

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. alb.	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Alföldi utca	VIII. ker., Mária	VIII. ker., Vajdahunyad	VIII. ker., Práter
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	56	54	66	95	51	88
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		5 400 000	6 400 000	10 900 000	6 900 000	16 880 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		90 000	87 273	103 263	121 765	172 636
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	1%	4%	-1%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	5%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		10%	5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	5%	5%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	-10%	0%	-10%
Összes korrekció:		15%	21%	4%	-1%	-27%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		103 320	105 600	107 290	121 156	126 370
Fajlagos átlagár:		112 747 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 313 832 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 310 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvin negyed, szuterén szinten lévő teljes felújítást igénylő 2 helyiségből álló üzlet, víz és villany bekötés alatt, fűtés nincs. ingatlan.com/27713006
2. adat: Népszínház negyed, pincehelyiség, teljes felújítást igénylő leromlott műszaki állapotban. ingatlan.com/ 27201905
3. adat: Palotanegyedben Mária utcában 90 nm -es szuterén pince, teljesen leromlott állapotban, utcai bejárattal. ingatlan.com/22001244
4. adat: Corvin negyed, szuterénben lévő üzlethelyiség, napfényes felújítandó műszaki állapotú, a közművek szüneteltetve. ingatlan.com/27755282
5. adat: Corvin negyed, szuterénben lévő üzlethelyiség, wc és zuhanyzóval, felújított műszaki állapotú, új nyílászárókkal. ingatlan.com/26909784

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

6 310 000 Ft

azaz Hatmillió-háromszáztízezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 15.	VIII. ker., Népszínház	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Elnök
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	iroda
hasznosítható terület (m ²):	56	60	61	82
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	99 000	160 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 500	1 461	1 756
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%
Összes korrekció:		-15%	-20%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		1 281 Ft/m ² /hó	1 176 Ft/m ² /hó	1 451 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 302 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: szuterén szinten előszoba, és három különálló helyiség, valamint egy Wc helyiségekből álló üzlet, közepes állapotban. Ingatlan.com/27396369
2. adat: földszint és szuterén szinten lévő üzlet, jó műszaki állapotban. Ingatlan.com/27230204
3. adat: Irodának, üzletnek megfelelő, jó állapotú utcai bejáratos szuterén. Ingatlan.com/24162238

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 302 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		612 461 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	30 623 Ft
Igazgatási költségek:	2%	12 249 Ft
Egyéb költségek:	5%	30 623 Ft
Költségek összesen:		73 495 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		538 966 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		6 340 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

6 340 000 Ft

azaz Hatmillió-háromszáznegyvenezer- 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:	6 310 000 Ft	100%	6 310 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	6 340 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	6 310 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 310 000 Ft

azaz, Hatmillió-háromszáztízezer - Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. alb.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 6 310 000 Ft
azaz Hatmillió-háromszáztízezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 31.
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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/523388/2018

2018. 10. 30

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35672/0/A/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 15. "Felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	56	0 0	534/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999989/1999/1999.02.13				

2. bejegyző határozat: 181776/1996/1996.10.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 181776/1996/1996.10.14

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

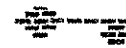
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

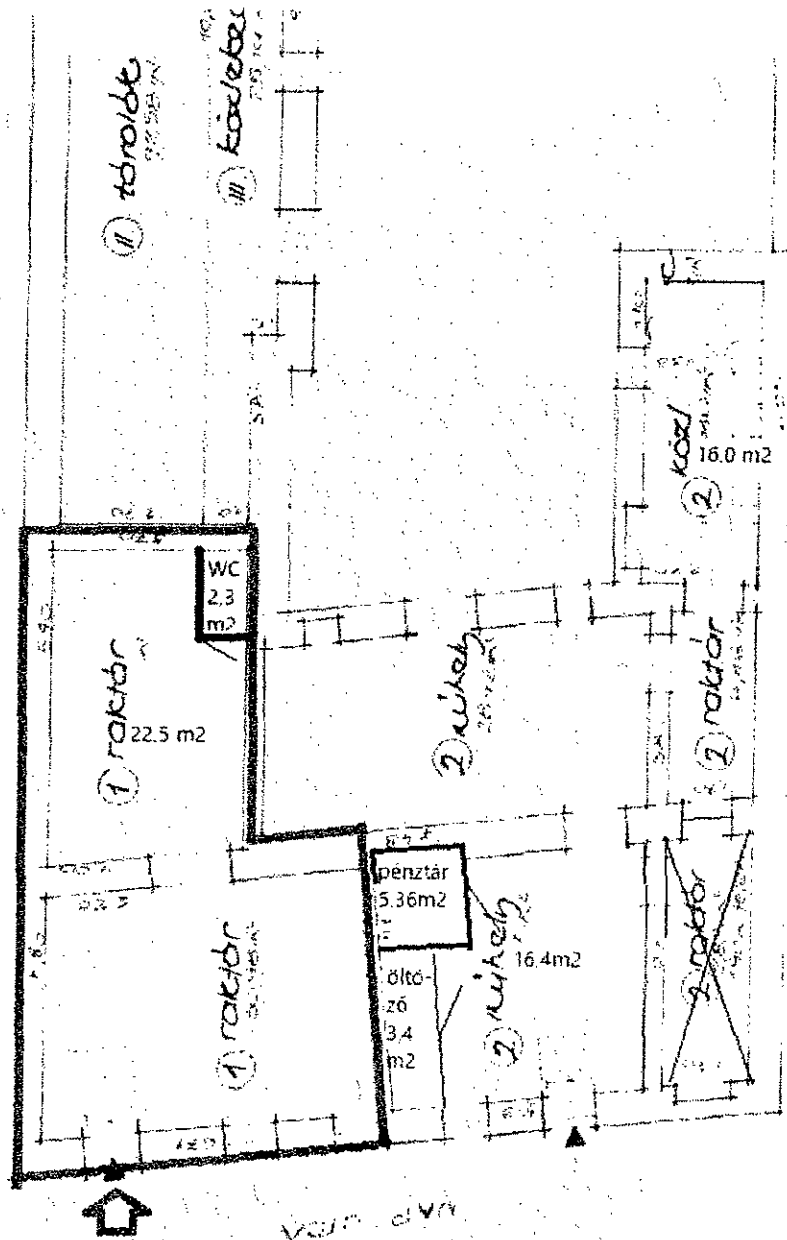
1999

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. albetét Hrsz: 35672/0/A/1



CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
TÜBBELIEN VEGYÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐ



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp.,. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp.,. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1073 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35672 hrsz-ú 660 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Nap u. 15. szám alatti házasingatlant -annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
1996 -10- 14	
Ügyszám: 181476	Előirat: szám:
Vetélyszám:	Előadó:

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

B.
KÜLÖN TULAJDON

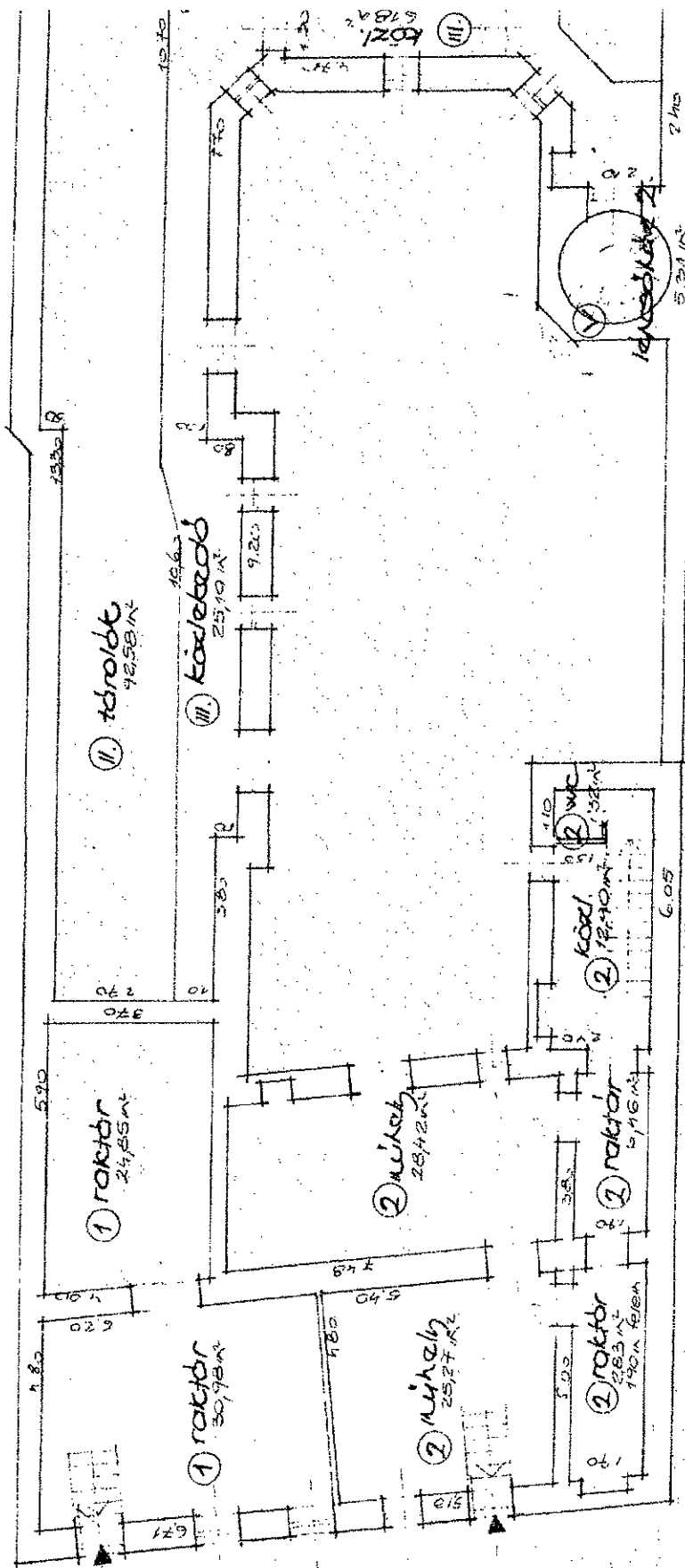
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

PINCESZINT

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35672/A/1 hrsz.-ú; 1073/1 tulajdoni lapszámú, és a 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp., VIII. Nap u. 15. szám pinceszintjén a kapualjtól balra eső második utcai lejárattal 56 m² alapterületű 2 raktár helyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 534/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35672/A/2 hrsz.-ú; 1073/2 tulajdoni lapszámú, és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp., VIII. Nap u. 15. szám pinceszintjén, balra eső első utcai lejárattal 77 m² alapterületű 2 műhely, 2 raktár, WC, közlekedő helyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 737/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

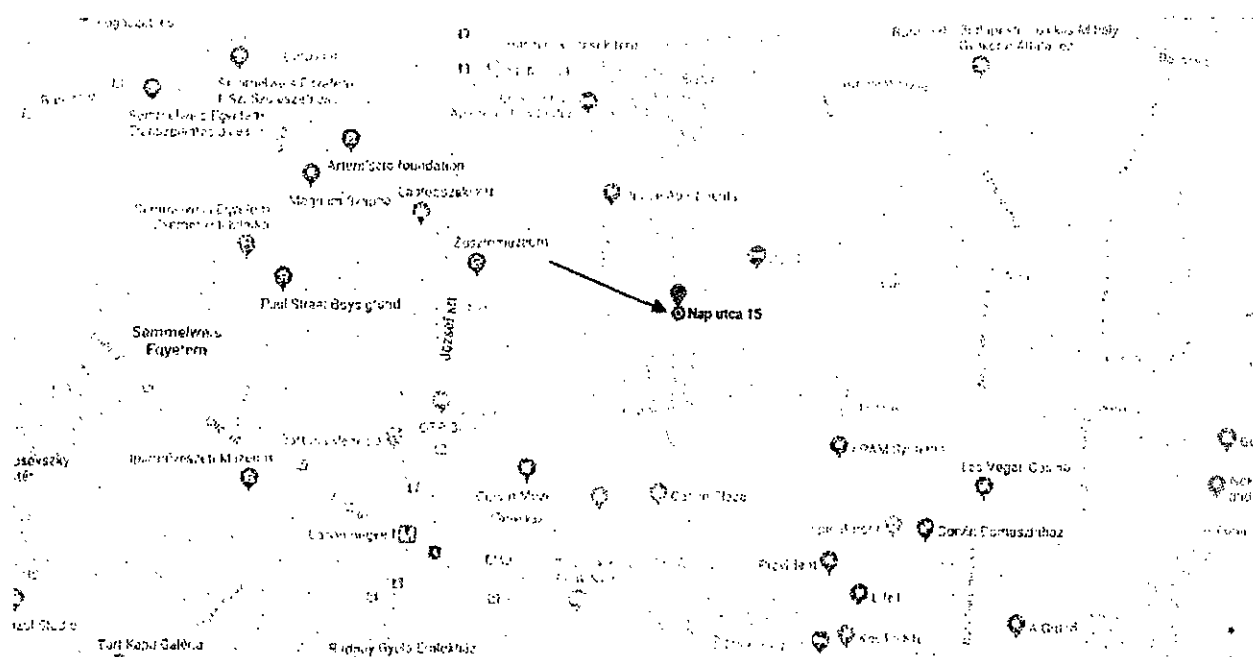
- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35672/A/3 hrsz.-ú; 1073/3 tulajdoni lapszámú, és az 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp., VIII. Nap u. 15. fsz. 1.szám alatt található 56 m² alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 534/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.



FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pinceszint 1. albetét Hrsz: 35672/0/A/1

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. elkorhadt ereszeszkázat



03. homlokzat



04. homlokzati vakolathullás



05. pincelejárát/kapualj

198

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. albetét Hrsz: 35672/0/A/1

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉLEMÉNYKÉPZŐ ÉRTÉKELŐ



06. pincehelyiség bejárata



07. levezető lépcső



08. pinceablak



09. raktár



10. vizes, beázott mennyezet



11. raktár

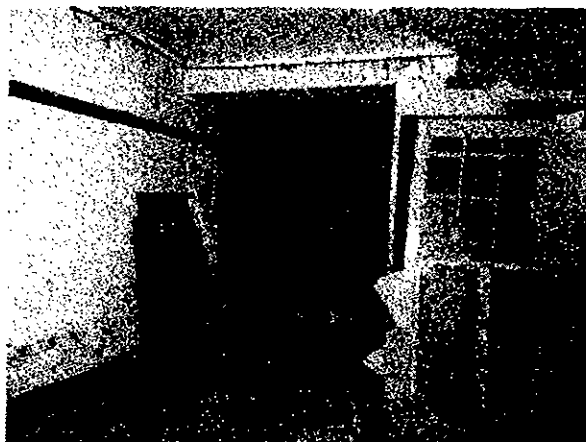
FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. albetét Hrsz: 35672/0/A/1

OPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN VÉGBÍRÁTO ÉRTÉKELŐ



12. vakolattal teli mosdó



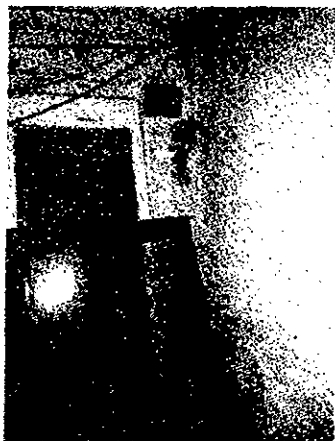
13. raktár



14. wc



15. feltört betonburkolat



16. biztosítéktábla



17. szétszerelt villanyóra és
villanyvezetékek

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 1. albetét Hrsz: 35672/0/A/1

OPR - VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN VEZÉRLÉSI ÉRTÉKELÉS



18. vízóra



19. vízóra

R

11



NYILV. TART. SZ. C00450/2010
JGK-135

CPR-Vagyonerőtelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjst: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-135

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 2. alb.



szám alatti

35672/0/A/2 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2018. november

Független | Megbízható | Értékmérő

202

J. /

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-135
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 2. alb.
Helyrajzi száma	: 35672/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 77 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 77 m ² Fajlagos m2 ár: 110 332 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 660 m ²
Eszmei hányad	: 737 / 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: **8 500 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-ötszázezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **6 080 000 Ft**
azaz **Hatmillió-nyolcvanezer- Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **7 230 000 Ft**
azaz **Hétmillió-kettőszázharmincezer- 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.

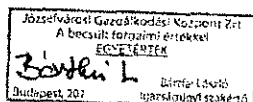
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

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-Vagyonertekelo Kft.
1085 Budapest, József krt. 69.
Adószám: 22771393-2-42
www.erterekbecselesek.com

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, 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 2. alb.
Tulajdoni lap szerinti területe:	77,0 m ²
Helyrajzi száma:	35672/0/A/2
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 kerületrészében, 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 a kapualjtól balra eső első ajtó utcai lejárattal, melynek magassága 1,88 m. Az alapító okirat szerint 2 műhely, 2 raktár, wc, közlekedő helyiségekből áll, azonban a bejáratról nézve a jobb oldali raktár lefalazásra került, ezt nem lehet megközelíteni, további információ nincs róla, a jelenlegi állapotot tükröző alaprajzot csatoltuk.

A belső műszaki állapota romos, az aljzat salétromos, vakolathullás látható mindenhol. Az aljzat betonburkolatú, a bejárat melletti lépcsőnél a burkolat feltörésre került. A bejáratról balra egy fa szerkezetű öltöző lett leválasztva, előtte egy téglafalból álló, régen pénztár helyiségként működő tér található, itt pvc burkolat került kialakításra. A hátsó raktárban, a bal sarokban egy kézmosó kiépített, a vízóra is itt található.

A belső térben vízóra és villanyóra kiépített, fűtés nincs, gázcsanak látható.

Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotú, műhelynek/raktárnak alkalmazható helyiségcsoport.

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, fém szerkezetű ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,88 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,94 m	normál
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű egyszárnyú ajtók katedrál üvegezéssel illetve üvegezés nélkül és fém pinceajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany-csatorna-gáz-víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A pincehelyiség teljes felújítást 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 ereszcatornája kiépített, azonban a felújítási munkák során a csatornarendszer vonalában mindenhol lepergett a vakolat. A homlokzati részen is látható vakolathullás, amely feltehetően az elégtelen vízszigetelés miatt alakult ki. A tetőszerkezet alatti rész erősen elkorhadt, ez valószínű az előregedés miatt van.

Albetét:

Az albetét belső műszaki állapota romos, a falak zizesek, az aljzat salétromos, felázott, melynek kialakulása a felszivárgó víz elleni védelem, valamint a sávszigetelés hiányára vezethető vissza.

Az aljzat betonburkolatú, mely a bejárat melletti lépcsőnél feltörésre került.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
műhely	beton	vakolt	16,40 m ²	100%	16,40 m ²
pénztár	pvc	vakolt	5,36 m ²	100%	5,36 m ²
öltöző	beton	vakolt	3,40 m ²	100%	3,40 m ²
műhely	beton	vakolt	28,42 m ²	100%	28,42 m ²
raktár	beton	vakolt	6,46 m ²	100%	6,46 m ²
közlekedő	beton	vakolt	16,00 m ²	100%	16,00 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			0,96 m ²	100%	0,96 m ²
Összesen:			77,00 m²		77,00 m²
Összesen, kerekítve:			77 m²		77 m²

Megjegyzés:

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

206

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 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 jelezni, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	660 m ²
Eszmei hányad:	737 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	48,64 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	6 080 000 Ft , Hatmillió-nyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 2. alb.	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Alföldi utca	VIII. ker., Mária	VIII. ker., Vajdahunyd	VIII. ker., Práter
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	77	54	66	95	51	88
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		5 400 000	6 400 000	10 900 000	6 900 000	16 880 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		90 000	87 273	103 263	121 765	172 636
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-1%	2%	-3%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	5%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		10%	5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	5%	5%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	-10%	0%	-10%
Összes korrekció:		13%	19%	2%	-3%	-29%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		101 430	103 767	105 122	118 599	122 744
Fajlagos átlagár:		110 332 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 495 564 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 500 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Corvin negyed, szuterén szinten lévő teljes felújítást igénylő 2 helyiségből álló üzlet, víz és villany bekötés alatt, fűtés nincs. ingatlan.com/27713006
- adat: Népszínház negyed, pincehelyiség, teljes felújítást igénylő leromlott műszaki állapotban. Ingatlan.com/ 27201905
- adat: Palotanegyedben Mária utcában 90 nm -es szuterén pince, teljesen leromlott állapotban, utcai bejárattal. Ingatlan.com/22001244
- adat: Corvin negyed, szuterénben lévő üzlethelyiség, napfényes felújítandó műszaki állapotú, a közművek szüneteltetve. Ingatlan.com/27755282
- adat: Corvin negyed, szuterénben lévő üzlethelyiség, wc és zuhanyzóval, felújított műszaki állapotú, új nyílászárókkal. Ingatlan.com/26909784

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

8 500 000 Ft

azaz Nyolcmillió-ötszázezer- Ft .

208

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Nap utca 15.	VIII. ker., Népszínház	VIII. ker., Baross	VIII. ker., Elnök
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	üzlet	üzlet	iroda
hasznosítható terület (m ²):	77	60	61	82
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	99 000	160 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2018	2018	2018
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 500	1 461	1 756
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-2%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-20%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%
Összes korrekció:		-17%	-22%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		1 250 Ft/m ² /hó	1 145 Ft/m ² /hó	1 414 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 269 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: szuterén szinten előszoba, és három különálló helyiség, valamint egy Wc helyiségekből álló üzlet, közepes állapotban. Ingatlan.com/27396369
2. adat: földszint és szuterén szinten lévő üzlet, jó műszaki állapotban. Ingatlan.com/27230204
3. adat: Irodának, üzletnek megfelelő, jó állapotú utcai bejáratos szuterén. Ingatlan.com/24162238

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 269 Ft/m2/hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		820 789 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	41 039 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 416 Ft
Egyéb költségek:	5%	41 039 Ft
Költségek összesen:		98 495 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		722 294 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		8 500 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 500 000 Ft

azaz Nyolcmillió-ötszázezer- 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:	8 500 000 Ft	100%	8 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 500 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	8 500 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 500 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-ötszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 értékelni kívánt ingatlan szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

211

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingtalan címe: 1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 2. alb.

Ingtalan piaci forgalmi értéke: 8 500 000 Ft
azaz Nyolcmillió-ötszázezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2018. október 31.

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

212

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/S23395/2018

2018.10.30

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35672/0/A/2 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 15. "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forrás
------------	---------------	---------------------------	---------------	------------------

egyéb helyiség	77	0 0	737/10000	önkormányzat
----------------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999988/1999/1999.02.13

2. bejegyző határozat: 181776/1996/1996.10.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okirathat meghatározott feljogosítók.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 181776/1996/1996.10.14

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

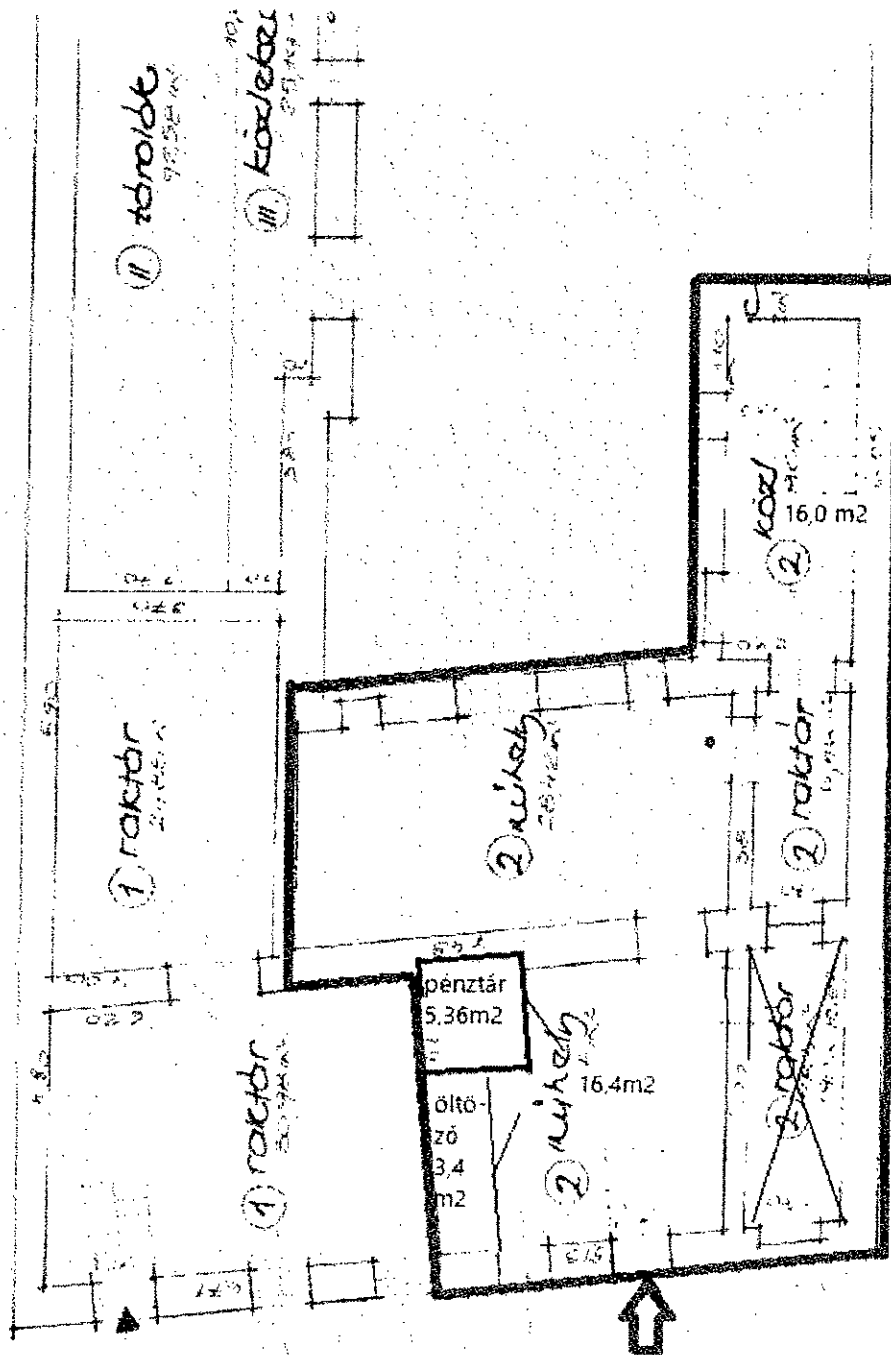
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

213

1082 Budapest, Nap utca 15. pinceszint 2. albetét Hrsz: 35672/0/A/2

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN VÉDELŐZŐ ÉPTŐRSÉG



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp., Józsefvárosi Önkormányzat (Bp., VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1073 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35672 hrsz-ú 660 m² alapterületű, természetben Bp., VIII. Nap u. 15. szám alatti házasingatlant -annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

1996 -10- 14

Ügyirat száma: 181476	Előirat száma:
Melléklet:	Előadó:

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

B.
KÜLÖN TULAJDON

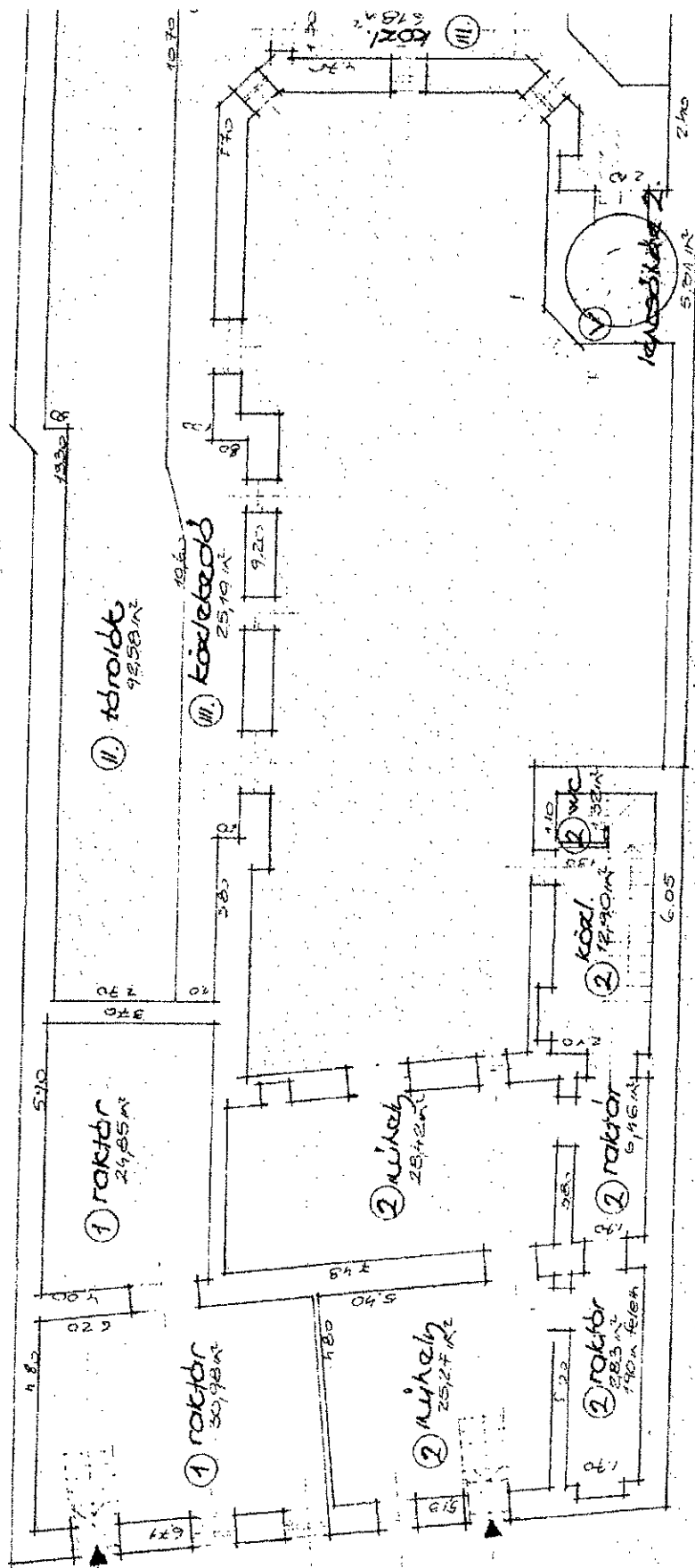
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

PINCESZINT

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35672/A/1 hrsz.-ú; 1073/1 tulajdoni lapszámú, és a 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp., VIII. Nap u. 15. szám pinceszintjén a kapualjtól balra eső második utcai lejáratú 56 m² alapterületű 2 raktár helyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 534/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35672/A/2 hrsz.-ú; 1073/2 tulajdoni lapszámú, és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp., VIII. Nap u. 15. szám pinceszintjén, balra eső első utcai lejáratú 77 m² alapterületű 2 műhely, 2 raktár, WC, közlekedő helyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 737/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a 35672/A/3 hrsz.-ú; 1073/3 tulajdoni lapszámú, és az 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp., VIII. Nap u. 15. fsz. 1.szám alatt található 56 m² alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 534/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.



FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pinceszint 2. albetét Hrsz: 35672/0/A/2

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRÉSZÁNTÓ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. elkorhadt ereszeszkázat



03. homlokzat



04. homlokzati vakolathullás



05. pincelejárát

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 2. albetét Hrsz: 35672/0/A/2

NYELV-ÉRTÉKELŐ KFT.
NYELV-ÉRTÉKELŐ KFT.
NYELV-ÉRTÉKELŐ KFT.
NYELV-ÉRTÉKELŐ KFT.
ÉPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉLEMÉNYKÉRDŐ ÉRTÉKELŐ



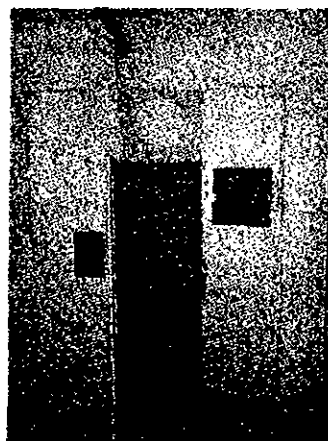
06. levezető lépcső



07. feltört beton burkolat



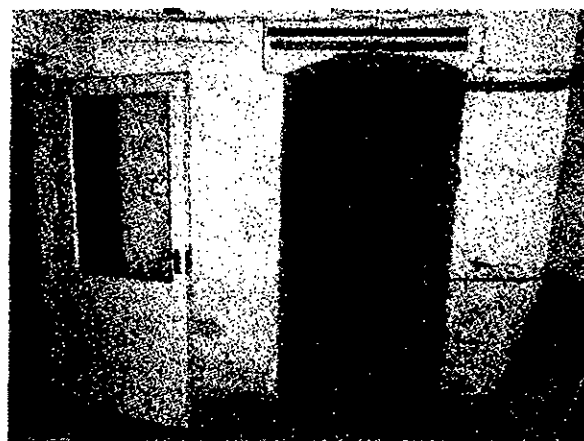
08. pinceablak



09. fa szerkezetű öltöző bejárat



10. öltözőhelyiség

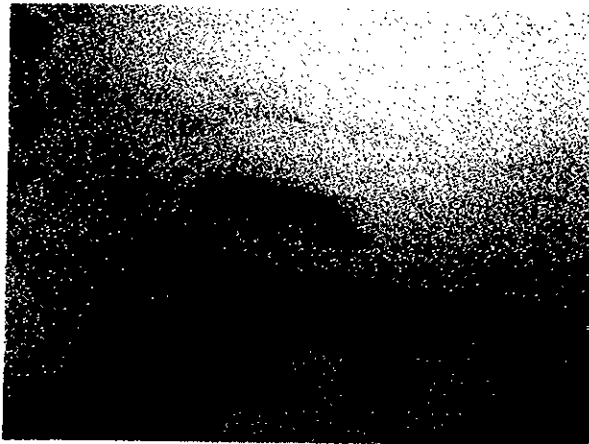


11. raktárbejárat

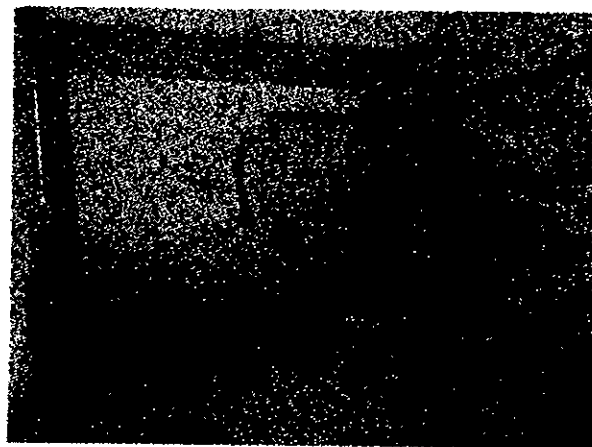
FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pinceszint 2. albetét Hrsz: 35672/0/A/2

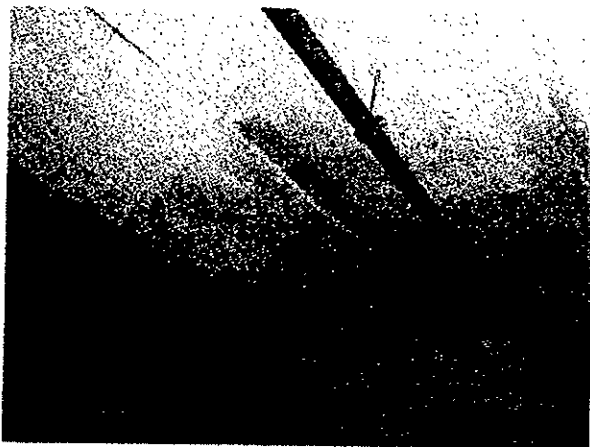
OPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐLEK VÉDELMEZÉSE ÉRTÉKELÉSE



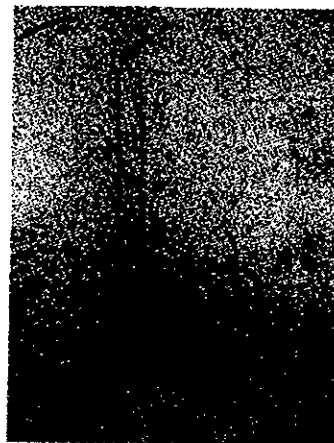
12. penészedés



13. raktár



14. mennyezeti beázás



15. salétromos lábázat



16. kézmosó/vízóra



17. raktár

220

di

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 15. pincszint 2. albetét Hrsz: 35672/0/A/2

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉGTŐLÉSI ÉRTÉKELŐ



18. vakolathullás



19. feljáró/közlekedő



20. villanyóra és biztosítéktábla



21. gázcső

221

R

12/1

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Lujza utca 23. alagsor 4. raktár (Hrsz.: 35439/0/A/56)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 23. szám (hrsz.: 35439/0/A/56) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori 4. raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. október 24.

Jh

**ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 23. alagsor 4.
Hrsz. : 35439/0/A/56

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (udvari)
Közmű-ellátottság : -
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 24 m²
Belmagasság : 2,6 méter
Eszmei hányad : 64/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 775 m²

ÉRTÉKEKÉLÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 64.167,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 1.540.000,- Ft
azaz Egymillió-ötszáznegyvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 800.000,- Ft
azaz Nyolcszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 1.240.000,- Ft
azaz Egymillió-kettőszáznegyvenezer forint

Budapest, 2018. október 24.

Készítette:

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95. Toronyi Ferenc

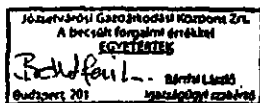
Adószám: 22679026

Cg.: 01-09-938664

Ingatlan forgalmi értékbecslő

név/jegyzék szám: 03451/2002

2018 OKT 30.



Handwritten signature and number 223.

3
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 23. szám alatti, 35439/0/A/56 hrsz-ú alagsor 4. raktár 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 és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1.) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. október 24.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. 10. 10.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Lujza utca 23. alagsor 4.
Helyrajzi szám : 35439/0/A/56
Megnevezése : raktár
Terület : 24 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Szállások : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : faszerkezetű ablakok, üveg hiányzik, OSB lappal védett, rossz állapotú
belső nyílászárók : -
padozat, burkolat : beton, közepes állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók: -

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utcában, a Baross utca és a Magdolna utca közötti lévő társasház pincéjében található, a társasház udvara felől önállóan közelíthető meg.

Az ingatlan 1 raktárhelyiségből áll, mely belmagassága 2,6 m.

A bejárati ajtó befalazott, ezért az ablakán át közelíthető meg a vizsgált ingatlan, mely OSB lappal védett. A vizsgált ingatlan 35439/0/A/55; 35439/0/A/56 és 35439/0/A/57 HRSZ-ű ingatlanokkal egybenytett.

A vizsgált ingatlan ablakai faszerkezetűek, OSB lappal borítottak, rossz állapotúak.

A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, nagyrészt levált a vakolat, gyenge állapotú. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Raktár	24,40
Összesen	24,40
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	24,40
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	24,00

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

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár		Raktár		Raktár		Raktár		Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Lujza utca 23.	Futó utca		Horvát Művelődési tér		Leonardo da Vinci u.		Práter utca		Tömör utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	pince		pince		pince		pince		pince	
Ingatlan redukált összterülete	24	49		61		37		122		97	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfort nélküli		félkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfort nélküli	
Építés éve	1920	1930		1915		1900		1910		1900	
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge állapot	tégla, átlagos állapot		tégla, felújított áll.		tégla, átlagos áll.		tégla, jó áll.		tégla, rossz állapot	
Eladási ár Ft-ban		3 600 000		5 500 000		4 000 000		8 600 000		4 800 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		73 469		90 164		108 108		70 492		49 485	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	15%	nagyobb	10%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmuték, komfortosság (4)		azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		rosszabb	5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%		-10%		-15%		-5%		5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		77 143		81 148		91 892		66 967		51 959	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		73 822									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		1 770 000		azaz Egymillió-hétszázhetvenezer forint							
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		1 240 000		azaz Egymillió-kettőszáznegyvenezer forint							

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 700 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Feljesztett bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Futó utca	49	33 320	680
2. Raktár, pince, Horváth Mihály tér	61	54 900	900
3. Raktár, pince, Leonardo da Vinci utca	37	18 685	505
4. Raktár, pince, Práter utca	122	90 280	740
5. Raktár, pince, Tömör utca	97	67 803	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			700
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			700
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			24
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			16 800
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			201 600
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			151 200
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			4 536
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			4 536
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			6 048
Kalkulálható költségek összesen, Ft			15 120
Éves üzemi eredmény, Ft			136 080
Tőkésítési ráta			9,0%
Tőkésített érték, Ft			1 512 000
Befektetési kiadások			500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			1 012 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			1 010 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:3,4		

228
JW

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	775	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	64	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	5	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	800 000	
		azaz 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. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	1 770 000	1 010 000
Előfordulásra javasolt érték, Ft	1 540 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 23. szám alatti, 35439/0/A/56 hrsz-ú alagsor 4. raktár jelenlegi piaci értékét:

1.540.000 Ft-han,

azaz

Egymillió-ötszáznegyvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. október 24.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026/2-41
Cg.: 01-09-938884

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

6

GRIFTON
Property

Fidékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Lujza utca 23. alagszór 4. raktár (Hrsz.: 35439/0/A/56)

10

MELLÉKLETEK

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

Budapest, VIII. Lujza u. 23 alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 314 tulajdoni lapon 35439 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza utca 23 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

263
J

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

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 775 ✓ m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földm., záróföldm. burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig

- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,

- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.

- a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.

- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	8.59 m ² /
VII.	tároló 1	22.54 m ² /
VIII.	tároló 2	10.20 m ² /
IX.	tároló 3	33.80 m ² /
X.	tároló 4	41.40 m ² /
XI.	tároló 5	8.00 m ² /
XII.	tároló 6	9.50 m ² /
XIII.	tároló 7	41.80 m ² /
XIV.	tároló 8	114.04 m ² /
XV.	tároló 9	41.83 m ² /
XVI.	tároló 10	6.35 m ² /
XVII.	tároló 11	6.35 m ² /
XVIII.	tároló 12	42.70 m ² /
XIX.	tároló 13	33.06 m ² /

- 56.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 56. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 4 Raktár" alatti, tároló helyiségből álló öröktulajdon 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

64/10 000 hányad.

- 57.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 57. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 5 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

66/10 000 hányad.

- 58.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 58. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 6 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

115/10 000 hányad.

- 59.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 59. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 7 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

82/10 000 hányad.

- 60.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 60. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 8 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

104/10 000 hányad.

1086 Budapest, Lujza utca 23. alagsor 4. raktár Hrsz.: 35439/0/A/56



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan udvari frontja



A társasház bejárata és kapualja

2018. október 24.

237

JW

1086 Budapest, Lujza utca 23. alagsor 4. raktár Hrsz.: 35439/0/A/56



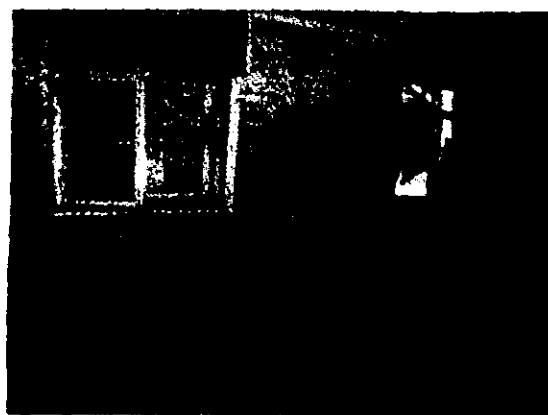
Belső homlokzat, OSB lappal borított ablak 35439/0/A/56



Raktár



Raktár



Raktár

2018. október 24.

238

JW

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 23.



239

JW

R

G

GRIFTON
Property

12/2

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 23. alagsor 3. raktár (Hrsz.: 35439/0/A/55)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 23. szám (hrs.:35439/0/A/55) alatti, Önkormányzati tulajdonú alagsori 3. raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. április 12.

CF
SF

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Lujza utca 23. alagsor 3. raktár (Hrsz.: 35439/0/A/55)

2

**ÉRTÉKEKÉLÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 23. alagsor 3.
Hrsz. : 35439/0/A/55

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

Ingotlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (udvari)
Közmű-ellátottság : víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 44 m²
Belmagasság : 2,6 méter
Bejárati ajtó magassága : -
Eszmei hányad : 114/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 775 m²

ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. április 12.

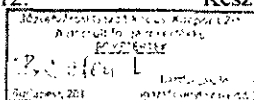
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 70.455,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 3.100.000,- Ft
azaz *Hárommillió-egyszázezer forint*
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 900.000,- Ft
azaz *Kilencszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 2.400.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-négy százezer forint*

Budapest, 2018. április 12.

Készítette:

2018. SZEP. 26.



H-1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22930262-4
Céginformációk
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékező
névjegyzék szám: 03451/2002

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 1086 Budapest, Lujza utca 23. szám alatti, 35439/0/A/55 hrsz-ú alagsor 3. raktár értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. április 9.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Lujza utca 23. alagsor
Helyrajzi szám	: 35439/0/A/55
Megnevezése	: raktár
Terület	: 44 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Lujza utcában, a Baross utca és a Magdolna utca közötti lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, üzletekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban csak víz és csatorna közmű van. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal, autóbuszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross 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
födém szerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, gyenge állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ablakok, üveg hiányzik, fém lappal védett, rossz állapotú
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

5

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utcában, a Baross utca és a Magdolna utca közötti lévő társasház pincéjében található, a társasház udvara felől önállóan közelíthető meg.

Az ingatlan 2 raktárhelyiségből, wc-ből és zuhanyzóból áll, melyek belmagassága 2,6 m. A bejárati ajtó befalazott, ezért a 35439/0/A/56 HRSZ-ú helyiség ablakán át közelíthető meg a vizsgált ingatlan, mely OSB lappal borított. A vizsgált ingatlan 35439/0/A/56 és 35439/0/A/57 HRSZ-ú ingatlanokkal egybenyitott.

A vizsgált ingatlan ablakai faszerkezetűek, fém lappal borítottak, rossz állapotúak.

A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, nagyrészt levált a vakolat, gyenge állapotú. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
Pince			
Tároló	20,90	100%	20,90
Tároló	22,68	100%	22,68
Ingatlan összesen	43,58		43,58
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	43,58		43,58
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	44,00		44,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 44,0 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 társasházban található raktárak elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár		Raktár		Raktár		Raktár		Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Lujza utca 23.	Futó utca		Horváth Mihály tér		Leonardo da Vinci u.		Práter utca		Tömő utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	pince		pince		pince		pince		pince	
Ingatlan hasznos összterülete	44	49		61		37		122		97	
Komfortfokozata	komfortos	komfort nélküli		félkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfort nélküli	
Építés éve	1920	1930		1915		1900		1910		1900	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge áll.	tégla, átlagos állapot		tégla, felújított állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, felújított állapot		tégla, rossz állapot	
Eladási ár Ft-ban		3 600 000		5 500 000		4 000 000		8 600 000		4 800 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m2)		73 469		90 164		108 108		70 492		49 485	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	10%	nagyobb	5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvéek, komfortosság (4)		rosszabb	10%	rosszabb	5%	azonos	0%	rosszabb	5%	rosszabb	10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		0%		-5%		-10%		5%		15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m2)		73 469		85 656		97 297		74 016		56 907	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m2)	77 469	azaz Hárommillió-négyszázezer forint azaz Kettőmillió-négyszázezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	3 400 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	2 400 000										

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 740 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költségeit a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Baross utca	40	39 000	975
2. Raktár, pince, Bacsó Béla utca	100	60 000	600
3. Raktár, pince, Szigony utca	33	30 000	909
4. Raktár, pince, Tömő utca	91	46 000	505
5. Raktár, pince, Üllői út	186	130 000	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			740
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			740
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			44
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			32 560
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			390 720
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			293 040
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			8 791
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			8 791
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			11 722
Kalkulálható költségek összesen, Ft			29 304
Éves üzemi eredmény, Ft			263 736
Tőkésítési ráta			9.5%
Tőkésített érték, Ft			2 776 168
Befektetési kiadások			450 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			2 326 168
Hozadéki érték kerekítve, Ft			2 300 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:3,9

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	775	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	114	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	9	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	1 500 000	azaz Egymillió-ötszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	3 400 000	2 300 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	3 100 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 23. szám alatti, 35439/0/A/55 hrsz-ú alagsor 3. raktár jelenlegi piaci értékét:

3.100.000 Ft-ban,

azaz

Hárommillió-egyszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. április 12.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22873626-2-41
Cg: 01-09-100654
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.

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

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

MELLÉKLETEK

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

249

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI. Budaihegyi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/138374/2018

2018. 03. 21

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35439/0/A/55 helyrajzi szám

1096 BUDAPEST VIII. KER. Luga utca 22. alagsor. apt. 1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szomsz. hányad	tulajdoni, furnus
m ²	egység/fal			

raktár	94	0	0	114/10000	önkormányzat
--------	----	---	---	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 993597/1999.

2. Bejegyző határozat: 106419/1996/1996.09.13

Tárhelyezés

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratokban meghatározott helyiségek:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési sor: 11274/194/11-93 11.01

jogcím: eredeti felvétel 106419/1996/1996.09.13

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 212784/1993/1993 11.01

jogallás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1097 BUDAPEST VIII. KER. Balassa utca 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest, VIII. Lujza u. 23 alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 354 tulajdoni lapon 35439 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza utca 23 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Őr u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 775 ✓ m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- 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.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	8.59 m ² ✓
VII.	tároló 1	22.54 m ² ✓
VIII.	tároló 2	10.20 m ² ✓
IX.	tároló 3	33.80 m ² ✓
X.	tároló 4	41.40 m ² ✓
XI.	tároló 5	8.00 m ² ✓
XII.	tároló 6	9.50 m ² ✓
XIII.	tároló 7	41.80 m ² ✓
XIV.	tároló 8	114.04 m ² ✓
XV.	tároló 9	41.83 m ² ✓
XVI.	tároló 10	6.35 m ² ✓
XVII.	tároló 11	6.35 m ² ✓
XVIII.	tároló 12	42.70 m ² ✓
XIX.	tároló 13	33.06 m ² ✓

- 56.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 56. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 4 Raktár" alatti, tároló helyiségből álló öröktulajdon 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

64/10 000 hányad.

- 57.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 57. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 5 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

66/10 000 hányad

- 58.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 58. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 6 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

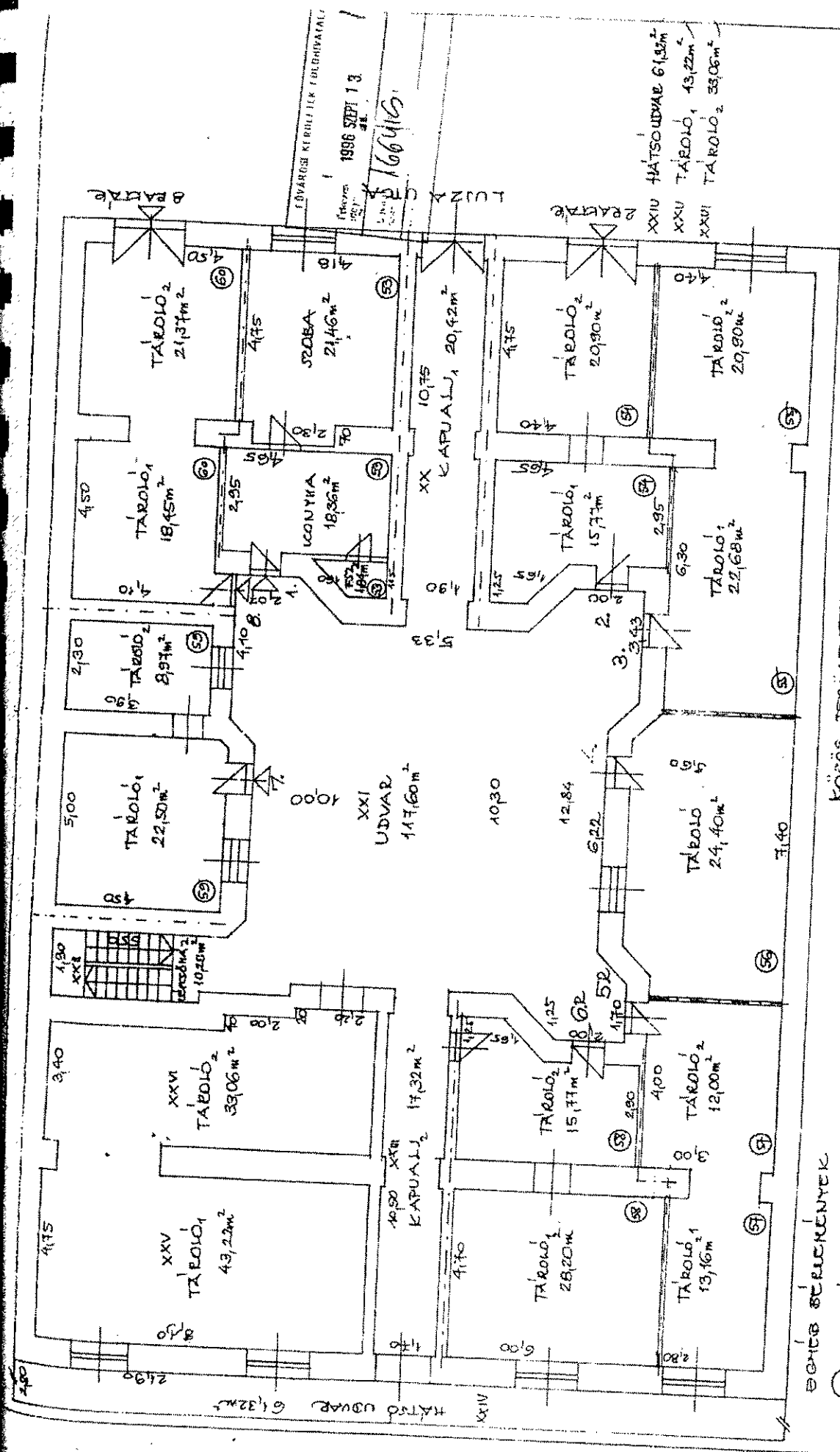
115/10 000 hányad

- 59.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 59. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 7. Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

82/10 000 hányad.

- 60.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 60. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 8. Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

104/10 000 hányad.



BELÉB SZÉKÉNYEK

- 53 1 RAKTÁR 41,66m²
- 54 2 RAKTÁR 39,67m²
- 55 3 RAKTÁR 49,58m²
- 56 4 RAKTÁR 24,40m²

KÖRÖS TERÜLETEK

- 57 5 RAKTÁR 25,16m²
- 58 6 RAKTÁR 43,97m²
- 59 7 RAKTÁR 31,47m²
- 60 8 RAKTÁR 39,82m²
- XX KAPUALJ 20,42m²
- XXI UDVAR 117,60m²
- XXII UDVAR 10,28m²
- XXIII KAPUALJ 17,32m²

URAS KFT. BUDAPEST, VII. KERÜLET, VII. U. 23	TERÜLET: 11.100
ÉPÍTŐ: BUDAPEST, VII. KERÜLET, VII. U. 23	TERÜLET: 11.100
RAJZ TÁBLA: AKADÉMIAI TERVÉZÉSI TERVE	TERÜLET: 11.100
TERVEZŐ: KÁRSTYÁN HORVÁTH	TERÜLET: 11.100

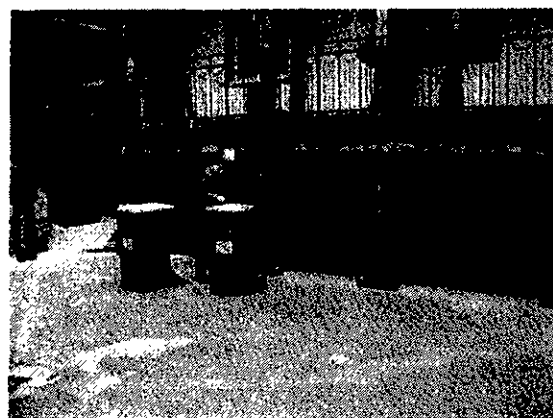
1086 Budapest, Lujza utca 23. alagsor 3. raktár Hrsz.: 35439/0/A/55



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan udvari frontja



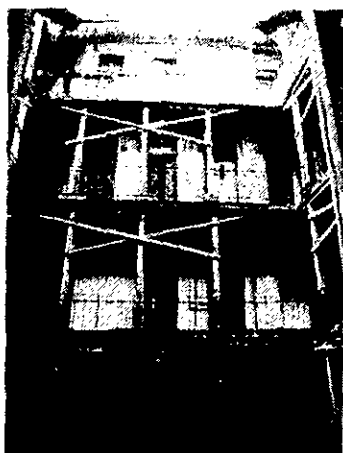
A társasház bejárata és kapualja



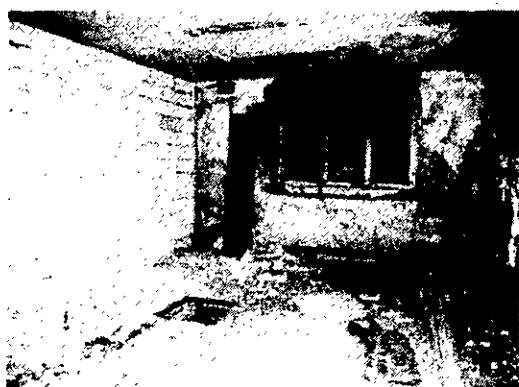
2018. április 09.

255

1086 Budapest, Lujza utca 23. alagsor 3. raktár Hrsz.: 35439/0/A/55



Belső homlokzat, OSB lappal borított ablak



Raktár



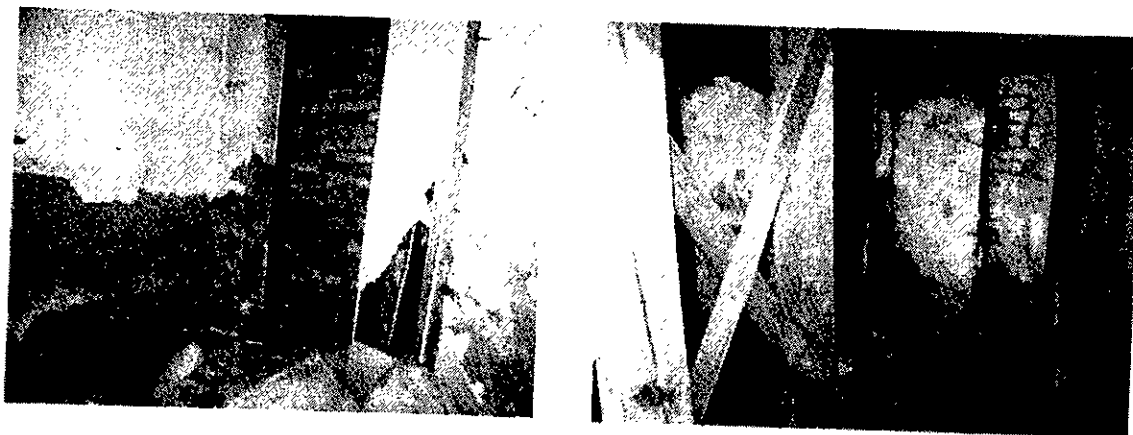
Raktár



Raktár, wc, zuhanyzó

2018. április 09.

1086 Budapest, Lujza utca 23. alagsor 3. raktár Hrsz.: 35439/0/A/55

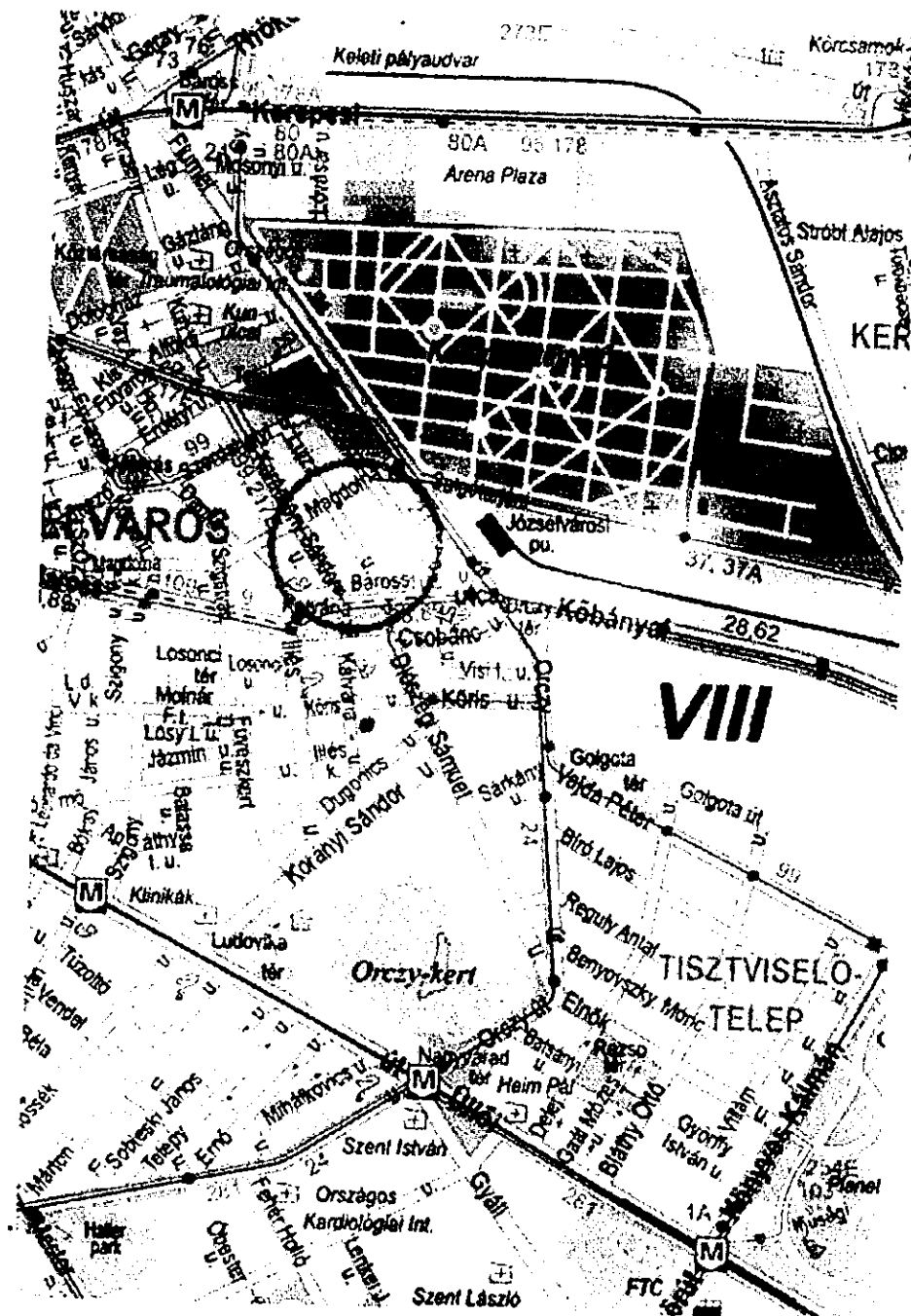


Befalazott ajtó

157
2018. április 09.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 23.



R

12/3

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Lujza utca 23. alagsor 5. raktár (Hrsz.: 35439/0/A/57)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Lujza utca 23. szám (hrs.: 35439/0/A/57) alatti,
Önkormányzati tulajdonú alagsori 5. raktár forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. október 24.

Handwritten signature

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Lujza utca 23. alagsor 5. raktár (Hrsz.: 35439/0/A/57)

2

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Lujza utca 23. alagsor 5.
Hrsz. : 35439/0/A/57

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : alagsor (udvari)
Közmű-ellátottság : -
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 25 m²
Belmagasság : 2,6 méter
Eszmei hányad : 66/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 775 m²

ÉRTÉKELÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

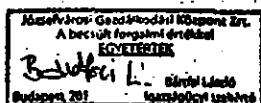
Fajlagos forgalmi érték : 64.800,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 1.620.000,- Ft
azaz Egymillió-hatszázhuszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 900.000,- Ft
azaz Kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 1.300.000,- Ft
azaz Egymillió-háromszázezer forint

Budapest, 2018. október 24.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95. Toronyi Ferenc
Adószám: 22679026-2-11 Ingatlanforgalmi értékbíró
Cg.: 01-09-938664 névjegyzék szám: 03451/2002

2018 OKT 30.



260

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1086 Budapest, Lujza utca 23. szám alatti, 35439/0/A/57 hrsz-ú alagsor 5. raktár 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 és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. október 24.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Budapest, VIII. ker.
Besorolás : belterület
Cím : Lujza utca 23. alagsor 5.
Helyrajzi szám : 35439/0/A/57
Megnevezése : raktár
Terület : 25 m²
Tulajdonos (ok) : VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Szállások : -
Terhek : -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna negyed elnevezésű városrészben, a Lujza utcában, a Baross utca és a Magdolna utca közötti lévő társasház pincéjében található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, üzletekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban nem találtunk közművet. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő trolibuszokkal, autóbusszokkal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross 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, gyenge állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók : -
belső nyílászárók : -
padozat, burkolat : beton, közepes állapotban
belső felületképzés: vakolt, festett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók : -

Jh/ 262

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1920-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Lujza utcában, a Baross utca és a Magdolna utca közötti lévő társasház pincéjében található, a társasház udvara felől önállóan közelíthető meg.

Az ingatlan 1 raktárhelyiségből áll, mely belmagassága 2,6 m.

A bejárati ajtó befalazott, ezért a 35439/0/A/56 ablakán át közelíthető meg a vizsgált ingatlan, mely OSB lappal védett. A vizsgált ingatlan 35439/0/A/55; 35439/0/A/56 HRSZ-ű ingatlanokkal egybenytett.

A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, nagyrészt levált a vakolat, gyenge állapotú. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Raktár	12,00
Raktár	13,16
Összesen	25,16
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	25,16
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	25,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 25,0 m².

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár	Raktár		Raktár		Raktár		Raktár		Raktár	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Lujza utca 23.	Futó utca		Herváth Mihály tér		Leonardo da Vinci u.		Práter utca		Tomó utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	alagsor	pince		pince		pince		pince		pince	
Ingatlan redukált österülete	25	49		61		37		122		97	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfort nélküli		félkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfort nélküli	
Építés éve	1920	1930		1915		1900		1910		1900	
Szerkezet, állapot	tégla, gyenge állapot	tégla, átlagos állapot		tégla, felújított áll.		tégla, átlagos áll.		tégla, jó áll.		tégla, rossz állapot	
Eladási ár Ft-ban		3 600 000		5 500 000		4 000 000		8 600 000		4 800 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Átlagos kínálati ár (Ft/m ²)		73 469		90 164		108 108		70 492		49 485	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	15%	nagyobb	10%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmuvek, komfortosság (4)		azonos	0%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		rosszabb	5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%		-10%		-15%		-5%		5%	
Korrigált átlagos eladási árak (Ft/m ²)		77 143		81 148		91 892		66 967		51 959	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		73 822									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		1 850 000		azaz Egymillió-nyolcszázötven ezer forint							
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		1 300 000		azaz Egymillió-háromszáz ezer forint							

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 700 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 9,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fellegyes bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, Futó utca	49	33 320	680
2. Raktár, pince, Horváth Mihály tér	61	54 900	900
3. Raktár, pince, Leonardo da Vinci utca	37	18 685	505
4. Raktár, pince, Práter utca	122	90 280	740
5. Raktár, pince, Tömő utca	97	67 803	699
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			700
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			700
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület		25	
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó		17 500	
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év		210 000	
Tervezhető kihasználtság, %		75%	
Figyelembe vehető bevétel, Ft		157 500	
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a		4 725	
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a		4 725	
Feküdtési költségalap, a bevétel 4 %-a		6 300	
Kalkulálható költségek összesen, Ft		15 750	
Éves üzemi eredmény, Ft		141 750	
Tőkésítési ráta		9,0%	
Tőkésített érték, Ft		1 575 000	
Befektetési kiadások		500 000	
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft		1 075 000	
Hozadéki érték kerekítve, Ft		1 080 000	

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

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	775	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	66	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	5	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	900 000	azaz Kilencszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	1 850 000	1 080 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	1 620 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1086 Budapest, Lujza utca 23. szám alatti, 35439/0/A/57 hrsz-ú alagsor 5. raktár jelenlegi piaci értékét:

1.620.000 Ft-ban,

azaz

Egymillió-hatszázhuszezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. október 24.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22079026-2-41
Cg.: 01-09-538664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

S. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2018. 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
Társasház 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, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelési szám: 8000004/491917/2018

2018. 10. 10.

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35439/0/A/57 helyrajzi szám

1006 BUDAPEST VIII. KER. Lajna utca 23. alagsor. ajtó: 5.
LÉTES

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület	szobák száma	szomsz. hányad	teljesítmény
m ²	egység/Ek			
szaktár	25	0	0	66/20000

Bejegyzés határidő: 999997/1999/

2. bejegyzés határidő: 166419/1996/1996.09.13

Támaszhát

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alsó pince aláírási meghatározat alapján.

E.2.2.2

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határidő: deklarációs idő: 212704/1993/1993.11.01

jegyzési eredeti felvételi: 166419/1996/1996.09.13

jegyzési: 1993. évi XXXIII. tv. 212704/1993/1993.11.01

jegyzési: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖRKÖNYÖZTAR

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

E.2.2.2

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

269
Jm

Budapest, VIII. Lujza u. 23 alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 814 tulajdoni lapon 35439 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Lujza utca 23. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT /Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel 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 tervrajzon és

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 775 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- 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.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékeig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	8.59 m ² /
VII.	tároló 1	22.54 m ² /
VIII.	tároló 2	10.20 m ² /
IX.	tároló 3	33.80 m ² /
X.	tároló 4	41.40 m ² /
XI.	tároló 5	8.00 m ² /
XII.	tároló 6	9.50 m ² /
XIII.	tároló 7	41.80 m ² /
XIV.	tároló 8	114.04 m ² /
XV.	tároló 9	41.83 m ² /
XVI.	tároló 10	6.35 m ² /
XVII.	tároló 11	6.35 m ² /
XVIII.	tároló 12	42.70 m ² /
XIX.	tároló 13	33.06 m ² /

- 56.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 56. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 4 Raktár" alatti, tároló helyiségből álló öröktulajdon 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

64/10 000 hányad.

- 57.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 57. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 5 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

66/10 000 hányad.

- 58.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 58. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 6 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

115/10 000 hányad.

- 59.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 59. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 7 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

82/10 000 hányad.

- 60.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 60. számmal jelölt, a természetben "Alagsor 8 Raktár" alatti, 2 tároló helyiségből álló öröktulajdon 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

104/10 000 hányad.

1086 Budapest, Lujza utca 23. alagsor 5. raktár Hrsz.: 35439/0/A/57



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan udvari frontja



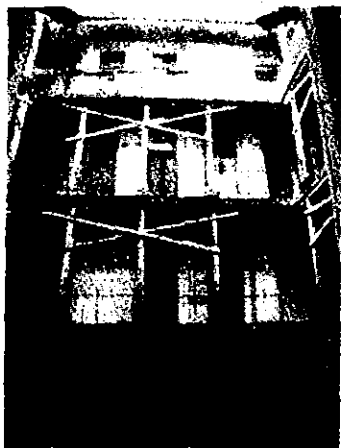
A társasház bejárata és kapualja

2018. október 24.

274

2018. október 24.

1086 Budapest, Lujza utca 23. alagsor 5. raktár Hrsz.: 35439/0/A/57



Belső homlokzat, OSB lappal borított ablak 35439/0/A/56



Raktár



Raktár



Raktár, befalazott ajtó

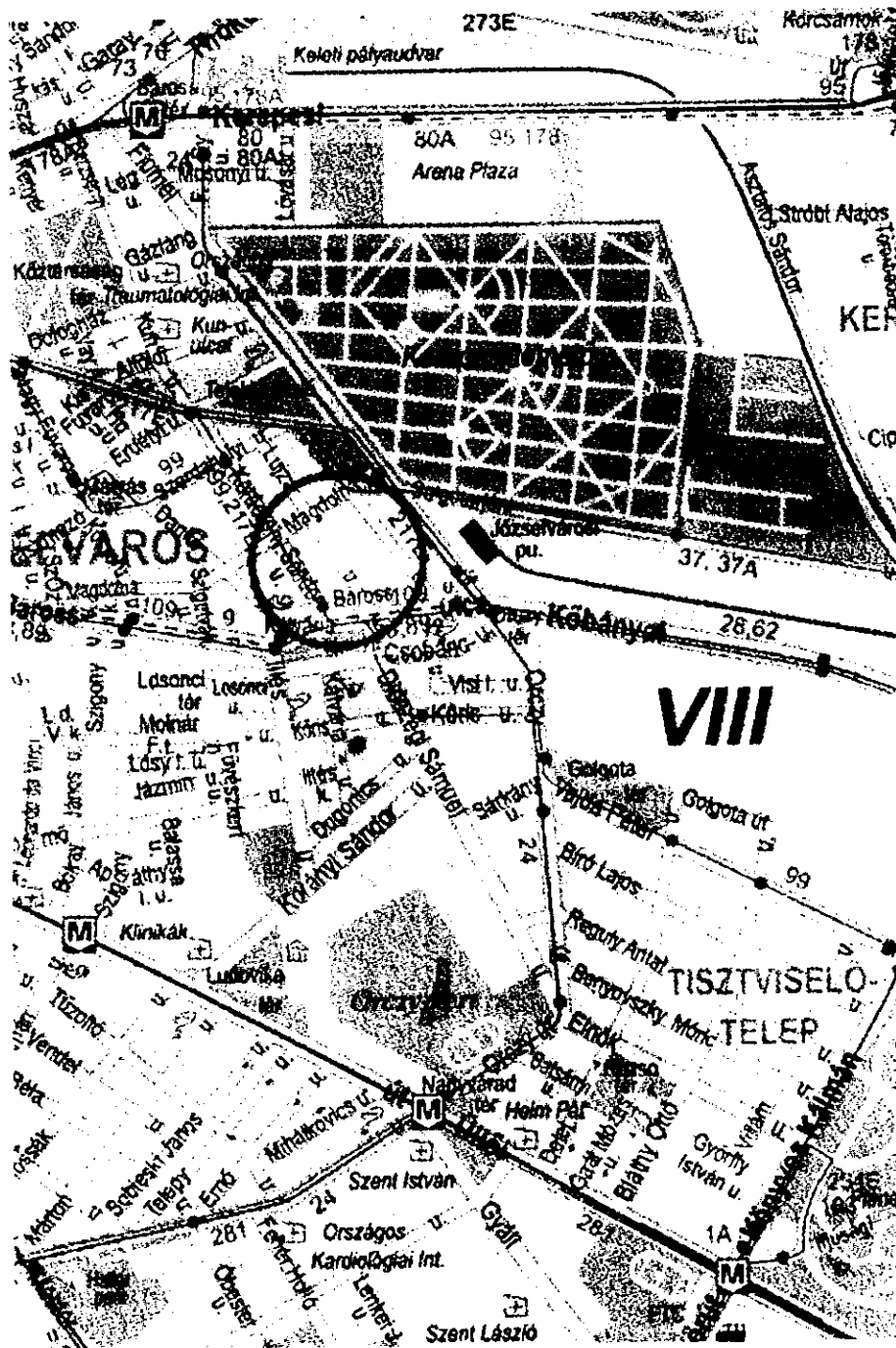
2018. október 24.

275

JW

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Lujza utca 23.



276

Jm