrsz-ú

társasházi lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

253

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-053
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2.
Helyrajzi száma	: 36773/0/A/39
Ingatlan megnevezése	: társasházi lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1 félszoba
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 10 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 10 m ² Fajlagos m ² ár: 490 505 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 792 m ²
Eszmei hányad	: 48 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: emeleti
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: **4 910 000 Ft**
azaz **Négymillió-kilencszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **950 000 Ft**
azaz **Kilencszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **4 170 000 Ft**
azaz **Négymillió-egyszázhetvenezer- 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.

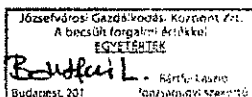
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2018. szeptember 17.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 24.

2018 OKT 01.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.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-Vagyonértékelő 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:

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):	1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	10,0 m ²
Helyrajzi száma:	36773/0/A/39
Ingatlan megnevezése:	társasházi lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
	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 Palotanegyed kerületrészében, a Baross utca és a Mária utca sarkán álló, utcafronti zártosuló beépítésű társasház félemeletének belső udvari részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült, kisméretű falazótégla falazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa szerkezetű cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt lakás a belső udvar hátsó részén induló lépcsősoron keresztül érhető el, lift nincs az épületben. Az épület homlokzata kváderezett, színezett kőporos vakolattal ellátott, állapota megfelelő, a tető- és ereszcsonna szerkezete a felszíni vízelvezetést biztosítja.

Az ingatlan egy helyiségből áll, természetes fényt egy - légudvarra néző - homlokzati nyílászáró biztosít, amelynek a szemle időpontjában csak a tokszerkezete van meg. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. Közműrendszerek közül csak elektromos áram elérhető, cserére szoruló kátránypapíros alu villanyvezetékek a falban kiépítettek, mérőóra nincs.

A lakás jelenlegi kialakítása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal. Az ingatlan műszakilag és esztétikailag erőteljesen amortizált állapotban van, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, mivel nem rendelkezik sem fűtésnek, sem tisztálkodásnak lehetőséget adó térbővülettel, nincs kiépített fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer, közművek nem kiépítettek (csatorna, víz), lakhatóvá tétele csak jelentős anyagi beruházással valósítható meg.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1899	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + fsz + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalap, vízzáró szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, kváderezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: társasházi lakás

Belső terek felülete:	festett, tapétázott	gyenge
Belső terek burkolata:	parketta, beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kialakítva	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	1 ablak, (csak tokszerkezet)	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	250 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany	romos-bontandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	felújítandó
Felújítás éve:	nem történt	
Felújítás tárgya:	nem történt	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

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 társasház utcafronti homlokzata egységes, a tető- és ereszcsontra szerkezet karbantartott átlagos állapotban van, csakúgy mint a belső homlokzat. Jelentősnek mondhat szerkezeti, esztétikai hibák nem látszanak. A bejárati ajtó mellett talaj menti vizesedés miatt a lépcsőházban is jelentős vizesedés figyelhető meg, enyhe salétromosodással.

Albetét:

Az albetét tulajdoni lap és TAO szerint 10 m²-es, lakás megnevezésű, egy helyiségből álló ingatlan. Az ingatlan műszakilag és esztétikailag erőteljesen amortizált állapotban van, a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére, jelentős anyagi beruházást igénylő felújítás szükséges. A falazaton és a mennyezeten erőteljes vakolatmállás, penészesedés látható, a homlokzati nyílászáró hiánya miatt a csapadék bever, jelentős vizesedést okozva a padozaton, melynek köszönhetően az ablak előtt a parkettaburkolat már hiányzik.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta,	festett, tapétázott	9,99 m ²	100%	9,99 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,01 m ²	100%	0,01 m ²
Összesen:			10,00 m²		10,00 m²
Összesen, kerekítve:			10 m²		10 m²

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.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újrakezelési költsége alapján adja meg. Az újrakezelési 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 újrakezelési költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újrakezelési 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 össztérhez 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:	Palotanegyed
Társasház telek területe:	792 m ²
Eszmei hányad:	48 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	4 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	950 000 Ft , Kilencszázötvenezer- 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, Baross utca 41. félemelet 2.	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Vajdahunyad utca	VIII. ker., Teleki László tér	VIII. ker., Fecske utca
megnevezése:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	10	19	20	17	17	16
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		11 500 000	12 900 000	11 400 000	16 250 000	10 490 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		544 737	580 500	603 529	860 294	590 063
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	1%	1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-3%	-3%	3%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-5%	-30%	-3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-15%	-20%	-19%	-37%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		462 482	464 400	487 048	539 404	499 193
Fajlagos átlagár:		490 505 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 905 050 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 910 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, második emeleti, konvektoros fűtésű, közepes állapotú lakás, ingatlan.com/27680443/
2. adat: Orczynegyed, harmadik emeleti, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/27680443/
3. adat: Corvinnegyed, elektromos fűtésű, utcai bejáratú, közepes állapotú lakás, ingatlan.com/26255553
4. adat: Magdolnanegyed, negyedik emeleti, felújított állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/27746228
5. adat: Csarnoknegyed, földszinti, komfortos, felújítandó, jelenleg két helyiségből álló lakás, ingatlan.com/27575034

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

4 910 000 Ft

azaz Négymillió-kilencszáztízezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2.	VIII. ker., Bródy Sándor utca	VIII. ker., Dobozi utca 11	VIII. ker., Vay Ádám utca
ingatlan megnevezése:	társasházi lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	10	18	20	22
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		80 000	80 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 197	2 647	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		8%	10%	12%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	0%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		2 974 Ft/m ² /hó	2 647 Ft/m ² /hó	3 880 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 167 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, 1 szobás, gázfűtéses, komfortos lakás,
ingatlan.com/27494586
2. adat: Magdolnanegyed, jó állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27385704
3. adat: Népszínháznegyed, elektromos fűtésű, második emeleti, belső udvari lakás
ingatlan.com/27511683

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 167 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		323 034 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	16 152 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 461 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 152 Ft
Költségek összesen:		38 764 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		284 270 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		4 060 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 060 000 Ft

azaz Négymillió-hatvanezer- 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 hozamalapon 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:	4 910 000 Ft	100%	4 910 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 060 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	4 910 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 910 000 Ft

azaz, **Négymillió-kilencszáztízezer- 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 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 értékbecsélyező 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 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 4 910 000 Ft

azaz Négymillió-kilencszáztízezer Ft.

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

Szaktelemény fordulónapja : 2018. szeptember 17.

Szaktelemény 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)	☒
Ingtalanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingtalan 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 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tulajdoni adatok

Mégsejtési szám: 8000004/448199/2018

2018.08.29

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36773/0/A/39 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61. földmélet. ajtó: 2. "földművelésügyi min."

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni form.
m ²	egész/100			

lakás	10	0	1	49/10000
Bajcsy utca határolat: 99995/1999/				

2. bejegyző határozat: 135471/1995/1995.07.11

Tárgya:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratokban meghatározott jogok.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezői idő: 135471/1995/1995.07.11

jogcím: 1991. évi XXVII. tv. 1. § 135471/1995/1995.07.11

jogcím: eredeti földmélet 135471/1995/1995.07.11

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖRTÖMÖKÖZÉSI

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 61-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGÉ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

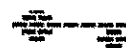
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

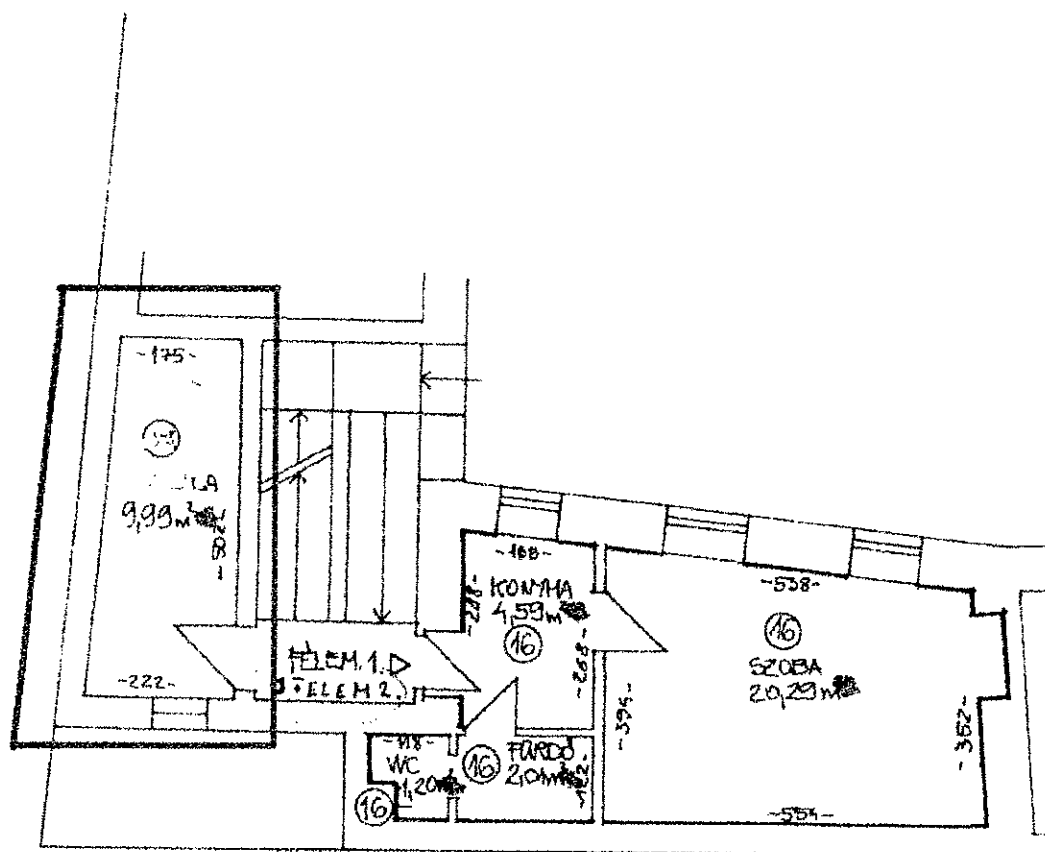
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2. HRSZ: 36773/0/A/39



CPH-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZGÉRTÉKELŐI ÉRTÉKELŐ



265

- IV. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt, erkélylemez szerkezete burkolat nélkül.
- V. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, hőjazattal, és bádigos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- VI. Az épület világító udvarai 18,08 m² alapterülettel.
- VII. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- VIII. Az épület külső homlokzatai lábazattal együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai.
- IX. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- X. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- XI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XIV. Az épület lépcsőháza 134,01 m² alapterülettel.
- XV. Az épület kapualja, 40,05 m² alapterülettel.
- XVI. Az épület függőfolyosói 115,44 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület padlástere 587,51 m² alapterülettel.
- XVIII. A pincei közlekedők és tárolók 297,17 m² alapterülettel.
- XIX. Az épület fűz-i tárolója 14,20 m² alapterülettel.
- XX. Az épület közös WC-i /tároló/ 10,96 m² alapterülettel. (a 1,5. em-i közös WC. 1,35m² (jelenleg tároló) a 22 albetét mindenkor tulajdonosának használati jogával.
- XXI. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

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

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

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

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken I. számmal jelölt pincei szinten lévő nem lakás célú helyiség (asztalosműhely) 103,82 (104) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 503/10000 hányadrész.
NL
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt fszt.-i nem lakás célú helyiség (dohánybolt) 25,25 (25) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 122/10000 hányadrész.
NL
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt.-i nem lakás célú helyiség (órásüzlet) 12,44 (12) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 60/10000 hányadrész.
NL
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt.-i nem lakás célú helyiség (konyhabutor I.) 38,78 m² (39) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 188/10000 hányadrész.
NL
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt.-i nem lakás célú helyiség (konyhabutor II.) 45,57 (46) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 221/10000 hányadrész.
NL
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt.-i nem lakás célú helyiség (ékszíjbolt) 87,53 (88) m² alapterülettel, és a pincei szinten lévő helyiség 58,76 (59) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 709/10000 hányadrész.
NL
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt.-i nem lakás célú helyiség (konyhabutor III.) 29,66 (30) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 144/10000 hányadrész.
NL
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt.-i nem lakás célú helyiség (fesztergályos műhely) 24,70 (25) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 120/10000 hányadrész.
NL

37./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 37. számmal jelölt
III.em. 4/A. ajtószáma, szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, előtérből,
WC-ből álló öröklakás 38,93 (39) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban
lévő részekből 189/10000 hányadrész.

38./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 38. számmal jelölt
III.em. 5. ajtószáma, szobából, előszobából, főzőfülkéből álló öröklakás 29,03 (29) m²
alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 141/10000 hányadrész.

39./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 39. számmal jelölt
fél.em. 2. ajtószáma, 1 db szobából álló öröklakás 9,99 (10) m² alapterülettel, a hozzá
tartozó közös tulajdonban lévő részekből 48/10000 hányad.

A jelen alapító okirat 39 db albetétet tartalmaz.

C./ Az egyes albetétek alapterületének kiszámítására vonatkozó előírások

A helyiségek alapterülete megállapításánál a vakoit falsíkok között a padlószint felett egy méter magasságban mért adatokból számított területre, a beépített szekrények alapterületét, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez csatlakozó káratárszekrények alapterületét kell figyelembe venni.

A tulajdoni hányad meghatározásánál figyelembe vehető hasznos alapterület kiszámításánál

- a loggiáknál és zárt erkélyeknél 0,5-ös
- a külön tulajdoni tárolóknál 0,3-as

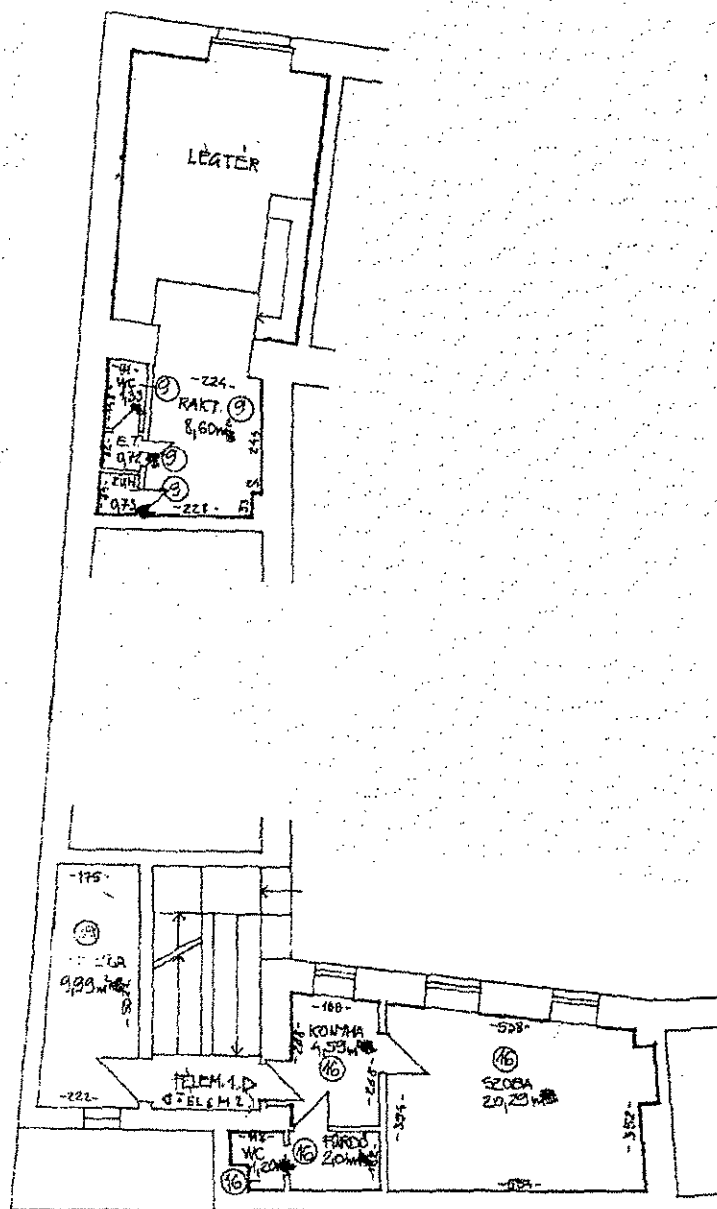
szorzó alkalmazásával kell a tényleges alapterülethez képest azok alapterületét számításba venni.

Az erkélyek alapterületét a tulajdoni hányad számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

III.

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal. kéri a Fővárosi Kertek Földhivatala Ingatlan nyilvántartási és Földminősítési Osztályától, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlan nyilvántartásba - a 27/1972. XII.31./MÉM. sz. rendelet 53-56. §-a értelmében - jegyezze be. Ennek során nyissa meg a



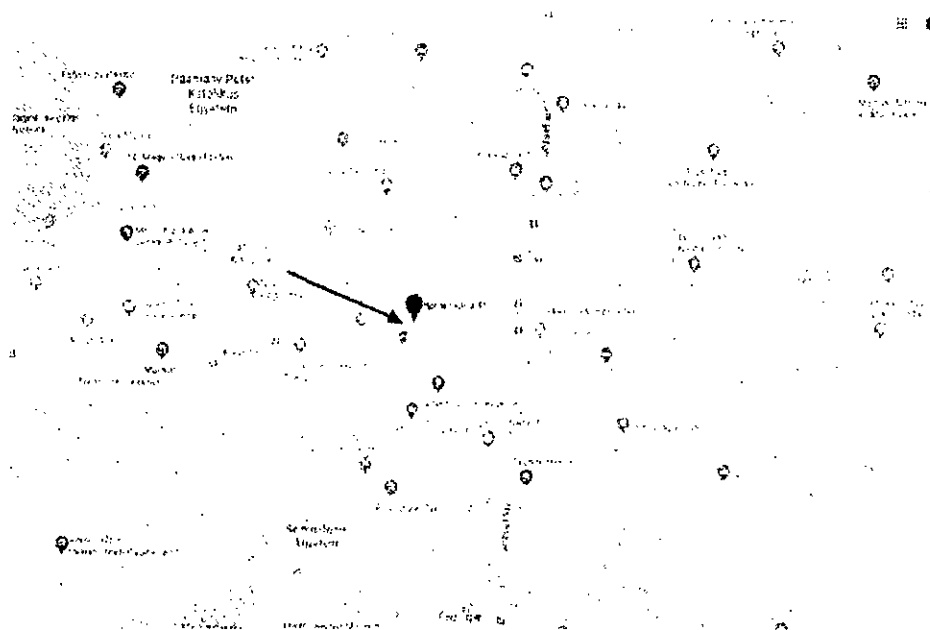
KÜLÖN TÁJÉKOZTATÁS			
SZÁMA	ALAPJEL	JEL	HELYRAJZI SZÁMA
FELEME	28,00	16	36773/A-16
161.00	28,00	16	26.17.10.25

		Fővárosi Ing. kez. Műszaki Rt.		TÖRZSSZÁM	21-21-169-1
		MŰEMLEKI TERVEZŐ OSZTÁLY		RAJZSZÁM	F-3
BP. IX. ÜLLŐI UT 46.		TERVFAJTA		F.H.	
ÉPÜLET HELYE: BP. VIII. BARTÓK U. 41.		DÁTUM		1995. FEBR.	
MUNKÁ TÁRGYA: FELEMELET ALAPRAJZA		LÉPTÉK		M=1:100	
TÁRSASÁG ALAPÍTÓ OKIRAT MELLÉKLETE		SZAK. ÖVEZ		OSZT. VEZ.	
TERVEZŐ	SZERKESZTŐ	RAJZOLÓ	EGYEZTETŐK:		
RODOLETZ G.	RODOLETZ G.	RODOLETZ G.	ÉPÍTÉS	STATIKUS	GÉPÉSZ
					ELEKTROMOS
					OSZT. VEZ.

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2. HRSZ: 36773/0/A/39

CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLETTÉL MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



utcafronti homlokzat



03. utcafronti homlokzat

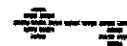


04. homlokzat

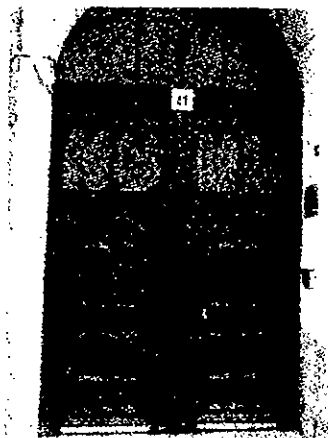
270

FOTÓMELLÉKLET:

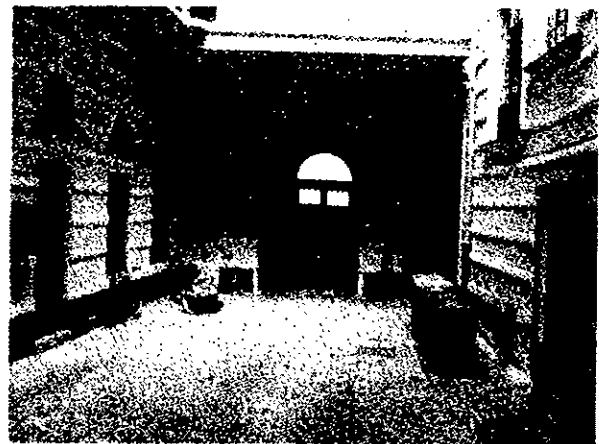
1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2. HRSZ: 36773/0/A/39



OPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VEÉRTÉKELÉSI ÉRTŐSÉG



05. társasház utcafronti bejárata



06. belső udvar



07. lépcsősor a félemeletre



08. bejárati ajtó



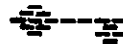
09. bejárati ajtó



10. lakrész

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 41. félemelet 2. HRSZ: 36773/0/A/39



OPR-VAGYONHATÉKELŐ KFT.
TUSZGÉPES VÉDELMI ÉRTÉKELÉS



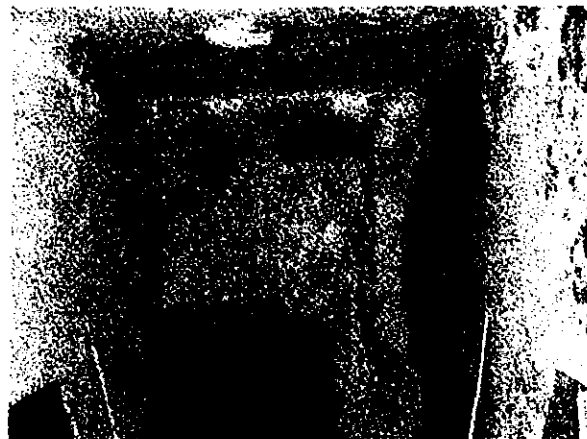
11. ablakszerkezet



12. ablakszerkezet



13. beltér



14. falszerkezet



15. feketepenész a falazaton



16. vakolatmállás a mennyezeten

R

14



NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-069

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjss: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-069

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6.



sám alatti

35588/0/A/6 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

243

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-069
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6.
Helyrajzi száma	: 35588/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1 + fél
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m2 ár: 470 340 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 354 m ²
Eszmei hányad	: 667 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
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: **15 050 000 Ft**
azaz **Tizenötmillió-ötvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **5 900 000 Ft**
azaz **Ötmillió-kilencszázezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **12 790 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-hétszázkilencvenezer- 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.

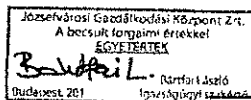
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

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 27.

2018 OKT 08.



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

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

279

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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez 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):	1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6.
Tulajdoni lap szerinti területe:	32,0 m ²
Helyrajzi száma:	35588/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
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 kerületrészében, a Nap utca és a Baross utca közötti részen fekszik, a Vajdahunyad utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastruktúráis ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló zárt sorúan beépített. A befoglaló épület az 1920-as években épült, téglá hosszfalas pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az épületben nincs lift, a lakás megközelítése a lépcsőházi csigalépcsőn keresztül lehetséges.

A vizsgált ingatlan 1+fél szoba, konyha, fürdőszoba helyiséggel rendelkezik. A lakásba lépve a konyhát találjuk, melyből egy fürdőszoba került leválasztásra, gipszkarton falazattal. A konyhából nyílik a félszoba, melynek ablakai a belső udvarra néznek, üvegezése nincs, OSB lappal vannak fedve. Itt látható a gázkonvektor helye, amely kéményre kötött volt. A másik szobai ablak utcafronti tájolású, üvegezése megvan, de az is rossz műszaki állapotú. Sok helyen mechanikai rongálás látható a falakon. Valószínű egy csőtörés következtében az egész lakás felázott, a falak romosak.

Az ingatlan jelenleg üres, nem lakott, teljesen lerobbant műszaki állapotú, az egész belső tér elhanyagolt. Villanyóra nincs, a villanyvezetékek kihúzva a falból, szaniterek nincsenek.

Összességében a lakás felújítandó-romos állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, laminált burkolat	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	romos-bontandó
Külső nyílászárók:	műanyag bejárati ajtó, gerébtokos duplaszárnyú nyílászárók	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	3,4 m	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása nem egyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, ezért a jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz.

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 ház homlokzata leromlott állapotú, a téglák kilátszanak. A belső homlokzat is rossz állapotú, vakolatmállás látható az összes szinten. A tetőszerkezet gyenge, a vízvezető ereszcatornák is gyenge állapotúak, sok helyen pallókkal van alátámasztva. A kapubejárat lépcsőzete hiányos, a lábazati részről odapotyog a vakolat. A folyosó alsó része csempézett, a többi részen vakolatmállás látható. A belső udvar beton burkolata megsüllyedt, több helyen hosszú repedések láthatók.

Albetét:

Az albetét homlokzati része szigetelt, azonban a belső tér teljesen romos. A szaniterek kitépve a falból, sok helyen beázás látható, valószínűleg csőtörés eredménye. A nyílászárók is romos állapotúak, üvegezés nincs bennük, a falakon mechanikai rongálás látható. A kerámia burkolat koszos, sok helyen törött.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	kerámia	festett+csempe	4,60 m ²	100%	4,60 m ²
félszoba	kerámia	festett	11,77 m ²	100%	11,77 m ²
szoba	laminált	festett	12,27 m ²	100%	12,27 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	3,70 m ²	100%	3,70 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			32,34 m ²		32,34 m ²
Összesen, kerekítve:			32 m ²		32 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

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 becslés. 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 (tisztá 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 felállításának 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 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:	354 m ²
Eszmei hányad:	667 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	24 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 900 000 Ft , Ötmillió-kilencszázezer- 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, Vajdahunyad utca 10. i. em. 6.	VIII. ker., Práter utca 71.	VIII. ker., Sárkány utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Nap utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	32	24	28	28	20	48
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 600 000	16 600 000	18 000 000	12 900 000	21 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		585 000	533 571	578 571	580 500	410 625
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-1%	-1%	-2%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	5%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	-20%	-15%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	-3%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-12%	-6%	-16%	-20%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		517 140	502 624	487 157	462 078	382 703
Fajlagos átlagár:		470 340 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		15 050 880 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		15 050 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, földszinti, közepes-átlagos állapotú, belső udvari lakás.
ingatlan.com/27268489
2. adat: Orczynegyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos, álló galériás lakás.
ingatlan.com/27568317
3. adat: Orczynegyed, földszinti, jó állapotú, összkomfortos, galériás lakás.
ingatlan.com/27568318
4. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, átlagos állapotú, elektromos fűtéssel ellátott fekvő galériás (csak fekhely) lakás. ingatlan.com/27346998
5. adat: Földszinti, 2 szobás átlagos lakás, gázcirkó fűtéssel, átlagos házban, sétáló utca mellett. ingatlan.com/23838825

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

15 050 000 Ft

azaz Tizenötmillió-ötvenezer 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., Fűvészkert utca	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Magdolna utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	32	26	26	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		95 000	99 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 288	3 427	3 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	-1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-20%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció:		-11%	-16%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		2 940 Ft/m ² /hó	2 892 Ft/m ² /hó	2 694 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 842 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, földszinti, átlagos állapotú, galériázott, komfortos lakás.
ingatlan.com/27639022
2. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotú, galériázott, komfortos lakás.
ingatlan.com/27549507
3. adat: Magdolnanegety, átlagos állapotú, 2. emeleti, komfortos lakás, galériával.
ingatlan.com/27500460

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 842 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		982 195 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	49 110 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 644 Ft
Egyéb költségek:	5%	49 110 Ft
Költségek összesen:		117 863 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		864 332 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		12 350 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 350 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-háromszázötvenezer 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 bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon 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:	15 050 000 Ft	100%	15 050 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	12 350 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	15 050 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 050 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-ötvenezer- 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 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 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. l. em. 6.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 15 050 000 Ft
azaz Tizenötmillió-ötvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 27.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/178858/2018

2018.04.16

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35588/0/A/6 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Vajdahunyad utca 10. 1. emelet. ajtó:6.

TÉRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/Eél	eszméi hányad	tulajdoni forrás
lakás	32	1 1	667/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 47479/1995/1995.02.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott tulajdoni részek.

TÉRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezési idő: 47479/1995/1995.02.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvételi 47479/1995/1995.02.06

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

TÉRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

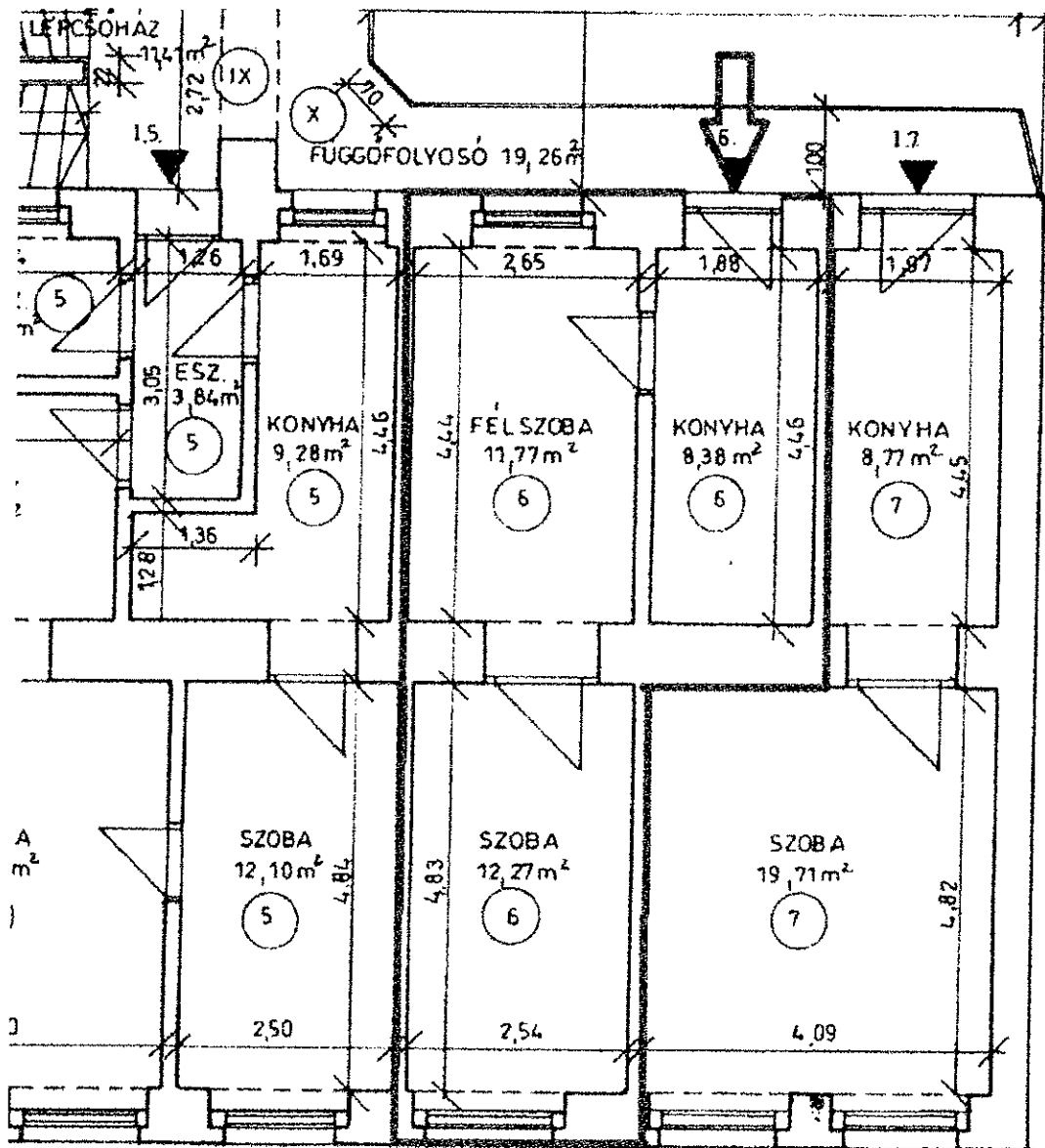
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6. Hrsz: 35588/0/A/6

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐLENY VEGYŐZHATÓ ÉRTÉKELŐ



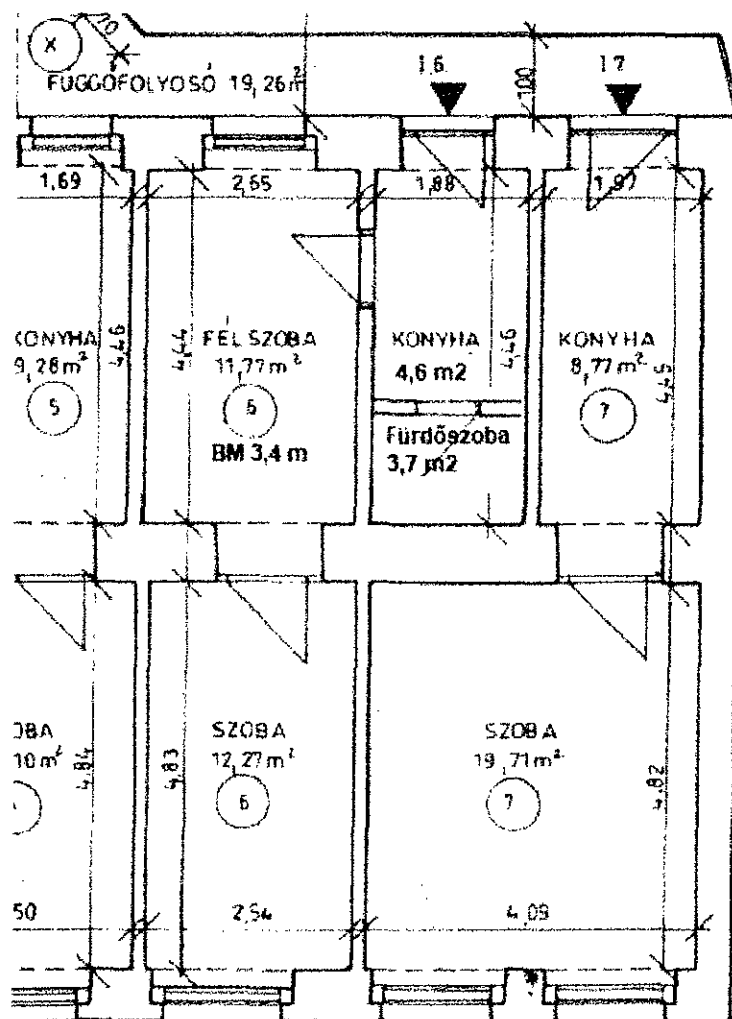
285

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6. Hrsz: 35588/0/A/6

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLENY: VEGELZÁRÓ CÍRTÉLMÉRE

Jelenlegi állapot



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 994 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35588 hrsz-u 354 m2 alapterületű - természetben Bp. VIII. Vajdahunyad u. 10. szám alatti házasingatlant - annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII törvény 51. § szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telek részek, épület részek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 354 m2

Pince

II. Pincerekeszek 53,02 m2

III. Közlekedők 23,26 m2

IV. Tároló 18,25 m2

Pince összesen: 94,53 m2

Földszint

V. Kapualj 14,64 m2

VI. Udvar az előlépcsőkkel
és térburkolattal 125,79 m2

VII. Lépcsőház 3,35 m2

VIII. Fűgőfolyosó 6,30 m2

Földszint összesen: 150,08 m2

I. emelet

IX. Lépcsőház 11,41 m2

X. Fűgőfolyosó 19,26 m2

XI. WC 1,76 m2

Földszint összesen: 32,43 m2

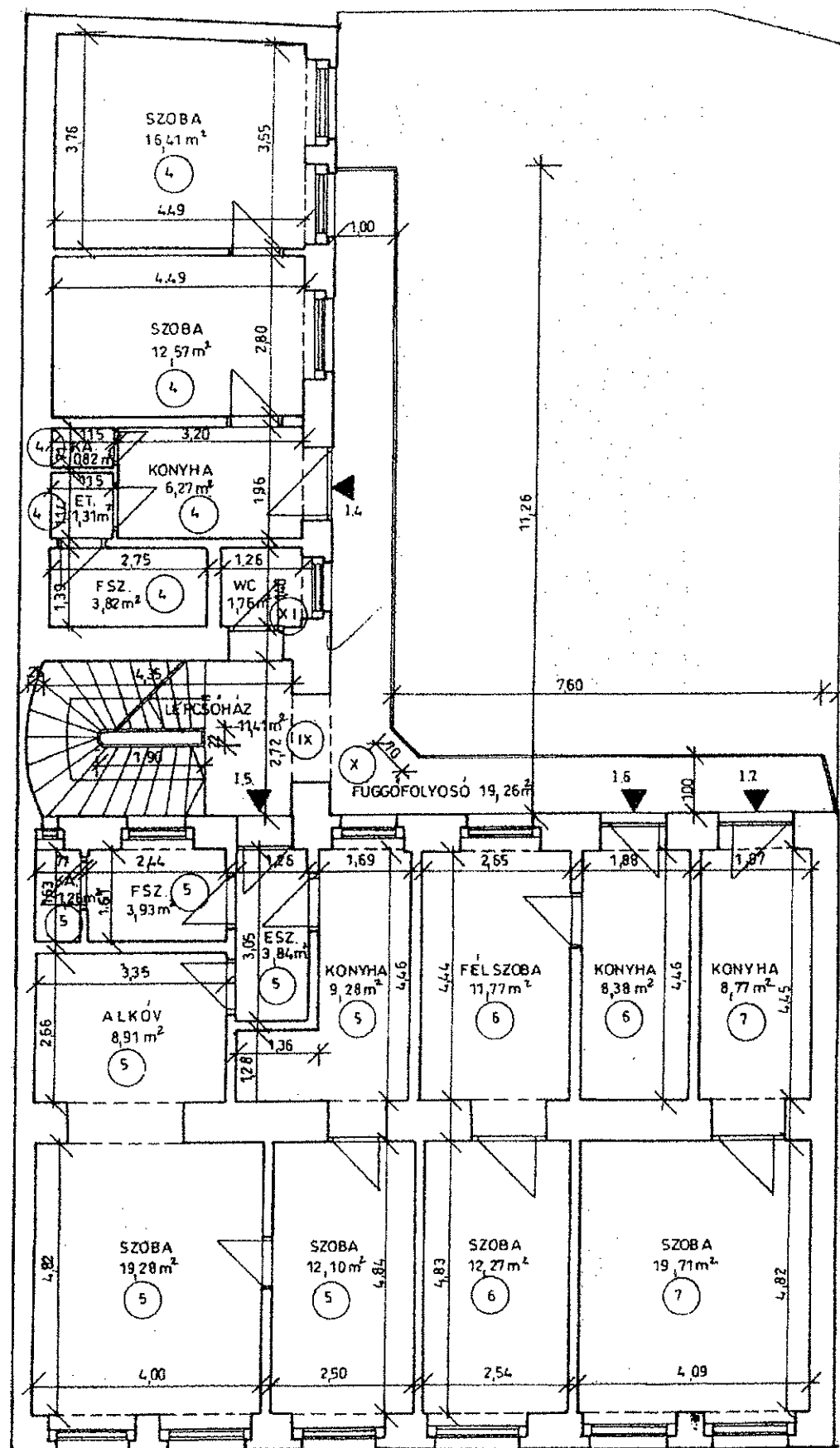
3./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Vajdahunyad u. 10. fsz. 2. szám alatt található 103 m² alapterületű 2 és fél szoba, konyha, kamra, fürdőszoba tároló, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 2146/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. EMELET

4./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Vajdahunyad u. 10. I. em. 4. szám alatt található 41 m² alapterületű 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, előtér helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 954/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

5./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Vajdahunyad u. 10. I. em. 5. szám alatt található 59 m² alapterületű 2 szoba, alkóv, konyha, kamra, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 1229/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

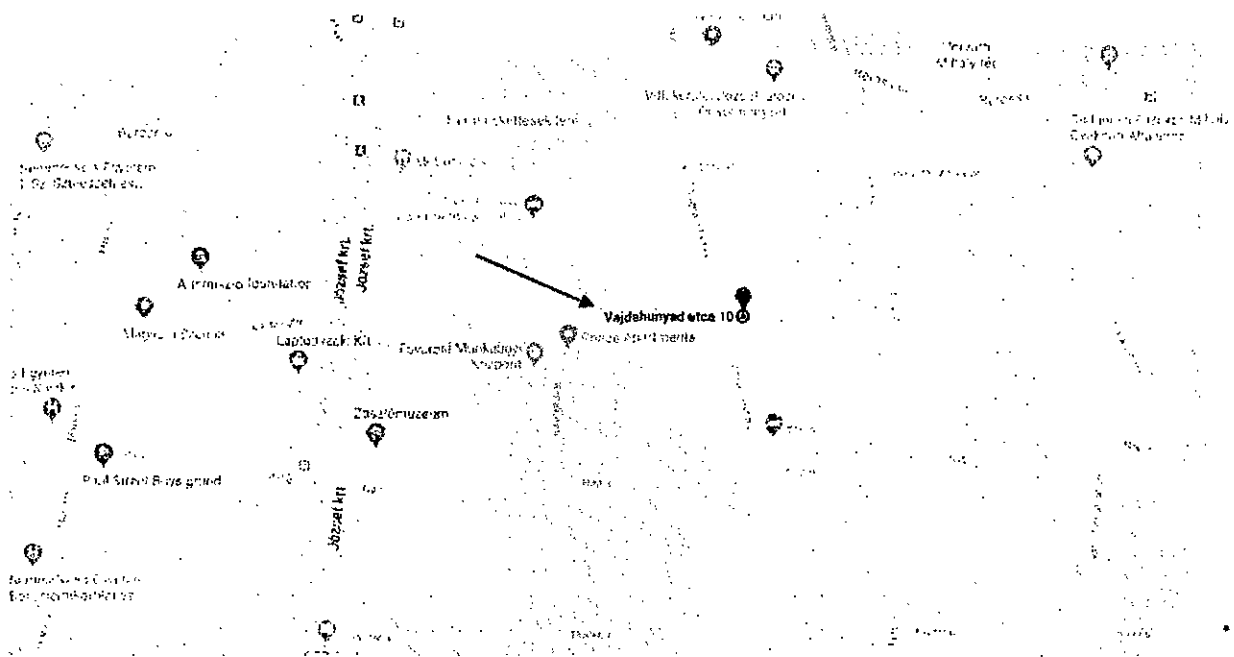
6./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Vajdahunyad u. 10. I. em. 6. szám alatt található 32 m² alapterületű 1 és fél szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a XI. sz. közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 667/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.



FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6. Hrsz: 35588/0/A/6

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRLEGÉRTŐSÉGE



01. térkép



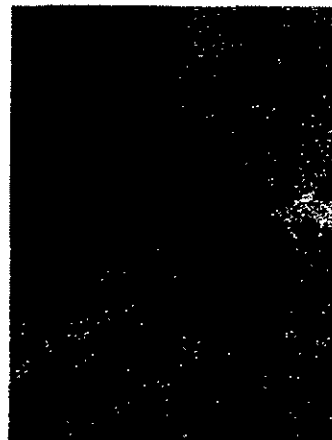
02. utca kép



03. homlokzat



04. tetőszerkezet

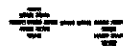


05. kapubejáró

291

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6. Hrsz: 35588/0/A/6



CPH-VAGYOMERTENELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRÉSI-ÉRTÉKELŐ



06. lépcsőház



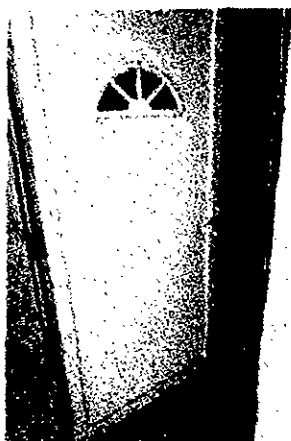
07. belső udvar



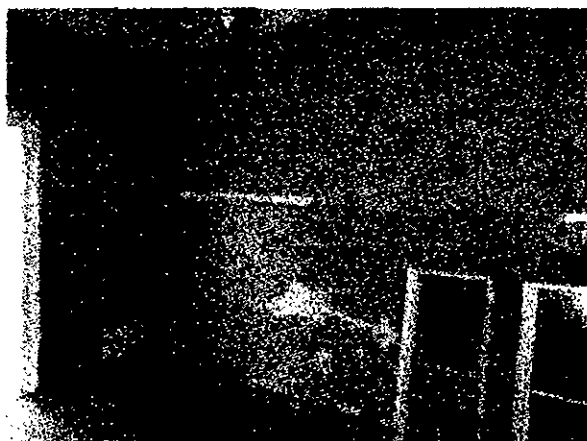
08. pince



09. ereszcatorna, aládúcolás, tető



10. bejárat



11. félszoba

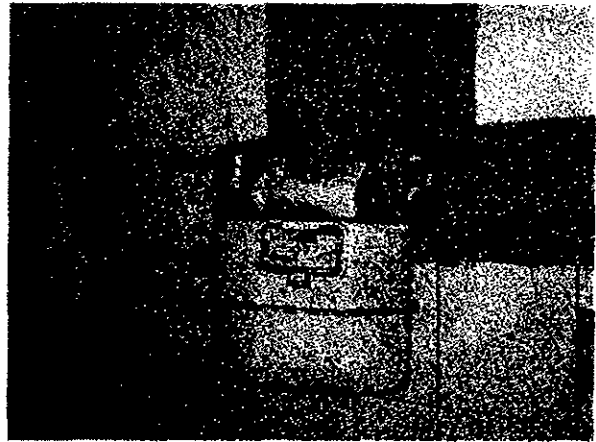
FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6. Hrsz: 35588/0/A/6

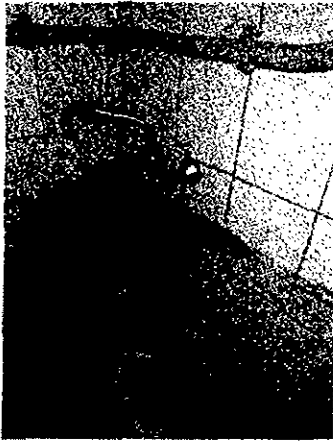
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN ÉRTÉKELŐI ÉRTÉKELÉS



12. hiányzó ablaküveg



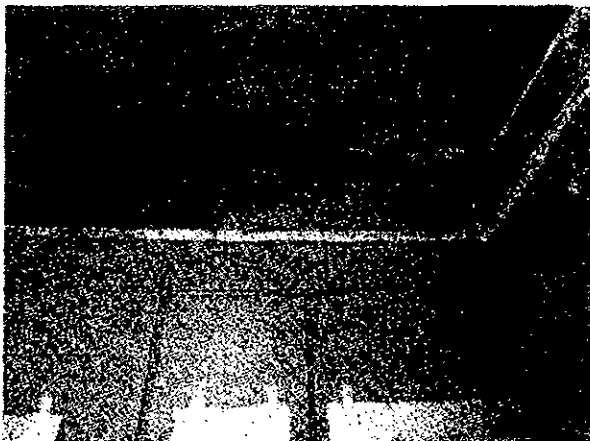
13. gázóra



14. konyhai csaptelep



15. konyha



16. mennyezeti beázás, házilagós festés

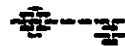


17. fürdőszoba

293

FOTÓMELLÉKLET:

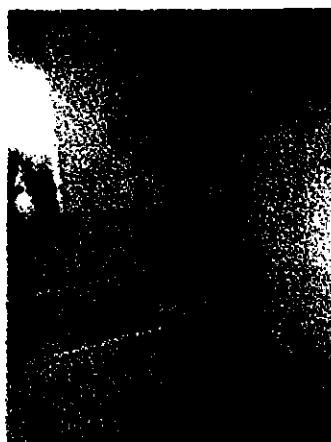
1082 Budapest, Vajdahunyad utca 10. I. em. 6. Hrsz: 35588/0/A/6



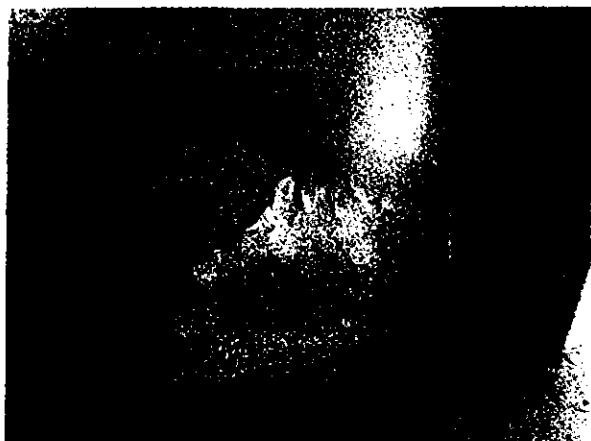
ORSZÁGOS SZÁMVITELI IGAZGATÓSÁG
KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT



18. villanybojler



19. hiányzó szaniterek



20. mechanikai rongálás



21. szoba



22. hiányzó villanyóra



23. duplaszárnyú ablak

R

15



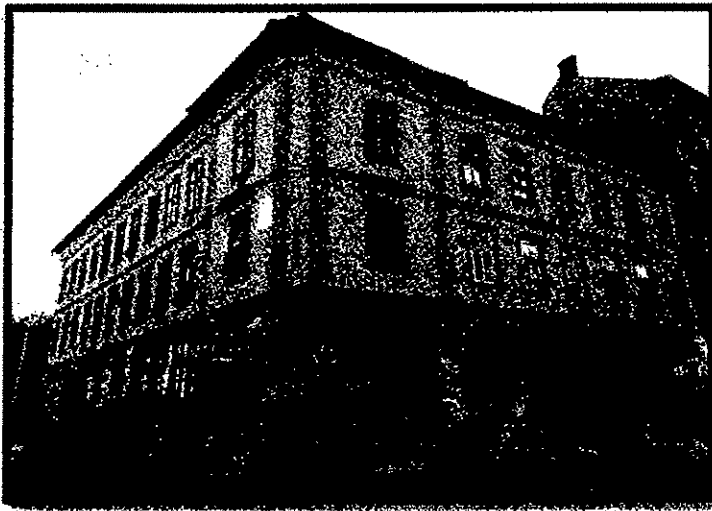
NYILV. TART.
FÖL. NYILV. TART. NYILV. TART. NYILV. TART.
NYILV. TART. NYILV. TART. NYILV. TART.
NYILV. TART. NYILV. TART. NYILV. TART.

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-072

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a



sám alatti

36118/0/A/33 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

2018.09.15
JGK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-072
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Losonci negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a
Helyrajzi száma	: 36118/0/A/33
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 14 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 14 m ² Fajlagos m ² ár: 474 180 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 774 m ²
Eszmei hányad	: 98 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
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: **6 640 000 Ft**
azaz **Hatmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 520 000 Ft**
azaz **Egymillió-ötszázhuszezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **5 310 000 Ft**
azaz **Ötmillió-háromszáztízezer- 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.

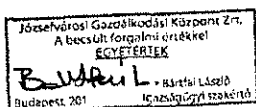
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 28.

2018 OKT 08.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 59
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

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, értékesítéshez 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:

Szállás tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a
Tulajdoni lap szerinti területe:	14,0 m ²
Helyrajzi száma:	36118/0/A/33
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
	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 Losonczy negyed kerületrészében, az Illés utca és a Szigony utca között fekszik, a Práter utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, de 8-10 emeletes panelházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló, belső udvaros lakóház, a vizsgált lakás az épület második emeletén helyezkedik el. A befoglaló épület az 1920-as években épült, téglá hosszfőfalas pince, földszint + 2 emelet kialakítással. Homlokzata átlagos állapotú, vakolatmállás az alsó lábazati részen tapasztalható.

A lakás elosztása szerint 1 szoba + kamra helyiségből áll. A kamrában vízvételi lehetőség látható. Az ingatlan víz- és villanyvezetékekkel rendelkezik, közmű órák nincsenek kiépítve. A falak romosak, vakolatmállás és penészedés látható az egész lakásban. A duplaszárnyú gerébtokos ablak a belső udvarra néz, azok is erősen felújítandó állapotúak. A lakás nem rendelkezik vizes helyiséggel, egy külön bejáratú közös használatú wc található közvetlen a lakás mellett. A közös használatú wc-ben vízóra látható. Az albetétnek fűtése nincs.

Összességében a lakás nagyon leromlott lakhatatlan állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	vakolatlan, romos	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	parketta, beton	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizes helyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizes helyiség	
Külső nyílászárók:	duplaszárnyú gerébtokos ablak, fatokos bejáratú ajtó	felújítandó
Bejáratú nyílás magassága:	n.a.	
Átlagos belmagassága:	3,37 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű	romos-bontandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A lakás rendkívül rossz műszaki állapotban van, teljes felújítást, korszerűsítést és a közművek rendbe tételét igényli.

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 ház emeleti homlokzata átlagos állapotú, a földszinti és a lábazati részen vakolatmállás látható. Az ereszcsonna helyenként lyukas, emiatt beázás nyomai tapasztalhatók. A tetőszerkezet átlagos állapotú, a kémények rendben. A lépcsők és a korlát felújított, úgy, mint a bejárati folyosó is, ahol új burkolatot kapott a lépcsőház.

Albetét:

A belső tér teljesen elhanyagolt, a vakolat mindenhol hullik. A lakásban víz és villanyvezeték van, órák nincsenek kiépítve. A lakásban nincs fűtés, az ablakok felújításra szorulnak. A mennyezet beázik, alulról vízszedés és penészedés tapasztalható. Wc használat a lakás melletti különálló, közös wc-ben lehetséges.

Bérlői megjegyzés:

Nincs bérlő.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	romos, néhol tapéta látszik	12,43 m ²	100%	12,43 m ²
kamra	beton	romos, vakolt	1,90 m ²	100%	1,90 m ²
				100%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-0,33 m ²	100%	-0,33 m ²
Összesen:			14,00 m ²		14,00 m ²
Összesen, kerekítve:			14 m ²		14 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 hatályaon 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 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 tisza 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 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 vizsgált tárgyat 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:	Losonci negyed
Társasház telek területe:	774 m ²
Eszmei hányad:	98 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 520 000 Ft , Egymillió-ötszázhuszezer- 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:	1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a	VIII. ker., Szilágyi utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Vásár utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Nagy Fuvaros
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	14	24	16	22	23	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	10 900 000	16 900 000	17 900 000	16 200 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		671 250	613 125	691 364	700 435	502 759
KORREKCIÓK:						
eltérő alapterület		1%	0%	1%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-12%	-12%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	-3%	-3%	-3%	0%
komfortfokozat, közműellátottság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-29%	-23%	-29%	-29%	-14%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		476 588	473 333	489 485	496 608	434 886
Fajlagos átlagár:		474 180 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 638 520 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 640 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Népszínháznegyed, földszinti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás lakás. ingatlan.com/27286548
- adat: Csarnoknegyed, földszinti, 1 szobás, gázkonvektoros fűtéssel, felújítandó lakás, a ház is felújítandó. ingatlan.com/27410244
- adat: Csarnoknegyed, magasföldszinti, 1 szobás, cserépkályha fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás. ingatlan.com/27305001
- adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás. ingatlan.com/27419457
- adat: Csarnoknegyed, földszinti, 1 szobás, felújítandó állapotú, galériázható lakás, közepes házban. ingatlan.com/27326370

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

6 640 000 Ft

azaz Hatmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1083 Budapest, Práter utca 67. II.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Dobozi utca 11.	VIII. ker., Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	14	28	20	25
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		115 000	80 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 696	3 600	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	3%
Összes korrekció:		-19%	-16%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		3 009 Ft/m ² /hó	3 010 Ft/m ² /hó	3 028 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 015 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, komfortos, jó állapotú lakás.
ingatlan.com/23554196
2. adat: Magdolnanegyed, felújított állapotú, 2. emeleti, komfortos lakás.
ingatlan.com/27385704
3. adat: Népszínháznegyed, jó állapotú, földszinti, egy szobás lakás.
ingatlan.com/27696115

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 015 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		455 868 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	22 793 Ft
Igazgatási költségek:	2%	9 117 Ft
Egyéb költségek:	5%	22 793 Ft
Költségek összesen:		54 704 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		401 164 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		5 730 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 730 000 Ft

azaz Ötmillió-hétszázharmincezer- 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 bére 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:	6 640 000 Ft	100%	6 640 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 730 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	6 640 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 640 000 Ft

azaz, Hatmillió-hatszáznegyvenezer- 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 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 értékbefolyásoló 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 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 6 640 000 Ft

azaz Hatmillió-hatszáznegyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 18.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 28.

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 száma: 8000004/195179/2018

2018.04.24

BUDAPEST VIII. KER.

Helyterület 36118/0/A/33 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 67. 2. emelet. Ajtó: 30/A. "Felülvizsgálat"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	esetben hányad egész/fél	tulajdoni form.
------------	---------------------------	--------------	-----------------------------	-----------------

lakás	14	1	0	95/10000
-------	----	---	---	----------

Bejegyző határozat: 81220/1/1997/97.04.10

1. bejegyző határozat: 81220/1/1997/97.05.07

Társasház

2. bejegyző határozat: 81220/1/1997/97.05.07

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 81220/1/1997/97.05.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993./12.05./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32032/1/2013/13.08.06

törő határozat: 32032/2/2013/12.08.06

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: ...

sz.név: ...

azól: ...

a.név: ...

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 67. frz. 6.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34150/4/2013/13.05.16

törő határozat: 34112/2/2014/13.05.16

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST VIII. KER. Práter u. 67. TÁRSASHÁZ

cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 67.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

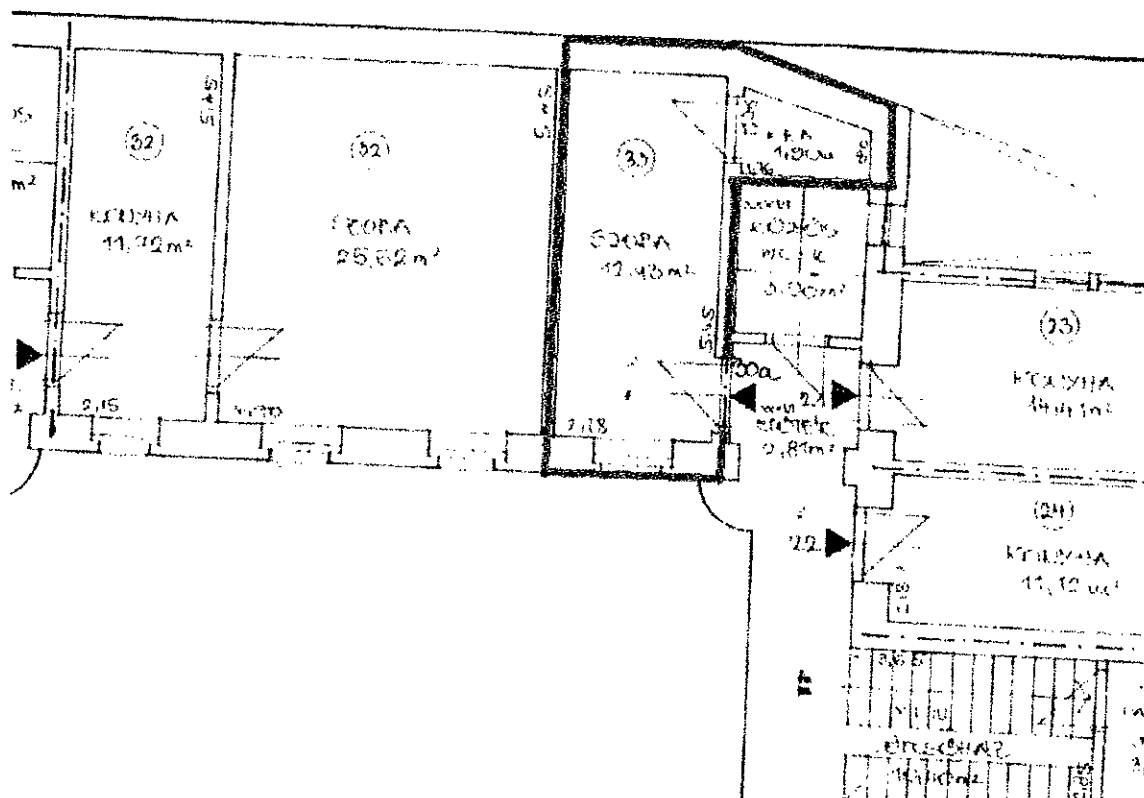
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a. Hrsz: 36118/0/A/33

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VEÉRDÉRTÉK ÉRTÉKELŐ



URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó KTF

Budapest, VII. ker.
Wesselényi u. 41.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII.ker. PRÁTER U. 67.sz.

(Fűvészkert utca 1.)

Hrsz: 36118

Tlsz: 1477

Tartalom: Alapító okirat: 20 lap

Műszaki leírás: 13 lap

Tervrajzok: 1 - 5 - ig

Budapest, VIII. ker. Práter utca 67.sz. (Fűvészkert u. 1) 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 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 1477 tulajdoni lapon 36118 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 774 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Práter utca 67. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ór 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 megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek 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 774 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 30a sz." alatti
1 szoba, kamra
helyiségekből álló öröklakás 14 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

98 / 10.000 hányad

Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " fsz-i üzlettér " alatti
üzlettér
helyiségből álló üzlet 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

161 / 10.000 hányad

35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely, wc
helyiségekből álló műhely 28 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

77 / 10.000 hányad

36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " pince trafóház " alatti
trafóhelyiség, raktár
helyiségekből álló trafóház 29 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

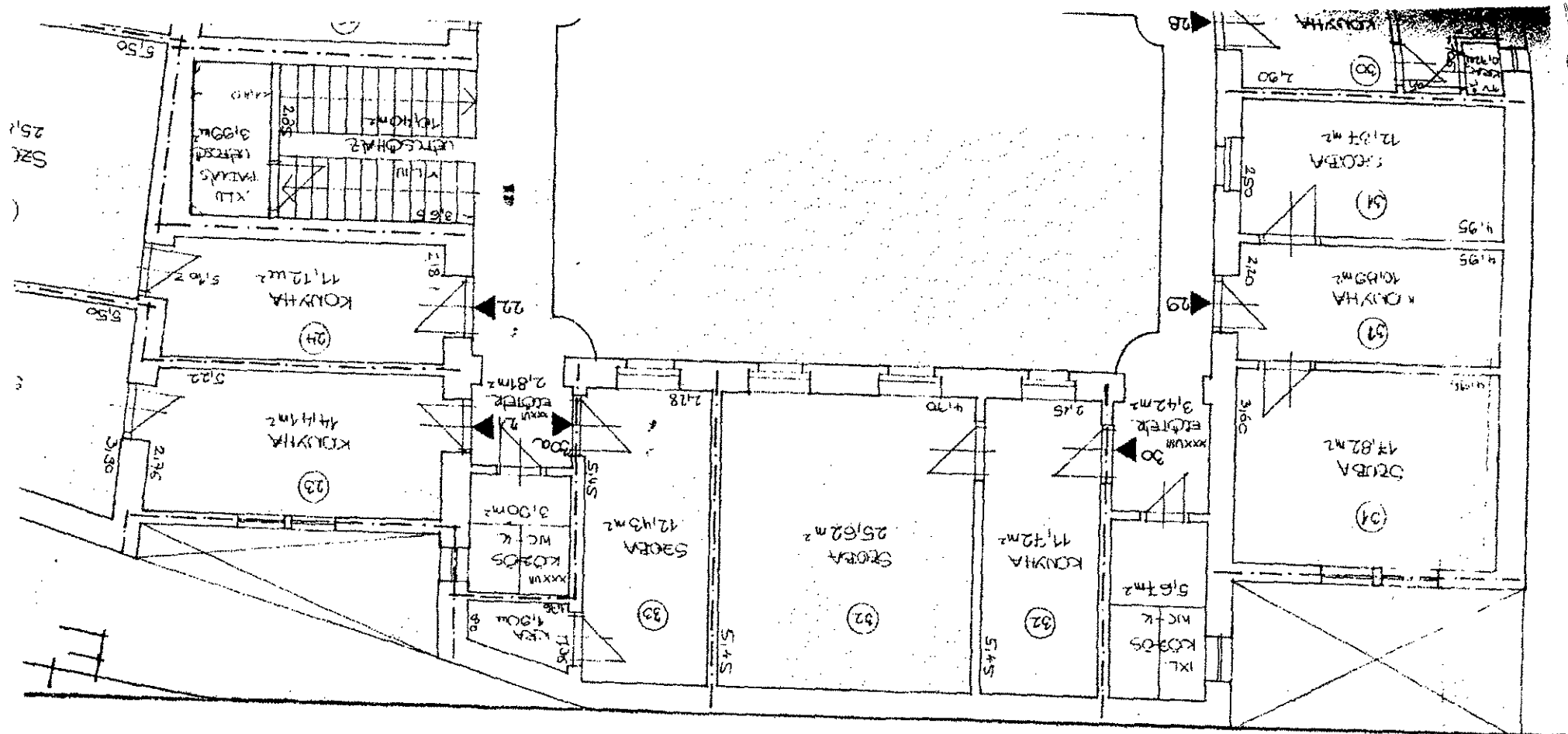
79 / 10.000 hányad

37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely
helyiségből álló műhely 47 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

129 / 10.000 hányad

38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " pince műhely " alatti
műhely, öltöző, wc, raktár
helyiségekből álló műhely 133 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

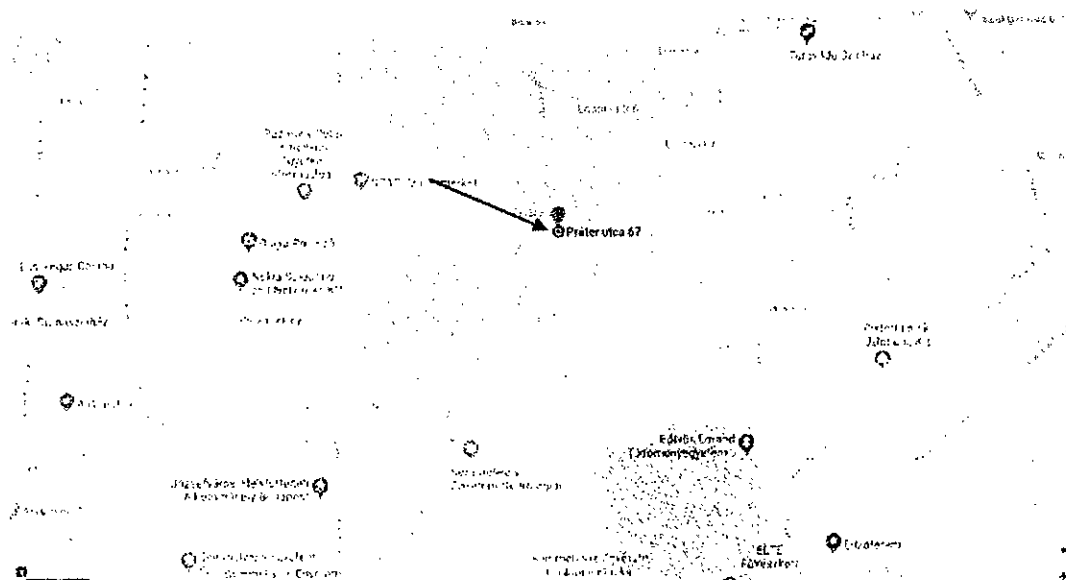
364 / 10.000 hányad



FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a. Hrsz: 36118/0/A/33

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜBBETLEN MÉRLEGZÉS ÉRTÉKELÉS



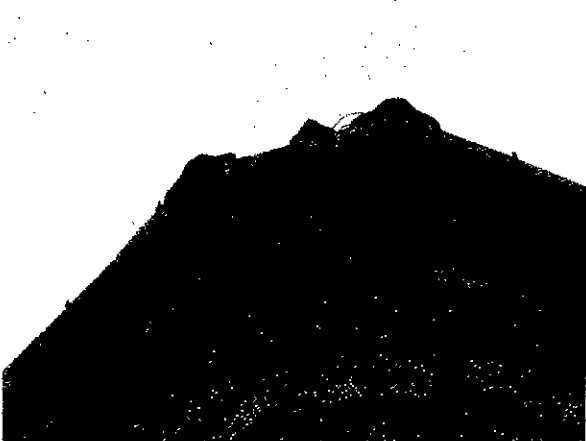
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. ereszcsonna



05. alsó homlokzati rész vakolat mállása

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a. Hrsz: 36118/0/A/33

CPIR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FŐLEGTELLEN VÉGBÍRÁTI ÉRTÉKELÉS



06. kapubejárat



07. lépcsőház



08. belső udvar



09. függőfolyosó alsó része



10. tetőszerkezet



11. belső homlokzat

513

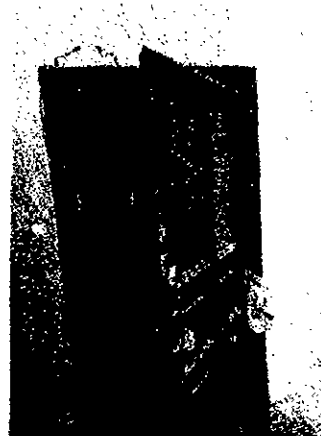
FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a. Hrsz: 36118/0/A/33

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐSZERVEZET ÉRTÉKELŐ



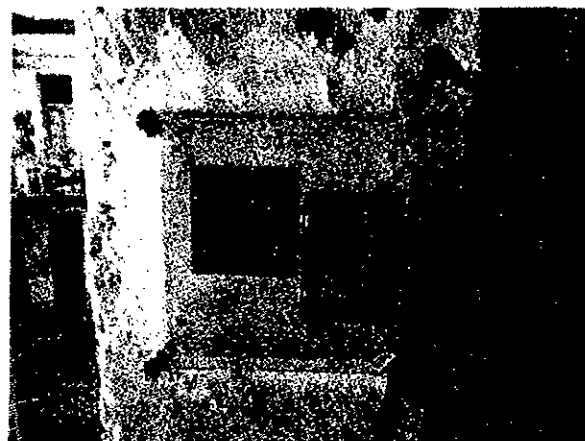
12. felújított lépcső és korlát



13. külső wc bejárat



14. bejárat



15. lakáshoz tartozó villanyóra doboz



16. vakolatmállás

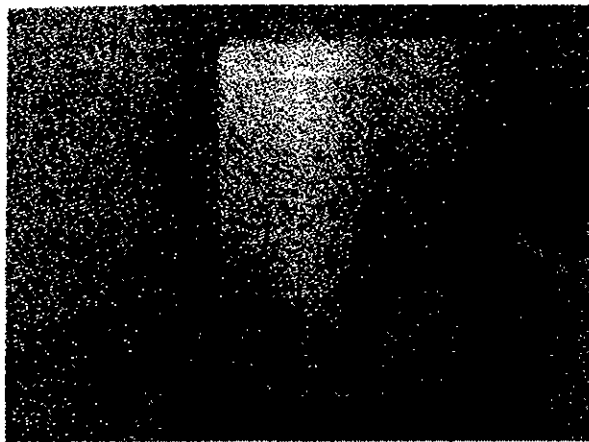


17. ablak

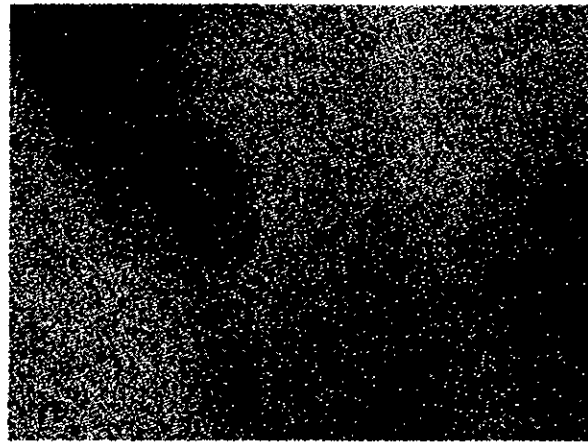
FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 67. II. em. 30/a. Hrsz: 36118/0/A/33

CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
TÜZGÉTEL-ÁLLAGTARTÓ ÉRTÉKELŐ



18. szoba



19. mennyezeti beázás



20. felvizesedés, penészedés



21. kamra



22. vízvezeték



23. külső wc

R

16

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-070

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2.



sám alatti

34990/0/A/6 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

316

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-070
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2.
Helyrajzi száma	: 34990/0/A/6
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: félszoba
Komfortfokozat	: szükségslakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 16 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 16 m ² Fajlagos m ² ár: 491 024 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 524 m ²
Eszmei hányad	: 157 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari 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: **7 860 000 Ft**
azaz **Hétmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 650 000 Ft**
azaz **Egymillió-hatszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **6 290 000 Ft**
azaz **Hatmillió-kettőszázkilencvenezer- 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.

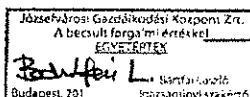
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2018. szeptember 19.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. szeptember 27.

2018 OKT 08.



CPR-Vagyoniértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
Képviselet: [Signature]

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

317

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-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez 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: Bérő, 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):	1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	16,0 m ²
Helyrajzi száma:	34990/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
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, Csarnok negyed kerületrészében, a Déri Miksa utca és a Bérkocsis utca közötti részen fekszik, a Fecske utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, behajtás a József utca felől lehetséges, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, de újabb építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A lakást magába foglaló épület az 1900-as években épült, zártosú beépítéssel, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A lakás a földszinten helyezkedik el, a bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben.

Az albetét 2 helyiségből áll, egy konyhából, és egy szobából. Az előző bérlet saját költségén kialakított a konyhai rész végében egy vizes helyiséget, melyben egy tusoló kapott helyet, felette egy villanybojlerrel. Wc nem került kiépítésre. Az ablak ráccsal védett, belső udvarra néző, műszaki állapota felújítandó. 1 db gázkonvektor biztosítja a lakás fűtését, amely kéményre kötött, a kémény valószínűleg nincs kibélelve.

A lakásban gáz és villanyóra van. Belmagasság: 3,60 m

Összességében a lakás felújítandó-romos állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
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: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempezett, tapétázott	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	PVC	felújítandó
Külső nyílászárók:	ráccsal ellátott fa szerkezetű bejárati ajtó, sík üvegezéssel, gerébtokos duplaszárnyú nyílászárók	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	3,6 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa ajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	1 db gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A lakásnak nincs saját kialakítású wc-je, és 12 m²-t elérő helyisége, ezért a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg.

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 tető és a tető deszkázat elöregedett, az eresz alatt elkorhadt. A lábazati rész több helyen vakolat hiányos, mechanikai sérülések nyomai láthatóak. A lépcsőház romos, az utcafronti homlokzat elszürkült, vakolat mállás mindenhol látható. A kapubejáró felújított, világítással ellátott.

Albetét:

Az albetétben a szaniterek le vannak szerelve, alulról vizesedés és vakolat mállás tapasztalható, salétromosodás látható. A gázkonvektor kéményre van kötve, de valószínű nincs kibélelve. A lakásban wc nem került kiépítésre.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha+tusoló	PVC	festett+csempe	8,55 m ²	100%	8,55 m ²
félszoba	parketta	tapéta	7,86 m ²	100%	7,86 m ²
				100%	0,00 m ²
mérési korrektúra			-0,41 m ²	100%	-0,41 m ²
Összesen:			16,00 m²		16,00 m²
Összesen, kerekítve:			16 m²		16 m²

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 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 tisza 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 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 kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

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:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	524 m ²
Eszmei hányad:	157 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	8 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 650 000 Ft , Egymillió-hatszázötvenezer- 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:	1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2.	VIII. ker., Szilágyi utca	VIII. ker., Fecske	VIII. ker., Vásár utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Nagy Fuvors
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	16	24	16	22	23	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		17 900 000	10 900 000	16 900 000	17 900 000	16 200 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		671 250	613 125	691 364	700 435	502 759
KORREKCIÓK:						
eltérő alapterület		2%	0%	1%	1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-3%	-10%	-12%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	-3%	-3%	0%
komfortfokozat, közművek		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-28%	-18%	-27%	-29%	-7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		480 615	502 763	506 078	500 110	465 554
Fajlagos átlagár:		491 024 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 856 384 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 860 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Népszínháznegyed, földszinti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás lakás. ingatlan.com/27286548
- adat: Csarnoknegyed, földszinti, 1 szobás, gázkonvektoros fűtéssel ellátott, felújítandó lakás, a ház is felújítandó. ingatlan.com/27410244
- adat: Csarnoknegyed, magasföldszinti, 1 szobás, cserépkályha fűtésű, közepes állapotú, galériázott lakás. ingatlan.com/27305001
- adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, 1 szobás, konvektoros fűtésű, átlagos állapotú, galériázott lakás. ingatlan.com/27419457
- adat: Csarnoknegyed, földszinti, 1 szobás, felújítandó állapotú, galériázható lakás, közepes házban. ingatlan.com/27326370

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

7 860 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz.	VIII. ker., Auróra utca	VIII. ker., Dobozl utca 11.	VIII. ker., Népszínház utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	16	28	20	25
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		115 000	80 000	100 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 696	3 600	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	3%
Összes korrekció:		-8%	-6%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		3 416 Ft/m ² /hó	3 377 Ft/m ² /hó	3 413 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 402 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, 1. emeleti, komfortos, jó állapotú lakás.
ingatlan.com/23554196
2. adat: Magdolnanegyed, felújított állapotú, 2. emeleti, komfortos lakás.
ingatlan.com/27385704
3. adat: Népszínháznegyed, jó állapotú, földszinti, egy szobás lakás.
ingatlan.com/27696115

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 402 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		587 866 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	29 393 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 757 Ft
Egyéb költségek:	5%	29 393 Ft
Költségek összesen:		70 544 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		517 322 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 390 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 390 000 Ft

azaz Hétmillió-háromszázkilencvenezer- 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:	7 860 000 Ft	100%	7 860 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 390 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	7 860 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 860 000 Ft

azaz, Hétmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanoknak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanoknak 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 bejegyzettek 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 tényezőkhöz (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 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.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 7 860 000 Ft
azaz Hétmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. szeptember 19.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. szeptember 27.

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: 8000004/195159/2018

2018. 04. 24

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34990/0/A/6 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII. KER. Fecske utca 10. ajtó: 2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	szemei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	---------------	-----------------

Lakás	16	0 1	157/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/1999.02.16

2. bejegyző határozat: 37507/1996/1996.01.12

Társaasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37507/1996/1996.01.12

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 37507/1996/1996.01.12

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Bárcos utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

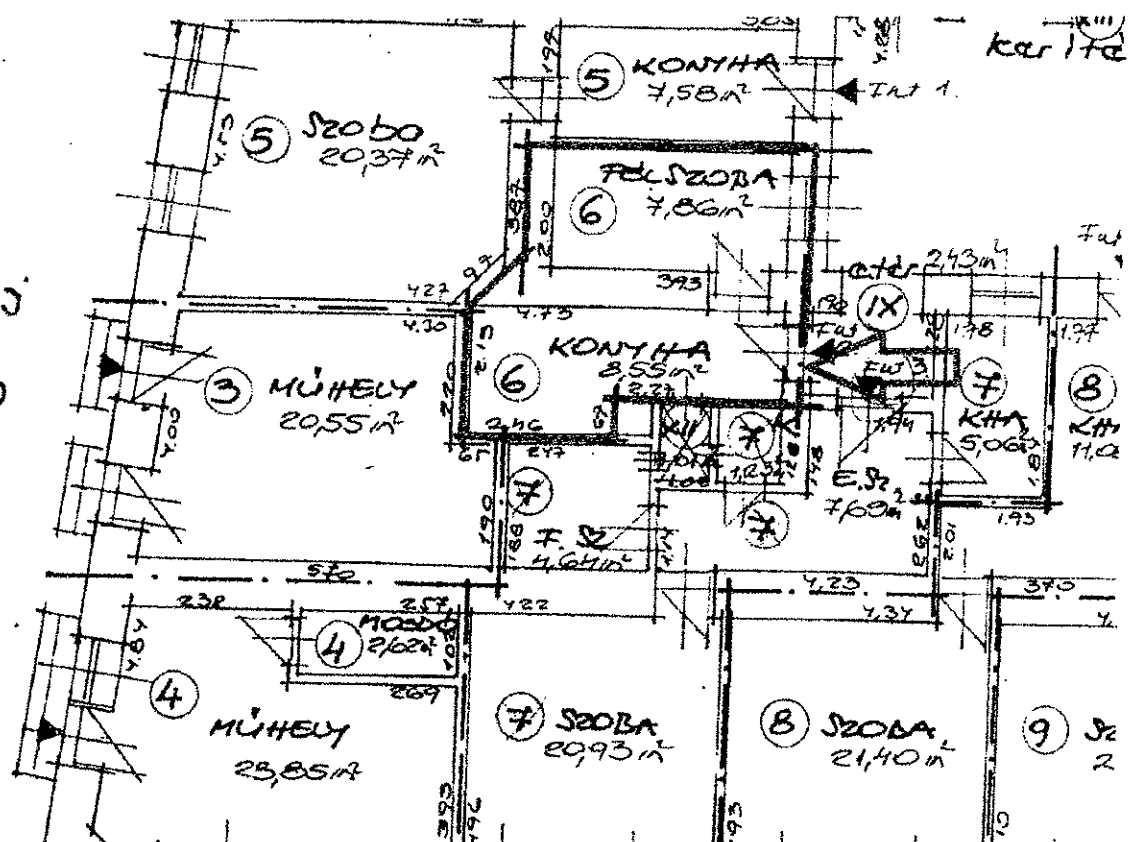
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2. Hrsz: 34990/0/A/6

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEEN VÉGZENDŐ ÁLLÓ ÉRTÉKELÉS



URBS

Társasházakat képviselő
Épületfenntartó és
Ingatlanforgalmazó Kft.

Budapest VII. ker.
Wesselényi u. 41.

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

1996 JAN 12.

Handwritten signature

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT



JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1996 JAN 07		Szám: 8240/96
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

Handwritten: 58/1996-02-01

Cím: Bp. VIII. ker. FECSKE U. 10. SZ.
(BÉRKOCSIS U. 33.)

Hrsz: 34990

Tulajdoni lap sz.: 464

Handwritten: VIII. 464/1-16
Jóváhagyta: 126

Budapest, 1989. év.

Tartalom: Alapító okirat 18 lap

Műszaki leírás 18 lap

Tervrajzok 1 - 5 -ig

Budapest VIII. ker. Fecske u. 10. (Bérmocsis u. 33.) sz.
alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077. Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott az 1993. LXXVIII. törvény továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és a 4/1995. (II. 28.) sz. önkormányzati rendeletben foglalatok alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 464 tulajdoni lapon 34.990 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 524 m2 alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Fecske u. 10. (Bérmocsis u. 33. sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (Budapest, VIII. ker. Ör 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 megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek 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 524 m2 területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a pincszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű 2 raktár helyiségből álló helyiségegyüttes 63 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

617/10.000 hányad.

- 2/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a pincszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló raktár 58 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

568/10.000 hányad.

- 3/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű egy helyiségből álló műhely 21 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

205/10.000 hányad.

- 4/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszinten található közvetlen utcai bejáratú nem lakás rendeltetésű műhely, mosdó-WC helyiségekből álló helyiségegyüttes 26 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

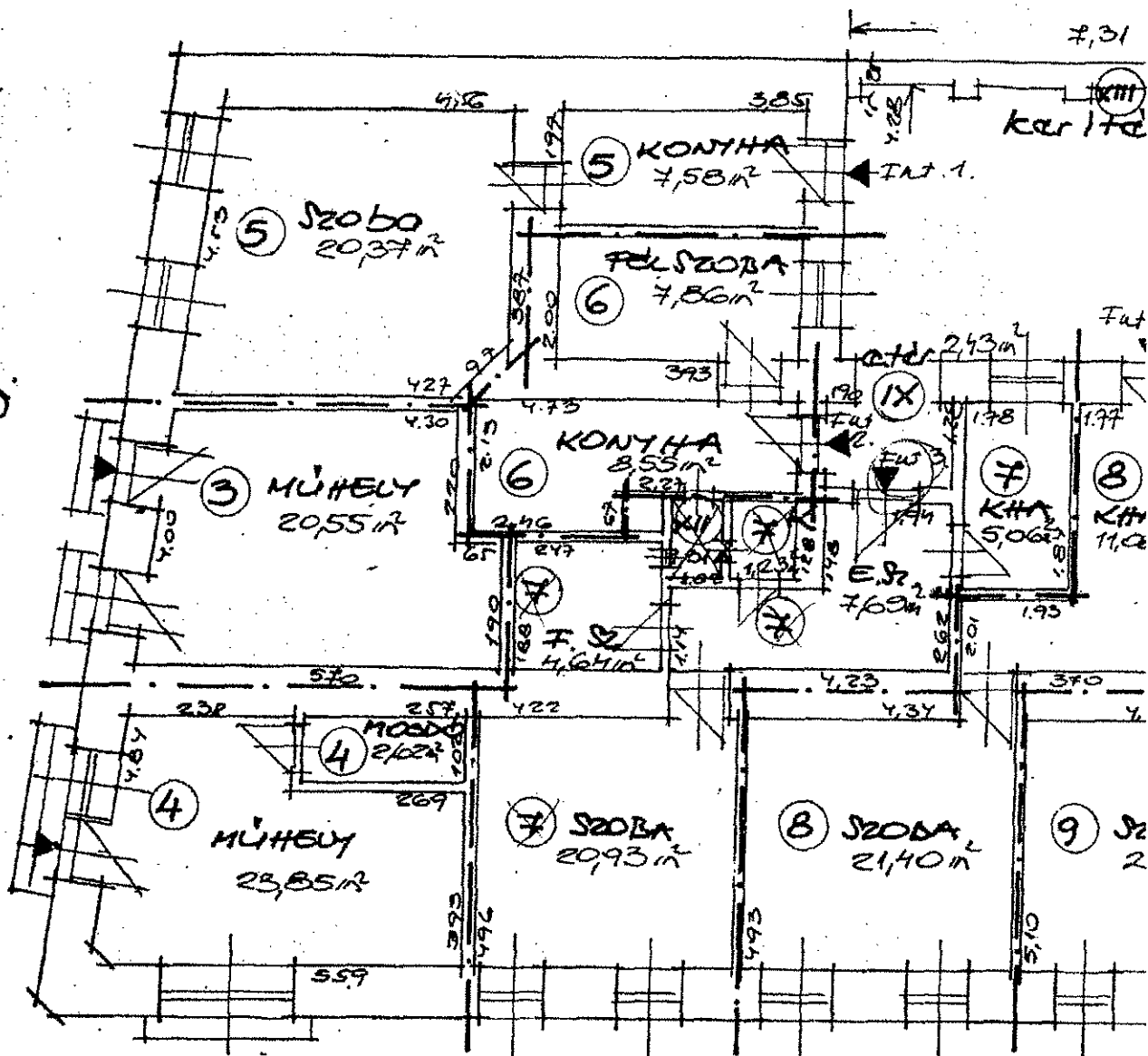
254/10.000 hányad.

- 5/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 1. sz. alatti 1 szoba, konyha, helyiségekből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

274/10.000 hányad.

- 6/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti félszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 16 m2 alapterülettel valamint a közös tulajdonból

157/10.000 hányad.



FECsKE U.

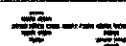
KÜLÖN TULAJDON

alter- tät	en/a.	tarifet in %
3	utcoib.	20,55
4	utcoib.	26,17
5	fset. 1.	27,95
6	fset. 2.	16,11
7	fset. 3.	39,55
8	fset. 4.	32,48
9	fset. 5.	29,07
10	fset. 6.	18,16
11	fset. 7.	34,65
12	fset. 8.	38,22
gesamt		283,51

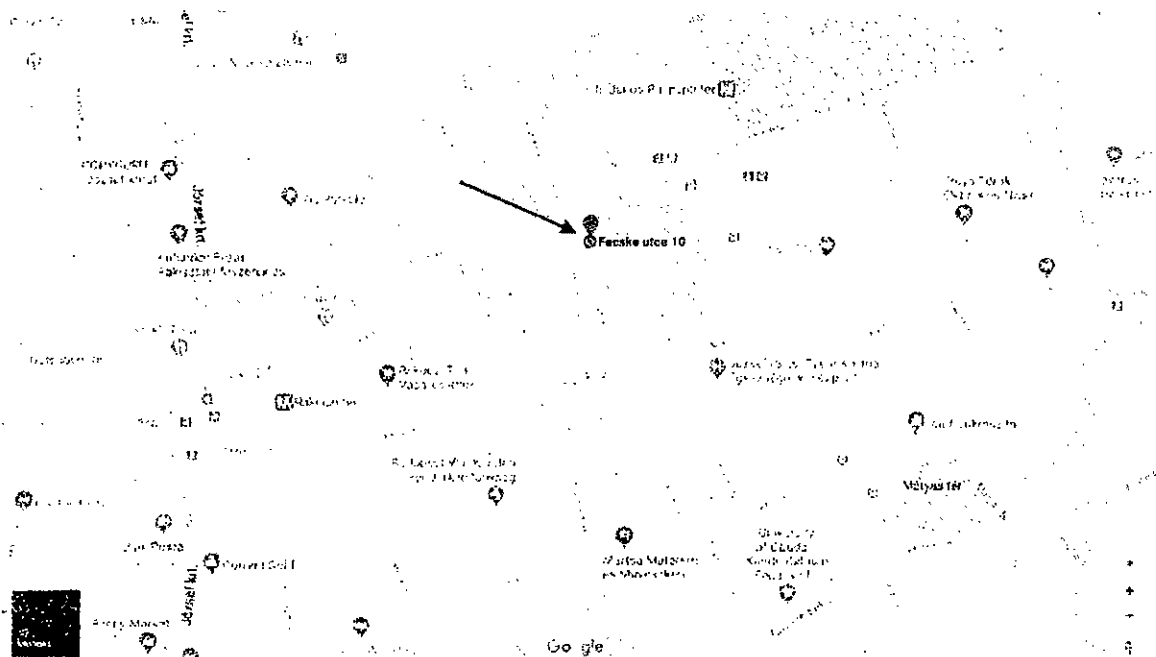
tör.	
bet	V
	VI
	VI
	VI
	IX
	X.
	XI
	XI
	XIII
ös.	

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2. Hrsz: 34990/0/A/6



CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐI SZOLGÁLTATÓ



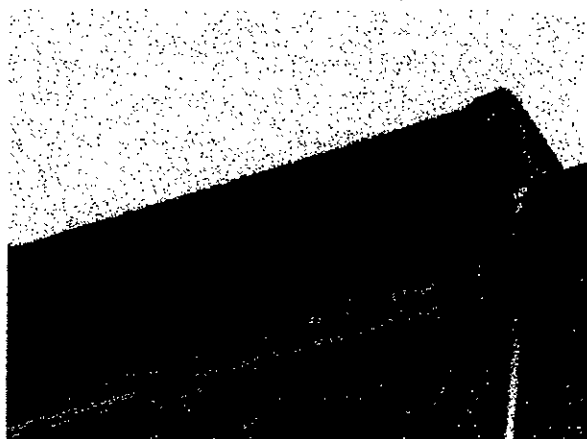
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



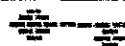
04. tetőszerkezet



05. kapubejáró

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2. Hrsz: 34990/0/A/6



CPR-VAGYONBETEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐKÉNTÉRTVEZŐ



06. kapualj



07. függőfolyosó



08. bejárat



09. duplaszárnyú ablak



10. vizesedés

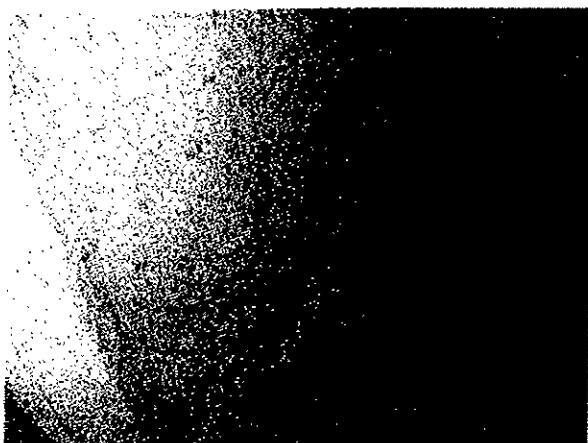


11. ablak

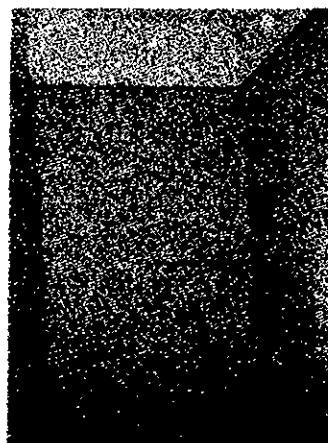
FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2. Hrsz: 34990/0/A/6

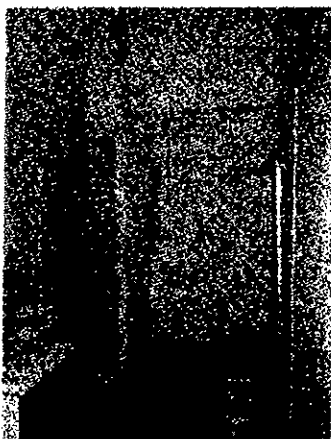
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐKÉNT ÉPÍTŐVÉLMŐ



12. salétromosodás



13. szoba



14. konyha/fürdőszoba



15. tusoló



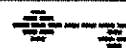
16. villanybojler



17. gáztűzhely

FOTÓMELLÉKLET:

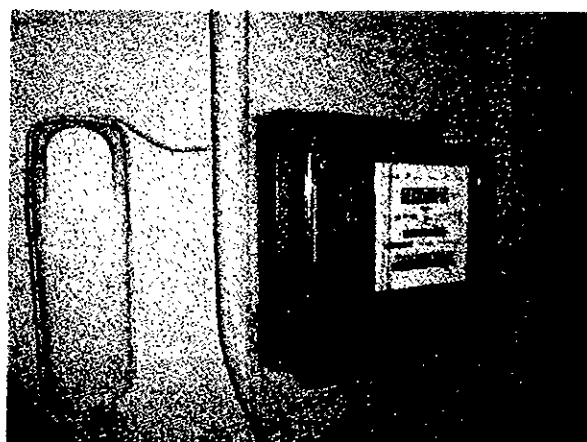
1084 Budapest, Fecske utca 10. fsz. 2. Hrsz: 34990/0/A/6



CPR-VAGYONTEREKELO KFT.
FUGGETLEN VELEBIZTOSITO CSOPORT



18. előtér



19. villanyóra



20. gázóra



21. gázkonvektor

336

17

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: óvoda

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Baross utca 59. I. emelet
HRSZ:	35232/0/A/27, 193 m ² .

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték.:	306.736,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	59.200.000,- Ft
Dátuma:	2018.01.05.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2018.01.17.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres helyiség

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

A forgalmi érték nem változott.

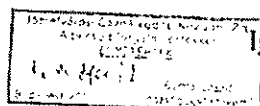
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	306.736,-..... Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	59.200.000,-..... Ft
Az ingatlan likvid forgalmi értéke:	47.000.000,-..... 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. október 31.

2018 OKT 31



Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross utca 59. szám (hrsz.:35232/0/A/27) alatti, Önkormányzati tulajdonú I. emeleti óvoda forgalmi értékéről



HB

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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. január 05.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : óvoda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Józsefváros
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross utca 59. földszint
Hrsz. : 35232/0/A/27

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : óvoda/iroda
Épületen belüli elhelyezkedése : I. emelet (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 193 m²
Belmagasság : 3,8 m
Eszmei hányad : 864/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 907 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. január 05.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 306.736,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 59.200.000,- Ft
azaz Ötvenkilencmillió-kettőszázezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.600.000,- Ft
azaz Egymillió-hatszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 47.000.000,- Ft
azaz Negyvenhétmillió forint

Budapest, 2018. január 05.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139. Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-939364
Ingatlanforgalmi értékbíró
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Baross utca 59. szám alatti, 35232/0/A/27 hrsz.-ú emeleti óvoda/iroda 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2017. december 19.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2017. december 18.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Baross utca 59. I. emelet
Helyrajzi szám	: 35232/0/A/27
Megnevezése	: óvoda
Terület	: 193 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, Józsefváros elnevezésű városrészben, a Baross utcában, a Baross utca és a Harminckettesek tere sarkán lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1893
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: vasbeton sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes lemezszigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: műpala és cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, nyitható vasráccsal védett, faszerkezetű ablakok, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtók, közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, kerámiával, járólappal, parkettával burkolt, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett, lambériázott, csempézett falak, gyenge-közepes állapotúak
gépészet, hőleadók:	cirkó, radiátor, villanybojler

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1893-ban épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Baross utcában, a Baross utca és a Harminckettesek tere sarkán lévő társasház emeletén található, a társasház lépcsőházából önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan sarokingatlan, ezért a Baross utcára és a Harminckettesek tere felé is rendelkezik ablakokkal. Mindkét irányba 1-1 erkély is tartozik az ingatlanhoz. A társasházi alapító okiratban jelzett és az alaprajzon is feltüntetett felvonó már nincs meg. Az ingatlanban minden közmű rendelkezésre áll. A vizsgált ingatlan több helyiségre, közlekedőre, vizesblokkra osztott, melyek belmagassága 3,8 m.

A lépcsőházi bejárati ajtó faszerkezetű, nyitható fémráccsal védett, az ablakok és az erkélyajtók is faszerkezetűek, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A padozat beton, kerámiával, járólappal és parkettával burkolt, közepes állapotú.

A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, gyenge-közepes állapotúak. Az ingatlan fűtése cirkóval és radiátorokkal történik. A használati meleg vizet villanybojlerek biztosítják. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján és a tényleges kialakításában is óvoda található, de felújítás, átalakítás után irodai funkcióban is hasznosítható. A számos ablak nagyon jó bevilágítottságot biztosít. Az ingatlan a szemle során üres volt. Összességében az ingatlan közepes állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei			
Előszoba	5,50	100%	5,50
Tároló	1,10	100%	1,10
Konyha	26,20	100%	26,20
Előtér	1,10	100%	1,10
wc	0,90	100%	0,90
Zuhanyzó	1,30	100%	1,30
Öltöző	4,00	100%	4,00
Öltöző	6,50	100%	6,50
Öltöző	6,50	100%	6,50
Iroda	7,20	100%	7,20
Öltöző	19,30	100%	19,30
Foglalkoztató	39,20	100%	39,20
Foglalkoztató	39,20	100%	39,20
Mosdó	10,50	100%	10,50
Közlekedő	14,40	100%	14,40
Mosdó	10,50	100%	10,50
Ingatlan összesen	193,40		193,40
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	193,40		193,40
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	193,00		193,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 193,0 m².

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

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Óvoda/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	Baross utca 59.	Kun utca		Luther utca		Szerdahelyi utca		Práter utca		Szigony utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	I. emelet	I. emelet		II. emelet		földszint		I. emelet		földszint	
Ingatlan redukált alapterülete	193	50		50		43		50		101	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1897	2016		1920		1938		1930		1935	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes állapot	tégla, jó állapot		tégla, jó áll.		tégla, átlagos áll.		tégla, jó állapot		tégla, átlagos állapot	
Eladási ár Ft-ban		16 800 000		16 800 000		15 600 000		23 400 000		36 200 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		336 000		336 000		362 791		468 000		358 416	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-10%	kisebb	-10%	kisebb	-10%	kisebb	-10%	kisebb	-5%
műszaki állapot (3)		jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%
közmvévk, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
eladási/ajánlati ár (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-10%		0%		-15%		5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		302 400		302 400		362 791		397 800		376 337	
A figyelembe vett súlysúlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	348 345										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	67 200 000	azaz Hatvanhétmillió-kettőszázezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	47 000 000	azaz Negyvenhétmillió forint									

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

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.926 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, emelet, Baross utca	60	170 000	2 833
2. Iroda, földszint, József körút	92	290 000	3 152
3. Iroda, földszint, Német utca	73	150 000	2 055
4. Iroda, emelet, Tömő utca	110	160 000	1 455
5. Iroda, földszint, Illés utca	48	58 000	1 208
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			2 140
méret miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 926
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			193
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			371 718
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			4 460 616
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			3 345 462
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			100 364
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			100 364
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			133 818
Kalkulálható költségek összesen, Ft			334 546
Éves üzemi eredmény, Ft			3 010 916
Tőkésítési ráta			7,0%
Tőkésített érték, Ft			43 013 083
Befektetési kiadások			2 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			40 513 083
Hozadéki érték kerekítve, Ft			40 500 000
Tőkésítési ráta becslése: %			
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:1,4		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	907	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	100 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	864	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	8	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke keréktíve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 600 000	azaz Egymillió-hatszáz 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 vettük figyelembe.

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	67 200 000	40 500 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	59 200 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Baross utca 59. szám alatti, 35232/0/A/29 hrsz-ú emeleti óvoda/iroda jelenlegi piaci értékét:

59.200.000 Ft-ban,

azaz

Ötvenkilencmillió-kettőszáz ezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. január 05.

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

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	907	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	100 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	864	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	8	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kérekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 600 000	azaz Egymillió-hatszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	67 200 000	40 500 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	59 200 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Baross utca 59. szám alatti, 35232/0/A/29 hrsz-ú emeleti óvoda/iroda jelenlegi piaci értékét:

59.200.000 Ft-ban,

azaz

Ötvenkilencmillió-kettőszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. január 05.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679826-2-41
Lorincz Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

346

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 érdekeltsege nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

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

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

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

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető 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. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/593365/2017

2017. 12. 18

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35232/0/A/27 helyrajzi szám

1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 59. 1. emelet, "felülviszogatás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/Egál	oszmány hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	-----------------------------	----------------	-----------------

Óvoda	193	0 0	054/10000	önkormányzati
-------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

1. bejegyző határozat: 154108/1/1998/98.07.20

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 154108/1998/07.20.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 55-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ-TULAJDONT

ALAPÍTÓ OKIRAT

MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

BUDAPEST, VIII. KERÜLET

BAROSS U. 59. SZ.

HRSZ.: 35232

Budapest, 2004. november 22.

Jelen Alapító Okiratot készítette és ellenjegyezte:
dr. Kovács Dénes ügyvéd
1054 Budapest, Alkotmány u. 10. 1/A.

ALAPÍTÓ OKIRAT

VIII. KER. BAROSS U. 59. SZ.

HRSZ.: 35232

Figyelemmel a társasházakra vonatkozó hatályos jogszabályokra (Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény) a VIII. ker. Baross u. 59. számú Társasház tulajdonosai a társasház 2004. november 22-én tartott közgyűlés és az ezen hozott, jegyzőkönyvben rögzített közgyűlési határozat alapján a jelenleg érvényben lévő Társasháztulajdoni Alapító Okiratukat az alábbiak szerint módosítják, és hatályosítják oly módon, hogy az egységes szerkezetbe foglalva a korábbi okirat helyébe lép:

I.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.) Közös tulajdon

1/ Az ingatlan műszaki állapota:

Az ingatlan pince + négy szint + padlás-, közművesített 19 db lakást, nyolc nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magában, összesen 27 albetét.

1
2

emlék

du

100%
100%

100%

100%

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

[Handwritten signature]

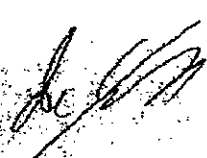
2./Közös tulajdonba kerülő vagyonsrészek:

- I. Telek: 907 m2
- II. Épületszerkezetek, alapok, főfalak, földemek, lakás-válaszfalak, valamint a földemek hanggátló és hőszigetelő anyaga. Külső utcai, belső udvari homlokzatok, azok burkolata a közösségi helyiségek fal- és padlóburkolatai, azok berendezési és felszerelési tárgyai.
- III. Tetőszerkezet: nyeregtetős, fagerendás, cserépfedéssel.
- IV. Kémények, kéményszegélyek, (kéményvedkővek, szellőzők, villámvédelem.)
- V. Az összes víz elleni szigetelések.
- VI. Az épületen lévő csapadékvízcsatornák, valamint az alapvezetékek a telekhatárig. Szennyvízcsatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásoktól a telekhatárig.
- VII. Vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdoni illetőségű helyiségekbe történő leágazásokig.
- VIII. Elektromos vezetékek a főelosztótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig, valamint a közösségi helyiségek vezetékhálózata és szerelvényei.
- IX. Gázvezetékek az utcai elzárótól a külön tulajdoni illetőségű helyiségek fogyasztásmérő órájáig.
- X. Kapualj 22,2 m2
- XI. Udvar 97,6 m2
- XII. Lépcsőház 231,6 m2

KISFALU
Budapesti Vagyongazdálkodó Kft.
[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures]

10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.


m2 területű, nem lakás céljára szolgáló műhely, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 78/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

23.) tulajdona a 35232/0/A/23. hrsz. alatti és a földszinti tervrajzon 23. számmal jelölt, egy helyiségből álló, 14 m2 területű, nem lakás céljára szolgáló műhely, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 61/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

24.) tulajdona a 35232/0/A/24. hrsz. alatti és a földszinti tervrajzon 24. számmal jelölt, egy helyiségből álló, 14 m2 területű, nem lakás céljára szolgáló műhely, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 61/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

25.) tulajdona, valamint holtig tartó haszonélvezeti joga terheli a 35232/0/A/25. hrsz. alatti és a földszinti tervrajzon 25. számmal jelölt, egy helyiségből álló, 18 m2 területű, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 78/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

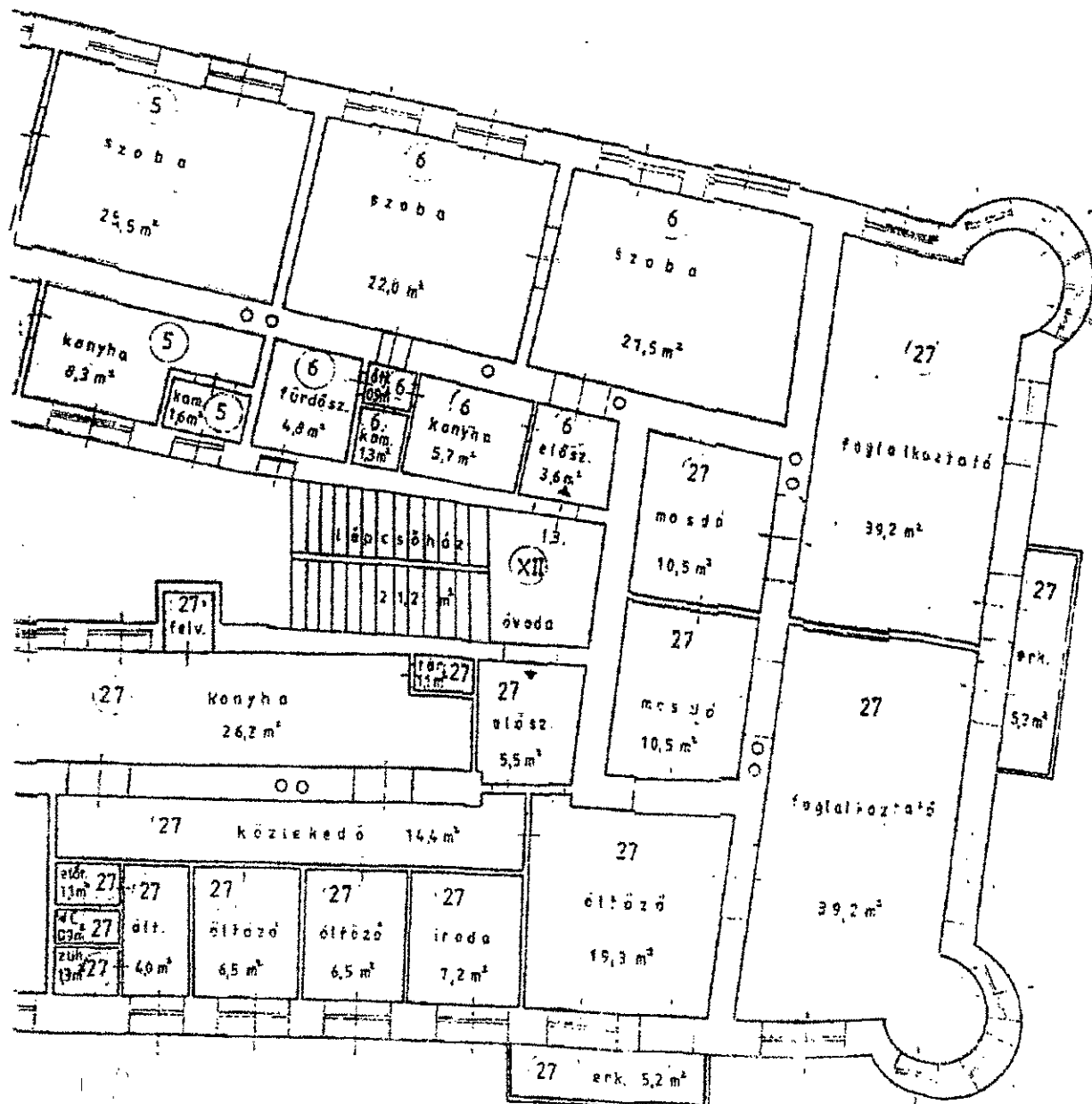
26.) A VIII. Ker. Önkormányzat tulajdona a 35232/0/A/26. hrsz. alatti és a földszinti tervrajzon 26. számmal jelölt, egy helyiségből álló, 184 m2 területű, nem lakás céljára szolgáló műhely, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 803/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

27.) A VIII. Ker. Önkormányzat tulajdona a 35232/0/A/27. hrsz. alatti és az I. emeleti tervrajzon 27. számmal jelölt, egy helyiségből álló, nem lakás céljára szolgáló 193 m2 területű óvoda, a hozzá tartozó 2 db. erkély és felvonót magában foglaló helyiség, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 864/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

28.) K tulajdona a 35232/0/A/28. hrsz. alatti egy szobából álló, 38 m2 területű öröklakás, valamint a közösségben maradó telekből, építményrészekből, felszerelésekből és berendezési tárgyakból 164/10.000-ed eszmei tulajdoni hányaddal.

KISFALU
Létesítési Vagyongadálkodó Kft

I. EMELET ALAPRAJZ



BP. VIII. BAROSS U. 59.
35232 hrsz.

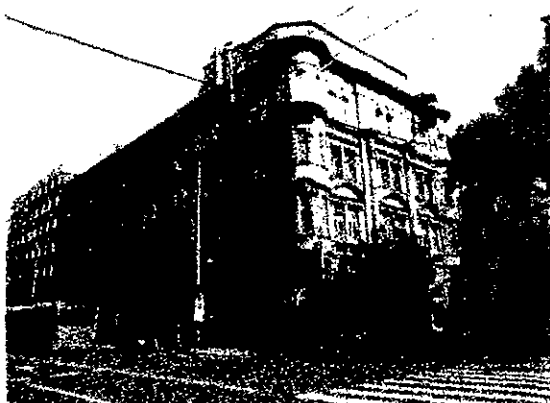
LAPSZÁM

333

1082 Budapest, Baross utca 59. emeleti iroda (Hrsz.: 35232/0/A/27)



Környezet, utca



Társasház utcafrontja



Társasház udvari homlokzata

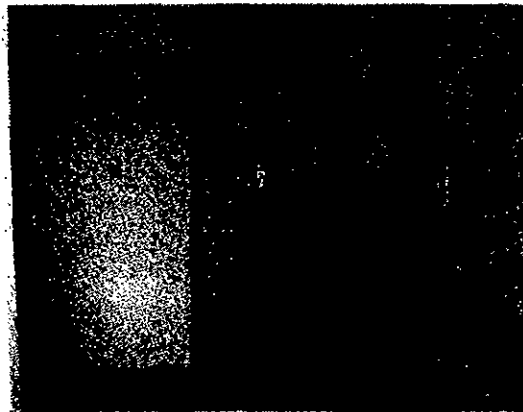


Lépcsőház

2017. december 19.

355

1082 Budapest, Baross utca 59. emeleti iroda (Hrsz.: 35232/0/A/27)



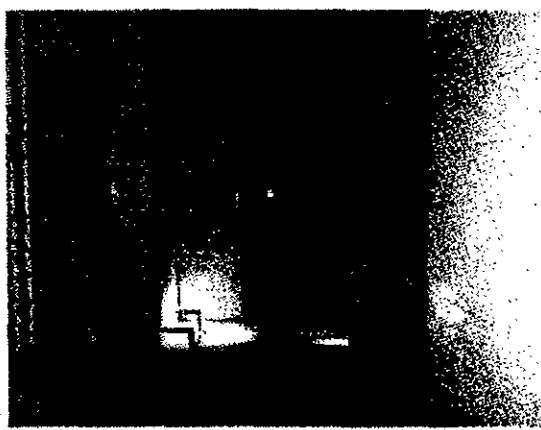
A vizsgált ingatlan bejárata



Előtér



Gázóra



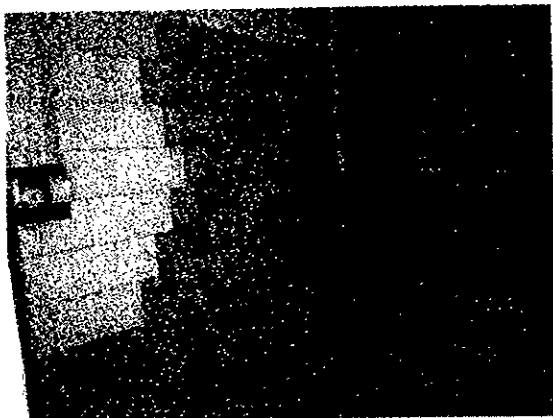
Konyha

2017. december 19.

27

356

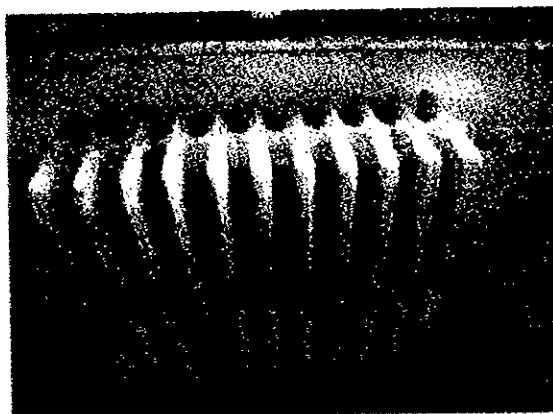
1082 Budapest, Baross utca 59. emeleti iroda (Hrsz.: 35232/0/A/27)



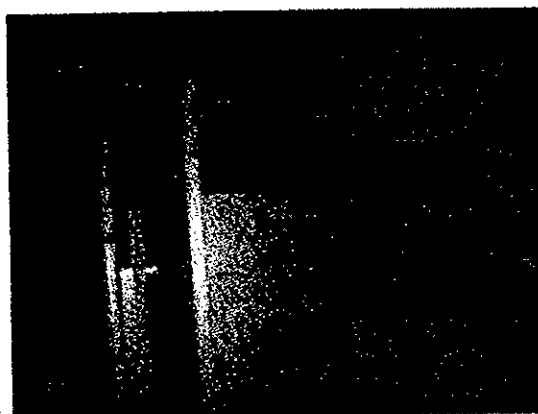
Csempe leválások



Konyha



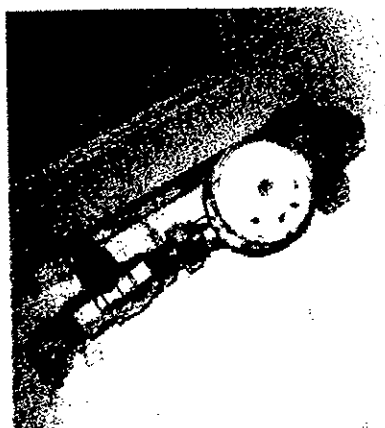
Radiátor



Cirkó



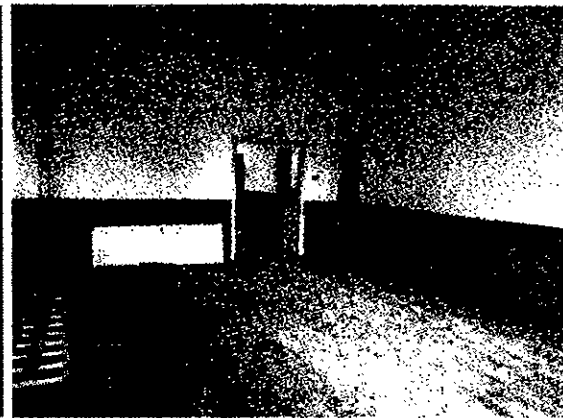
Villanybojler



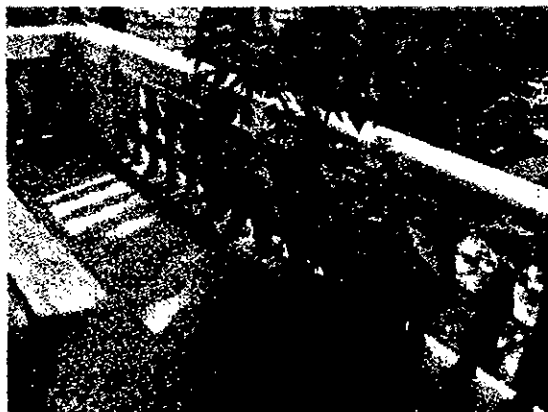
Vízóra

2017. december 19.

1082 Budapest, Baross utca 59. emeleti iroda (Hrsz.: 35232/0/A/27)



Foglalkoztató helyiség



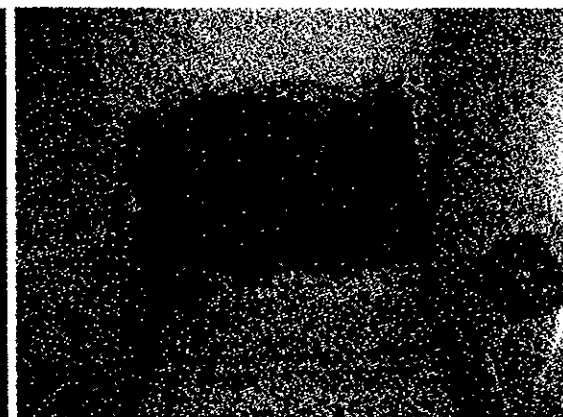
Erkély



Mosdó



WC



Beázás miatti vakolatleválás

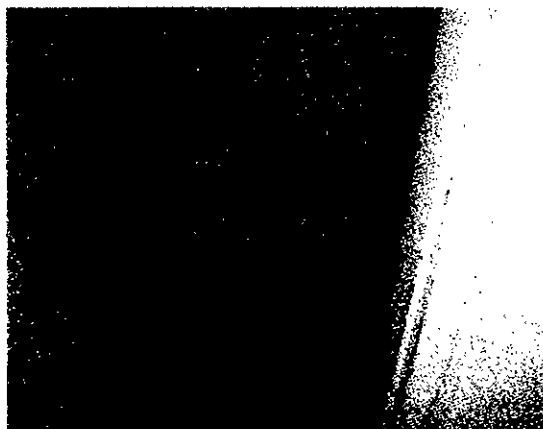
2017. december 19.

358

1082 Budapest, Baross utca 59. emeleti iroda (Hrsz.: 35232/0/A/27)



Öltöző



Zuhanyozó

2017. december 19.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Baross utca 59.



360

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Település: | Budapest, VIII. kerület |
| Utca, házszám, emelet, ajtó: | Mária utca 32-34. IV. emelet 1. |
| HRSZ: | 36708/0/A/46,
144 m ² |

Az eredeti értékbecslés adatai:

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Készítette: | Avant.Immo Kft |
| Értékbecslő: | Bártfai László |
| Fajlagos forgalmi érték: | 384.609,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 55.380.000,- Ft |
| Dátuma: | 2018.02.05. |
| Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma: | 2018.02.19. |

Tulajdonviszonyok és bérlo adatai:

| | |
|-------------|---------------------------|
| Tulajdonos: | Józsefvárosi Önkormányzat |
| Bérlo: | üres lakás |

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték/

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

A forgalmi érték nem változott.

*Aktualizált értékek:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Fajlagos forgalmi érték: | 384.609,- Ft/m ² |
| Az ingatlan forgalmi értéke: | 55.380.000,- Ft |
| Az ingatlan likvid forgalmi értéke: | 44.310.000,- 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. október 31.

2018 OKT 31.

Bártfai László

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. T: 06-30/908-1995
1031 Budapest, Városház köz 5. e-mail: avantimmo@t-online.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest VIII. Mária u. 32-34. IV. 1.
36708/0/A/46 hrsz alatti lakásról



Budapest, 2018. február 05.


362

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Övezeti besorolás: Palota negyed

A lakás alapterülete m²

144,00

Komfortfokozat

Komfortos

Szobák száma db

3 és félszoba

Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m²

384 609

A lakás forgalmi értéke, kerekítve Ft

55 380 000

Számított fajlagos likvid forgalmi érték Ft/m²

307 687

Forgalmi érték a maximális likviditás esetén Ft

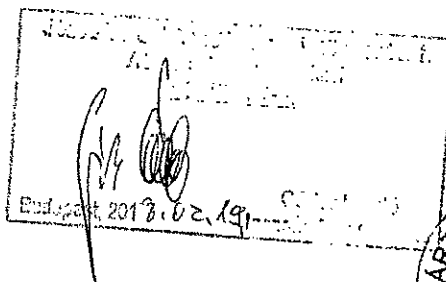
44 310 000

Az albetétre jutó földterület nagysága m²

38,29

Az albetétre jutó földterület értéke Ft

8 810 000



Bártfai László

Bártfai László
okl. ú. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

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

2. Alapelvek, feltételek

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

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan adatai, leírása

| | |
|---|--------------------------------|
| Környezet | |
| Beépítettség | Zártsoros, a Baross u. sarkán |
| Utca burkolata | Aszfalt |
| Járda | Aszfalt |
| Parkolás | Utcán |
| Közösségi közlekedési megálló | 5 percen belül elérhető |
| Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség | 5 percen belül elérhető |
| Környezeti terhelés | Jelentős, a Baross u-i oldalon |
| Földterület | |
| Telek területe | 1.235 m ² |
| Felszíne | Sík, épülettel bekerített |

| Az épület jellemzői | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Szintszám | Pince + félemelet + 4 ill. 5 em. |
| Építési év | XX. sz. első fele |
| Alapozás | Sávialapozás |
| Függőleges teherhordó szerkezet | Tégla |
| Födémek | Szilárd födém |
| Tető kialakítása, héjalása | Magastető, hullámlemez héjalás |
| Műszaki állapota, szemrevételezéssel | Közepes 50 % |
| Homlokzati repedések, süllyedés | Hajszálrepedés, felületi repedés |
| Pince állapota, bejárat magassága | Vizes, bejárat 1,90 m |
| Elektromos energia | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Vízellátás | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Gázvezeték | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Csatorna | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Szemétszállítás | Közüzemi szolgáltatás |

| A lakás jellemzői | |
|--------------------------------|---|
| Közös tulajdoni hányad | 310/10.000 |
| Alapterülete | 144,0 m ² |
| Belmagassága | 3,46 m |
| Szobák száma | 3 és fél szoba |
| Tájolás | Utcai, a Baross u-ra tájolt |
| Épületen belüli elhelyezkedése | Közepes |
| Komfortfokozat | Komfortos szemle alapján |
| Tulajdonos | Bp. VIII. ker. Önkormányzat 1/1 |
| Bérlő | Nincs |
| Elektromos energia | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van |
| Vízellátás | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, vízóra van |
| Fűtés | Héra cserépkályha gázégő, szilárd tüzelésű cserépkályha, Calor fali gázmelegítő, parapet gázkonvektor |
| Melegvíz | Fégtherm gázbojler |
| Gázvezeték | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva, mérőóra van |
| Csatorna | Közüzemi hálózatra csatlakoztatva |
| Szemétszállítás | Közüzemi szolgáltatás |
| Alaprajzi eltérés | Nincs |
| Felületképzések típusa | Korszerűtlen |
| Felületképzések állapota | Lelakott |

A lakás helyiségstruktúrája és felületképzések

| Helyiség | Padló | Fal | Megjegyzések |
|------------|-----------|------------------|--|
| Előszoba | Parketta | Festett | |
| Konyha | Kőlap | Csempe + festett | Gáztűzhely, mosogató |
| Félszoba | Parketta | Festett | Parapet gázkonvektor |
| Kamra | Kőlap | Festett | |
| WC | Mettlachi | Csempe + festett | |
| Fürdőszoba | Kőlap | Csempe + festett | Fürdőkád, kézmosó, Calor fűtőkészülék, Fégtherm gáz-bojler |
| Szoba I. | Parketta | Festett | Héra cserépkályha |
| Szoba II. | Parketta | Festett | Héra cserépkályha |
| Szoba III. | Parketta | Festett | Cserépkályha |

Értékmódosító tényezők

| | |
|----------------------|--------------|
| Értéknövelő tényezők | Sarok épület |
| | Lift van |

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Értékcsökkentő tényezők | Egyik szoba nem külön bejáratú |
| | Falnedvesség, beázás, repedések |
| | Lelakott, rossz műszaki állapot |
| | Elhasznált, régi berendezések |

5. Értékképzés**5.1. Az ingatlan értékelésének módszere**

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

Feltételei:

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

5.2. Érték számítások, lakás értékelés

| 1 | | Értékelendő | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----|--|------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2 | Cím | VIII. Mária u. 32-34. IV. 1. | VIII. Mária u. | VIII. József krt. | VIII. József krt. | VIII. Bródy S. u. | VIII. Bródy S. u. |
| 3 | Gazdasági tényezők | | | | | | |
| 4 | Ár (Ft) | | 50 000 000 | 42 400 000 | 61 200 000 | 42 100 000 | 38 600 000 |
| 5 | Információ forrás | | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték | NAV illeték |
| 6 | Ingatlan alapterülete (m ²) | 144,00 | 138,00 | 115,00 | 151,00 | 113,00 | 98,00 |
| 7 | Fajlagos ár (Ft/m ²) | 380 551 | 362 319 | 368 696 | 405 298 | 372 566 | 393 878 |
| 8 | Ingatlan jellege | Önkorm. lakás | Th. öröklakás | Th. öröklakás | Th. öröklakás | Th. öröklakás | Th. öröklakás |
| 9 | Az ár jellege | | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció | Tranzakció |
| 10 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 11 | Tulajdonjogi viszony | Önkorm. tulajdon | Tulajdon | Tulajdon | Tulajdon | Tulajdon | Tulajdon |
| 12 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 13 | Eladás/ajánlat időpontja | 2018. | 2017. | 2017. | 2017. | 2017. | 2017. |
| 14 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 15 | Korrigált ár (Ft) | | 50 000 000 | 42 400 000 | 61 200 000 | 42 100 000 | 38 600 000 |
| 16 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 380 551 | 362 319 | 368 696 | 405 298 | 372 566 | 393 878 |
| 17 | Helyszíni tényezők | | | | | | |
| 18 | Elhelyezkedés a kerületen belül | | ua. | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 19 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 20 | Az épület kora, műszaki állapota | | ua. | rosszabb | rosszabb | rosszabb | rosszabb |
| 21 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,05 | 1,02 | 1,05 | 1,02 |
| 22 | Épületen belüli fekvés (utcai, udvari, em.) | | rosszabb | rosszabb | ua. | rosszabb | ua. |
| 23 | Korrektíós tényező | | 1,02 | 1,02 | 1,00 | 1,02 | 1,00 |
| 24 | Korrigált egységár (Ft/m ²) | 395 723 | 369 565 | 394 873 | 413 404 | 399 019 | 401 755 |
| 25 | Eladhatósági tényezők | | | | | | |
| 26 | Komfortfokozat, közművek | | ua. | ua. | ua. | ua. | ua. |
| 27 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 28 | Használhatóság, alaprajzi kapcsolatok | | ua. | ua. | jobb | ua. | ua. |
| 29 | Korrektíós tényező | | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 |
| 30 | Műszaki állapot | | jobb | jobb | jobb | jobb | jobb |
| 31 | Korrektíós tényező | | 0,98 | 0,96 | 0,98 | 0,98 | 0,98 |
| 32 | Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²) | 384 609 | 362 174 | 379 078 | 397 033 | 391 038 | 393 720 |
| 33 | Számított forgalmi érték Ft | 55 383 651 | | | | | |
| 34 | Kerekített forgalmi érték Ft | 55 380 000 | | | | | |
| 35 | Korrigált likvid egységár (Ft/m ²) 80% | 307 687 | | | | | |
| 36 | Számított likvid forgalmi érték Ft | 44 306 920 | | | | | |
| 37 | Kerekített likvid forgalmi érték Ft | 44 310 000 | | | | | |

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

Diszkontálás számítása

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

5.3. Földterület értékelés

| | |
|--|-----------|
| Közös tulajdoni hányad számláló | 254 |
| Közös tulajdoni hányad nevező | 10 000 |
| Teljes földterület m ² | 457 |
| Az albetétre jutó földterület m ² | 11,61 |
| Beépítetlen terület fajlagos érték Ft/m ² | 230 000 |
| Terület érték (számított) Ft | 2 669 794 |
| Terület érték kerekítve Ft | 2 670 000 |

Az épület műszaki állapota

| | Befoglaló épület szerkezeti és
származási elemek megnevezése | Műszaki állapot (hiányosság, szakvélemény
vagy szemrevételezés) | Várható felújítási
idője |
|----|---|--|-----------------------------|
| 1 | Szerkezeti elemek (alapok, főfalak) | Szemrevételezés Gyenge, szigetelés hibás 40 % | 2-5 éven belül |
| 2 | Közös terület, pince | Szemrevételezés Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 3 | Közös terület, padlás | Szemrevételezés Gyenge 40 % | 2-5 éven belül |
| 4 | Közös terület, lépcsőház | Szemrevételezés Közepes 50 % | 5 éven túl |
| 5 | Közös terület, függőfolyosók | Szemrevételezés Jó 60 % | 5 éven túl |
| 6 | Utcai homlokzat | Szemrevételezés Közepes 50 % | 5 éven túl |
| 7 | Udvari homlokzat, belső udvar | Szemrevételezés Közepes 50 % | 5 éven túl |
| 8 | Fedélszék | Szemrevételezés Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 9 | Tetőfedés | Szemrevételezés Gyenge 40 % | 2-5 éven belül |
| 10 | Kémények | Szemrevételezés Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 11 | Oromfalak | Szemrevételezés Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 12 | Csapadékvíz elvezető ereszek | Szemrevételezés Gyenge 30 % | 2-5 éven belül |
| 13 | Gázbekötő vezeték | Szemrevételezés Megfelelő 50 % | 5 éven túl |
| 14 | Szennyvízvezeték (közös) | Szemrevételezés Gyenge 20 % | 2-5 éven belül |

A lakás műszaki állapota

| Megnevezés | Megjegyzések | Használhatóság
% |
|------------------------------|---|---------------------|
| Nyílászárók | Korszerűtlen, gerébtokos, gyenge állapotú | 30 % |
| Belső felületképzések, falak | Falnedvesség, beázás, repedések | 30 % |
| Hidegburkolatok | Korszerűtlen, javítandó | 30 % |
| Melegburkolatok | Korszerűtlen, javítandó | 30 % |
| Víz és csatornahálózat | Javítandó, felújítandó | 30 % |
| Gázhálózat | Ellenőrzés szükséges | 50 % |
| Elektromos hálózat | Érintésvédelmi felülvizsgálat szükséges | 30 % |

Műszaki leírás, diagnosztika

A lakóház a XX. sz. első felében épült, zárt soros, keretes, sarok beépítéssel, téglalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, szilárd födém szerkezettel. Az utcai és a belső homlokzat vakolt, színezett. A függőfolyosók acéltartók közötti vb. lemezek, felújított, jó állapotban. Az ereszcsonatorna és a hullámlemez héjalású tető gyenge állapotú, beázik. Az épület tető szerkezete fagerendás, állószékes. A lakóházban lift van, a 4. emeletig közlekedik. Az épület nyílászárói régi, gerébtokos, fakeretes, egyszeres üvegezésűek. Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. A lakóház általános állapota közepes. További folyamatos állagmegőrzés, karbantartás szükséges.

Az albetét tulajdoni lapján "felülvizsgálat alatt" szerepel. A komfortos lakás bejárata a függőfolyosóról nyílik, fakeretes, üvegezett bejárati ajtaja van. A konyhában mosogató, 10 l-es elektromos bojler és gáztűzhely van. A konyhából nyíló félszoba a függőfolyosóra tájolt. A WC és a fürdőszoba külön helyiségben van. A fürdőszobában régi, beépítetlen fürdőkád, kézmosó, Fégtherm gázbojler és Calor Gáz fűtőkészülék található. A szobák a Baross u-ra tájoltak, világosak. A bal oldali és a középső szoba külön bejáratú, mindkettőben Héra cserépkályha gázégő található. A jobb oldali szoba a középsőből közelíthető meg, szilárd tüzelésű cserépkályha van beépítve.

A előszobában és a szobákban a mennyezeten és a falakon 3-4 m² felületű beázás foltok, a gerendák mentén repedések, elszíneződés látszik. A felületképzések elhasználódtak, piszkosak. A nyílászárók régi típusú, mázolt fakeretes szerkezetek, az ablakkeretek korhadt állapotban vannak.

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



Kapualj



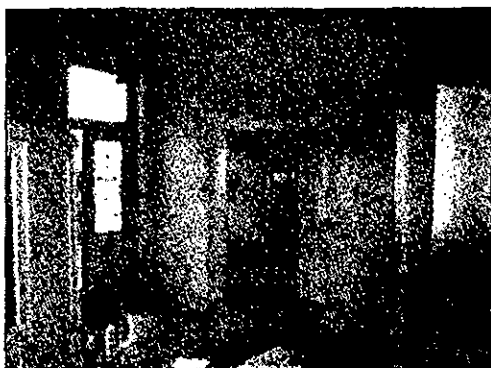
Függőfolyosók



Bejárat



Előszoba



Előszoba



Konyha