

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2018. január 28-i ülésére

Tárgy: Javaslát üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Liszi Mónika

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
14 db értébecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

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

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

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

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

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

[Handwritten signature]

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 12. 3. emelet 22.** szám alatti, 35370/0/A/17 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, félkomfortos komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 7.330.000 Ft (271.481 Ft/m²) a CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 6. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1890-es években épült. Az ingatlan bejárata OSB lappal bedeszkázott. A közműrendszerek gáz kivételével mind elérhetők. A melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. A konyhában tisztálkodást lehetővé tévő sarkot alakítottak ki, a szobában galériát építettek. A falszerkezet és padozat felújításra szorul. A szobai ablak üvegtáblái hiányoznak, be van deszkázva.
- **A Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. I. emelet 3.** szám alatti, 38790/0/A/19 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 7.180.000 Ft (312.174 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. október 25. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 13-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1920-as években épült. Az ingatlan minden közművel rendelkezik. A bejárati ajtó és ablak rossz állapotú. A padozat beton, az előszobában és a konyhában metlachi, a szobában parkettával burkolt, gyenge állapotú. A konyha falán falikút található. A falak penészesek és salétromosak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs.
- **A Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.** szám alatti, 35146/0/A/49 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 7.190.000 Ft (287.600 Ft/m²) a CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 6. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1800-as évek végén épült. Az ingatlan ajtaja bedeszkázott. A összes közmű adott. Kiépített fűtési rendszer és melegvíz ellátás nincs. A nyílászárók cserére szorulnak. A padozat beton, a falak vakoltak. Az ingatlan jelentős felújításra szorul.
- **A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. 1. emelet 14.** szám alatti, 35032/0/A/14 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 9.300.000 Ft (300.000 Ft/m²) a CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. október 15. napján készített és független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. október 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1910-es években épült. Az ingatlan három helyiségből áll. Az ingatlanban egy darab falikút van, vizeshelyiségek nincsenek kialakítva, a közös használatú WC a folyosón található. Az összes közmű adott. A padozat cementpadló és parketta, a falak festettek, ázottak és salétromosak.
- **A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 12. földszint 9.** szám alatti, 35062/0/A/28 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, félkomfortos komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 10.490.000 Ft (317.879 Ft/m²) a CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. október 24. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. október 31-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1910-es évek végén épült. Az ingatlan négy helyiségből áll. A lakásban kialakított villanyóra és vízóra van, fűtésrendszer nem található. A melegvíz ellátást egy villanybojler biztosítja. A padozat parketta és pvc padló, a falak festettek és csempézettek, salétromosak, ázottak.
- **A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 43. földszint 4.** szám alatti, 35069/0/A/9 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 10.670.000 Ft (395.185 Ft/m²) a CPR Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 5. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as évek elején épült. Az ingatlanban az összes közmű megtalálható. A fűtést gázkonvektor biztosítja. A melegvíz ellátás helyi vízmelegítővel megoldott. A padozat pvc és parketta, a falak festettek és csempézettek, néhol vizesedés látható.

- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1/B. 2. emelet 27.** szám alatti, 35360/0/A/30 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 6.700.000 Ft (279.166 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. november 1. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 29-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1920-as években épült. Az ingatlan a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A bejárati ajtó és ablakok gyenge állapotúak. A padozat beton, a szoba parkettával, a konyha metlachival burkolt, gyenge állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A melegvizet elektromos vízmelegítő adja. A fűtést cserépkályha és elektromos kályha biztosítja.
- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. földszint 10.** szám alatti, 35357/0/A/13 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, komfortos komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 7.100.000 Ft (262.963 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. november 1. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 29-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1930-as években épült. Az ingatlan a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. Villany, víz, csatorna, gáz közművel rendelkezik. A bejárati ajtó és ablak gyenge állapotú. A padozat beton, járólappal és parkettával burkolt, rossz állapotúak. A falak vakoltak, festettek és csempézettek, rossz állapotúak, vizesedés látható. A melegvizet villanybojler adja. A fűtést gázkonvektor biztosítja.
- **A Budapest VIII. kerület, Baross tér 2. 3. emelet 17.** szám alatti, 34599/0/A/23 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakás likvid forgalmi értéke 8.120.000 Ft (369.091 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. november 1. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 29-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1900-as években épült. Az ingatlan a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A bejárati ajtó és ablak rossz állapotúak. A padozat beton, járólappal és parketta burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek rossz állapotúak. Hőleadó és gépészeti berendezés nem található.
- **A Budapest VIII. kerület, Nap utca 15.** szám alatti, pinceszinti, 35672/0/A/1 hrsz.-ú, 56 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 5.360.000 Ft (95.714 Ft/m²) a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 5. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A XX. század elején épült ház utcafronton álló, zártosúan beépített, pince+földszint+2 emelet szintkialakítású. Az albetét az épülettel szemben állva, a bal oldalon található, fémszerkezetű harmónika ráccsal védett. A pincehelyiség építési törmelékkel, lomokkal, a levezető lépcső szeméttel teli. Több helyen sérült, feltört a betonburkolat. Az ingatlanban 2 vízóra van, a villanyóra, a biztosítékok szétszereltek. A hátsó helyiség sarkában WC lett kialakítva. Az ingatlan teljes felújítást igényel.
- **A Budapest VIII. kerület, Nap utca 15.** szám alatti, pinceszinti, 35672/0/A/2 hrsz.-ú, 77 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 7.230.000 Ft (93.896 Ft/m²) a CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2018. november 5. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. november 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A XX. század elején épült ház utcafronton álló, zártosúan beépített, pince+földszint+2 emelet szintkialakítású. Az albetét a kapualjtól balra eső első ajtó, utcai lejárattal. Az alapító okirat szerint 2 műhely, 2 raktár, WC és közlekedő helyiségekből áll, de a bejáratától jobbra eső raktár nem megközelíthető, mert befalazták. Állapota romos, az aljzat salétromos, vakolathullás, burkolat feltörés látható. Víz- és villanyóra van, fűtés nincs, csak egy gázcsanak.
- **A Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 4.** szám alatti, 35439/0/A/56 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.240.000 Ft (51.666 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. október 24. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. október 30-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1920-as

években épült. Az egy helyiségből álló ingatlan az udvar felől önállóan megközelíthető. Bejárati ajtaja befalazott, így csak az OSB lappal borított ablakán keresztül biztosítható a bejutás. Padozata beton. A falak vakoltak, festettek. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Az ingatlan a 35439/0/A/55 és 35439/0/A/57 hrsz.-ú ingatlanokkal egybenytett, ezért javasoljuk az együttes értékesítést.

- A **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 3.** szám alatti, 35439/0/A/55 hrsz.-ú, 44 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 2.400.000 Ft (54.545 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. április 12. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által aktualizált, 2018. október 1-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1920-as években épült. Az ingatlan bejárati ajtaja befalazott, a 35439/0/A/56 hrsz.-ú helyiség ablakán át közelíthető meg. Két raktárhelyiségből áll. Az ablakok fémlappal borítottak. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek és csempézettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Az ingatlan a 35439/0/A/56 és 35439/0/A/57 hrsz.-ú ingatlanokkal egybenytett, ezért javasoljuk az együttes értékesítést.
- A **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 5.** szám alatti, 35439/0/A/57 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.300.000 Ft (52.000 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. október 24. napján készített, független szakértő (Avant.Immo Kft. Bártfai László) által 2018. október 30-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az épület az 1920-as években épült. Egy helyiségből áll. Bejárati ajtaja befalazott, a 35439/0/A/56 hrsz.-ú helyiség ablakán át közelíthető meg. A padozat beton, a falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Az ingatlan a 35439/0/A/55 és 35439/0/A/56 hrsz.-ú ingatlanokkal egybenytett, ezért javasoljuk az együttes értékesítést.

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

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

Az ingatlanok közül a Lujza utca 12. 3. emelet 22., Mátyás tér 12. 3. emelet 51., Nagy Fuvaros utca 5. 1.emelet 14., Nagy Fuvaros utca 12. földszint 9., Népszínház utca 43. földszint 4., Lujza utca 1/B. 2. emelet 27., Lujza utca 5. földszint 10. szám alatti lakások, illetve a Lujza utca 23. szám alatti alagsori helyiségek HVT II. területen helyezkednek el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

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

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására a vatera.hu elektronikus felületet használjuk. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot kell leadnia 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át, majd ezt követően az elektronikus felületen is szükséges regisztrálnia az ajánlattevőnek. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására,

tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 112/2017. (V.11.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

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

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

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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

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

A tulajdonosi jogok gyakorlója

- a) az 500 millió Ft egyedi forgalmi érték feletti vagyon esetén a Képviselő-testület.
- b) az 500 millió Ft egyedi forgalmi értéket meg nem haladó értékű vagyon esetében a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága.

A Versenyeztetési Szabályzat 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy,

vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

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

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

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

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

a.) lakás esetében

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

b.) helyiség esetében

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

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni. Kivétel ez alól, ha a legfeljebb 10 m² alapterületű lakást a közvetlen szomszéd lakás tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni. Ebben az esetben a lakás, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján, versenyeztetési eljáráson kívül is elidegeníthető.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján, az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A (2) bekezdés szerint: „Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a tulajdonosi bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség,

- a) ha az legfeljebb 10 m² alapterületű, és a közvetlen szomszéd ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra

b) ha az 10 MFt forgalmi érték alatti, több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra és a megvásárlására kérelem érkezett.”

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

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

Határozati javaslat

...../2019. (I.28.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 12. 3. emelet 22.** szám alatti, 35370/0/A/17 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, félkomfortos komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.330.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

2. a **Budapest VIII. kerület, Orczy út 42. 1. emelet 3.** szám alatti, 38790/0/A/19 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.180.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

3. a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.** szám alatti, 35146/0/A/49 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.190.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

4. a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 5. 1. emelet 14.** szám alatti, 35032/0/A/14 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.300.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

5. a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 12. földszint 9.** szám alatti, 35062/0/A/28 hrsz.-ú, 33 m² alapterületű, félkomfortos komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.490.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

6. a **Budapest VIII. Népszínház utca 43. földszint 4.** szám alatti, 35069/0/A/9 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.670.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

7. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 1/B. 2. emelet 27.** szám alatti, 35360/0/A/30 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.700.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

8. **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 5. földszint 10.** szám alatti, 35357/0/A/13 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.100.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

9. **Budapest VIII. kerület, Baross tér 2. 3. emelet 17.** szám alatti, 34599/0/A/23 hrsz.-ú, 22 m² alapterületű, komfort nélküli komfort fokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.120.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

10. a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 15.** szám alatti, pinceszinti, 35672/0/A/1 hrsz.-ú, 56 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.288.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

11. a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 15.** szám alatti, pinceszinti, 35672/0/A/2 hrsz.-ú, 77 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.784.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2018. január 28.

12. a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 4.** szám alatti, 35439/0/A/56 hrsz.-ú 24 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 3.** szám alatti, 35439/0/A/55 hrsz.-ú 44 m² alapterületű

raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a **Budapest VIII. kerület, Lujza utca 23. alagsor 5.** szám alatti, 35439/0/A/57 hrsz.-ú 25 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, az ingatlanok együttes értékesítésével, összesen 3.952.000 Ft kikiáltási ár mellett.

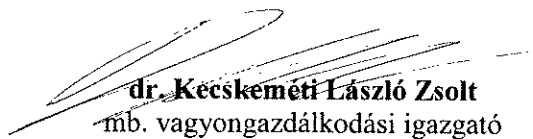
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

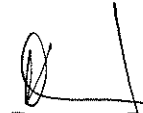
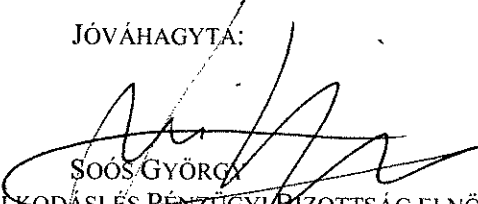
Határidő: 2018. január 28.

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

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

Budapest, 2018. január 22.


dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	LISZI MÓNICA REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrs.	alapte- rület	ingatlan típusa	javasolt kikiál- tási ár (eFt)	likvid forgal- mi érték (eFt)	üresedés dátuma	értékbecsítés dátuma	víz- óra	közös költség (Ft/hó)	cél- befi- zetés	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mányzati tulajdoni hányad (%)	önkor- mányzati tulajdon db szám
Lujza utca 12. 3. emelet 22.	35370/0/A/17	27 m ²	lakás	7.330	7.330	2015.06.02	2018.11.06	nincs	25.612		3.758	79,91	16/21
Orczy út 42. 1. emelet 3.	38790/0/A/19	23 m ²	lakás	7.180	7.180	2015.05.26	2018.10.25	nincs	11.537		5.211	13,66	12/86
Mátyás tér 12. 3. emelet 51.	35146/0/A/49	25 m ²	lakás	7.190	7.190	2016.07.26	2018.11.06	nincs	15.651	1.128	5.545	15,17	7/52
Nagy Fuváros utca 5. 1.emelet 14.	35032/0/A/14	31 m ²	lakás	9.300	9.300	2015.07.07	2018.10.15	van	9.950		6.838	49,29	9/22
Nagy Fuváros utca 12. földszint 9.	35062/0/A/28	33 m ²	lakás	10.490	10.490	2016.09.09	2018.10.24	van	7.260	14.085	5.275	6,45	2/28
Népszínház utca 43. földszint 4.	35069/0/A/9	27 m ²	lakás	10.670	10.670	2018.03.27	2018.11.05	van	6.751		5.412	4,06	4/45
Lujza utca 1/B. 2. emelet 27.	35360/0/A/30	24 m ²	lakás	6.700	6.700	2017.01.13	2018.11.01	nincs	13.536		3.341	8,05	6/43
Lujza utca 5. földszint 10.	35357/0/A/13	27 m ²	lakás	7.100	7.100	2017.10.05	2018.11.01	van	9.250		3.383	24,59	10/42
Baross tér 2. 3. emelet 17.	34599/0/A/23	22 m ²	lakás	8.120	8.120	2017.06.15	2018.11.01	nincs	5.355		3.907	2,06	3/26
Nap utca 15. pincszint	35672/0/A/1	56 m ²	egyéb helyiség	4.288	5.360	2017.08.14	2018.11.05	van	29.120			15,96	2/20
Nap utca 15. pincszint	35672/0/A/2	77 m ²	egyéb helyiség	5.784	7.230	2016.06.21	2018.11.05	van	40.040			15,96	2/20
Lujza utca 23. alagsor 4.	35439/0/A/56	24 m ²	raktár	992	1.240	2017.02.22	2018.10.24	nincs	7.680			16,50	11/60
Lujza utca 23. alagsor 3.	35439/0/A/55	44 m ²	raktár	1.920	2.400	2017.02.22	2018.04.12	nincs	13.680			16,50	11/60
Lujza utca 23. alagsor 5.	35439/0/A/57	25 m ²	raktár	1.040	1.300	2017.02.22	2018.10.24	nincs	7.920			16,50	11/60

R

1



NYILV. TART. SZ. 00450/2010
JGK-133

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-133

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Lujza utca 12. 3. emelet 22.



szám alatti

35370/0/A/17 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. november

Független | Megbízható | Értékmérő

11

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-133
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Lujza utca 12. 3. emelet 22.
Helyrajzi száma	: 35370/0/A/17
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 361 728 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 525 m ²
Eszmei hányad	: 337 / 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: **9 770 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-hétszázhetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 360 000 Ft**
azaz **Hárommillió-háromszázhatvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **7 330 000 Ft**
azaz **Hétmillió-háromszázharmincezer- 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.

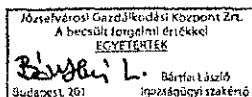
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. október 30.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. november 6.

2018 NOV 19.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselek.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, 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, Lujza utca 12. 3. emelet 22.
Tulajdoni lap szerinti területe:	27,0 m ²
Helyrajzi száma:	35370/0/A/17
Ingatlan megnevezése:	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 Magdolna negyed kerületrésztében, a Magdolna utca és a Teleki László tér közötti részen, egyirányú utcában található. Utcafronti zártosuló beépítésű társasház harmadik emeletének 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:

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

4.2. ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosított beépítésű társasház 3. emeletének belső udvari részén helyezkedik el, utcai szobaablakkal. A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1890-es években épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafront eredeti kváder burkolata az állagmegóvási munkálatok hanyagolásának köszönhetően szinte teljes egészében hiányzik, a homlokzat szinte egészén a függőleges teherhordó szerkezet nyers téglafelülete látszik. Az épület utcafronti bejárata fémszerkezeten egyszerű OSB lap, a tetőszerkezet megfelelő állapotú, megállapítható, hogy az elmúlt kb 15 év folyamán felújításon esett át. A belső udvari homlokzat részben festett, részben - csakúgy, mint az utcafronton - nyers falfelület látható. A közlekedőfolyosók tartószerkezetének állapota megfelelő, aládúcolás sehol nem látható.

Az albetét bejárata biztonságtechnikailag nem megfelelő, a szemle során OSB lappal bedeszkázott. Közműrendszerek közül a gáz kivételével az összes rendszer elérhető, csak villanyóra található (fotózva). Kiépített fűtési rendszer nincs, a meleg-víz ellátást villanybojler biztosíthatja. A konyhában tisztálkodást lehetővé tévő sarkot alakítottak ki, amely egyszerű festett fém tartószerkezetre csavarozott OSB lappal határolt. A szobában 6,44 m²-es (2,30 * 2,80) méretű galéria került kialakításra, amely 150 cm magasságú. A beltér falszerkezetének egésze elhasználódott, felújítást igénylő állapotban van, a konyhában a padozat környékén a vakolat jelentős része mállik és porlad. A szobai szőnyegpadló burkolat cserére szorul. A szobai ablaknak csak a cserére szoruló tok- és szárnyszerkezete van meg, üvegezés hiányzik, az ablaktáblák helye bedeszkázva. Összességében erőteljesen erodált, teljes körű felújításra szoruló ingatlan. A hozamszámítást, mint ellenőrző módszert alkalmaztuk, az ingatlan bérbeadása jelenlegi állapotában nem reális.

Épület:

Épület építési éve:	~1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	romos-bontandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	romos-bontandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	szinte teljes egészében nyers téglafelület	romos-bontandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap, szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó és ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	240 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	360 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
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 homlokzatának szinte egészéről hiányzik az eredeti, részben kváderezett vakolat, jellemzően nyers falfelület látható, a lábazatnál vizesedésből adódó foltosodás, salétromosodás látható. A tetőszerkezet állapota megfelelő, az ereszcatornával együtt a felszíni vízvezetést biztosítja. A közös használatban lévő épületrészek erőteljesen elhasználódtak, részben felújítandó, részben romos-bontandó állapotban vannak.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem volt hasznosított. Jelentős szerkezeti hiba nem tapasztalható, az ingatlan falazatának egészén talaj menti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpúposodás, vakolatmállás látható. A lakás nem rendelkezik kiépített fűtési rendszerrel, meleg vízellátás villanybojlerrel megoldható, a közműhálózat egésze felújítást igényel. Az egyetlen homlokzati nyílászáró cserére szorul, csakúgy, mint a bejárati ajtó.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha + vizes blokk	kerámialap	festett+csempe	12,54 m ²	100%	12,54 m ²
szoba	szőnyegpadló	festett	14,28 m ²	100%	14,28 m ²
galéria	fa burkolat	festett	6,44 m ²	0%	0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,18 m ²	100%	0,18 m ²
Összesen:			33,44 m²		27,00 m²
Összesen, kerekítve:			33 m²		27 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELES

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések 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 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 értékebecslésénél 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. IV. 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 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 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 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	525 m ²
Eszmei hányad:	337 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	17,69 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	190 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 360 000 Ft , Hárommillió-háromszázhatvanezer- 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, Lujza utca 12. 3. emelet 22.	VIII. ker., Rozgonyi utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	27	28	24	25	25	26
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 490 000	11 500 000	10 800 000	12 900 000	13 200 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		401 464	431 250	388 800	464 400	456 923
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-3%	-2%	-2%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-14%	-13%	-12%	-22%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		345 259	375 188	342 144	362 232	383 815
Fajlagos átlagár:		361 728 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 766 656 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 770 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, negyedik emeleti, komfortos, közepes állapotú lakás, ingatlan.com/27688305
- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes/felújítandó állapotú lakás, ingatlan.com/27688306
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, erőteljesen leromlott állapotú, lakásként nyilvántartott ingatlan, ingatlan.com/27902339
- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú lakás, ingatlan.com/26964873
- adat: Orczynegyed, harmadik emeleti, komfortos, erőteljesen leromlott állapotú lakás, ingatlan.com/27994475

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

9 770 000 Ft

azaz Kilencmillió-hétszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Lujza utca 12. 3. emelet 22.	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Korányi Sándor utca	VIII. ker., Mátyás tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	27	27	26	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	90 000	120 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 833	3 115	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-1%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség, komfortfokozat		-10%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-5%	-11%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		2 692 Ft/m ² /hó	2 788 Ft/m ² /hó	3 200 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 893 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczy negyed, földszinti, gázkonvektoros fűtésű, közepes/átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27509514
2. adat: Orczy negyed, földszinti, gázkonvektoros fűtésű, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27665764
3. adat: Csarnok negyed, földszinti, felújított, gázkonvektoros, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27684664

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 893 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	796 732 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	39 837 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 935 Ft
Egyéb költségek:	5%	39 837 Ft
Költségek összesen:	95 608 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		701 124 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	9 350 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 350 000 Ft

azaz Kilencmillió-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 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:	9 770 000 Ft	100%	9 770 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 350 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 770 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 770 000 Ft

azaz, Kilencmillió-hétszázhetvenezer- 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 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 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: 1086 Budapest, Lujza utca 12. 3. emelet 22.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 770 000 Ft
azaz Kilencmillió-hétszázhetvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 30.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. november 6.

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., Budafok utca 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelési szám: 8000004/497566/2018

2018. 10. 12

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35370/0/A/17 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Lujza utca 12. 3. emelet. ajtó: 22. *Földhivatali al

LEKÉZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egyet/sét	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

lakás	27	1 0	227/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 124845/1/2004/04.03.29

1. bejegyző határozat: 124845/1/2004/04.03.29

Támasztás

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

LEKÉZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkezesi idő: 124845/1/2004/04.03.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

LEKÉZ

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

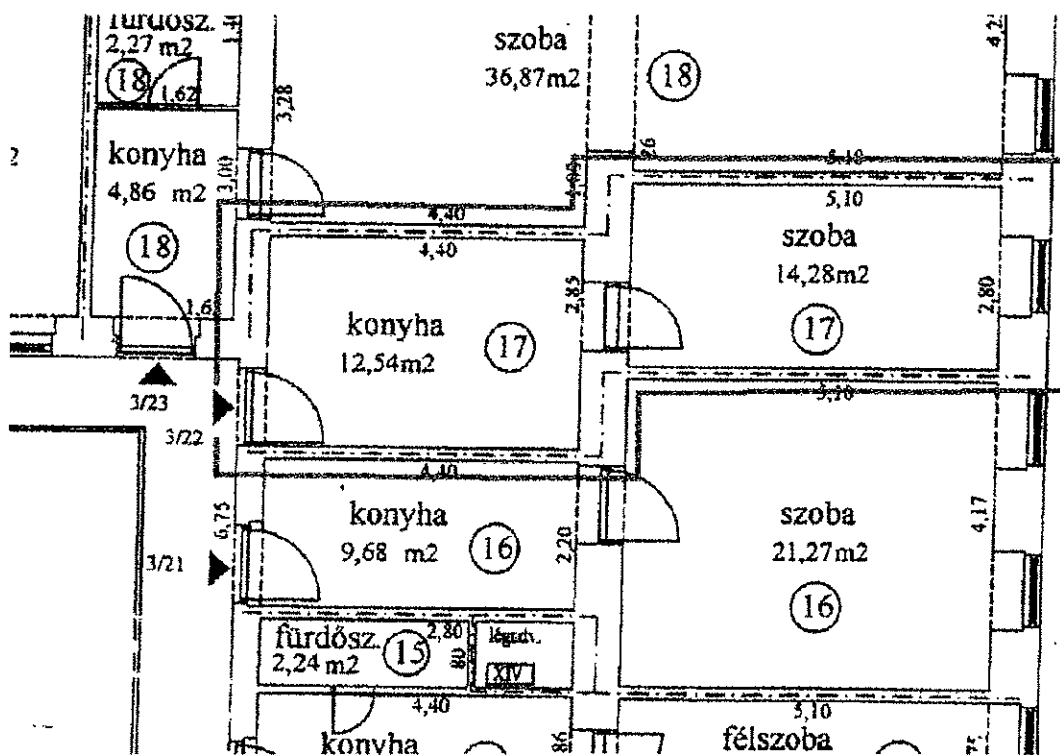
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 12. III. emelet 22. HRSZ: 35370/0/A/17

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGÉRTEN, MÉRLEGZŐ-ÁRÉK ÉRTÉKELŐ



Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Lujza u. 12.

I.

A BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u. 65-67.), mint a Budapest VIII. kerület Lujza utca 12. sz. alatti, 35370 helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosa a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Lujza utca 12. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonát képezik a mellékelt terveken szereplő és az alábbiakban körülírt telek és építményrészek, valamint berendezések és felszerelések, illetve mindazok a tárgyak, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

I.	Telek	525,00 m ²
----	-------	-----------------------

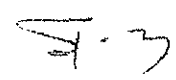
Pince:

II.	Pincelépcső	13,89 m ²
III.	Tároló	21,85 m ²
IV.	Tároló	49,23 m ²
V.	Tároló	52,63 m ²
VI.	Tároló	18,44 m ²
VII.	Tároló	73,75 m ²

Földszint

VIII.	Kapualj	13,44 m ²
IX.	Lépcsőház	15,87 m ²
X.	Udvar	197,72 m ²
XI.	Közös WC	7,01 m ²

I. emelet


Főrizs Ügyvédi Iroda
 Ügyintéző: dr. Főrizs Zsolt ügyvéd
 1061 Budapest, Dalszínház u. 10.



17. sz. albetét

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti
a terveken **17. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület Lujza u. 12. III. emelet
22. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

szoba	14,28 m ²
konyha	12,54 m ²
Összesen:	26,82 m²

valamint a közös tulajdonból 337/10.000 tulajdoni hányad.

18. sz. albetét

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti
a terveken **18. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület Lujza u. 12. III. emelet
23. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

szoba	36,87 m ²
fürdőszoba	2,27 m ²
konyha	4,86 m ²
Összesen:	44,00 m²

valamint a közös tulajdonból 549/10.000 tulajdoni hányad.

19. sz. albetét

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti
a terveken **19. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület Lujza u. 12. III. emelet
24. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

szoba	17,30 m ²
konyha	7,87 m ²
Összesen:	25,17 m²

valamint a közös tulajdonból 312/10.000 tulajdoni hányad.

20. sz. albetét

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti
a terveken **20. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület Lujza u. 12. III. emelet
25. számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

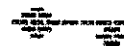
szoba	17,48 m ²
fürdőszoba	2,63 m ²
konyha	5,64 m ²
Összesen:	25,75 m²

valamint a közös tulajdonból 325/10.000 tulajdoni hányad.

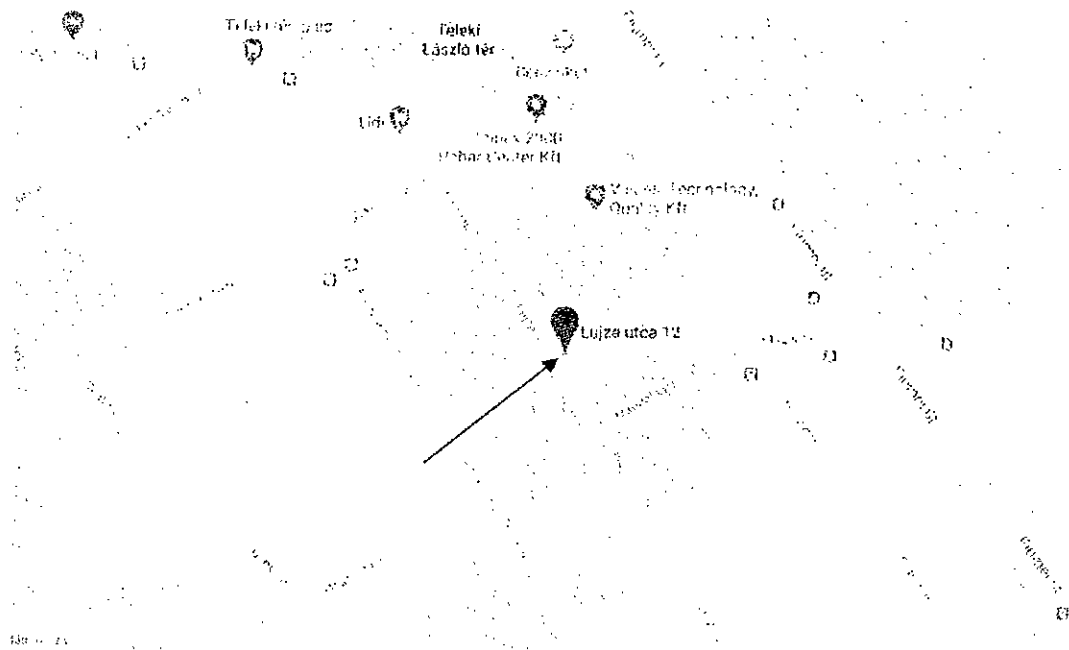
Fórtzs Ügyvédi Iroda
Ügyintéző: dr. Fórtzs Zsolt ügyvéd
1061 Budapest, Dalszínház u. 10.

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 12. III. emelet 22. HRSZ: 35370/0/A/17



CPH-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEEN VEGYŐZŐDŐ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utca kép



03. utcafronti homlokzat



01. utcafronti homlokzat



03. tűzfal, épület utcafronti bejárata

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 12. III. emelet 22. HRSZ: 35370/0/A/17

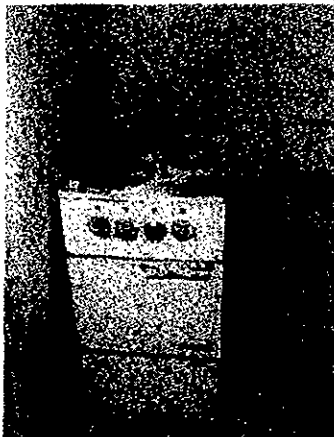
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉGBÍRÁTO ÉRTÉKELŐ



04. belső homlokzat



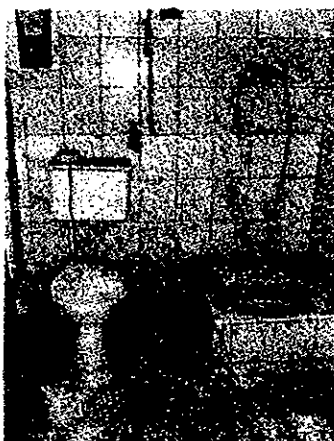
05. értékelt ingatlan bejárata



06. konyha



07. konyha, leválasztott fürdő



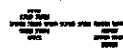
08. konyha, leválasztott fürdő



09. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Lujza utca 12. III. emelet 22. HRSZ: 35370/0/A/17



CPR - VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜZGÉRTEN VEGŐZŐKÉRTŐK



10. szoba, galéria lépcső



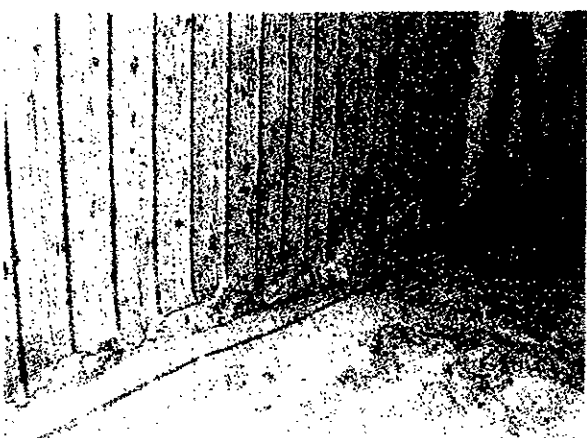
11. galéria



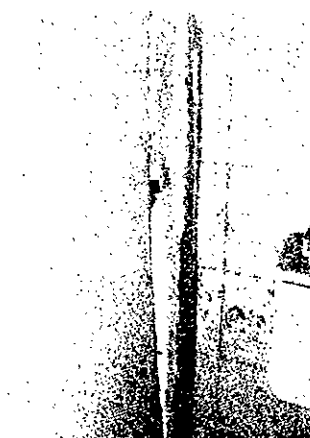
12. ablakszerkezet



13. villanyóra



14. vakolatporladás/mállás a konyhában



15. konyhából leválasztott fürdő
helyiséghatároló szerkezete

26
10/1
0/1

R

GRIFTON
Property

2

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Orczy út 42. 1. emelet 3. lakás (Hrsz.: 38790/0/A/19)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker Orczy út 42. szám (hrsz.: 38790/0/A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 1. emelet 3. számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. október 25.

29

Értékelt ingatlan: Bp. VIII. ker., Orczy út 42.1. emelet 3. lakás (Hrsz.: 38790/0/A/19)

2

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Tisztviselő-telep
Utca, házszám, emelet, ajtó : Orczy út 42. 1. emelet 3.
Hrsz. : 38790/0/A/19

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 : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : utcai
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 23 m²
Belmagasság : 3,4 m
Eszmei hányad : 80/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Lakóház telkének területe : 1384 m²

ÉRTÉKELES

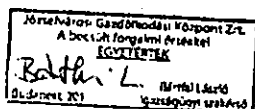
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. október 25.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 446.087,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 10.260.000,- Ft
azaz Tízmillió-kettőszázhatvan ezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.600.000,- Ft
Egymillió-hatszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.180.000,- Ft
azaz Hétmillió-egyszáznyolcvan ezer forint

Budapest, 2018. október 25. Készítette:

2018 NOV 13



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 2679026-2-41...
Togonyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbíró
névjegyzék szám: 03451/2002

3
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1089 Budapest Orczy út 42. szám alatti, 38790/0/A/19 hrsz-ú, 1. emelet 3. számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. október 24.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. 10.10.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1048 Budapest Orczy út 42. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám	: 38790/0/A/19
Megnevezése	: lakás
Terület	: 23 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, Tisztviselő telep elnevezésű városrészben, az Orczy úton a Vajda Péter utca és az Orczy út sarkán lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasház és üzleti célú ingatlanok vannak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasházban és az értékelt ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal, és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Orczy út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1920-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjázat	: cserépfedés, jó állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ajtó és ablak, rossz állapotúak
belső nyílászárók : faszerkezetű ajtó, gyenge állapotú
padozat, burkolat : beton, methlachival, parkettával burkolt, gyenge állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett, csempézett, tapétázott falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók: -

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan az Orczy úton a Vajda Péter utca és az Orczy út sarkán lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyósáról önállóan megközelíthető. Az ingatlan minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,4 m.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, az előszobában+konyhában metlachi, a szobában parkettával burkolt, gyenge állapotú. A konyha falán fali kút található. A falak vakoltak, festettek, csempézettek az előszoba+konyhában, vakoltak, festettek, tapétázott a szobában, gyenge állapotúak. A falak penészesek és salétromosak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlant a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+ Konyha	7,88
Szoba	15,55
Összesen	23,43
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	23,45
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	23,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 23,0 m².

33

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Orczy út 42.	Dioszeghy S. utca		Illés utca		Korányi S. utca		Orczy út		Öllői út	
Épületen belüli elhelyezkedés	I. emelet	2. emelet		I. emelet		I. emelet		I. emelet		3. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	23	42		30		33		54		28	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1920.	1905		1920		1926		1915		1922	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge állapot	tégla, jó állapot		tégla, jó állapotú		tégla, átlagos áll.		tégla, közepes állapot		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		22 600 000		15 000 000		17 500 000		24 600 000		16 100 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		538 095		500 000		530 303		455 556		575 000	
Korrekciók tényezői		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévk, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-15%		-15%		-10%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		484 286		425 000		450 758		410 000		460 000	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	446 009										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	10 260 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 180 000										
azaz Tízmillió-kettőszázhatvanezer forint											
azaz Hétmillió-egyszáznyolcvanezer forint											

azaz Tízmillió-kettőszázhatvanezer forint

azaz Hétmillió-egyszáznyolcvanezer forint

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	1 384	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	80	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	11	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	140 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (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.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Orczy út 42. szám (38790/0/A/19 hrsz) alatti 1. emelet 3. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

10.260.000 Ft-ban,

azaz

Tízmillió-kettőszázhatvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. 10. 25.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 20679028-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes adatok

Magisztrációs szám: 00000044910022010

2018. 10. 10.

BUDAPEST VIII. KER.

Névtérlet: 30790/0/X/19 helyrajzi szám

1002 BUDAPEST VIII. KER. Ország út 42. 1. emelet, ajtó:3, "Szállóvállalkozás alatt"
 LÉTES

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
 helyrajzi szám: 30790/0/X/19 helyrajzi szám
 terület: 23 m2
 épület: 1 0
 építés: 06/10000
 lakás: 06/10000
 bejegyzés határyon: 999006/1999/1999.06.15

2. bejegyzés határyon: 255437/1994/1994.12.22
 Törvény:
 Az önálló ingatlanhoz tartozó és alá írt okirattal meghatározott jogviszonyok.

RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyzés határyon: 255437/1994/1994.12.22
 jogviszony: 1993. évi XXXIX. tv. 268(17)/1993/1993.12.08
 jogviszony: eredeti felvétel: 255437/1994/1994.12.22
 jogviszony: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

RÉSZ

NEM TARTALMAZ OKIRATOT

TULAJDONI LAP VÁLTOZ

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

Budapest, VIII. ker. ORCZY út 42. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 2346 tulajdoni lapon 38790 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1384 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. ORCZY út 42. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Or u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előirásai 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 1384 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

39

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

PINCE:

VI.	Lépcsőfeljáró	3,00 nm
VII.	Tároló	3,00 nm
VIII.	Folyosó	18,26 nm
IX.	Rekeszek	51,46 nm
X.	Folyosó	21,45 nm
XI.	Rekeszek	66,07 nm
XII.	Folyosó	9,68 nm
XIII.	Rekeszek	26,18 nm
XIV.	Folyosó	19,69 nm
XV.	Rekeszek	55,48 nm
XVI.	Folyosó	3,30 nm
XVII.	Rekeszek	8,37 nm
XVIII.	Folyosó	24,43 nm
XIX.	Folyosó	23,21 nm
XX.	Rekeszek	17,10 nm
XXI.	Tároló	61,18 nm
XXII.	Folyosó	9,24 nm
XXIII.	Rekeszek	31,08 nm
XXIV.	Folyosó	7,40 nm
XXV.	Rekeszek	26,67 nm
XXVI.	Folyosó	2,75 nm
XXVII.	Rekesz	2,10 nm
XXVIII.	Folyosó	8,35 nm

XXIX.	Tároló	5,51 nm
XXX.	Tároló	38,70 nm
XXXI.	Folyosó	26,53 nm
XXXII.	Tároló	23,88 nm
XXXIII.	Folyosó	6,27 nm
XXXIV.	Rekeszek	15,60 nm
XXXV.	Rekesz	6,30 nm

Összesen: 622,24 nm / 622,00 nm /

FÖLDSZINT:

XXXVI.	Kapualj	24,50 nm
XXXVII.	Előtér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XL.	Udvar	286,23 nm
XLI.	Átjáró	4,76 nm
XLII.	Kis udvar	9,73 nm
XLV.	Közös WC	3,67 nm
XLVI.	Tároló	11,50 nm
XLVII.	Közös WC	11,21 nm
XLVIII.	Légudvar	2,70 nm

Összesen: 380,88 nm / 381,00 nm /

I. EMELET:

XXXVII.	Előtér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XLIV.	Közös wc	5,65 nm
XLIII.	Közös wc	11,21 nm
IL.	Függőfolyosó	74,15 nm
L.	Átjáró	4,90 nm
LI.	Függőfolyosó	20,36 nm
LII.	Légudvar	2,97 nm
LIII.	Folyosó	1,10 nm
LIV.	Folyosó	1,43 nm
LV.	Légudvar	2,70 nm
LVI.	Közös wc	6,25 nm
LVII.	Légudvar	0,72 nm
LVIII.	Légudvar	0,67 nm
LIX.	Légudvar	0,88 nm

Összesen: 159,57 nm / 160,00 nm /

81
0/1

II. EMELET:

XXXVII.	Előtér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XLIV.	Közös wc	5,65 nm
XLIII.	Közös wc	11,21 nm
IL.	Függőfolyosó	74,15 nm
L.	Átjáró	4,90 nm
LI.	Függőfolyosó	20,36 nm
LIII.	Folyosó	1,10 nm
LIV.	Folyosó	1,43 nm
LVI.	Közös wc	6,25 nm

Összesen: 151,63 nm / 152,00 nm /

III. EMELET:

XXXVII.	Előtér	5,55 nm
XXXVIII.	Lépcsőház	11,13 nm
IXL.	Lépcsőház	9,90 nm
XLIV.	Közös wc	5,65 nm
XLIII.	Közös wc	11,21 nm
IL.	Függőfolyosó	74,15 nm
L.	Átjáró	4,90 nm
LI.	Függőfolyosó	20,36 nm
LIII.	Folyosó	1,10 nm
LIV.	Folyosó	1,43 nm
LVI.	Közös wc	6,25 nm

Összesen: 151,63 nm / 152,00 nm /

PADLÁSTÉR:

LX.	Padlásfeljáró	2,92 nm
LXI.	Padlástér	873,96 nm
	/ teljes alapterület van a számításban /	

Összesen: 876,88 nm / 877,00 nm /

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

42
1.1.1

- 16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 16. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér
helyiségekből álló öröklakás 23 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

79 / 10.000 hányad

- 17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 1. sz." alatti
1 szoba, konyha, hall, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 47 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

160 / 10.000 hányad

- 18./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 2. sz." alatti
2 szoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 46 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

159 / 10.000 hányad

- 19./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 3. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 23 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

80 / 10.000 hányad

- 20./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 4. sz." alatti
1 szoba, konyha, wc
helyiségekből álló öröklakás 31 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

106 / 10.000 hányad

- 21./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 5. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 32 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

108 / 10.000 hányad

- 58./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 58./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 20. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

93 / 10.000 hányad

- 59./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 59./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 21. sz." alatti
1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 41 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

140 / 10.000 hányad

- 60./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 60./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 22. sz." alatti
1 szoba, konyha,
helyiségekből álló öröklakás 25 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

86 / 10.000 hányad

- 61./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 61./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 1. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, hall, wc, előtér
helyiségekből álló öröklakás 49 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

167 / 10.000 hányad

- 62./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 62./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 2. sz." alatti
2 szoba, konyha, zuhanyzó
helyiségekből álló öröklakás 48 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

166 / 10.000 hányad

- 63./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 63./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 3. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 25 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

86 / 10.000 hányad



1089 Budapest, Orczy út 42. I. emelet 3. lakás Hrsz.: 38790/0/A/19



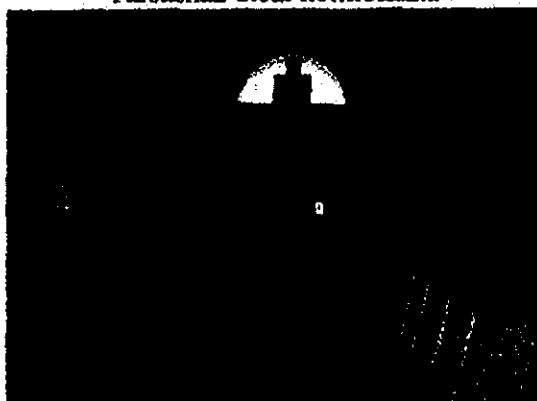
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



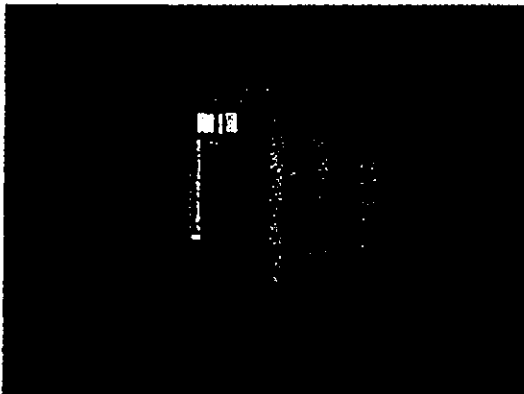
Társasház lépcsőháza



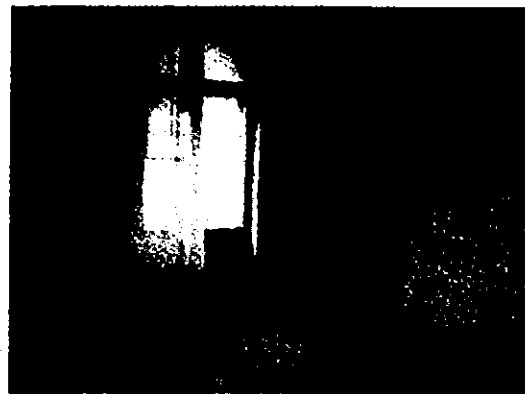
A vizsgált ingatlan bejárata

2018. október 24.

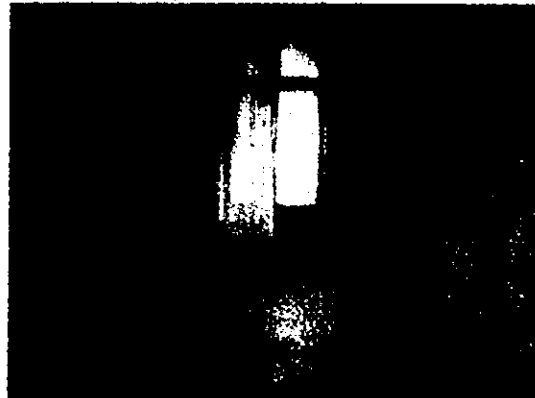
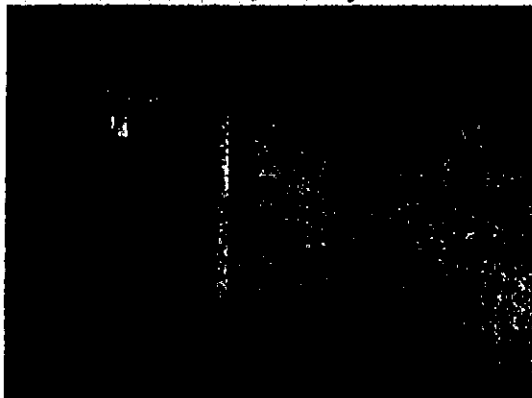
1089 Budapest, Orczy út 42. I. emelet 3. lakás Hrsz.: 38790/0/A/19



Előszoba + Konyha



Szoba



Szoba



Gázóra, falikút

2018. október 24.

Térkép

Budapest, VIII. ker. Orczy út 42.



R

3



NYILV. TART. SZ. 000450/2010
JGK-131

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-131

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.



sám alatti

35146/0/A/49 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. november

39

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-131
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.
Helyrajzi száma	: 35146/0/A/49
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 25 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 25 m ² Fajlagos m2 ár: 383 657 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1016 m ²
Eszmei hányad	: 141 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
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: **9 590 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 720 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-hétszázhuszezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **7 190 000 Ft**
azaz **Hétmillió-egyszázkilencvenezer- 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 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2018. október 30.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképeség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. november 6.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETLEN

CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Tel.: 22771393-2-42
www.cpr-veertekelo.hu

2018 NOV 19.

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, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25,0 m ²
Helyrajzi száma:	35146/0/A/49
Ingatlan megnevezése:	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 Magdolna negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Baross utca közötti szakaszon található utcafronti zárt sorú beépítésű társasház legfelső lakószintjén helyezkedik el. A környező utcák szilárd burkolattal ellátottak, a Bauer Sándor utca térkövezett, sétáló utcának kialakított. Parkolás a környező utcákban, a közterületeken fizetős. Környezetében jellemzően hasonló korú és műszaki állapotú, utcafronti zárt sorú beépítésű társasházak találhatók.

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:

Tömegközlekedési eszközök:

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosított beépítésű társasház 3. emeletének belső udvari részén helyezkedik el. A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy az utcafronti homlokzatot, a tető héjalását és az ereszcsonna rendszert az elmúlt időszakban felújították, a kváder burkolat színezése egységes, vakolat hiányosság, szerkezeti hiba nem valószínűsíthető. A belső homlokzat vakolatszínezése nem egységes, ugyanakkor szerkezeti hiba itt sem látható, a közlekedőfolyosók állapota megfelelő, aládúcolás nincs.

Az albetét bejárata biztonságtechnikailag nem megfelelő, a szemle során OSB lappal bedeszkázott. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, a gázóra rendszerről leválasztva. A lakás az elmúlt időszakban nem volt hasznosítva, az állagmegóvási munkákat elhanyagolták, műszakilag és esztétikailag erőteljesen leromlott állapotban van.

A szemle időpontjában nem rendelkezik kiépített fűtési rendszerrel (a szobai ablak alatt gázkonvektor parapet kiállás található), meleg-víz ellátást biztosító rendszer szintén nincs kiépítve, így nem teljesíti a lakhatás feltételeit. Az ingatlan lakhatóvá tétele csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valószínűsíthető meg.

Épület:

Épület építési éve:	~1885	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	jó
Épület homlokzata:	vakolt színezett, kváderezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	kerámialap, parketta	romos-bontandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kialakítva	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs kialakítva	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó és ablakok	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	240 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	350 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra (lekötve)	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

A hozamszámítást, mint ellenőrző módszert alkalmaztuk, az ingatlan bérbeadása jelenlegi állapotában nem reális.

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, tetőszerkezete és ereszcatorna rendszere az elmúlt időszakban felújításon esett át, a tartószerkezeten szerkezeti hibára utaló jelek nem láthatók, a belső udvari részen a homlokzat közepes állapotú.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem volt hasznosítva, a beltér erőteljesen erodált, romos-bontandó állapotú, felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valószínűsíthető meg. A lakás nem rendelkezik kiépített fűtési és meleg-víz ellátási rendszerrel, a közműhálózat egésze felújítást igényel. A homlokzati nyílászárók cseréje szorulnak.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	beton	vakolt	8,58 m ²	100%	8,58 m ²
szoba	beton	vakolt	16,28 m ²	100%	16,28 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,14 m ²	100%	0,14 m ²
Összesen:			25,00 m²		25,00 m²
Összesen, kerekítve:			25 m²		25 m²

Megjegyzés:

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

53
11/11

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
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. IV. 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 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	1016 m ²
Eszmei hányad:	141 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,33 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	190 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0

55

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, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.	VIII. ker., Rozgonyi utca	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária utca 24
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	25	28	24	25	25	26
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 490 000	11 500 000	10 800 000	12 900 000	13 200 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		401 464	431 250	388 800	464 400	456 923
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	-1%	0%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	5%
általános műszaki állapot		-10%	-10%	0%	-10%	0%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-16%	-5%	-15%	-4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		353 289	362 250	369 360	394 740	438 646
Fajlagos átlagár:		383 657 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 591 425 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 590 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Orczynegyed, negyedik emeleti, komfortos, közepes állapotú lakás, ingatlan.com/27688305 |
| 2. adat: | Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes/felújítandó állapotú lakás, ingatlan.com/27688306 |
| 3. adat: | Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, erőteljesen leromlott állapotú, lakásként nyilvántartott ingatlan, ingatlan.com/27902339 |
| 4. adat: | Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú lakás, ingatlan.com/26964873 |
| 5. adat: | Orczynegyed, harmadik emeleti, komfortos, erőteljesen leromlott állapotú lakás, ingatlan.com/27994475 |

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

9 590 000 Ft

Kilencmillió ötszázkilencszáz Ft

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Korányi Sándor utca	VIII. ker., Mátyás tér 12.
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	25	27	26	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	90 000	120 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 833	3 115	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség, komfortfokozat		-10%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-4%	-10%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		2 720 Ft/m ² /hó	2 819 Ft/m ² /hó	3 240 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 926 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczy negyed, földszinti, gázkonvektoros fűtésű, közepes/átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27509514
2. adat: Orczy negyed, földszinti, gázkonvektoros fűtésű, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27665764
3. adat: Csarnok negyed, földszinti, felújított, gázkonvektoros, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27684664

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		2 926 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		85%
Figyelembe vehető éves bevétel:		746 130 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	37 307 Ft
Igazgatási költségek:	2%	14 923 Ft
Egyéb költségek:	5%	37 307 Ft
Költségek összesen:		89 536 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		656 594 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 750 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 750 000 Ft

58

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:	9 590 000 Ft	100%	9 590 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 750 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 590 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 590 000 Ft

azaz, Kilencmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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.

56
1-1
1-1

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: 1084 Budapest, Mátyás tér 12. 3. emelet 51.

Ingotlan piaci forgalmi értéke: 9 590 000 Ft
azaz Kilencmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 30.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. november 6.

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)	☒
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Fényképfelvételek	☒

59

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelési szám: 8000004/497576/2018
 2018. 10. 12

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35146/0/A/49 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Mátyás tér 12. 3. emelet. ajtó:51. *felülvizsgálat alávetett

RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	esemeli hányad	tulajdoni form.
	m2	egész/fél		
lakás	25	1 0	140/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.01.08			törzsi határozat: 180298/2/2004/04.05.13	
lakás	25	1 0	141/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 180298/2/2004/04.05.13				

2. bejegyző határozat: 106079/1996/1996.05.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 106079/1996/1996.05.14

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

jogcím: eredeti felvétel 106079/1996/1996.05.14

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

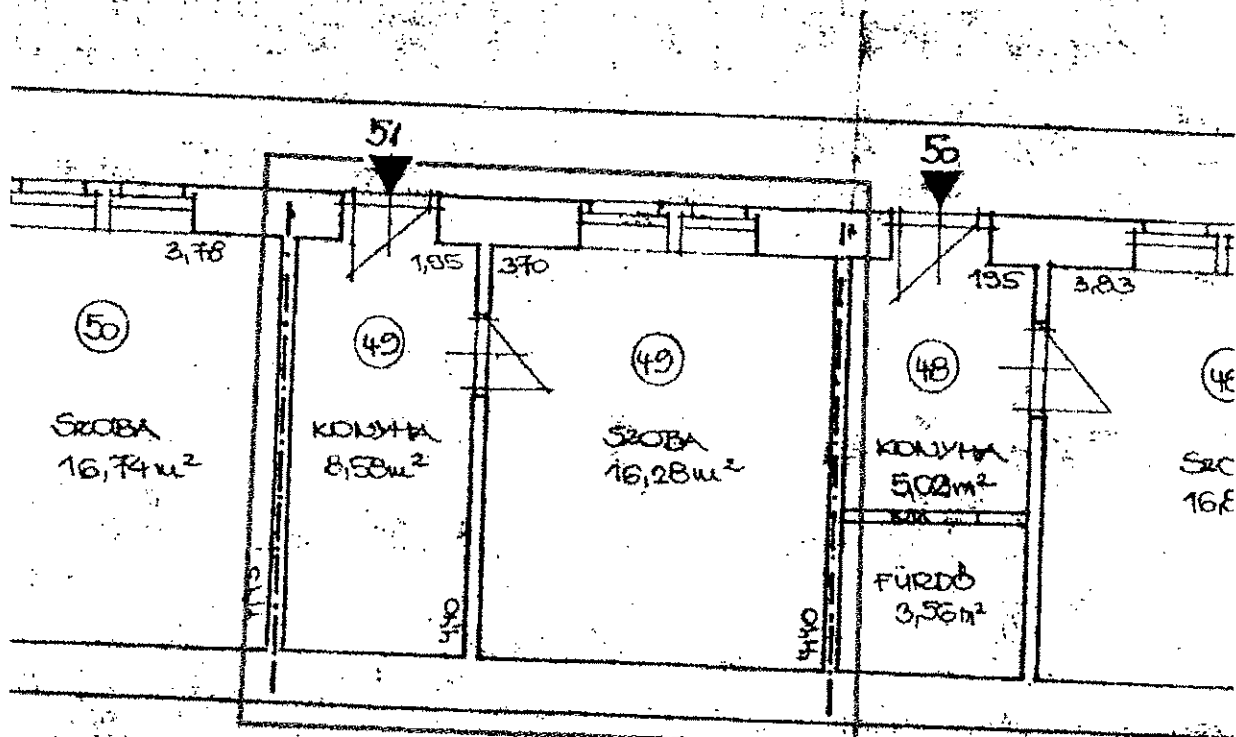
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Mátyás tér 12. III. emelet 51. HRSZ: 35146/0/A/49



CPR - VAGYONTERELŐ KFT.
FÜGGŐEN VEGYÜZMÉNYI ÉRTÉKTELŐ



61

felvetve
04.05.25-én

**Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. sz. alatti ingatlan
Társasháztulajdont Alapító Okirat módosítása**

**„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 az 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995./II.28./Önkorm.sz. rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp. VIII. kerület belterület **35146 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 1016 m² alapterületű, a természetben a **Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12.sz. alatti** a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő Kft (Budapest, Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1997. évi CLVIII. tv. előírásai alapján, valamint a jelen Alapító Okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

**II.
Közös és külön tulajdon**

A. Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai 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 1016 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal 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 szerkezetek.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,

62

Budapest, VIII., Mátyás tér 12.sz. alatti társasház Társasháztulajdont Alapító Okirat

1+1/2 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 186/10.000 hányad.

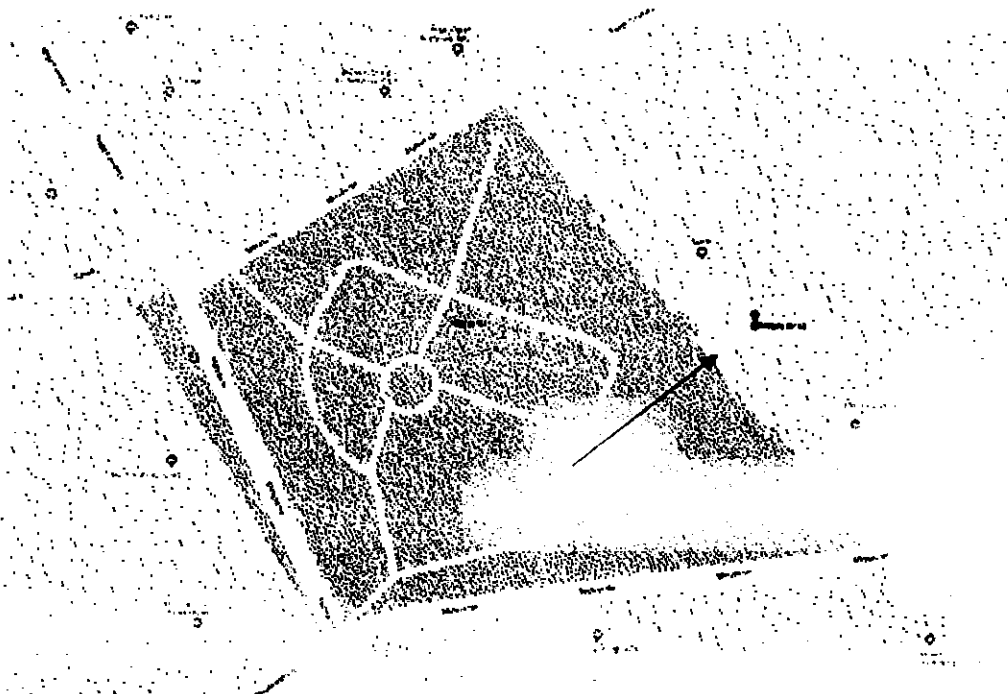
44. A 44.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 44. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/44 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. III. emelet 46.sz. alatti 1+1/2 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 237/10.000 hányad.
45. A 45.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 45. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/45 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. III. emelet 47.sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 141/10.000 hányad.
46. A 46.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 46. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/46 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. III. emelet 48.sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 147/10.000 hányad.
47. A 47.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 47. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/47 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. III. emelet 49.sz. alatti 1 szobás, 26m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 147/10.000 hányad.
48. A 48.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 48. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/48 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. III. emelet 50.sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 141/10.000 hányad.
49. A 49.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 49. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/49 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. III. emelet 51.sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 141/10.000 hányad.
50. Az 50.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 50. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/50 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. III. emelet 52.sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 141/10.000 hányad.
51. Az 51.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 51. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/51 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. földszint 53.sz. alatti 2 klubhelyiség, 70 m² alapterületű klub a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 395/10.000 hányad.
52. A 52.sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a terveken 52. számmal jelölt, Budapest, VIII. kerület belterület 35146/0/A/52 hrsz alatt felvett, természetben Budapest, VIII. ker. Mátyás tér 12. földszint 54.sz. alatti műterem, 44 m² alapterületű műterem a hozzá tartozó mellékhelyiséggel, és a közös tulajdonból 248/10.000 hányad."

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Mátyás tér 12. III. emelet 51. HRSZ: 35146/0/A/49



OPR - VAGYONERTÉKELŐ KFT.
JUGGEREL VEGYÉSZETI ÜZEMELTARTÁS



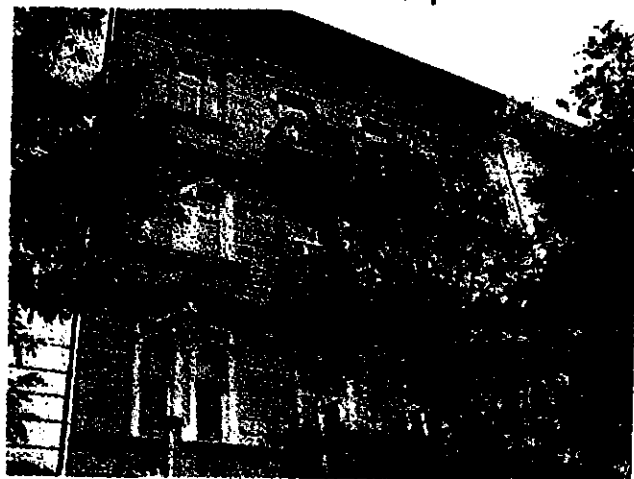
01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



01. utcafronti homlokzat



02. utcafronti homlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Mátyás tér 12. III. emelet 51. HRSZ: 35146/0/A/49



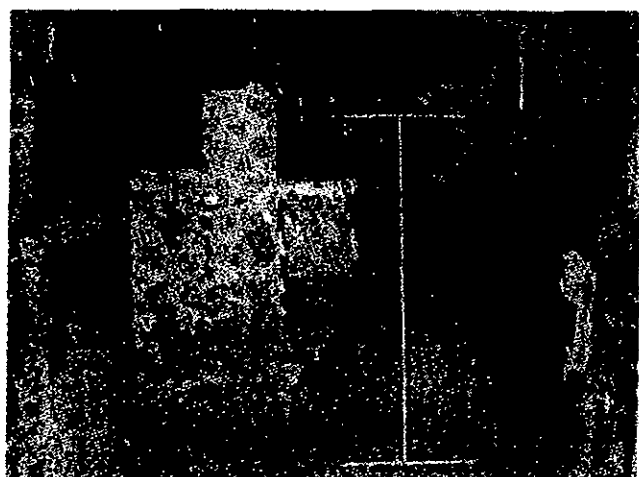
CBR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBÍRÁTO ÉRTÉKELŐ



04. belső homlokzat, tetőszerkezet



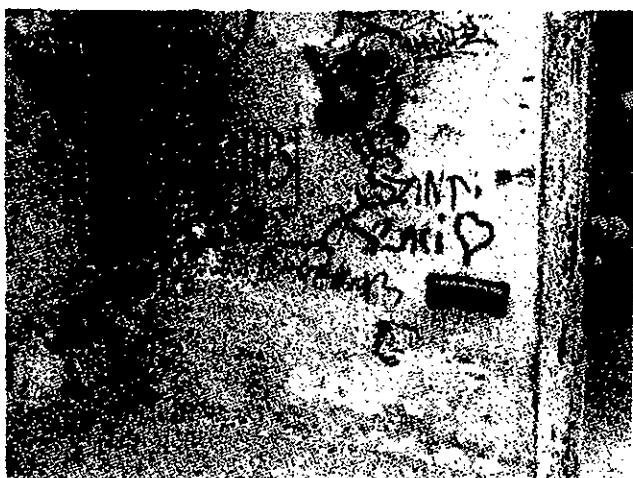
05. értékelt ingatlan bejárata, homlokzata



06. konyha



07. konyha



08. szoba



09. szoba

5

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Mátyás tér 12. III. emelet 51. HRSZ: 35146/0/A/49



OPI-INGATLANÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐTÉN VECSEBÉNYI LÁZÁR



10. szoba



11. szobai ablak, gázkonvektor helye



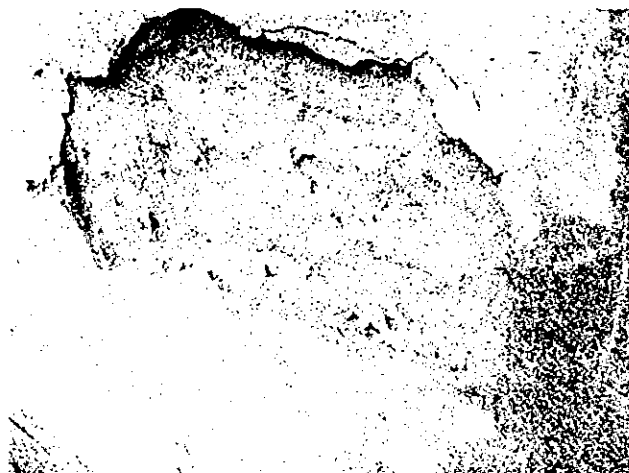
12. gázkonvektor parapet kiállása



13. gázóra



14. villanyóra



15. vakolatmállás a bejárat mellett

R

4



NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-110

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-110

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. I. em. 14.



sám alatti

35032/0/A/14 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. október

Független | Megbízható | Értékmérő

64

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-110
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. l. em. 14.
Helyrajzi száma	: 35032/0/A/14
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 31 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 31 m ² Fajlagos m2 ár: 375 117 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 503 m ²
Eszmei hányad	: 398 / 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: **11 630 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-hatszázharmincezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 000 000 Ft**
azaz **Négymillió- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **9 300 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-háromszázezer- 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.

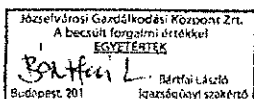
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. október 11.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. október 15.

2018 OKT 26.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekebesselek.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-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):	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. l. em. 14.
Tulajdoni lap szerinti területe:	31,0 m ²
Helyrajzi száma:	35032/0/A/14
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 Népszínház utca és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Auróra utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

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 befoglaló épület az 1910-es években épült, téglá hosszfőfalas, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A vizsgált lakás az épület első emeletén helyezkedik el, lift nincs. Külső homlokzata frissen felújított, teljesen jó állapotú.

A vizsgált lakás komfort nélküli és elosztása szerint három helyiségből áll, szoba, konyha, kamra kialakítással. Az ingatlanban egy db falikút van, vízeshelyiségek nincsenek kialakítva. Egy közös használatú wc van a folyosón. A villanyóra és a villanszerelés újszerű, a gázóra kiépített, az utóbbi lekötésre került. Ezen kívül egy vízórával is rendelkezik az ingatlan.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal.

Össességében a lakás felújítandó-romos állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1910	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	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	duplaszárnyú gerébtokos ablak, ráccsal védett fa szerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		
Átlagos belmagassága:	3,60 m	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű egyszárnyú beltéri ajtó, sík üvegezéssel	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-gáz-csatorna-víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra és vízóra, gázóra le van kötve	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A lakás komfort nélküli, wc és fürdőszoba nincs benne. Ezek kialakításával a komfortfokozat megemelhető.

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 utcafront felőli része frissen fel van felújítva, teljesen jó állapotú, azonban a belső homlokzat felújítandó. Az utcafront felőli tetőrészt is javították, ennek ellenére a műszaki állapota átlagos-közepes. A közös udvar térburkolata több helyen töredezett, a függőfolyosó tartószerkezete alulról rozsdás, valamint a függőfolyosó korlát alatti részén a beton mállik-hiányos, a tartószerkezet rozsdásodása következtében.

Albetét:

A lakás mennyezeti része teljesen át van ázva, a falak salétromosak és a mennyezeten lévő gerendafödém is átázott. A lakás nem rendelkezik vizes helyiséggel, wc és fürdőszoba nem került kiépítésre. Az ablakok elvetemedettek, az ablakpárkányról lepattogzott a festék, a burkolatok régiek és kopottak.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	cementlap	festett	8,05 m ²	100%	8,05 m ²
kamra	cementlap	festett	1,30 m ²	100%	1,30 m ²
szoba	parketta	festett	21,40 m ²	100%	21,40 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,25 m ²	100%	0,25 m ²
Összesen:			31,00 m²		31,00 m²
Összesen, kerekítve:			31 m²		31 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé 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 értékebecslésénél 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. IV. 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 fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

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

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

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek 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 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:	503 m ²
Eszmei hányad:	398 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	20,02 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 000 000 Ft , Négymillió- 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, Nagy Fuvaros utca 5. l. em. 14.	VIII. ker., Bérkocsis	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Német	VIII. ker., Salétrom
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	31	42	45	54	41	56
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		15 800 000	19 680 000	23 600 000	22 500 000	27 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		376 190	393 600	393 333	493 902	433 929
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	2%	1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	5%	0%	5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	0%	0%	-8%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		2%	2%	2%	-3%	2%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-4%	-18%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		338 948	355 814	378 780	405 000	397 045
Fajlagos átlagár:		375 117 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 628 627 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 630 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnok negyed, 1. emeleti 1,5 szobás, konvektoros átlagos műszaki állapotú lakása, átlagos lift nélküli házban. Saját adatbázis.
2. adat: Csarnok negyed, földszinti, 1+1 szobás felújítandó lakás, gázkonvektoros fűtéssel, átlagos házban. Ingatlan.com/24435223
3. adat: Corvin negyed, felújítandó 2 szobás erkélyes, távfűtéses lakás, rendezett átlagos állapotú házban. Ingatlan.com/27222698
4. adat: Csarnok negyed, földszinti 2 szobás, lakás, a Csarnok mellett, kiváló házban, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/27483102
5. adat: Csarnok negyed, közepes állapotú, földszinti, 2+1 szobás, cirkó fűtéses lakás, A ház átlagos, felújítandó homlokzat. Ingatlan.com/ 27427110

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

11 630 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hatszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fúvaros utca	VIII. ker., Tavaszmező	VIII. ker., Népszínház	VIII. ker., Német
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	31	30	35	36
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		115 000	120 000	95 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 450	3 086	2 375
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-20%	-20%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-20%	-20%	-10%
Korrigált fajlagos alapár:		2 757 Ft/m ² /hó	2 481 Ft/m ² /hó	2 149 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 462 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnok negyed, felújított, földszinti 1 szobás konvektoros fűtésű lakás.
Ingatlan.com/27151196
2. adat: Csarnok negyed, jó állapotú, földszinti 1 szobás konvektoros fűtésű lakás.
Ingatlan.com/27286329
3. adat: Csarnok negyed, 1. emeleti, konvektoros, jó műszaki állapotú garzon lakás.
Ingatlan.com/27908630

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 462 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		824 278 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	41 214 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 486 Ft
Egyéb költségek:	5%	41 214 Ft
Költségek összesen:		98 913 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		725 364 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		9 670 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 670 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázhetvenezer- 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:	11 630 000 Ft	100%	11 630 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 670 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 630 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 630 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-hatszázharmincezer- 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 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 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, Nagy Fuvaros utca 5. l. em. 14.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 630 000 Ft
azaz Tizenegymillió-hatszázharmincezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 11.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. október 15.

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, XI. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes adatokat

Megrendelés szám: 8000004/489802/2018

2018. 10. 10.

BUDAPEST VIII. KER.

Saltérület 35032/0/A/14 helyrajzi szám

1004 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Fuváros utca 5. 1. emelet, ajtó:14.
LÉTES

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	egyetlen/fel	személyi hányad	tulajdoni forrás
lakás	31	1	0	399/10000	önkormányzat
Bajcsyvárosi határozat: 63620/1/2004/04.02.05					törzsi határozat: 367/004/03.11.11
lakás	31	1	0	399/10000	önkormányzat
Bajcsyvárosi határozat: 367398/1/2004/03.11.11					

1. Bajcsyvárosi határozat: 63620/1/2004/04.02.05

Társasház:

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

H. R. R. S. Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bajcsyvárosi határozat, Árkerületi adó: 63620/1/2004/04.02.05

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 166332/1993/93.07.05.

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Szarvas utca 63-67

H. R. R. S. Z.

NEM TARTALMAZ TÖRZSI ADATOKAT

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

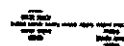
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

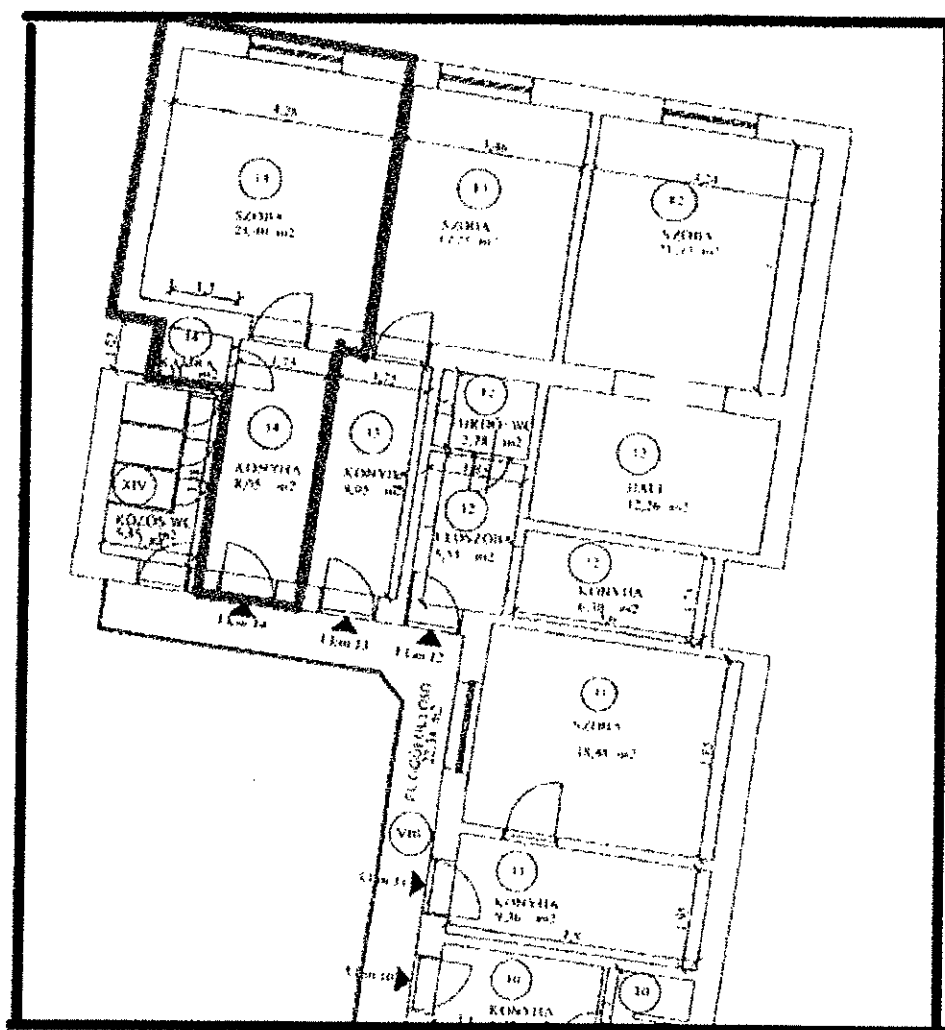
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 5. I. em. 14. Hrsz: 35032/0/A/14



CPR-VAGYONTEREKELO KFT.
FUGGETLEN VEERBIZALTO EPIVIZSGA



Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Nagyuvaros u 5 .

I.

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Budapest VIII. Baross u 65-67.), mint a Budapest VIII., kerület Nagyuvaros utca 5. sz. alatti, 35032 helyrajzi számú házas ingatlan tulajdonosának megbízásából eljáró Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft (1084. Budapest, Ör u 8) az 1997. évi CLVII. tv. 5 § (2) bekezdése , valamint a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv, és a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 29 /2000 (VII. 14) sz. önkormányzati rendelete alapján a jelen alapító okiratban és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően nevezett ingatlant társasházzá alapítja.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület Nagyuvaros utca 5. sz. Társasház

II.

KÖZÖS TULAJDON

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

- I. Telek: 503 m² térmértékben, ebből a belső udvar 125,40 m² területtel.
- II. Alap-, fő- és válaszfalak, függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek, zárófödém, fal- és alépitményi szigetelés.

Budapest VIII.ker., Nagyuvaros utca 5.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

III. Padlásfeljáró($0,87 \text{ m}^2$) és a padlástér ($294,62 \text{ m}^2$) tetőszerkezettel és héjalással.

IV. Pince:

Lépcsőház	3,51
közlekedő	$79,58 \text{ m}^2$
tároló	$5,54 \text{ m}^2$
tároló	$5,54 \text{ m}^2$
tároló	$5,54 \text{ m}^2$
tároló	$5,54 \text{ m}^2$
tároló	$7,09 \text{ m}^2$
tároló	$4,93 \text{ m}^2$
tároló	$4,93 \text{ m}^2$
tároló	$5,01 \text{ m}^2$
tároló	$4,93 \text{ m}^2$
tároló	$6,69 \text{ m}^2$
tároló	$9,62 \text{ m}^2$
tároló	$3,72 \text{ m}^2$
tároló	$4,09 \text{ m}^2$
tároló	$4,08 \text{ m}^2$
tároló	$4,09 \text{ m}^2$
tároló	$4,10 \text{ m}^2$
tároló	$4,19 \text{ m}^2$
tároló	$4,11 \text{ m}^2$
tároló	$4,12 \text{ m}^2$
tároló	$4,13 \text{ m}^2$
tároló	$4,10 \text{ m}^2$
tároló	$11,04 \text{ m}^2$
tároló	$48,83 \text{ m}^2$
tároló	$16,83 \text{ m}^2$

Összesen: $261,78 \text{ m}^2$

V. Kémények, gépészeti szerelvények, szellőző- és villámvédelmi szerkezetek,
Légudvarok:

I. emelet:	$0,54 \text{ m}^2$
II. emelet:	$0,54 \text{ m}^2$
padlás:	$0,54 \text{ m}^2$
Összesen:	$1,62 \text{ m}^2$

VI. Bádogos szerkezetek, attika és falszegélyek, párkányok, stb.

- VII. Külső homlokzati vakolatok, lábazatok, homlokzati építészeti elemek, lakatos és bádógos szerkezetekkel.
- VIII. Lépcsőház ($74,02 \text{ m}^2$), függőfolyosók szerkezete ($45,01 \text{ m}^2$) és korlátja, lépcsőházszerkezetek burkolatokkal, korlátokkal.

Lépcsőház:

pince:	$3,51 \text{ m}^2$
földszint:	$32,49 \text{ m}^2$
I. emelet:	$19,01 \text{ m}^2$
II. emelet:	$19,01 \text{ m}^2$

Összesen: $74,02 \text{ m}^2$

Függőfolyosók:

I. emelet:	$22,38 \text{ m}^2$
II. emelet:	$22,63 \text{ m}^2$

Összesen: $45,01 \text{ m}^2$

- IX. Elektromos fővezeték a telekhatártól a külön-tulajdonú fogyasztásmérőig.
- X. Víz alap- és felszálló vezeték a szerelvényekkel a telekhatártól a külön tulajdoni leágazásig, vízóraakná és a szerelvényeik.
- XI. Csatorna ejtő- és alapvezetékek a telekhatártól a külön tulajdoni bekötésekig.
- XII. Gáz alap- és ágvezeték a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérőig.
- XIII. Épület körüli járda és egyéb térburkolatok (belső udvar).
- XIV. Közös WC-k ($16,40 \text{ m}^2$) burkolatokkal, berendezésekkel.

Közös WC-k:

földszint:	$5,52 \text{ m}^2$
I. emelet:	$5,85 \text{ m}^2$
II. emelet:	$5,03 \text{ m}^2$

Összesen: $16,40 \text{ m}^2$

- XV. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös helyiségekben található nyílászáró szerkezeteket (ajtók, ablakok, kilincsek és záruk)

A közös tulajdon 10 000/10 000-ed, azaz Tízezer / Tízezred tulajdoni hányadból áll. A tulajdoni hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a III. fejezetben meghatározott módon.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasházi külön tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának és használatának jogával –, az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, illetve felszereléseivel, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe.

Ezek különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az öröklakáshoz (örökhelyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségek alapterületének számításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete került beszámításra.

Az egyes külön tulajdoni illetőséghez tartozó közös tulajdoni hányad az illető külön tulajdon alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya szerint lett meghatározva.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

I.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfúvaros utca 5. sz. fsz. I. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Budapest VIII. ker., Nagyfúvaros utca 5.

Szoba	21,73 m ²
Hall	12,26 m ²
Előszoba	5,53 m ²
Konyha	6,30 m ²
Fürdő+WC	2,78 m ²
Összesen:	48,60 m ² ≈ 49 m ²

valamint a közös tulajdonból 629/10000 tulajdoni hányad.

13.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfúvaros utca 5. sz. I. emelet 13. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	17,25 m ²
Konyha	8,05 m ²
Összesen:	25,30 m ² ≈ 25 m ²

valamint a közös tulajdonból 324/10000 tulajdoni hányad.

14.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfúvaros utca 5. sz. I. emelet 14. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

Szoba	21,40 m ²
Konyha	8,05 m ²
Kamra	1,33 m ²
Összesen:	30,78 m ² ≈ 31 m ²

valamint a közös tulajdonból 395/10000 tulajdoni hányad.

15.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. sorszámmal jelölt, Budapest, VIII. kerület, Nagyfúvaros utca 5. sz. II. emelet 15. alatt lévő öröklakás, amely az alábbiakból áll:

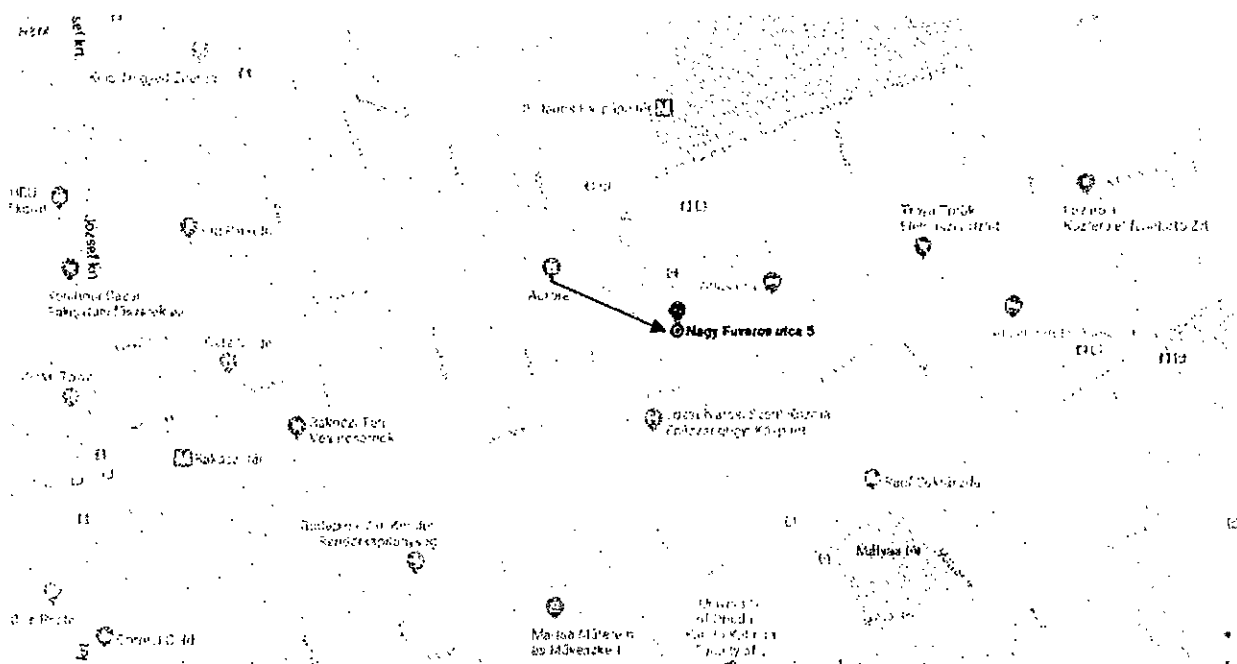
Szoba	21,49 m ²
Konyha	8,08 m ²
Fürdő+WC	2,34 m ²
Összesen:	31,91 m ² ≈ 32 m ²

valamint a közös tulajdonból 411/10000 tulajdoni hányad.

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. I. em. 14. Hrsz: 35032/0/A/14

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZESKÖR VÉDELŐ-ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



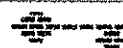
04. tetőszerkezet



05. belső udvar

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. I. em. 14. Hrsz: 35032/0/A/14



OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐ-ÉRTÉKELŐ IRTÉKELŐ



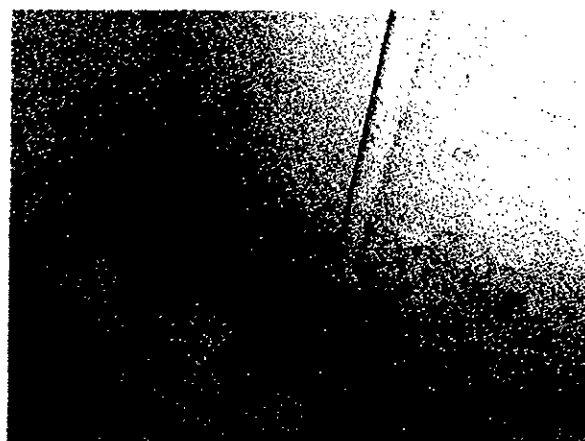
06. vakolatmállás



07. belső udvar térkövezete



08. bejárat ajtó



09. felvizesedés



10. falikút



11. konyha

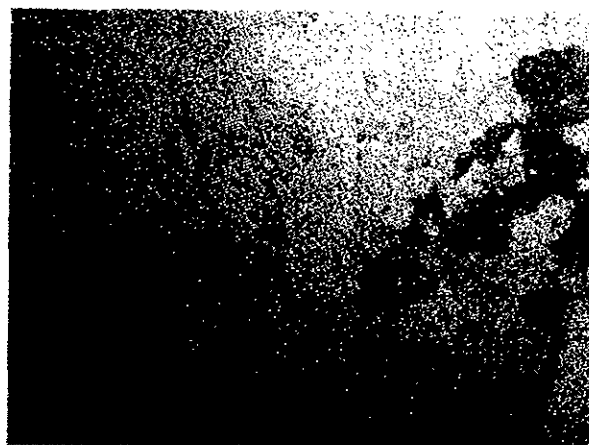
FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. I. em. 14. Hrsz: 35032/0/A/14

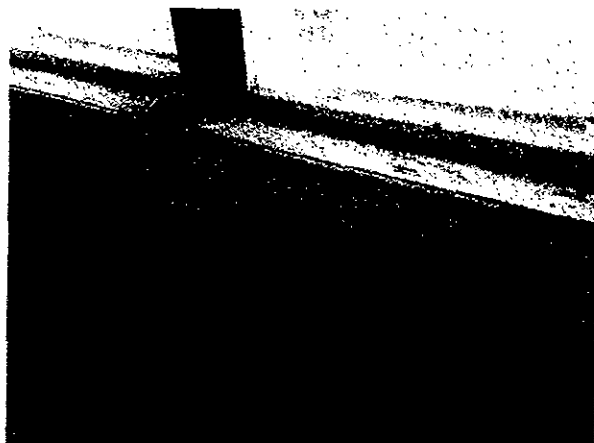
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VECSEBIZÁTO ERTOKMERO



12. beázás mennyezeti rész



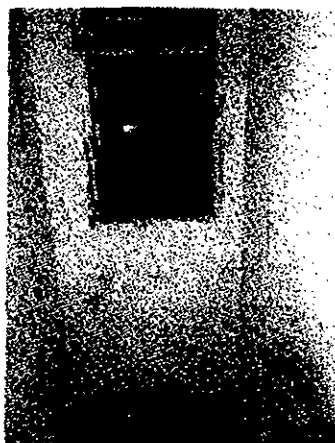
13. vakolatmállás



14. leszerelt gázkonvektor



15. duplászárnyú gerébtokos ablak



16. kamra

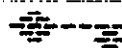


17. szoba

87
3

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 5. l. em. 14. Hrsz: 35032/0/A/14



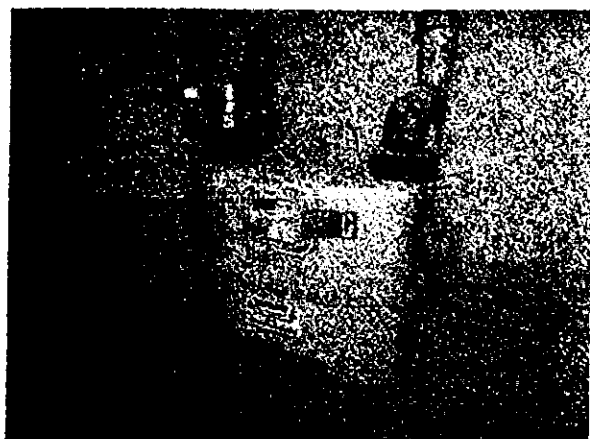
**OPR-VAGYONERŐTÉKELŐKFT,
JEGYSZÁMA: VEG-2013-05-14/00000000**



18. gerendafödém-mennyezet



**19. felújított villanyvezeték és
kapcsolótábla**



20. gázóra (lekötött)



21. villanyóra

R

5

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-111

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9.



szám alatti

35062/0/A/28 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. október

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-111
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9.
Helyrajzi száma	: 35062/0/A/28
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 33 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 33 m ² Fajlagos m ² ár: 423 646 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 750 m ²
Eszmei hányad	: 127 / 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: **13 980 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **1 810 000 Ft**
azaz **Egymillió-nyolcszáztfézezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **10 490 000 Ft**
azaz **Tízmillió-négyszázkilencvenezer- 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 számítható.

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

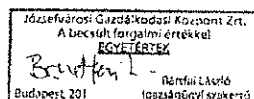
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. október 24.

2018 OKT 31.



CPR-Vagyoneértékelő Kft
1085 Budapest, József krt. 55
Költség: 22771393 Ft + 42

[Handwritten signature]

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, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9.
Tulajdoni lap szerinti területe:	33,0 m ²
Helyrajzi száma:	35062/0/A/28
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
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 Magdolna negyed kerületrészében, a Népszínház utca és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Auróra utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

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+2 emelet szintkialakítású épület az 1910-es évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földemmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel. Az utcafronti bejárattal rendelkező lakás eredetileg üzlet, de lakásként van nyilvántartva.

A lakás 4 helyiségből áll, szoba, hálófülke, főzőfülke és fürdőszoba kialakítással. Az ingatlan jelenleg üres, nem lakott, teljesen lerobbant műszaki állapotú. Mindenhol salétromosodás és vakolatmállás látható, az egész belső tér elhanyagolt. A fürdőszobában a csaptelep le van szerelve, a csempe hiányos, a falak penészesek.

A lakásban kialakított villanyóra és vízóra van, fűtésrendszer nem látható, a melegvíz-ellátást pedig egy villanybojler biztosítja.

Bejárati magasság 2 m 20 cm, a belmagasság 3 m 70 cm.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, az albetét elhelyezkedésénél és utcafronti elhelyezkedésénél fogva alkalmas üzletnek-raktárnak, illetve irodának is.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1910	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 ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, pvc	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, sík üvegezéssel	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,20 m	normál
Átlagos belmagassága:	3,70 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	80 l-es villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna-víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra és vízóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Az ingatlan teljeskörű felújítást és korszerűsítést igényel.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A ház homlokzata normál állapotú, a tető ép, a kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A földszinti részen ráccsal védett üzletek találhatók, melyek műszaki állapota átlagos. A folyamatos állagromlás következtében a lábazati részen vakolathullás látható. A bejárati ajtó elkorhadt, a festék lepattogzott róla, ami az időjárás változó viszontagságainak tudható be.

Albetét:

Az ingatlan műszaki állapota belsőleg lepusztult állapotú, alulról mindenhol salétromosodás és vakolatmállás látható, mely a lábazat és a falazat közötti bitumenes sávszigetelés (kátránypapír) hiánya vagy előregedése miatt alakul ki.

A lakás a bejárati ajtó és a mellette lévő kirakaton kívül nem rendelkezik ablakkal, ezért az épületszerkezeti elemek nem megfelelően szellőznek, ennek következtében a fürdőszobában erős penészedés tapasztalható.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	15,12 m ²	100%	15,12 m ²
főzőfülke	pvc	festett+csempe	4,40 m ²	100%	4,40 m ²
fürdőszoba	pvc	festett+csempe	2,80 m ²	100%	2,80 m ²
hálófülke	pvc	festett	10,50 m ²	100%	10,50 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,18 m ²	100%	0,18 m ²
Összesen:			33,00 m²		33,00 m²
Összesen, kerekítve:			33 m²		33 m²

Megjegyzés:

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

93

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlása (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 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 értékebecslésénél 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. IV. 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 újrakezelítési költsége alapján adja meg. Az újrakezelítési 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 újrakezelítési költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újrakezelítési 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:	Magdolna negyed
Társasház telek területe:	750 m ²
Eszmei hányad:	127 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	9,53 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	190 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	1 810 000 Ft , Egymillió-nyolcszáztízezer- 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, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9.	VIII. ker., Jázmin	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Dankó	VIII. ker., Kálvária	VIII. ker., Lujza
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	33	44	44	28	29	32
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		25 700 000	19 800 000	14 600 000	16 990 000	14 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/elért idő miatti korrekció:		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		584 091	405 000	469 286	527 276	419 063
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	-1%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	3%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	-5%	-5%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl. vizesedés)		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
funkcióváltásra alkalmas		3%	3%	3%	3%	3%
ház műszaki állapota		-3%	3%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-21%	-5%	-7%	-14%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		462 016	385 155	438 782	451 348	380 928
Fajlagos átlagár:		423 646 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 980 318 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 980 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losonczy negyed, emeleti, újszerű állapotú, hkp-i fűtéssel ellátott lakása. Saját adatbázis.
2. adat: Magdolna negyed, rendezett házban, felújítás alatt lévő téglalakás. A vezetékek cseréje, új falba épített tartályos wc-vel. ingatlan.com/27117488
3. adat: Magdolna negyed, rendezett házban, cserépkályha fűtéssel ellátott, 1 szobás, közepes állapotban lévő lakás. ingatlan.com/27521229
4. adat: Magdolna negyedben, jó állapotú, 2. emeleti, udvari, lift nincs. nyílászáróit cserélték, a fürdőszoba felújított. ingatlan.com/27255847
5. adat: Magdolna negyedben, 2. emeleti 1 szoba átlagos, gázkonvektoros lakás, rendezett házban. ingatlan.com/26894603

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

13 980 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fuváros utca	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Bauer Sándor	VIII. ker., Dankó
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	33	31	35	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		90 000	100 000	105 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 613	2 571	3 500
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-7%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	-10%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 425 Ft/m ² /hó	2 319 Ft/m ² /hó	3 304 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 683 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolna negyed, rendezett házban, jó állapotú lakás, konvektor fűtéssel. Ingatlan.com/27367806
2. adat: Magdolna negyed, felújított házban, felújított állapotú lakás, konvektor fűtéssel. Ingatlan.com/27394113
3. adat: Magdolna negyed, rendezett házban, felújított állapotú lakás, konvektor fűtéssel. Ingatlan.com/27391062

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 683 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		956 221 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	47 811 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 124 Ft
Egyéb költségek:	5%	47 811 Ft
Költségek összesen:		114 747 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		841 475 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 220 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 220 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszázhuszezer- 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:	13 980 000 Ft	100%	13 980 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 220 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	13 980 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 980 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 13 980 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-kilencszáznolcvanezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 17.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. október 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Töltes másolat
 Megrendelési szám: 8000004/491010/2018
 2018. 10. 10.

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35062/0/A/28 helyrajzi szám

1004 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Főváros utca 12. földoszt. ajtó:9. "felújításig" **IRÁSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	csomai hányad	tulajdoni form.
megnevezés	m ²	egész/Fél		
lakás	33	1 0	127/10000	önkormányzat
Bérlésszerződés határidő:	999997/1999/1999.02.15			

2. bérlésszerződés határidő: 253856/1994/1994.12.20

Tárgyalás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt oktatásban meghatározott ingatlanok.

IRÁSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bérlésszerződés határidő: 253856/1994/1994.12.20
 jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246017/1991/1993.12.06
 jogcím: eredeti felvétel 253856/1994/1994.12.20
 jogállás: tulajdonos
 név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1002 BUDAPEST VIII. KER. Széchenyi utca 65-67.

IRÁSZ

NEM JÁRTALOM SZERZŐSÉG

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

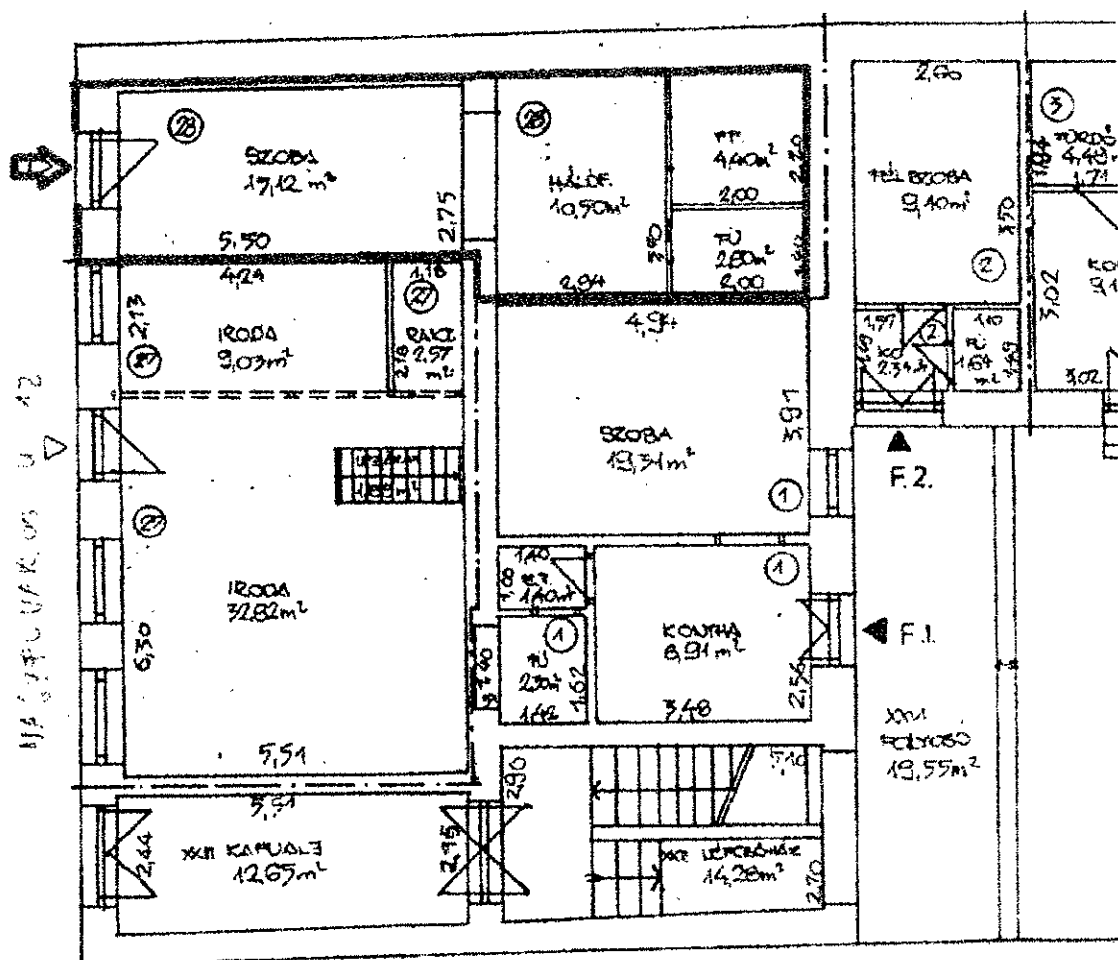
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9. Hrsz: 35062/0/A/28

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
SUGGATKÁN MEGBÍBÁLTÓ INTÉLMÉRE



101

Budapest, VIII. ker. NAGYFUVAROS u. 12. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITO 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 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 531 tulajdoni lapon 35062 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 750 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. NAGYFUVAROS u. 12. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ör u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása 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 750 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

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

PINCE:

VI.	Lépcső feljáró	6,24 nm
VII.	Lejáró	1,15 nm
VIII.	Folyosó	5,92 nm
IX.	Folyosó	5,75 nm
X.	Tároló	22,26 nm
XI.	Tároló	12,15 nm
XII.	Tároló	14,02 nm
XIII.	Folyosó	35,20 nm
XIV.	Tároló	11,27 nm
XV.	Tároló	8,77 nm
XVI.	Rekeszek	23,57 nm
XVII.	Tároló	16,24 nm
XVIII.	Tároló	5,60 nm
XIX.	Tároló	5,12 nm
XX.	Rekeszek	63,18 nm
XXI.	Tároló	5,82 nm

Összesen:

242,26 nm / 242,00 nm /

103
Jiv

FÖLDSZINT:

XXII.	Lépcsőház	14,28 nm
XXIII.	Kapualj	12,65 nm
XXIV.	Udvarter	254,82 nm
XXV.	Közös wc	10,90 nm
XXVI.	Folyosó	19,55 nm
XXVII.	Légudvar	6,32 nm

Összesen: 318,52 nm / 319,00 nm /

I. EMELET:

XXII.	Lépcsőház	14,28 nm
XXVIII.	Függőfolyosó	61,70 nm
XXV.	Közös wc	11,72 nm

Összesen: 87,70 nm / 88,00 nm /

II. EMELET:

XXII.	Lépcsőház	10,58 nm
XXVIII.	Függőfolyosó	61,70 nm
XXV.	Közös wc	8,09 nm
XXIX.	Padlás feljáró	1,85 nm

Összesen: 82,22 nm / 82,00 nm /

PADLÁSTÉR:

XXX.	Padlás lépcső	4,08 nm	
XXXI.	Padlástér	403,53 nm	(277,17 nm
	/ teljes alapterület van		1,90 m bm.
	a számításban /		felett)

Összesen: 407,61 nm / 408,00 nm /

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

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

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

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni 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 " földszint 1. sz." alatti
1 szoba, konyha, fürdőszoba, előtér
helyiségekből álló öröklakás 32 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

319 / 10.000 hányad

- ✓ 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti
1 félszoba, konyha, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 13 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

131 / 10.000 hányad

- 3./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 3. sz." alatti SZOLGÁLATI
LAKÁS: 1 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

346 / 10.000 hányad

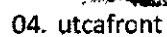
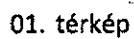
- 28./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 9. sz." alatti
1 szoba, főzőfülke, hálófülke, fürdőszoba
helyiségekből álló öröklakás 33 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

327 / 10.000 hányad

C./ Elővásárlási jog az egyes külön tulajdonú ingatlanokra

A tulajdonostársak - jogutódjaikra is kiterjedően -
hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanok közül jogutódlás nélkül
megüresedő valamennyi nem lakás rendeltetésű külön tulajdonú önkormányzati tulajdonban álló helység bérlemény terhére és
valamennyi tulajdonostárs javára elővásárlási jog kerüljön
bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba.

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9. Hrsz: 35062/0/A/28



FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9. Hrsz: 35062/0/A/28

CFA-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ



06. bejárat



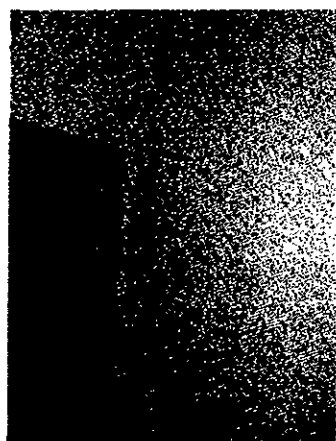
07. lépcső



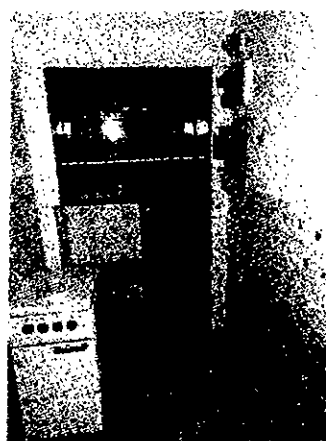
08. bejárati ajtó



09. felázott falazat



10. penészes falazat



11. főzőfűlke

108
N

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 12. fsz. 9. Hrsz: 35062/0/A/28

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜGGELEN BEGRIZÁNG EFTERVÉRC



12. fürdőszoba



13. beázott falazat



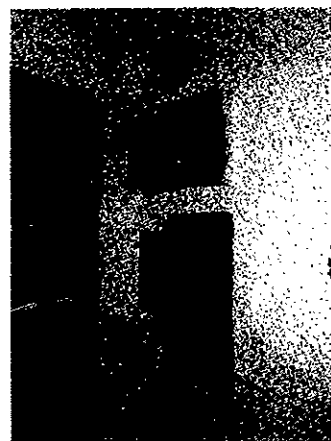
14. hiányzó csaptelep



15. vízóra



16. villanybojler



17. villanyóra

R

6



NYILV. TART. SZ. 000450/2010
JGK-130

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-130

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4.



sám alatti

35069/0/A/9 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2018. november

Független | Megbízható | Értékmérő

110
JW

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-130
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4.
Helyrajzi száma	: 35069/0/A/9
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m2 ár: 494 214 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 958 m ²
Eszmei hányad	: 148 / 10000
Belső műszaki állapot	: átlagos
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: **13 340 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-háromszáznegyvenezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **2 840 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **10 670 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hatszázhetvenezer- Ft.**

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

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

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

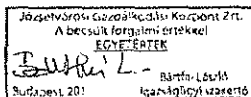
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2018. október 27.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. november 5.

2018 NOV 22



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest József kör. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.erlekben-sziasok.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-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):	1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	27,0 m ²
Helyrajzi száma:	35069/0/A/9
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat:	Szervezeti	Működési	Szabályzat	benyújtva
	(141863/1996/1996.07.18.)			

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínháznegyed kerületrészében, az Orczy tér közvetlen közelében található, utcafronti zárt sorú 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:

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

112
N

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a közbelső telekterületre épített, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház belső udvari részén helyezkedik el, közvetlen udvari bejáráttal. A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszszüveg födémrel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb esztétikai hibáktól mentes, az első emeleten részben kváderezett. A magas tető szerkezet cseréppel héjazott, megfelelő állapotú.

Az albetét bejáratának környéke rendezett, az ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, a lábazati részen vakolatmállás, felvizesedésből adódó szerkezeti hibára utaló jel nem látható. Közműrendszerek közül az összes kiépített, hitelesített közműmérők fotózva. A fűtést egy darab gázkonvektor biztosítja, a meleg-víz ellátás "Aquastic F5" típusú, nyílt rendszerű helyi vízmelegítővel megoldott. Tisztálkodást lehetővé tévő helyiség nincs kialakítva. Az ingatlan belső falszerkezetén csak a szobában látható néhol kisebb, talaj menti vizesedésből adódó vakolatpúposodás, enyhe salétromosodás. A szobában csaphornyos parketta, az egyéb helyiségekben mozaiklapra terített PVC burkolat található.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakoit, kőporos, kváderezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	átlagos
Belső terek burkolata:	PVC, parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kialakítva	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	átlagos
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó és ablakok	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	240 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	350 cm	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók	átlagos
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	átlagos
Melegvíz biztosítása:	átfolyós villany üzemű vízmelegítő	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsonna, gáz	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:	-	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		átlagos

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 homlokzata egységes, szerkezeti hibákra utaló jelek nem láthatók, a vakolat jó állapotú. A fa ácsszerkezetű magas tető cserép héjalású, megfelelő állapotú ereszcsonna rendszerrel, amely a felszíni vízelvezetést biztosítja. A lábazatnál csekély talaj menti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés látható.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem volt hasznosított. Jelentős szerkezeti hiba nem tapasztalható, a szoba falazatán enyhe talaj menti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpúposodás, salétromosodás látható. A lakás rendelkezik egyedi fűtési rendszerrel, a konyhában vízvételi lehetőséggel, helyi meleg víz ellátással, ugyanakkor nincs kialakított fürdőszoba, emiatt az ingatlan komfort nélküli.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előszoba	PVC	festett	2,50 m ²	100%	2,50 m ²
konyha	PVC	festett+csempe	7,60 m ²	100%	7,60 m ²
szoba	parketta	festett	16,65 m ²	100%	16,65 m ²
					0,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,25 m ²	100%	0,25 m ²
Összesen:			27,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		27 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé 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 becslés. Olyan ingatlanok értékebecslésénél 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. IV. 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 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 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 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:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	958 m ²
Eszmei hányad:	148 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	14,18 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	2 840 000 Ft , Kettőmillió-nyolcszáznegyvenezer- 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:	1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4.	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Magdolna utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	27	23	26	23	25	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		16 300 000	18 000 000	17 500 000	18 000 000	17 300 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		637 826	623 077	684 783	648 000	556 071
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-1%	-2%	-1%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	-5%	0%	-5%
általános műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-10%	0%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-2%	0%	0%	-2%	-2%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-24%	-21%	-27%	-23%	-12%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		484 748	495 346	499 891	498 960	492 123
Fajlagos átlagár:		494 214 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 343 778 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 340 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, földszinti, utcai bejáratos, galériázott, összkomfortos, jó állapotú lakás, ingatlan.com/27378708
2. adat: Népszínháznegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/27708257
3. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/27403866
4. adat: Orczynegyed, földszinti, felújított, galériázott lakás, ingatlan.com/23269038
5. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, galériázott, közepes állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/27930851

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

13 340 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4.	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., Salétrom utca 8	VIII. ker., Szentkirályi utca
Ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	27	27	27	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		120 000	130 000	130 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		4 000	4 333	3 900
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség, komfortfokozat		-15%	-15%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-3%	-3%
Összes korrekció:		-15%	-18%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		3 400 Ft/m ² /hó	3 553 Ft/m ² /hó	3 452 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 468 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, felújított, földszinti, belső udvari, elektromos fűtésű, komfortos lakás, ingatlan.com/27832820
2. adat: Csarnoknegyed, felújított, 2. emeleti gázkonvektoros fűtésű lakás, ingatlan.com/27989234
3. adat: Palotanegyed, átlagos állapotú, 3. emeleti, galériázott, komfortos, utcafronti lakás, ingatlan.com/23106565

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 468 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	955 087 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	47 754 Ft
Igazgatási költségek:	2%	19 102 Ft
Egyéb költségek:	5%	47 754 Ft
Költségek összesen:	114 610 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		840 477 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	11 210 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 210 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszáztízezer- Ft .

118
11/

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:	13 340 000 Ft	100%	13 340 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 210 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 340 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 340 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-háromszáznegyvenezer- 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 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: 1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 13 340 000 Ft
azaz Tizenhárommillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2018. november 5.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 800000449757/2018

2018.10.12

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35069/0/A/9 helyrajzi szám

1091 BUDAPEST VIII. KER. Nádasirányi utca 43. Földrajzi. n.jtő: 4. "Földhivatal"

LEÍRÁS

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1	0	100/10000

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 141863/1996/1996.07.18

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratokban meghatározott jogok.

MÉRÉS

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érzékelési idő: 141863/1996/1996.07.18

jogcím: eredeti felvétel

jegyző: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

MÉRÉS

1. bejegyző határozat, érzékelési idő: 244494/1/1998/98.12.12

- szervezeti működési szabályzat bonyolítva.

2. bejegyző határozat, érzékelési idő: 296033/1/2006/06.11.27

törzsi határozat: 112759/1/2012/12.05.09

Jelzálogjog 27 059 Ft, azaz harminchétezer forintig.

jogtul:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1040. BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

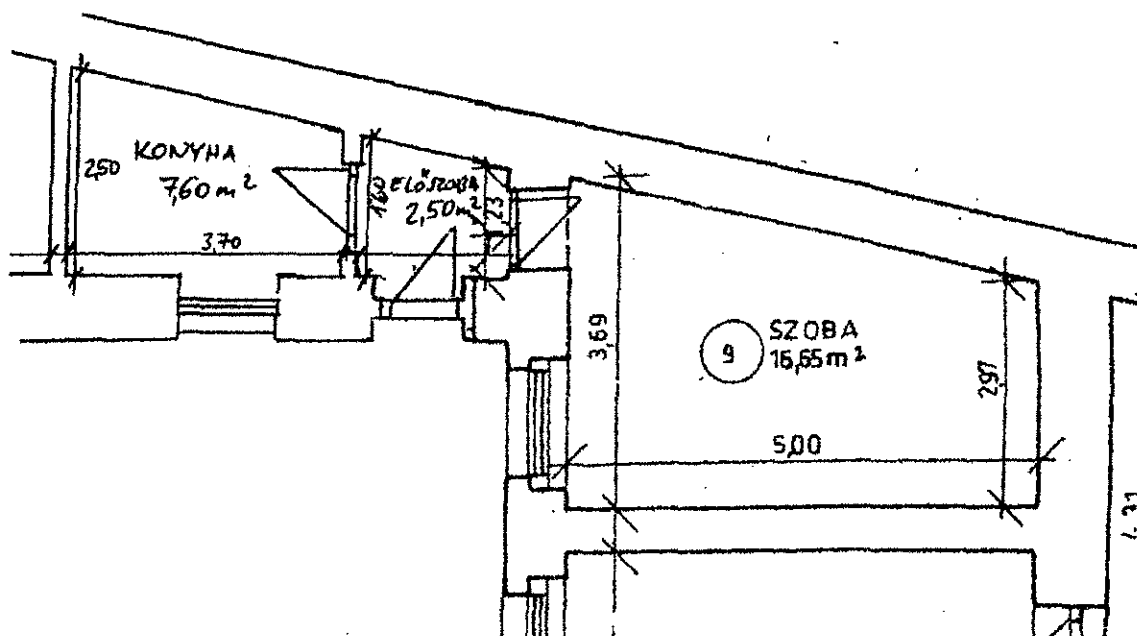
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4. földszint HRSZ: 35069/0/A/9

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLENY MÉRŐKÉZSÉGI IRODA



1081

Közös tulajdoni illetőséga/ *Közös illetőségű területek:*

I.	Telek	958 m2
----	-------	--------

Pinceszint

II.	Pincerekeszek	276,46 m2
III.	Közlekedők	108,11 m2
IV.	Tárolók	148,40 m2
V.	Pincelépcsők	8,82 m2
VI.	Előtér	3,42 m2

Pinceszint összesen:	545,21 m2
----------------------	-----------

Földszint

VII.	Kapualj	22,78 m2
VIII.	Udvarok	210,17 m2
IX.	Folyosó	18,68 m2
X.	Lépcsőházak	26,50 m2
XI.	Légudvarok	20,37 m2
XII.	Tároló	3,74 m2
XIII.	Közös WC	4,35 m2

Földszint összesen:	306,59 m2
---------------------	-----------

I. emelet

XIV.	Lépcsőházak	34,49 m2
XV.	Függőfolyosó	49,47 m2
XVI.	Folyosó	18,81 m2
XVII.	Közös WC-k	9,36 m2
XVIII.	Előtér	3,47 m2
XIX.	Légudvarok	7,17 m2

I. emelet összesen:	122,77 m2
---------------------	-----------

II. emelet

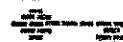
XX.	Lépcsőházak	34,49 m2
XXI.	Függőfolyosók	49,47 m2
XXII.	Folyosó	18,81 m2
XXIII.	Közös WC-k	9,73 m2
XXIV.	Előtér	3,59 m2
XXV.	Légudvar	1,00 m2

II. emelet összesen:	117,09 m2
----------------------	-----------

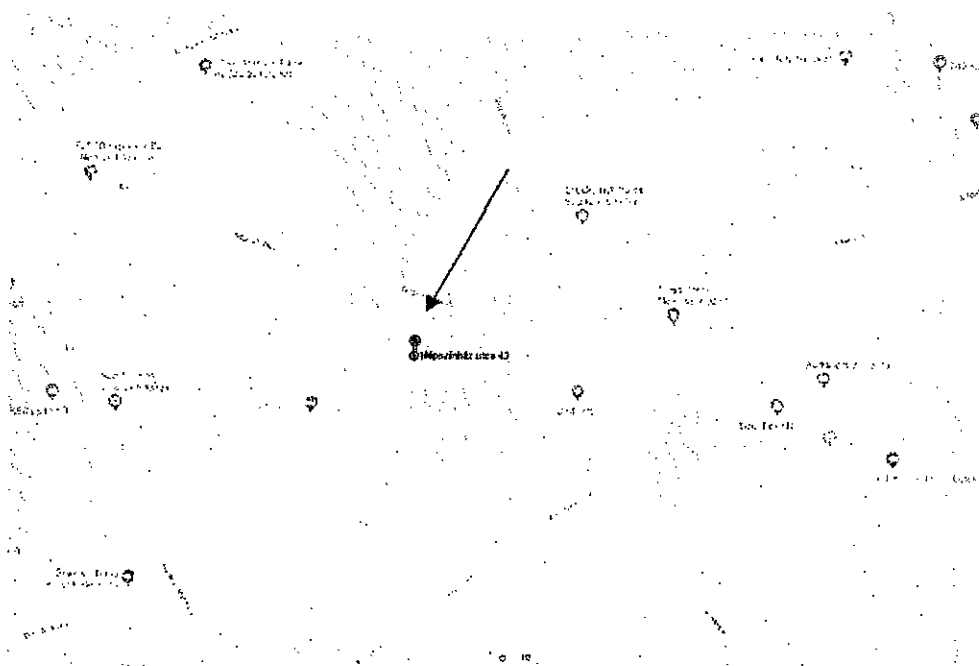
- 8./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 43. földszint 3. szám alatt található 34 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 186/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 9./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 9. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 43. földszint 4. szám alatt található 27 m² alapterületű szoba, előtér, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban levő XIII. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 148/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 10./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 10. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 43. földszint 5. szám alatt található 46 m² alapterületű 2 szoba, előtér, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 252/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 11./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 11. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 43. földszint 6. szám alatt található 29 m² alapterületű szoba, konyha, mosdó, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 159/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 12./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 12. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 43. földszint 7. szám alatt található 29 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 159/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 125

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4. földszint HRSZ: 35069/0/A/9



CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGBÍRÓI ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



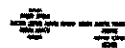
01. utcafronti homlokzat



03. belső udvari homlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4. földszint HRSZ: 35069/0/A/9



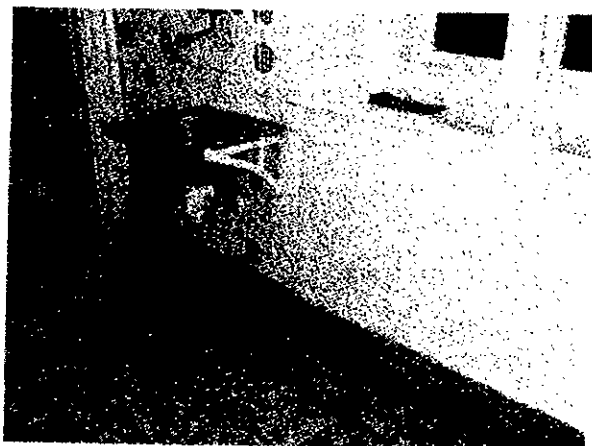
CPM-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉRTÉKELŐI ÉRTÉKELŐ



04. értékelt ingatlan bejárata



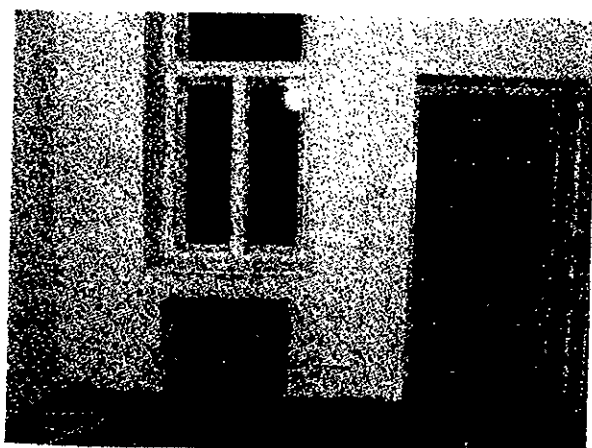
05. értékelt ingatlan bejárata



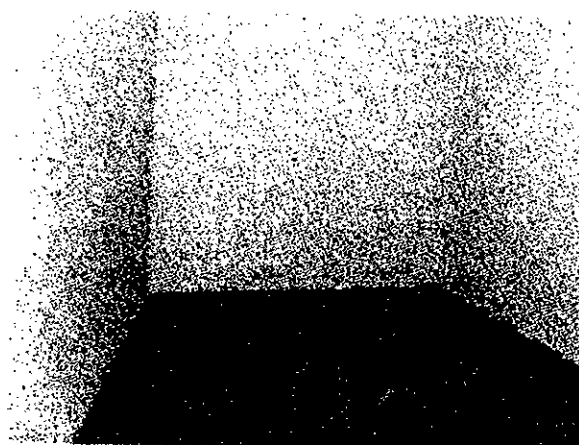
06. konyha



07. konyha



08. szoba

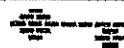


09. szoba

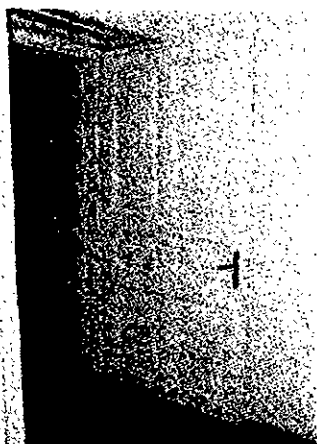
127

FOTÓMELLÉKLET:

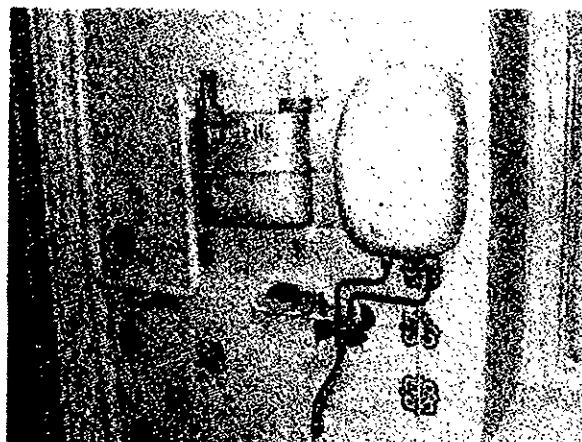
1081 Budapest, Népszínház utca 43. földszint 4. földszint HRSZ: 35069/0/A/9



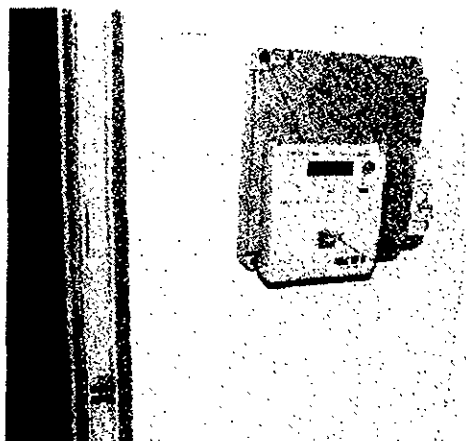
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉGEZŐKÉNT ÉRTŐKELŐ



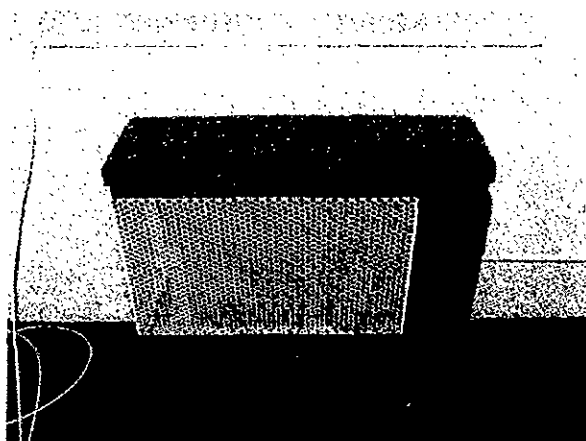
10. szoba, beltéri ajtó



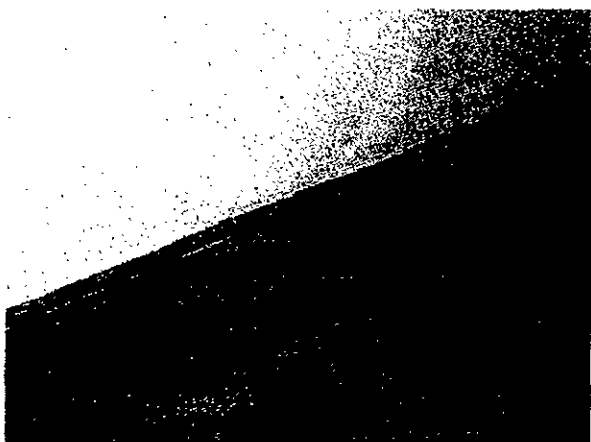
11. vízmelegítő, gázóra, vízóra



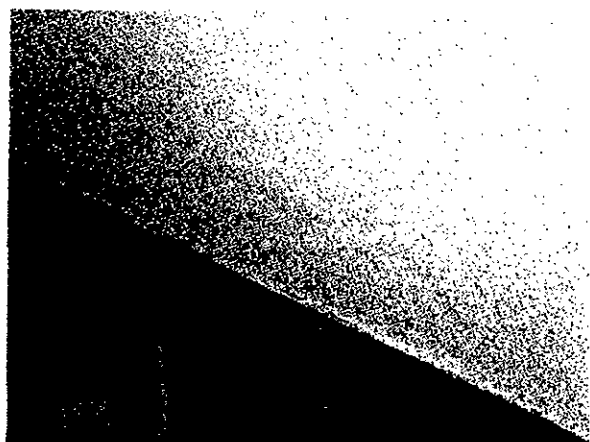
12. villanyóra



13. gázkonvektor



14. vizesedés miatti foltok, salétromosodás



15. vizesedés miatti vakolat felpúposodás

1.9

R

G

7

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 1/B. 2. emelet 27. (Hrsz.: 35360/0/A/30)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 1/B. szám (hrsz. 35360/0/A/30) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 2. emelet 27. számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. november 01.

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Lujza utca 1/B. 2. emelet 27.
Hrsz.	: 35360/0/A/30

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: lakás
Épületen belüli elhelyezkedése	: emeleti (udvari)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégl
Alapterület	: 24 m ²
Belmagasság	: 3,5 m
Eszmei hányad	: 158/10.000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Lakóház telkének területe	: 768 m ²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2018. november 01.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 348.750,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke	: 8.370.000,- Ft azaz <i>Nyolcmillió-háromszázhetvenezer forint</i>
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 1.800.000,- Ft azaz <i>Egymillió-nyolcszázezer forint</i>
Az ingatlan likvidációs értéke	: 6.700.000,- Ft azaz <i>Hatmillió-hétszázezer forint</i>

Budapest, 2018. november 01.

Készítette:

Köszönetnyilvánítás: Köszönet a
A Decsi Általános Iskolának
EGYETLEN
Balogh László
Balogh László
Balogh László

Ingatlanforgalmi értékbecslo
névjegyzek szam: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 1/B. szám alatti, 35360/0/A/30 hrsz-ú, 2. emelet 27. számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. október 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. 10.12.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Lujza utca 1/B. 2. emelet 27.
Helyrajzi szám	: 35360/0/A/30
Megnevezése	: lakás
Terület	: 24 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Lujza utcában, a Magdolna utca és a Teleki tér közötti szakaszán található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közművesített, az értékelt ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal, autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Magdolna utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, metlachi, parketta burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett, falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók	: cserépkályha, elektromos kályha, elektromos vízmelegítő

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Magdolna utca és a Teleki tér között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,5 m.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, gyenge állapotúak. A padozat beton, a szobában parkettával burkolt, gyenge állapotú, konyhában metlachelával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek az előszoba+konyhában, vakoltak, festettek, csempézettek, a szobában vakolt, festett, gyenge állapotúak. A használati meleg vizet elektromos vízmelegítő adja. A fűtést cserépkályha és elektromos kályha biztosítja.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+ Konyha	9,35
Szoba	15,04
Összesen	24,39
Alaprajzszerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	24,39
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	24,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 24,0 m².

133
J/V

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Lujza utca 1/B	Dankó utca		Dobozi utca		Kálvária tér		Lujza utca		Szendahelyi utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	emelet	2. emelet		3. emelet		2. emelet		2. emelet		2. emelet	
Ingatlan hasznos területére	24	59		48		64		55		50	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1920	1929		1930		1925		1918		1921	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge áll.	tégla, átlagos áll.		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.		tégla, felújított áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		19 400 000		18 700 000		26 000 000		24 400 000		22 100 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		328 814		389 583		406 250		443 636		442 000	
Korrektúra tényezők		Százalékos korrektúra		Százalékos korrektúra		Százalékos korrektúra		Százalékos korrektúra		Százalékos korrektúra	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrektúra mértéke összesen		-10%		-10%		-10%		-15%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		295 932		350 625		365 625		377 091		353 600	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	348 575										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	8 370 000	azaz Nyolcmillió-háromszázhetvenezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	6 700 000	azaz Hatmillió-hétszázezer forint									

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Telekmagyság (m ²)	768	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	158	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	12	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 800 000	azaz Egymillió-nyolcszázezer 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.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 1/B. szám (35360/0/A/30 hrsz.) alatti 2. emelet 27. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

8.370.000 Ft-ban,

azaz

Nyolcmillió-háromszázhetvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. november 01.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-93807

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tulj. tájékozt.

Regisztrációs szám: 8000004497338/2018

2018. 10. 12.

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 85360/0/A/30 helyrajzi szám

1000 BUDAPEST VIII. KER. Lajos utca 1/B. 2. emelet, ajtó: 27.
IRÉSE1. Az egybe szálló ingatlan adatai:
megnevezés terület azbék száma

szemmi hányad

tulajdoni felel

m2 egység/évi

lakás

24

1

0

130/10000

árnyalás

Bejegyzés határozat: 999994/1999/1999.02.17

2. Bejegyzés határozat: 120060/1996/1996.06.20

Tárgyalás:

Az ingatlanban tartoznak az alá írt közhatalmi megnevezések és juttatások.

MÉRÉS

1. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 120060/1996/1996.06.20

jogcíme: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

MÉRÉS

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉG

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

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 1b sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT / 1077 Budapest Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. to-
vábbiakban 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. 789 tulaj-
doni lapon 35360 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 768 nm alapte-
rületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Lujza utca 1b sz.
alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és
a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóház-
ingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírá-
sai 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 mindenko-
ri tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csa-
tolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt
építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel
együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 768 nm területtel, a
beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 25./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 22. sz." alatti
1,5 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

227 / 10.000 hányad

- 26./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 23. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

175 / 10.000 hányad

- 27./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 24. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

173 / 10.000 hányad

- 28./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 25. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 25 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

160 / 10.000 hányad

- 29./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 26. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 25 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

162 / 10.000 hányad

- 30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 27. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

158 / 10.000 hányad

- 31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 28. sz." alatti
2 szoba, előszoba, konyha, kamra, gardrob, wc, fürdő
helyiségekből álló öröklakás 80 nm alapterülettel valamint
a közös tulajdonból

520 / 10.000 hányad

[illegible]

CV 141

1086 Budapest, Lujza utca 1/B. 2. emelet 27. lakás Hrsz.: 35360/0/A/30



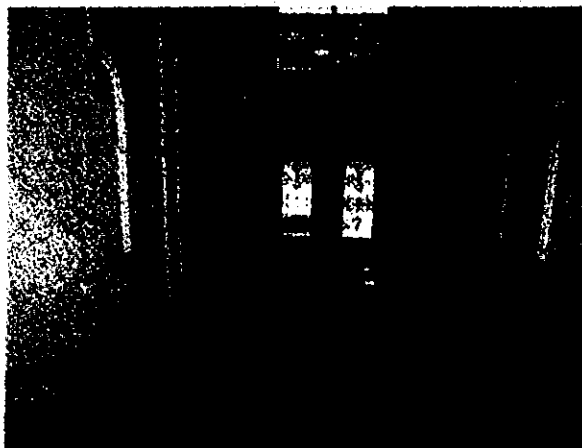
Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja és udvara

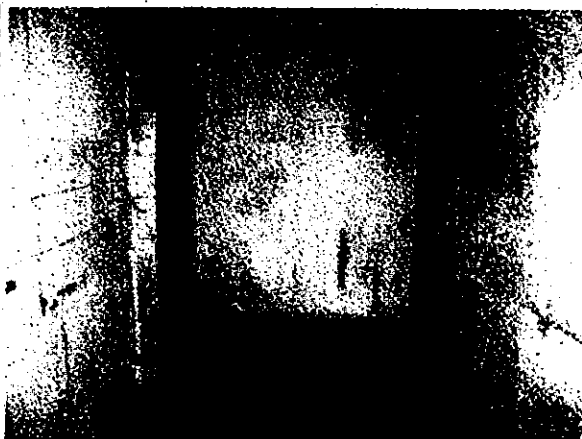
2018. október 30.

142

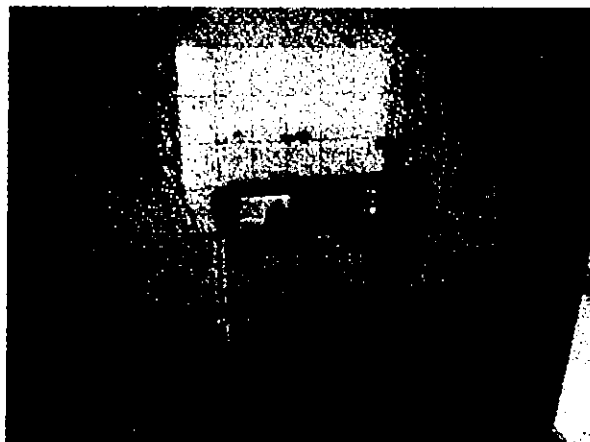
1086 Budapest, Lujza utca 1/B. 2. emelet 27. lakás Hrsz.: 35360/0/A/30



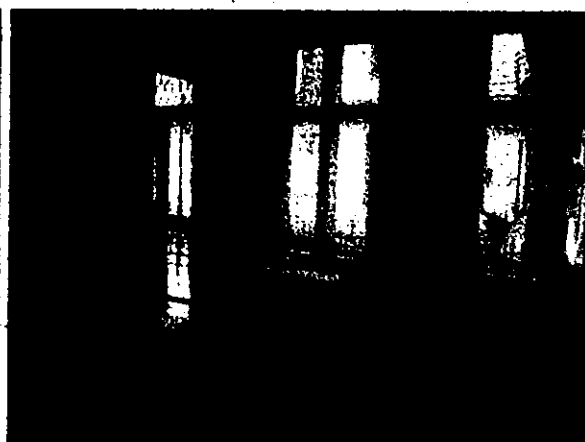
Társasház lépcsőháza és vizsgált ingatlan bejárata



Bejárat, konyha



Konyha, mosogató

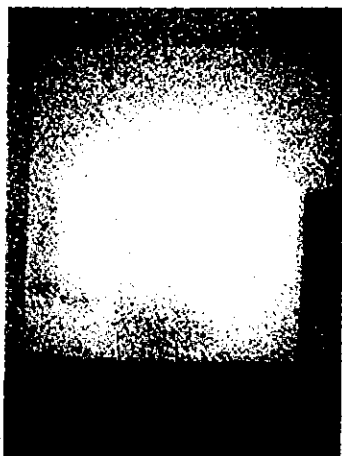


Szoba

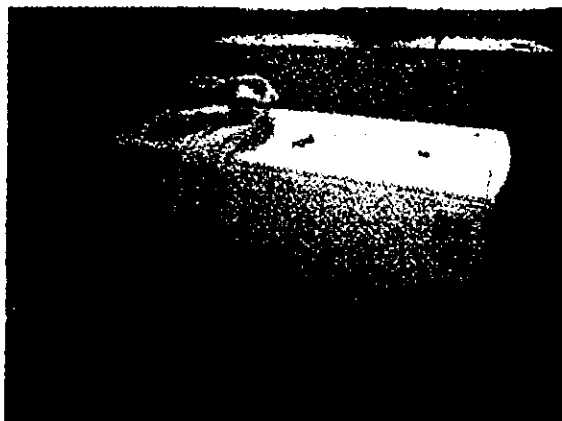
2018. október 30.

143

1086 Budapest, Lujza utca 1/B. 2. emelet 27. lakás Hrsz.: 35360/0/A/30



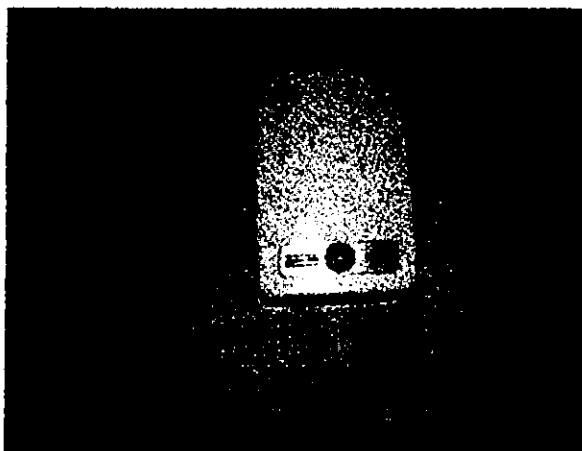
Szoba, cserépkályha



elektromos kályha



Ablak



Elektromos vízmelegítő

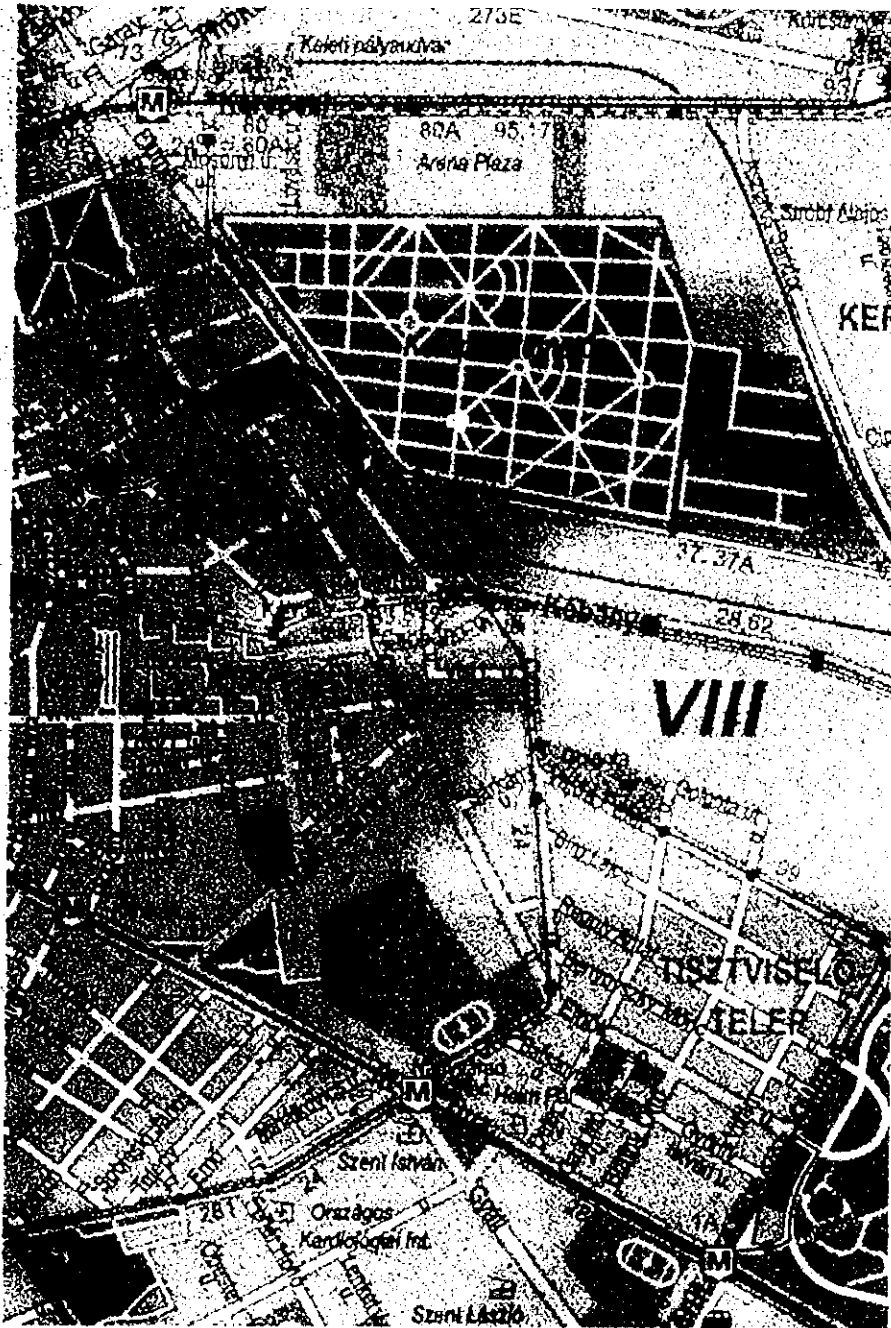


Villanyóra

2018. október 30.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 1/B.



R



8

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 5. földszint 10. (Hrsz.: 35357/0/A/13)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 5. szám (hrsz. 35357/0/A/13) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint 10. számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. november 01.

146
✓

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 5. földszint 10. (Hrsz.: 35357/0/A/13)

2
ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 5. földszint 10.
Hrsz. : 35357/0/A/13

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 : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 27 m²
Belmagasság : 3,5 m
Eszmei hányad : 179/10.000
Könnyűfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 756 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. november 01.

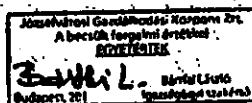
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 328.519 -Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 8.870.000,- Ft
azaz Nyolcmilió-nyolcszázhetvenezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.000.000,- Ft
azaz Kettőmillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.100.000,-Ft
azaz Hétmillió-egyszázezer forint

Budapest, 2018. november 01.

Készítette:

2018 NOV 29



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.....
Adószám: 12879020-2-41
Ingatlanforgalmi Értékelés
névjegyzék szám: 03451/2002

3
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 5. szám alatti, 35357/0/A/13 hrsz-ú, földszint 10. számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. október 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. 10. 12.)
- társasházi 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	: Lujza utca 5. földszint 10.
Helyrajzi szám	: 35357/0/A/13
Megnevezése	: lakás
Terület	: 27 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében. Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Lujza utcában, a Magdolna utca és a Teleki tér közötti szakaszán 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 értékelte ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal, autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Magdolna utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1930-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregterő, állapota nem ismert
héjazat	: cserépfedés, állapota nem ismert
külső felületképzés	: kőporos vakolat, gyenge állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, járólappal, metlachel, parkettával burkolt, rossz állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett falak, rossz állapotúak
gépészet, hőleadók	: gázkonvektor, villanybojler

5

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1930-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Magdolna utca és a Teleki tér között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. Villany, víz, csatorna, gáz közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, konyhából nyíló leválasztott fürdő+wc-re, és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,5 m.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, gyenge állapotúak. A padozat beton, a konyha+előszobában és a fürdő+wc-ben járólappal és metlachel, a szobában parkettával burkolt, rossz állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek a konyha+előszobában és a fürdő+wc-ben, vakoltak, festettek a szobában, rossz állapotúak. A falakon vízesedés és salétromosodás jelei láthatóak. A használati meleg vizet villanybojler adja. A fűtést gáz konvektor biztosítja.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+ Konyha	9,16
Szoba	18,05
Összesen	27,21
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	27,21
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	27,00

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

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utea, házszám	Lujza utca 5.	Dankó utca		Dobozi utca		Kálvária tér		Lujza utca		Szendahelyi utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	2. emelet		3. emelet		2. emelet		2. emelet		2. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	27	59		48		64		55		50	
Könnyűfokozata	könnyű	könnyű		könnyű		könnyű		könnyű		könnyű	
Építés éve	1930	1929		1930		1925		1918		1921	
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz áll.	tégla, átlagos áll.		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.		tégla, felújított áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		19 400 000		18 700 000		26 000 000		24 400 000		22 100 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		328 814		389 583		406 250		443 636		442 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció									
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmuték, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%		-15%		-15%		-20%		-25%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		279 492		331 146		345 313		354 909		331 500	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		328 472		azaz Nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint azaz Hétmillió-százezer forint							
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		8 870 000									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		7 100 000									

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	756	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albététre jutó eszmei hányad	179	
Albététre jutó telekhányad (m ²)	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (F/m ²)	150 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albététre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 000 000	azaz Kettőmillió forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 5. szám (35357/0/A/13 hrsz) alatti földszint 10. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

8.870.000 Ft-ban,

azaz

Nyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. november 01.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 04-09-938654

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslo
névjegyzék szám: 03451/2002

152
J

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 8000004/497561/2018
 2018. 10. 12.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltér-célt: 35357/0/N/13 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. József utca 5. földszint, ajtó: 20. "Földhivatali alár"
 12222

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/dél	szomsz. hányad	tulajdoni form.
lakás	27	1: 0	100/10000	önkormányzat
Béjegyzés határozat: 199359/1/1996/1996.11.10				6618 határozat: 250973/1/2004/04.07.20
lakás	27	1: 0	179/10003	önkormányzat
Béjegyzés határozat: 250973/1/2004/04.07.20				

1. Béjegyzés határozat: 199359/1/1996/96.11.10

Társasház

Az alapító okirat szerint használatos mellékhelyiségek.

2. Béjegyzés határozat: 250973/1/2004/04.07.20

Alapító okirat módosítása.

H.É.É.É.

1. tulajdoni hányad: 1/2

Béjegyzés határozat, érvényesítő: 199359/1/1996/96.11.10

jegyző: 1993. évi XXXIII. tv. 266/1993. (VII. 05.)

jegyző: eredeti felvételi

jegyző: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

H.É.É.É.

NEM HITELES MEGRENDELÉS

TULAJDONI LAP VÉG

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

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 786. tulajdoni lapon 35357. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Lujza u. 5. sz. alatt, 756 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házigatlant az 1993. évi LXXVIII. tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlok részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

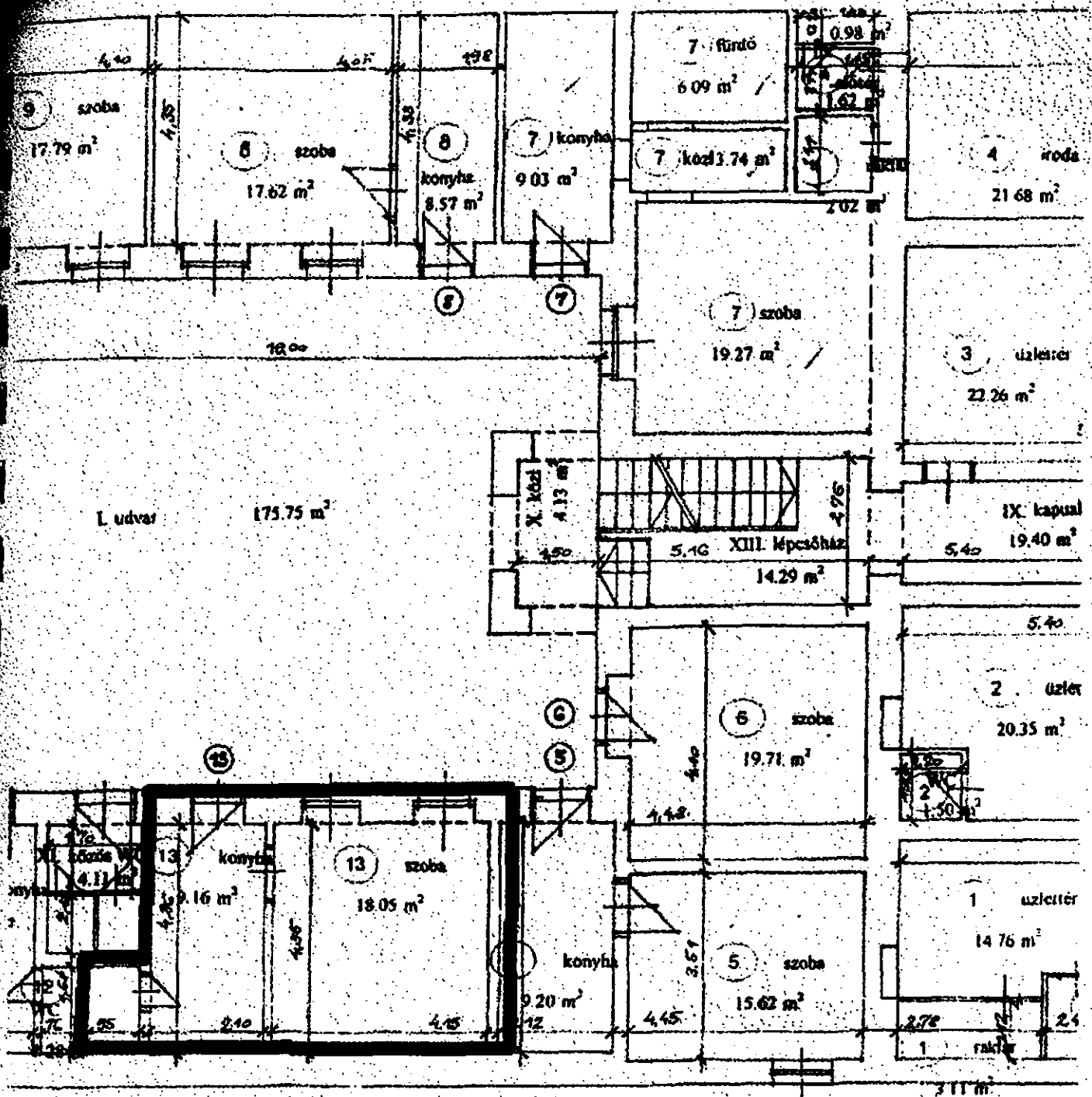
II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (756 m²) területe, azon lévő udvar 175,75 m² térburkolattal
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárofödém burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.

- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 24,82 m² (25 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 164/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 1./a. ajtószámu, szoba helyiségekből álló öröklakás 19,71 m² (20 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 130/10000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, szoba, konyha, közlekedő, fürdő, helyiségekből álló öröklakás 38,13 m² (38 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 252/10000 hányadrész.
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 26,19 m² (26 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 173/10000 hányadrész.
- 9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 6. ajtószámu, szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 35,58 m² (36 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 235/10000 hányadrész.
- 10./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 10. számmal jelölt fszt. 7. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27,93 m² (28 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 185/10000 hányadrész.
- 11./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 11. számmal jelölt fszt. 8. ajtószámu, szoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 37,98 m² (38 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 251/10000 hányadrész.
- 12./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 12. számmal jelölt fszt. 9. ajtószámu, szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 28,16 m² (28 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 186/10000 hányadrész.
- 13./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 13. számmal jelölt fszt. 10. ajtószámu, szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27,21 m² (27 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 180/10000 hányadrész.
- 14./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 14. számmal jelölt Lem. 1. ajtószámu, 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, közlekedő, WC, előszoba helyiségekből álló öröklakás 85,39 m² (85 m²) alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 565/10000 hányadrész.



alberét Fsz. 5. 26.19 m² ✓
 alberét Fsz. 6. 35.58 m² ✓
 alberét Fsz. 7. 27.93 m² ✓
 alberét Fsz. 8. 37.98 m² ✓
 alberét Fsz. 9. 28.16 m² ✓
 alberét Fsz. 10. 27.21 m² ✓

13.

Megbízó: VIII. kerületi Önkormányzat Elidegenítési Osztály M =
 Bonyolító: Társasház 4444 Kft. Budapest XI. Kozmáló: Dezső
 Felmérő: Borsányi ET. 1055 Budapest Nyugati tér 9. I. emelet. F.
 Cím: BUDAPEST VIII. LUIZA UTCA 5. SZ.

158

✓✓

1086 Budapest, Lujza utca 5. földszint 10. lakás Hrsz.: 35357/0/A/13



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata

A társasház bejárata



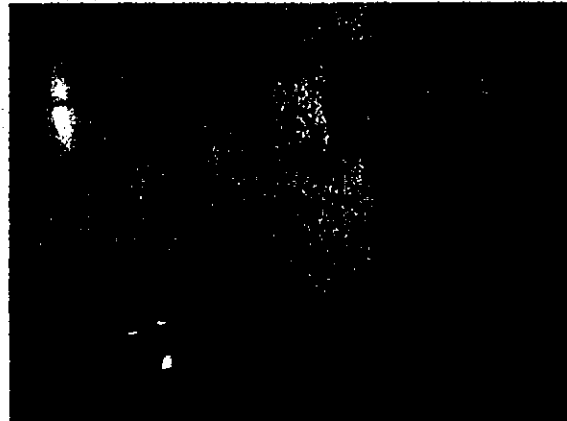
A társasház kapualja és udvara

2018. október 30.

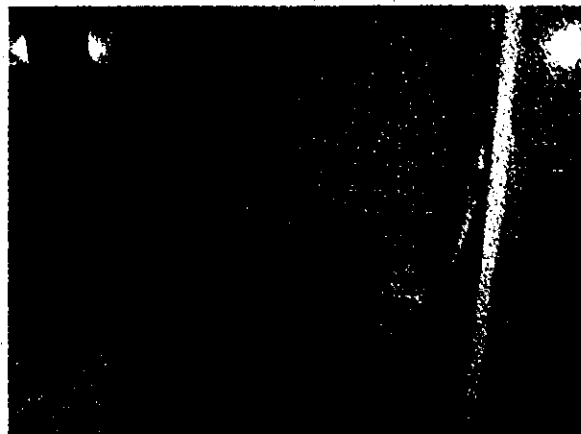
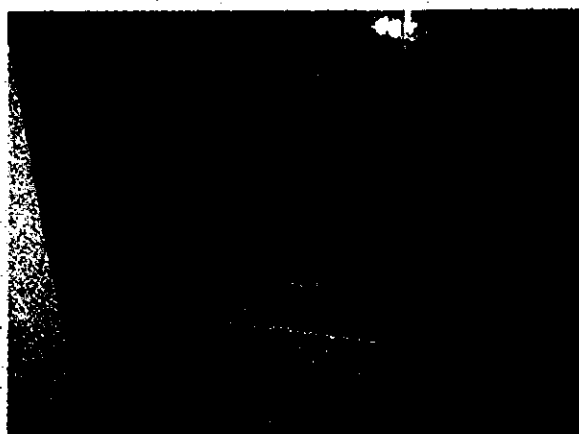
1086 Budapest, Lujza utca 5. földszint 10. lakás Hrsz.: 35357/0/A/13



A vizsgált ingatlan bejárata



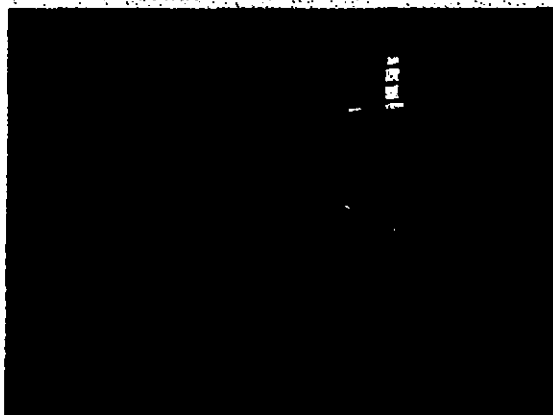
Konyha, vizes, penészes fal



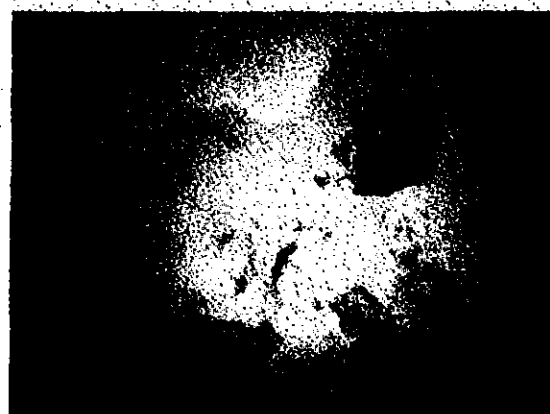
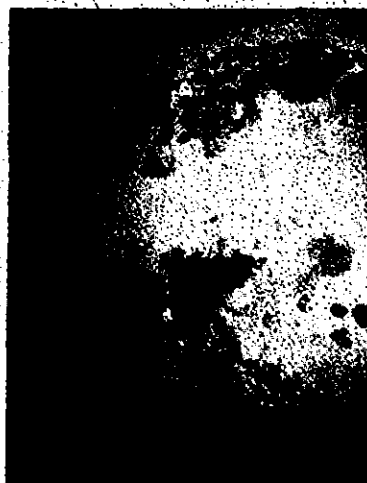
Fürdő+wc

2018. október 30.

1086 Budapest, Lujza utca 5. földszint 10. lakás Hrsz.: 35357/0/A/13.



Szoba



Vizes, salétromos szoba



Vizes, salétromos fal és parketta

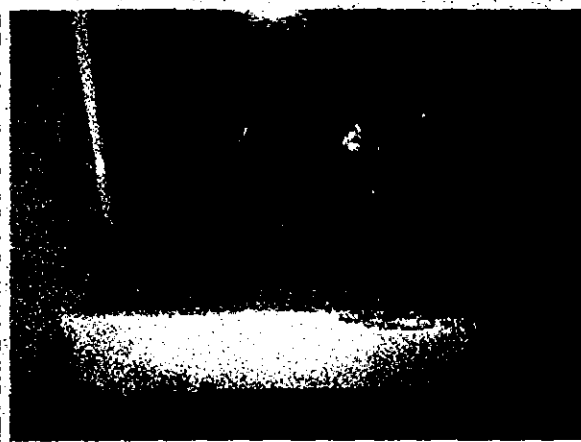
Salétromos fal a konyhában

2018. október 30.

1086 Budapest, Lujza utca 5. földszint 10. lakás Hrsz.: 35357/0/A/13



Gázkonvektor



Törött üvegű ablak



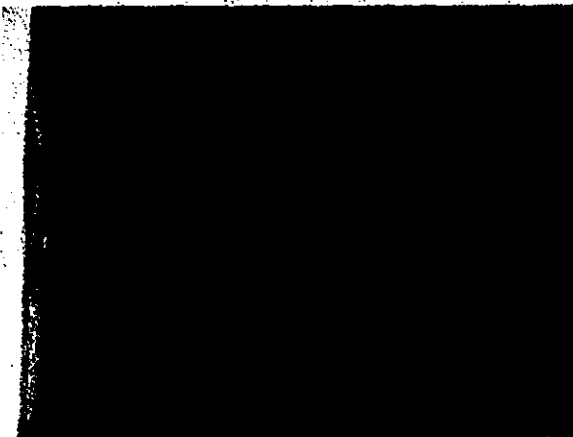
Villanyóra



Gázóra



Vízóra



Villanybojler

2018. október 30.

162

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 5.



R

G

GRIFTON
Property

9

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross tér 2. 3. emelet 17. lakás (Hrsz.: 34599/0/A/23)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. szám (hrsz. 34599/0/A/23) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 3. emelet 17. számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. november 01.



GRIFON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Baross tér 2. 3. emelet 17. lakás (Hrsz.: 34599/0/A/23)

2

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Baross tér 2. 3. emelet 17.
Hrsz. : 34599/0/A/23

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 : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 22 m²
Belmagasság : 3,8 m
Eszmei hányad : 119/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Lakóház telkének területe : 738 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. november 01.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 461.364,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 10.150.000,- Ft
azaz Tízmillió-százötvenezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 1.700.000,- Ft
azaz Egymillió hétszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 8.120.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-százhuszezer forint

Budapest, 2018. november 01.

Készítette:

Grifon Property Kft.

139 Budapest, Váci út 95.

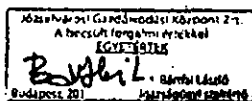
Adószám: 22679026-2-41

Cg: 07-09-938664

Ingatlanforgalmi értékbecslő

névjegyzék szám: 03451/2002

2018 NOV 29.



3
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1087 Budapest, Baross tér 2. szám alatti, 34599/0/A/23 hrsz-ú, 3. emelet 17. számú lakás értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. október 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. 10. 12.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

ACG
1/1

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Baross tér 2. 3. emelet 17.
Helyrajzi szám	: 34599/0/A/23
Megnevezése	: lakás
Terület	: 22 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, Népszínház negyed elnevezésű városrészben, a Fiumei út és a Rákóczi út sarkán, a Baross téren 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 közművesített, az értékelte ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, trolikkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Rákóczi út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglalapozás
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés
tartószerkezet	: téglalapozás, átlagos állapotú
födém szerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: téglalapozás, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: fémnyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, methlachi, parketta burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés	: vakolt, festett, csempézett, falak, rossz állapotúak
gépészet, hőleadók	: -

5

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Fiumei út és a Rákóczi út sarkán, a Baross téren lévő társasház emeletén helyezkedik el. A társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A vizsgált ingatlan 1 szobából áll, melyből az udvar felőli oldalon faszerkezetű leválasztás készült. A bejárat melletti falon felszerelt mosogató van. Az ingatlan belmagassága 3,8 m. A vizsgált ingatlanban fürdőszoba, wc nincs.

A faszerkezetű bejáratú ajtó és ablak, rossz állapotúak. A padozat beton, járólap és parketta burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek rossz állapotúak. Hőleadót és gépészeti berendezést nem találtunk.

Az ingatlant a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Szoba	21,82
Összesen	21,82
Alaprajzszerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	21,82
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	22,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 22,0 m².

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Baross tér 2.	Bezerédi utca		Fiumei út		Kiss József utca		Népszínház utca		II. János Pál pápa tér	
Épületen belüli elhelyezkedés	emeleti	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	22	29		55		49		61		25	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900-as évek	1897		1923		1918		1915		1916	
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz áll.	tégla, közepes állapot		tégla, jó állapot		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		14 900 000		25 800 000		23 500 000		28 700 000		16 000 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		513 793		469 091		479 592		470 492		640 000	
Korrektíós tényezők		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó		Százalékos korrektíó	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	hasonló	0%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvék, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
A piaci korrektíó mértéke összesen		-10%		-10%		-5%		-10%		-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		462 414		422 182		455 612		423 443		544 000	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	461 530										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	10 150 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	8 120 000										
azaz Tízmillió-százötvenezer forint											
azaz Nyolcmillió-százhuszezer forint											

azaz Tízmillió-százötvenezer forint

azaz Nyolcmillió-százhuszezer forint



4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	738	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	119	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	9	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 700 000	azaz Egy millió-hétszáz ezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1087 Budapest, Baross tér 2. szám (34599/0/A/23 hrsz) alatti 3. emelet 17. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

10.150.000 Ft-ban,

azaz

Tízmillió-százötvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. november 01.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679020-2-41

Cg: 01-06-938864
Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslo
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelési szám: 8000004/497569/2018

2018. 10. 12.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34599/0/A/23 helyrajzi szám

1007 BUDAPEST VIII. KER. Baross tér 2. 3. emelet, ajtó:17.

HRSZ

1. Az egybe írt ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni felelősség
m ²	szobák	szobák	szobák	szobák
lakás	22	1	0	119/10000

Bejegyzés határozat: 999994/1999/

2. bejegyzés határozat: 99109/1995/1995.05.11.

Tárgyszám:

Az ingatlan ingatlanként tartozhat az alsó pító okirattal meghatározott jogokkal.

HRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 99109/1995/1995.05.11.

jogcíme: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 85-87.

HRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Baross tér 2.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.), mint az Ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 127. számú tulajdoni lapon, 34599. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Baross tér 2. szám alattú és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 4/1995 (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

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

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- | | | |
|-------|--|-----------------------|
| I. | Telek | 738.00 m ² |
| II. | Alap- és felmenőfalak, kémények; | |
| III. | Pince, közbenső és zárófödém; | |
| IV. | Tetőszerkezet tetőhéjajálással; | |
| V. | Homlokzat; | |
| VI. | Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések; | |
| VII. | Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig; | |
| VIII. | Víz- csatorna vezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig; | |
| IX. | Gázvezeték a külön tulajdon fogasztásmérőig; | |

18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/18 számú tulajdoni lapon 34599/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 12. sz. alatti 3 szobás, 96 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 520/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/19 számú tulajdoni lapon 34599/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 13. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 174/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/20 számú tulajdoni lapon 34599/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 14. sz. alatti 2 szobás, 43 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 233/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/21 számú tulajdoni lapon 34599/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 15. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 217/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/22 számú tulajdoni lapon 34599/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 16. sz. alatti 1/2 szobás, 10 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 54/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/23 számú tulajdoni lapon 34599/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 17. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 119/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/24 számú tulajdoni lapon 34599/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 18. sz. alatti 1 szobás, 21 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 114/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/25 számú tulajdoni lapon 34599/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 19. sz. alatti 3 szobás, 113 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 613/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 127/26 számú tulajdoni lapon 34599/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Baross tér 2. III.em. 20. sz. alatti 1 szobás, 20 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 109/10000 hányad.

10000/10000

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

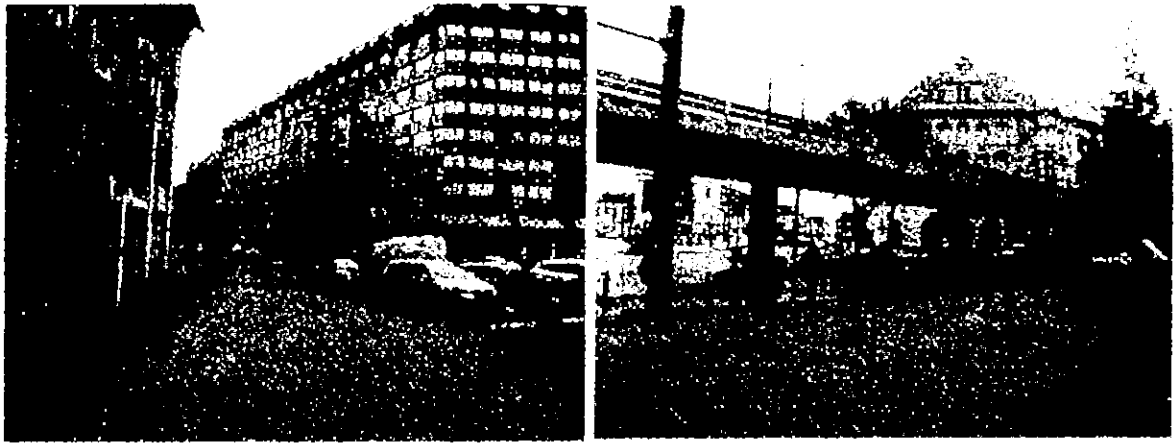
- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXII sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 127. számú tulajdoni lapon 34599. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;

- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

- Metróvédelmi zóna miatt építkezés csak a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett előírások alapján lehet.

[illegible]

1087 Budapest, Baross tér 2. 3. emelet 17. Hrsz.: 34599/0/A/23



Környezet, utca



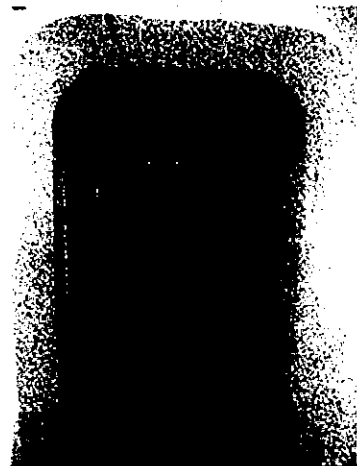
Társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja, lépcsőház



2018. október 30.

177

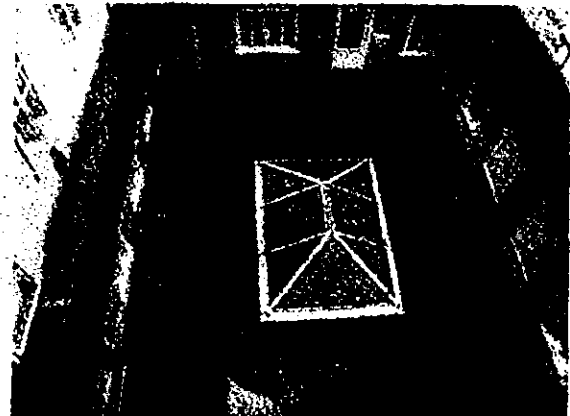
1087 Budapest, Baross tér 2. 3. emelet 17. Hrsz.: 34599/0/A/23



Lift



Társasház lépcsőháza



Társasház udvara



Vizsgált ingatlan bejárata



Vizsgált ingatlan bejárata

2018. október 30.

178

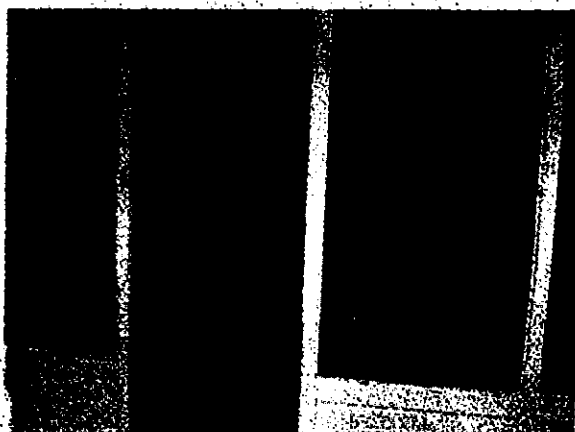
1087 Budapest, Baross tér 2. 3. emelet 17. Hrsz.: 34599/0/A/23



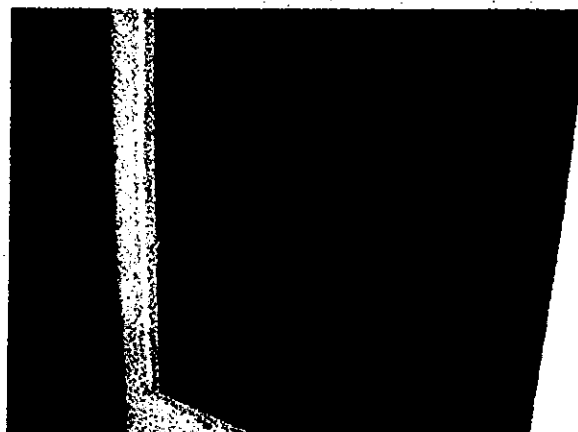
Bejárat ajtó



Szoba



Szoba



Penészes fal

1087 Budapest, Baross tér 2. 3. emelet 17. Hrsz.: 34599/0/A/23



Felszerelt mosogató, bejárat



Villanyóra

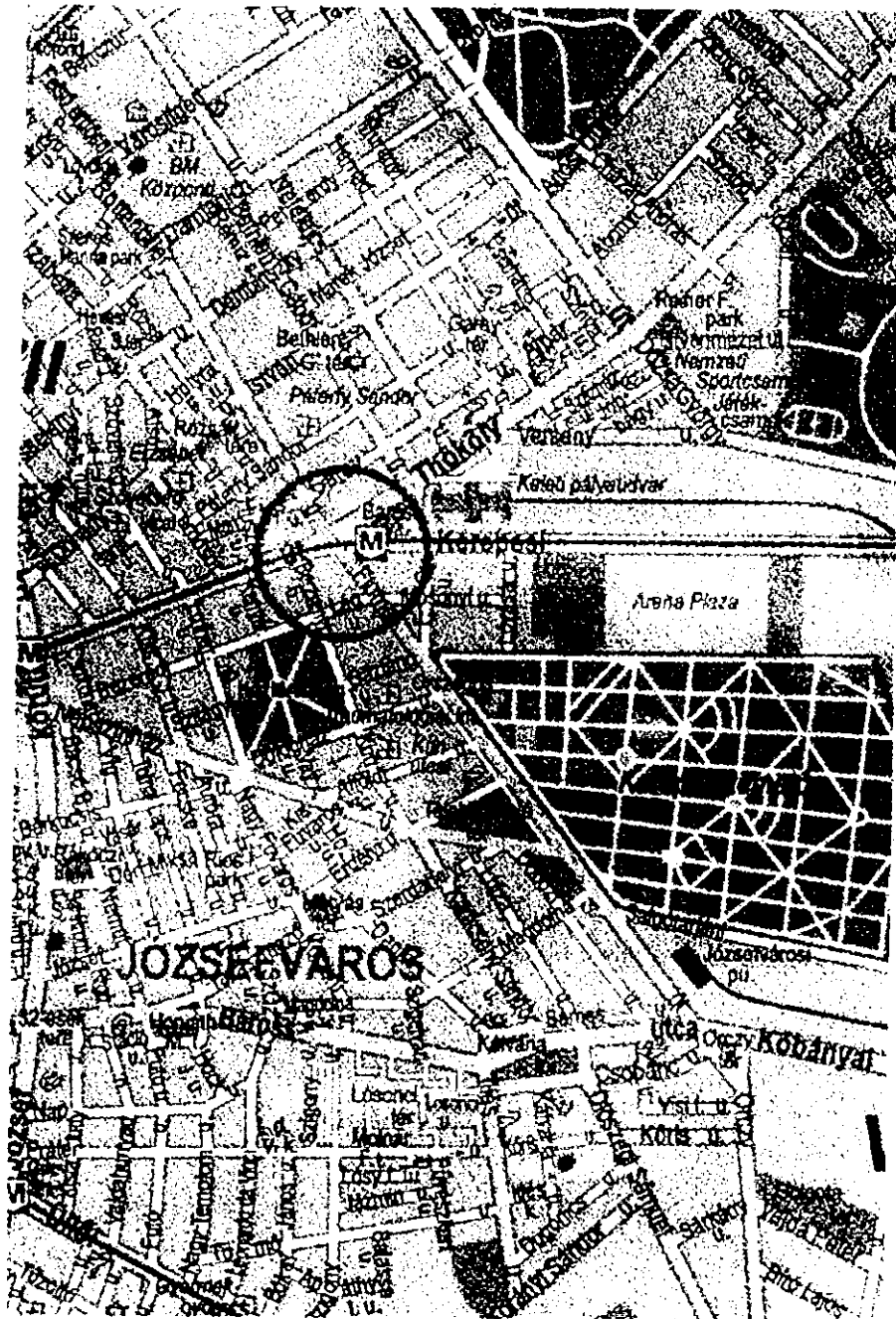


Ablak

2018. október 30.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Baross tér 2.



R

10



NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-134

CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-134

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. alb.



sza alatti

35672/0/A/1 hrsz-ú

egyeb helyiseg ingatlanrol

Budapest, 2018. november

Fuggetlen | Megbizható | Ertékmérő

162
c.f.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-134
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. alb.
Helyrajzi száma	: 35672/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 56 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 56 m ² Fajlagos m2 ár: 112 747 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 660 m ²
Eszmei hányad	: 534 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai pince
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: **6 310 000 Ft**
azaz **Hatmillió-háromszáztízezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 410 000 Ft**
azaz **Négymillió-négyszáztízezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **5 360 000 Ft**
azaz **Ötmillió-háromszázhatvanezer- 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.

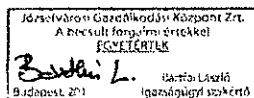
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2018. október 31.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2018. november 5.

2018 NOV 19.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekezesek.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-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, Nap utca 15. pinceszint 1. alb.
Tulajdoni lap szerinti területe:	56,0 m ²
Helyrajzi száma:	35672/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
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 kerületrésztében, a Kis Stáció utca és a Práter utca közötti részen fekszik, a Nap utcában. A környezetet századeleji épületek, és új építésű társasházak alkotják. Az egyirányú utca burkolata aszfaltozott, a parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, a legnagyobb egyetemek, kulturális intézmények, népszerű szórakozóhelyek, parkok, bevásárló központok találhatók a környéken. A József körút közelsége miatt a tömegközlekedés is kiváló, ahonnan a belváros minden fontos pontja csupán karnyújtásnyira van.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A XX. század elején épült társasház utcafronton álló, zárt sorúan beépített, mely pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású.

Az albetét az épülettel szemben állva, a bal oldalra található, mely egy fémszerkezetű harmonika ráccsal van ellátva. A pincehelyiségbe vezető lépcső szeméttel teli, a raktárhelyiség pedig építési törmelékkel, leszerelt belső nyílászárókkal, hullámpalával és különböző lomokkal teli. Több helyen a betonburkolat is sérült, feltört.

Az ingatlanban 2 db vízóra látható, a villanyóra leszerelt állapotban, a biztosítékok szétszerelve.

Az alaprajz annyiban tér el az eredetitől, hogy a hátsó raktár jobboldali részében egy wc-t alakítottak ki, mely két lépcsőfokkal feljebb került kiépítésre.

Összességében átlagos fekvésű, teljes felújítást igénylő, jelenleg üres raktárhelyiség.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1910	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: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt	felújítandó
Belső terek burkolata:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	vakolt	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati rács, fa szerkezetű ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,88 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,94 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű egyszárnyú ajtók katedrál üvegezéssel és tele beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna-víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	2 db vízóra, villanyóra szétszerelve	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A pincehelyiség teljes felújítást igényel.

1065

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 ereszcatornája kiépített, a héjazat megfelelő, egységes. Az ereszcatornarendszer vonalában mindenhol lepergett a vakolat, feltehetően az esővíz miatti ázás következtében. A homlokzati részen is látható vakolathullás, amely feltehetően a lábazati részen az elégtelen vízszigetelés miatt alakult ki. Az ereszcatorna alatti rész elkorhadt, ez valószínű az előregedés miatt van.

Albetét:

Az albetétben a falak vizesek, felázottak, vakolat hullik mindenhol, melynek kialakulása a felszivárgó víz elleni védelem, valamint a sávszigetelés hiányára vezethető vissza. A betonburkolat feltörésre került, a villanyvezetékek kitépve a falból, a villanyóra és a biztosítékok szét vannak szerelve.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	vakolt	30,98 m ²	100%	30,98 m ²
raktár	beton	vakolt	22,50 m ²	100%	22,50 m ²
wc	beton	vakolt	2,30 m ²	100%	2,30 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,22 m ²	100%	0,22 m ²
Összesen:			56,00 m ²		56,00 m ²
Összesen, kerekítve:			56 m ²		56 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 értékebecslések 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 értékebecslésénél 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. IV. 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 fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	660 m ²
Eszmei hányad:	534 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	35,24 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	4 410 000 Ft , Négymillió-négyszáztízezer- Ft .