

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

38.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és telkek árverés útján történő elidegenítésére

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

Készítette: Balaton Boglárka

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

11 db értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

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

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

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

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

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- **A Budapest VIII. kerület, Fecske utca 45. II. emelet 15. szám** alatti, 34974/0/A/16 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.570.000 Ft (354.444 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. január 17. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. február 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1930-as években épült társasház legfelső szintjén helyezkedik el, a függőfolyosóról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. Belmagassága 3,7 m, előszoba+konyha, kamra és 1 szobára osztott. A konyhában és a szobában a mennyezet aládúcolt. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, rossz állapotú. Padozata beton, metlachi, a szobában hajópadló. Falai festettek, vakoltak, tapétázottak, rossz állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében rossz műszaki állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 5. I. emelet 20. szám** alatti, 36046/0/A/20 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 7.700.000 Ft (320.833 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. január 17. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. február 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1910-es években épült társasház emeletén helyezkedik el, a függőfolyosóról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. Belmagassága 3,2 m, előszoba+konyha és 1 szobára osztott. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, rossz állapotú. Padozata beton, metlachi, a szobában parketta. Falai festettek, vakoltak, rossz állapotúak. Gépészeti berendezés nincs, a fűtést gázkonvektor biztosítja. Összességében gyenge műszaki állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 15. II. emelet 6. szám** alatti, 36050/0/A/24 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 10.230.000 Ft (352.758 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. január 17. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. február 26-án jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-es években épült társasház emeletén helyezkedik el, a függőfolyosóról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik. Belmagassága 3 m, előszoba+konyha és 1 szobára osztott. A konyhában kényeszerkomfortosítással fürdőkád és WC került beépítésre. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. Padozata beton, metlachi, a szobában parketta. Falai festettek, vakoltak, csempézettek, tapétázottak, közepes állapotúak. A meleg vizet villanybojler, a fűtést gázkonvektor biztosítja. Összességében gyenge - közepes műszaki állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Nap utca 3. I. emelet 7. szám** alatti, 35652/0/A/15 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 12.020.000 Ft (445.185 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. január 21. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. január 29-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, egy 1890-es években épült társasházban helyezkedik el, a nyitott közlekedő folyosóról önállóan megközelíthető. A konyhával egy légtérben WC-ből és zuhanyból álló vizesblokkot alakítottak ki. A szoba padozata hajópadló, a falakon beázás jelei láthatók. Fűtésrendszere nem kiépített. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 5. szám** alatti, 35976/0/A/32 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakás likvid forgalmi értéke 10.070.000 Ft (359.642 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. január 21. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. január 29-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1800-as évek végén épült társasház legfelső emeletén helyezkedik el. Bejárati ajtaja faszerkezetű, fémráccsal védett. A konyha mozaiklappal burkolt, a szoba parkettára terített PVC lappal. Villany közművel rendelkezik, fűtés és meleg víz ellátás nincs. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám** alatti, pinceszinti, 34818/0/A/68 hrsz.-ú, 75 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 7.750.000 Ft (103.333 Ft/m²) a CPR-

Vagyonerőtelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. január 22. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. január 29-én jóváhagyott értékelés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1911-1912 között épült szecessziós épület pincésztjén helyezkedik el. Bejárati ajtaja 215 cm magas, 150 cm széles, az utca felől a raktárhoz tartozó előtérbe nyílik. Az előtér belmagassága 295 cm, innen beton lépcsősoron lehet lejutni az ablak nélküli, beton padozatú, 205 cm belmagasságú raktárhelyiségbe. Falai farostlemezzel burkoltak, vakolathiányosak. Villany- és vízközmű-kiállítás van, fűtést és meleg vizet biztosító rendszer nincs kiépítve. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.

- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 33.** szám alatti, földszinti, 36323/0/A/1 hrsz.-ú, 171 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 43.940.000 Ft (256.959 Ft/m²) a CPR-Vagyonerőtelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. január 24. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. január 29-én jóváhagyott értékelés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, az 1900-as évek elején épült társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja 280 cm magas, 150 cm széles, kétszárnyú, faszerkezetű, fémráccsal védett. Az előtér és az iroda belmagassága 465 cm, a raktároké 400 cm. A falakon és a mennyezeten jelentős vakolatmállás, foltosodás látható. Valamennyi közművel rendelkezik. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Homok utca 3.** szám alatti, pincésztinti, 35092/0/A/1 hrsz.-ú, 71 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 2.150.000 Ft (30.281 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2016. január 12. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. február 28-án aktualizált értékelés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1800-as évek végén épült társasház pincéjében helyezkedik el, az utcáról önállóan megközelíthető. 3 boltíves raktárhelyiségre osztott, belmagasságuk 2,5 m. Közmű nincs. Bejárati ajtaja és ablakai fémszerkezetűek. Padozata beton, falai vakoltak, festettek. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében gyenge - közepes műszaki állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Vay Ádám utca 5.** szám alatti, pincésztinti, 34765/0/A/2 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 5.600.000 Ft (84.848 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2018. február 2. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. február 28-án aktualizált értékelés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben elhelyezkedő társasház pincéjében található, az utcáról önállóan megközelíthető. 3 helyiségre osztott, belmagasságuk 2,8 m. Csak villany közművel rendelkezik. Bejárati ajtaja és ablakai fémszerkezetűek. Padozata beton, falai vakoltak, festettek. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében gyenge műszaki állapotú.
- **A Mogyoród, Árpád vezér út 3.** szám alatti, 1590/36 hrsz.-ú, 732 m² alapterületű építési telek forgalmi értéke 8.283.465 Ft+ÁFA (14.369 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. április 17. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 23-án jóváhagyott értékelés alapján. Az értékelés 2019. január 8-án aktualizálásra került, a forgalmi érték meghagyása mellett. A telek 2012-ben kötbérrendezés útján került az önkormányzat tulajdonába. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén, Újfalú településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.
- **A Mogyoród, Árpád vezér út 53.** szám alatti, 1590/84 hrsz.-ú, 880 m² alapterületű építési telek forgalmi értéke 9.440.945 Ft+ÁFA (13.626 Ft/m²) az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2018. április 17. napján készített, független szakértő (Mozaik 8 Kft., Gódor László) által 2018. április 23-án jóváhagyott értékelés alapján. Az értékelés 2019. január 8-án aktualizálásra került, a forgalmi érték meghagyása mellett. Az ingatlan természetben Mogyoród belterületén, Újfalú településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. Az utcában víz-,

csatorna-, gáz- és elektromos vezetékek van. Csapadékvíz elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál. A környezeti terhelés és a levegőszennyezés mérsékelt. Az ingatlan jelenleg nem hasznosított.

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

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

Az ingatlanok közül a Práter utca 33. szám alatti raktár HVT I., a Homok utca 3. szám alatti helyiség HVT II. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

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

A fentiek alapján javasoljuk a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására a Dante International Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. A rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú határozatában az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

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

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

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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

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

A Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú képviselő testületi határozat I. fejezet 1. pontja alapján: a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

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

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzatról szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

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

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

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

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

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

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

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

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

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

Határozati javaslat

...../2019. (III.25.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest, VIII. kerület, Fecske utca 45. II. emelet 15.** szám alatti, 34974/0/A/16 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.570.00 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. augusztus 31.

2. a **Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 5. I. emelet 20.** szám alatti, 36046/0/A/20 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.700.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. augusztus 31.

3. a **Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 15. II. emelet 6.** szám alatti, 36050/0/A/24 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.230.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 31.

4. a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 3. I. emelet 7. szám** alatti, 35652/0/A/15 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.020.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 31.

5. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 5. szám** alatti, 35976/0/A/32 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli komfortfokozatú lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.070.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 31.

6. a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám** alatti, pinceszinti, 34818/0/A/68 hrsz.-ú, 75 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.200.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 31.

7. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 33. szám** alatti, földszinti, 36323/0/A/1 hrsz.-ú, 171 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 35.152.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 31.

8. a **Budapest VIII. kerület, Homok utca 3. szám** alatti, pinceszinti, 35092/0/A/1 hrsz.-ú, 71 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 1.720.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 31.

9. a **Budapest VIII. kerület, Vay Ádám utca 5. szám** alatti, pinceszinti, 34765/0/A/2 hrsz.-ú, 66 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 4.480.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. augusztus 31.

10. a **Mogyoród, Árpád vezér út 3. szám** alatti, 1590/36 hrsz.-ú 732 m² alapterületű építési telek kikiáltási árat 8.283.465 Ft + ÁFA összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi

Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. augusztus 31.

11. a **Mogyoród, Árpád vezér út 53.** szám alatti, 1590/84 hrsz.-ú 880 m² alapterületű építési telek kikiáltási árát 9.440.945 Ft + ÁFA összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

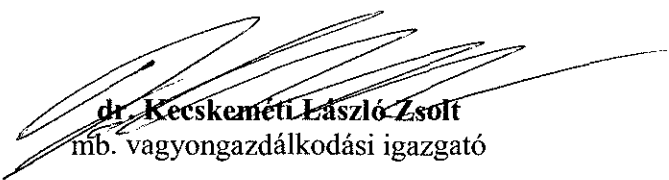
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. augusztus 31.

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

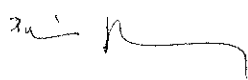
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2019. március 19.


dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

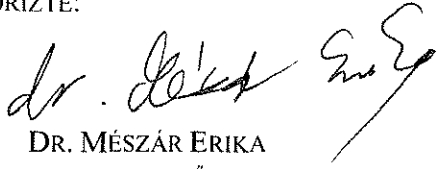
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS

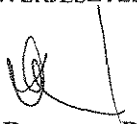
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

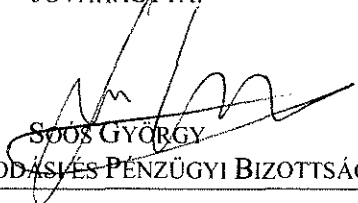
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SZÜCS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. számú melléklet

cím	hrszt.	alap- terület	ingatlan típusa	java- solt kikiál- tási ár (eFt)	likvid forgal- mi érték (eFt)	forgal- mi érték	üresedés dátuma	értékbecs- lés/aktualiz álás dátuma	vízóra	közös költség (Ft/hó)	árveré- -sen meg- hirdet- ve	rende- let szerin- ti költség elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mányzati tulajdoni hányad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Fecske utca 45. II. emelet 15.	34974/0/A/16	27 m ²	lakás	9.570	9.570	11.960	2015.05.19	2019.01.17	nincs	9.425	-	4.739	26,57	3/16
Dugonics utca 5. I. emelet 20.	36046/0/A/20	24 m ²	lakás	7.700	7.700	9.630	2016.06.14	2019.01.17	van	5.040	-	3.341	12,00	6/41
Dugonics utca 15. II. emelet 6.	36050/0/A/24	29 m ²	lakás	10.230	10.230	12.790	2018.05.14	2019.01.17	van	9.555	-	3.981	15,86	9/42
Nap utca 3. I. emelet 7.	35652/0/A/15	27 m ²	lakás	12.020	12.020	14.140	2018.07.16	2019.01.21	van	6.625	-	5.991	13,20	5/23
Diószegi Sámuel utca 12. II. em. 5.	35976/0/A/32	28 m ²	lakás	10.070	10.070	12.590	2016.03.30	2019.01.21	van	9.520	-	3.225	31,57	11/38
Népszínház utca 19. pinceszint	34818/0/A/68	75 m ²	raktár- helyiség	6.200	7.750	9.690	2017.02.21	2019.01.22	van	16.125	-		6,38	9/78
Práter utca 33. földszint	36323/0/A/1	171 m ²	raktár- helyiség	35.152	43.940	51.690	2009.11.23	2019.01.24	van	41.895	-		15,63	2/21
Homok utca 3. pinceszint	35092/0/A/1	71 m ²	raktár- helyiség	1.720	2.150	4.300	2009.03.27	2019.02.28	van	27.405	3		57,17	11/20
Vay Ádám utca 5. pinceszint	34765/0/A/2	66 m ²	raktár- helyiség	4.480	5.600	8.000	2012.02.15	2019.02.28	van	15.260	2		5,45	1/22
Mogyoród, Árpád vezér út 3.	1590/36	732 m ²	telek	8.283 +ÁFA		8.283 +ÁFA		2019.01.08	-	-	3			
Mogyoród, Árpád vezér út 53.	1590/84	880 m ²	telek	9.440 +ÁFA		9.440 +ÁFA		2019.01.08	-	-	3			

R



①

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Fecske utca 45. 2. emelet 15. lakás (Hrsz.: 34974/0/A/16)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Fecske utca 45. szám (hrsz. 34974/0/A/16) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 2. emelet 15. számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. január 17.

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

10

124

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Fecske utca 45. 2. emelet 15. lakás (Hrsz.: 34974/0/A/16)

2

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Fecske utca 45. 2. emelet 15.
Hrsz. : 34974/0/A/16

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Ker. Önkormányzat
Jelenlegi bérlo : van
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 27 m²
Belmagasság : 3,7 m
Eszmei hányad : 325/10.000
Komfortfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 486 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. január 17.

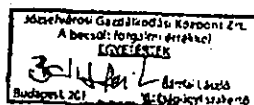
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 442.963,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 11.960.000,- Ft
azaz Tizenegymillió-kilencszázhatvan ezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 3.000.000,- Ft
azaz Hárommillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 9.570.000,- Ft
azaz Kilencmillió-ötszázhatvan ezer forint

Budapest, 2019. január 17.

Készítette:

2019 FEBR 19.



Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41-00000000
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

3.
INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Fecske utca 45. szám alatti, 34974/0/A/16 hrsz-ú, 2. emelet 15. számú lakás értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. január 15.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 01.08.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1084 Fecske utca 45. 2. emelet 15.
Helyrajzi szám	: 34974/0/A/16
Megnevezése	: lakás
Terület	: 27 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Ker. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Fecske utcában, a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelte ingatlanban minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Fecske utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

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

5

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1930-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Fecske utcában, a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház emeletén található. A vizsgált lakás a függőfolyosóról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, konyhából nyíló kamrára, és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,7 m. A konyhában és a szobában a mennyezet aládúcolt. Az előszoba+konyhában a falon felszerelt falikút található.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, metlachel, a szobában hajópadlóval burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek az előszobában, vakoltak, festettek, tapétázott a szobában, rossz állapotúak.

Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk a szemle során.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+ Konyha	8,88
Kamra	1,80
Szoba	15,87
Összesen	26,55
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	26,55
Tulajdoni lapszerinti terület (m ²)	27,00

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

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Fecske utca 45.	Bacsó Béla utca		Déri Miksa utca		Népszínház utca		Német utca		Szerdahelyi utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	emelet	2.emelet		1.emelet		földszint		1.emelet		2.emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	27	29		34		61		39		30	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1930	1900		1921		1915		1900		1921	
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz áll.	tégla, átlagos állapot		tégla, közepes állapot		tégla, jó állapot		tégla, közepes áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		16 700 000		19 600 000		28 700 000		18 900 000		22 100 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		575 862		576 471		470 492		484 615		442 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció									
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	nagyobb	10%	hasonló	0%	nagyobb	5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közmvévek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		15%		-15%		-5%		-15%		15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		489 483		490 000		446 967		411 923		375 700	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	442 815	azaz Tizenegymillió-kilencszázhatvan ezer forint azaz Kilencmillió-ötszázhatvan ezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	11 960 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	9 570 000										

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	486	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	325	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	16	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	3 000 000	azaz Hárommillió forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Fecske utca 45. szám (34974/0/A/16 hrsz) alatti 2. emelet 15. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

11.960.000 Ft-ban,

azaz

Tizenegymillió-kilencszázhatvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. január 17.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01.09.938664
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon 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 értékbecfo lyásoló 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 2019. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés-szám: 8000004/10792/2019

2019.01.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34974/0/A/16 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Pacska utca 45. 2. emelet, ajtó: 15,
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület szobák száma eszmei hányad tulajdoni form.

n2. egész/fél

lakás 27 1 0 325/10000 önkormányzat
Bejegyző határozat: 999984/1999/

2. bejegyző határozat: 61919/1996/1996.03.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alább írt okiratban meghatározott tulajdonságok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 61919/1996/1996.03.26

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 166332/1993/1993.07.05

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

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

Társasháztulajdoni alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Fecske u. 45.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór. u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 450. számú tulajdoni lapon, 34974. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Fecske u. 45. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlan, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I.	Telek:	486.00 m ² ; 1/
II.	Alap- és felmenőfalak, kémények;	
III.	Pince-, közbenső- és zárófödém;	
IV.	Tetőszerkezet tetőhéjalással;	
V.	Homlokzat;	
VI.	Lépcsők, lépcsőház korlátokkal:	63.60 m ² ; 1/
VII.	Kapubejáró lépcsővel:	18.98 m ² ; 1/
VIII.	Közös WC:	17.35 m ² ; 1/
IX.	Légudvar:	19.41 m ² ; 1/
X.	Udvar:	118.05 m ² ; 1/
XI.	Pincelejáró:	17.15 m ² ; 1/

XII.	Pincerekeszek:	67.83 m ² ✓
XIII.	Közös tároló:	25.31 m ² ✓
XIV.	Pincefolyosók:	26.37 m ² ✓
XV.	Függőfolyosók:	58.68 m ² ✓
XVI.	Padlástér	teljes: 348.62 m ² ✓ hasznos: 275.62 m ² ✓
XVII.	Padlásfeljáró:	7.93 m ² ✓
XVIII.	Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések;	
XIX.	Víz-, csatornavezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;	
XX.	Gázvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;	
XXI.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;	

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

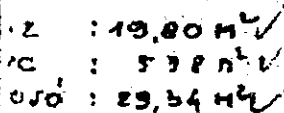
A társasházhoz összesen 16 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/1 számú tulajdoni lapon 34974/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. pincei, 125 m² alapterületű nem lakás célú helyiség-csoport (műhely) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1529/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/2 számú tulajdoni lapon 34974/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. fszt. 1. sz. alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 561/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/3 számú tulajdoni lapon 34974/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. fszt. 2. sz. alatti 2 szobás, 72 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 880/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/4 számú tulajdoni lapon 34974/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. fszt. 3. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 477/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/5 számú tulajdoni lapon 34974/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 357/10000 hányad.

6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/6 számú tulajdoni lapon 34974/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 303/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/7 számú tulajdoni lapon 34974/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 6. sz. alatti 2 szobás, 64 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 781/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/8 számú tulajdoni lapon 34974/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 7. sz. alatti 3 szobás, 89 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1084/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/9 számú tulajdoni lapon 34974/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 8. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 370/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/10 számú tulajdoni lapon 34974/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 9. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 379/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/11 számú tulajdoni lapon 34974/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 10. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 314/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/12 számú tulajdoni lapon 34974/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 11. sz. alatti 2 szobás, 66 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 803/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/13 számú tulajdoni lapon 34974/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 12. sz. alatti 2 szobás, 77 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 946/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/14 számú tulajdoni lapon 34974/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 13. sz. alatti 1+1/2 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 515/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/15 számú tulajdoni lapon 34974/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 14. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 376/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 450/16 számú tulajdoni lapon 34974/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Fecske u. 45. l.em. 15. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 325/10000 hányad.



Year:	1940		Month:	10	
Name of the vessel or aircraft:					
Type of vessel or aircraft:					
Where built:					
Where used:					
Name of the owner:		Name of the operator:		Name of the master:	
Address of the owner:		Address of the operator:		Address of the master:	

1084 Budapest, Fecske utca 45. II. emelet 15. lakás Hrsz.: 34974/0/A/16



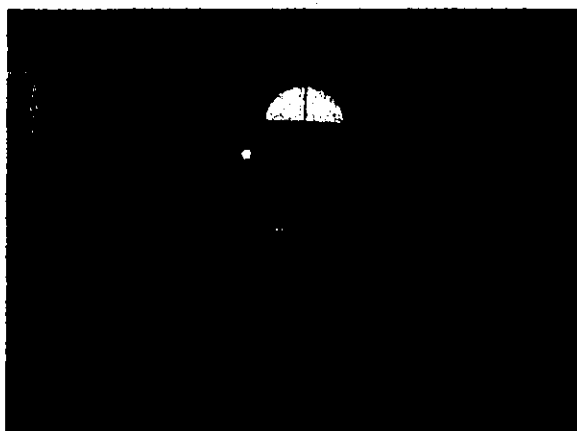
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A Társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

2019. január 15.

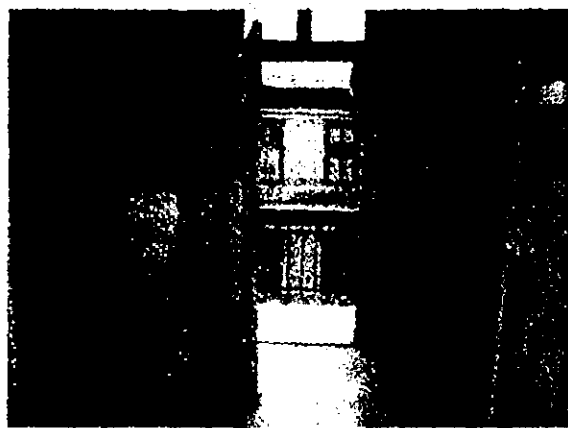
1084 Budapest, Fecske utca 45. II. emelet 15. lakás Hrsz.: 34974/0/A/16



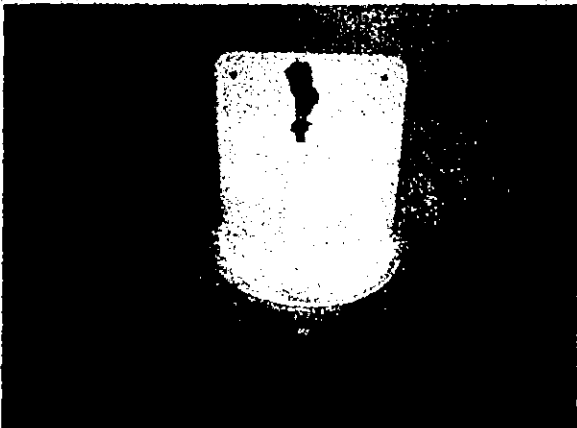
A vizsgált ingatlan frontja



Vizsgált ingatlan bejárata



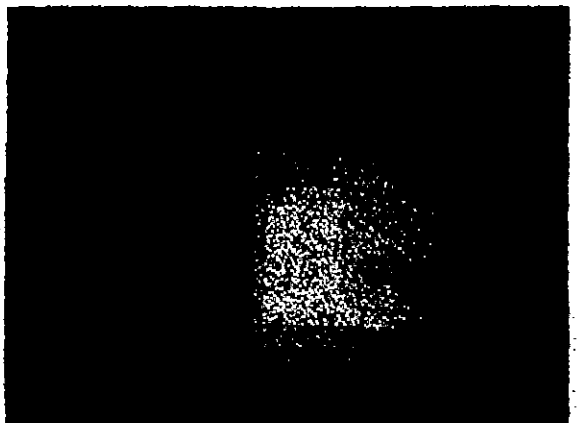
Konyha



Falikút



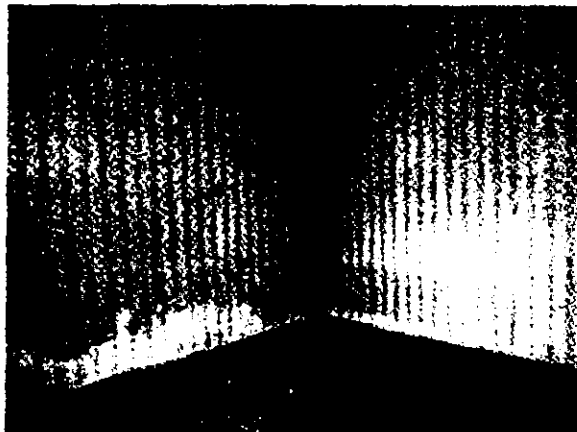
Gázóra



Konyha, kamra

2019. január 15.

1084 Budapest, Fecske utca 45. II. emelet 15. lakás Hrsz.: 34974/0/A/16



Szoba



Szoba

Salétromos fal



Kamra

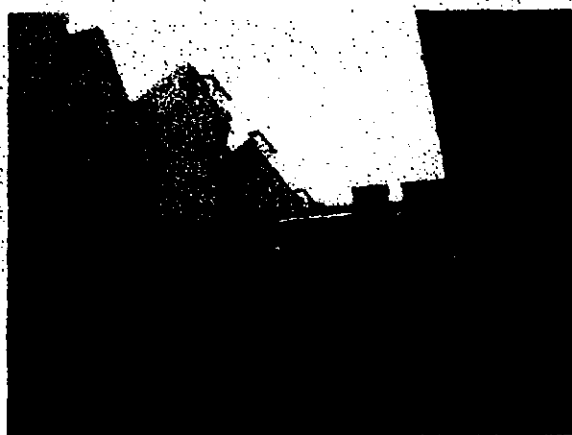
Aládúcolt mennyezet

2019. január 15.

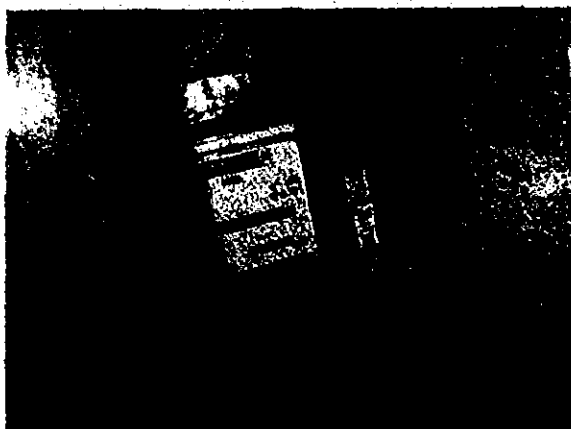
1084 Budapest, Fecske utca 45. II. emelet 15. lakás Hrsz.: 34974/0/A/16



Aládúcolt mennyezet



Társasház teteje

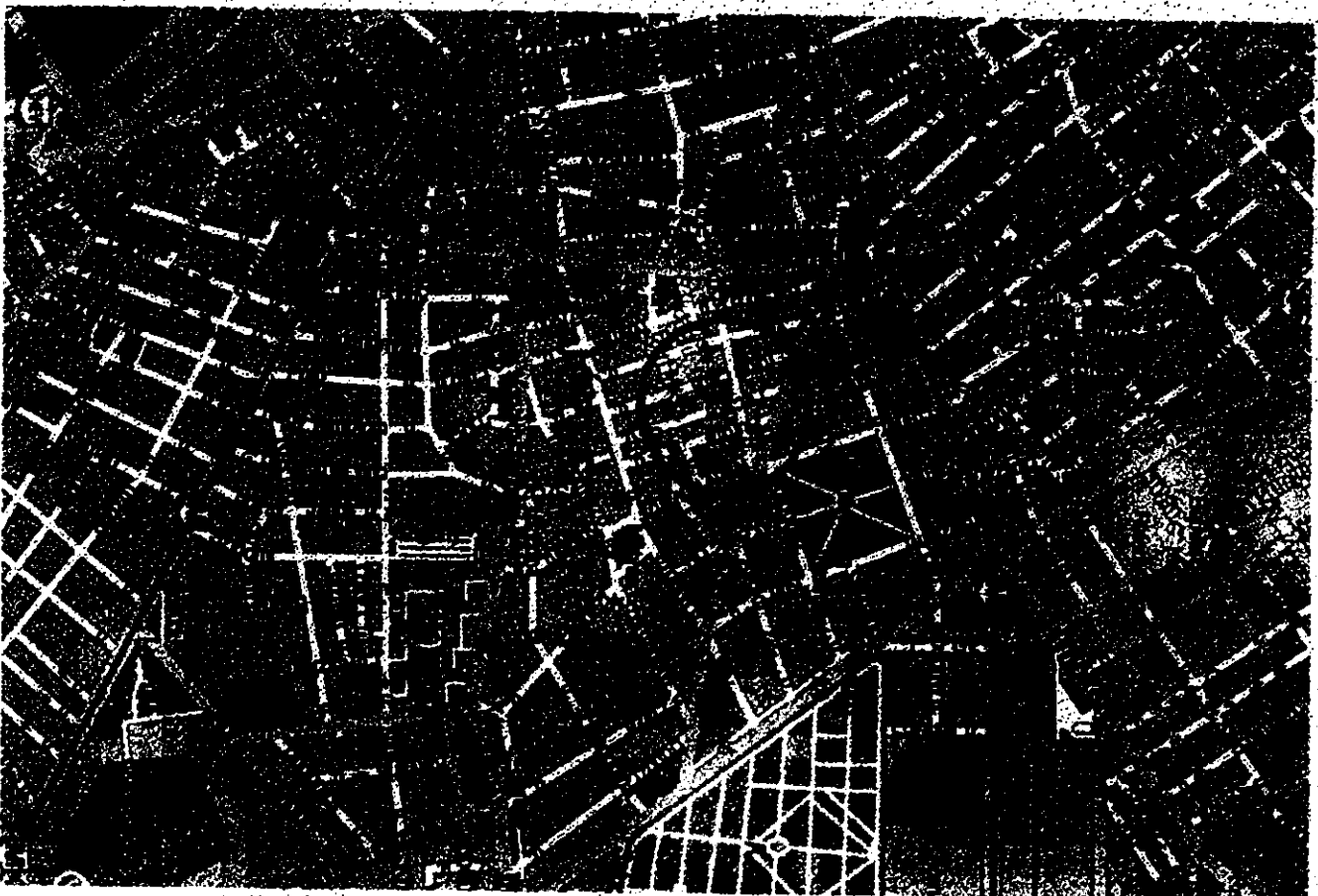


Villanyóra

2019. január 15.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Fecske utca 45.



R



②

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Dugonics utca 5. 1. emelet 20. lakás (Hrsz.: 36046/0/A/20)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker. Dugonics utca 5. szám (Hrsz. 36046/0/A/20) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 1. emelet 20. számú lakás forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. január 17.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Dugonics utca 5. 1. emelet 20. lakás (Hrsz.: 36046/0/A/20)

2

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Dugonics utca 5. 1. emelet 20.
Hrsz. : 36046/0/A/20

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. KER. Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképeség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület : 24 m²
Belmagasság : 3,2 m
Eszmei hányad : 203/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Lakóház telkének területe : 729 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. január 17.

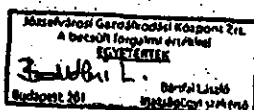
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 401.250,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 9.630.000,- Ft
azaz Kilencmillió-hatszázharmincezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.400.000,- Ft
azaz Kettőmillió-négyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.700.000,- Ft
azaz Hétmillió-hétszázezer forint

Budapest, 2019. január 17.

Készítette:

2019 FEBR 26.



Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879036-2-41
Ingatlanforgalmi értékelő
névjegyzék szám: 03451/2002



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 1089 Dugonics utca 5. szám alatti, 36046/0/A/20 hrsz-ú, 1. emelet 20. számú lakás értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. január 15.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 01. 08.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraiz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Dugonics utca 5. 1. emelet 20.
Helyrajzi szám	: 36046/0/A/20
Megnevezése	: lakás
Terület	: 24 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. KER. Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Dugonics utcában, az Illés utca és a Diószeghy Sámuel utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak, intézményi és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Dugonics utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1910-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl
szigetelés	: nincs, vagy utólagos, állapotáról nincsen tudomásunk
tartószerkezet	: tégl
födém szerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotban
falazat	: tégl
tetőszerkezet	: magas tető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotban

Értékelt ingatlan

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



5

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1910-es években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Dugonics utcában, az Illés utca és a Diószeghy Sámuel utca között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,2 m.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, a konyhában metlachi, a szobában parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak a konyhában és a szobában is vakoltak, festettek gyenge-közepes állapotúak. Gépészeti berendezést a szemle során nem találtunk. A fűtést gázkonvektor biztosítja.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+ Konyha	8,23
Szoba	15,80
Összesen	24,03
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m ²)	24,03
Tulajdoni lap szerinti terület (m ²)	24,00

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

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Dugonics utca	Diószeghy S. utca		Dobozi utca		Kálvária tér		Lujza utca		Szendahelyi utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	emelet	3. emelet		3. emelet		2. emelet		2. emelet		2. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	24	32		48		64		55		50	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1910	1920		1930		1925		1918		1921	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge áll.	tégla, közepes állapot		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.		tégla, felújított áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		19 800 000		18 700 000		26 000 000		24 400 000		22 100 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		618 750		389 583		406 250		443 636		442 000	
Korrektúra tényezők		Százalékos korrektúrá		Százalékos korrektúrá		Százalékos korrektúrá		Százalékos korrektúrá		Százalékos korrektúrá	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	5%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közvetvek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrektúra mértéke összesen		-10%		-10%		-15%		-15%		-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		556 875		350 625		345 313		377 091		375 700	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	401 121										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	9 630 000	azaz Kilencmillió-hatszázharmincezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	7 700 000	azaz Hétmillió-hétszázezer forint									

74

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	729	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	203	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	15	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	160 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 400 000	azaz Kettőmillió-négyszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Dugonics utca 5. szám (36046/0/A/20 hrsz) alatti 1. emelet 20. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

9.630.000 Ft-ban,

azaz

Kilencmillió-hatszázharmincezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. január 17.

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22679026-2-41

Cg: 01-09-93866+

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecsítő

névjegyzék szám: 03451/2002

25A

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban 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 2019. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10635/2019

2019.01.08

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36046/0/A/20 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Dugonics utca 5. 1. emelet. ajtó:20.

LEÍRÁS

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	szemei hányad	tulajdoni forrás
------------	---------------------------	--------------	---------------	------------------

lakás	24	1 0	203/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 166417/1996/1996.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott költségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166417/1996/1996.09.13

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

jogcím: eredeti felvétel 166417/1996/1996.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. 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

Budapest, VIII. ker. Dugonics u. 5. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077, Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1408 tulajdoni lapon 36046 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Dugonics u. 5 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő 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 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

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 729 ✓ m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- 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	8.64 m ² ✓
VII. tároló 1	17.52 m ² ✓
VIII. tároló 2	39.55 m ² ✓
IX. tároló 3	31.60 m ² ✓
X. tároló 4	2.21 m ² ✓
XI. tároló 5	73.00 m ² ✓
XII. tároló 6	50.31 m ² ✓
XIII. tároló 7	8.28 m ² ✓

Földszinten:

XIV.kapualj	11.20 m2
XV.lépcsőház 1	20.64 m2
XVI.lépcsőház 2	8.88 m2
XVII.udvar	171.50 m2
XVIII.közös WC	9.59 m2
XIX.légudvar 1	9.68 m2
XX.légudvar 2	6.44 m2
XXI.légudvar 3	0.90 m2
XXII.légudvar 4	1.56 m2

I.emeleten:

XXIII.lépcsőház 1	20.64 m2
XXIV.lépcsőház 2	8.88 m2
XXV.függőfolyosó	45.20 m2
XXVI.közös WC	9.59 m2

II.emeleten:

XXVII.lépcsőház 1	20.64 m2
XXVIII.lépcsőház 2	8.88 m2
XXIX.függőfolyosó	45.20 m2
XXX.közös WC	9.59 m2

Tetőszinten:

XXXI.padlástér	535.51 m2
----------------	-----------

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tizezer/tizezred eszmei hányadból áll.

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

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

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekített.

B.Külön tulajdon

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

- 17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "I.em. 17." alatti, konyha, fűtőszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

268/10 000 hányad.

- 18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "I.em. 18." alatti, konyha, fűtőszoba, szoba helyiségből álló öröklakás 26 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

220/10 000 hányad.

- 19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "I. em. 19." alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 23 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

198/10 000 hányad.

- 20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben "I. em. 20." alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

203/10 000 hányad.

- 21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "I.em. 21." alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

242/10 000 hányad.

- 22.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben "I.em. 22." alatti, konyha, fűtőszoba, alköv, szoba, helyiségből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

303/10 000 hányad.

- 23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "I.em. 23." alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

247/10 000 hányad.

- 24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "I.em. 24." alatti, konyha, fűtőszoba, szoba helyiségből álló öröklakás 28 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

234/10 000 hányad.



1089 Budapest, Dugonics utca 5. I. em. 20. lakás Hrsz.: 36046/0/A/20



Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház lépcsőháza

2019. január 15.

1089 Budapest, Dugonics utca 5. I. em. 20. lakás Hrsz.: 36046/0/A/20



A vizsgált ingatlan bejárata



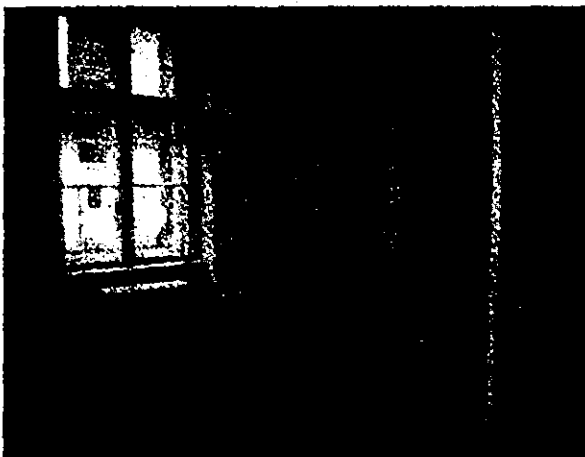
A vizsgált ingatlan bejárata



Konyha



Falikút



Szoba

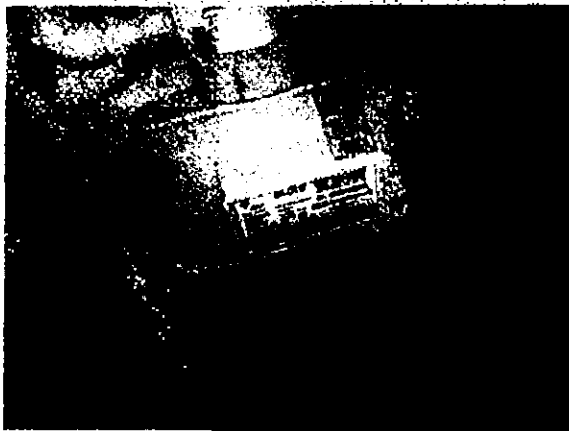


Szoba

2019. január 15.

45 46

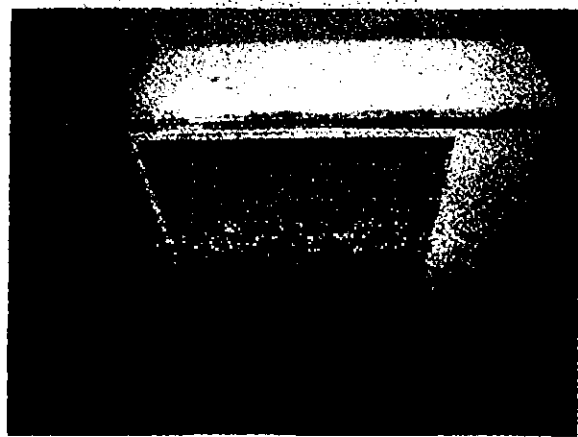
1089 Budapest, Dugonics utca 5. I. em. 20. lakás Hrsz.: 36046/0/A/20



Gázóra



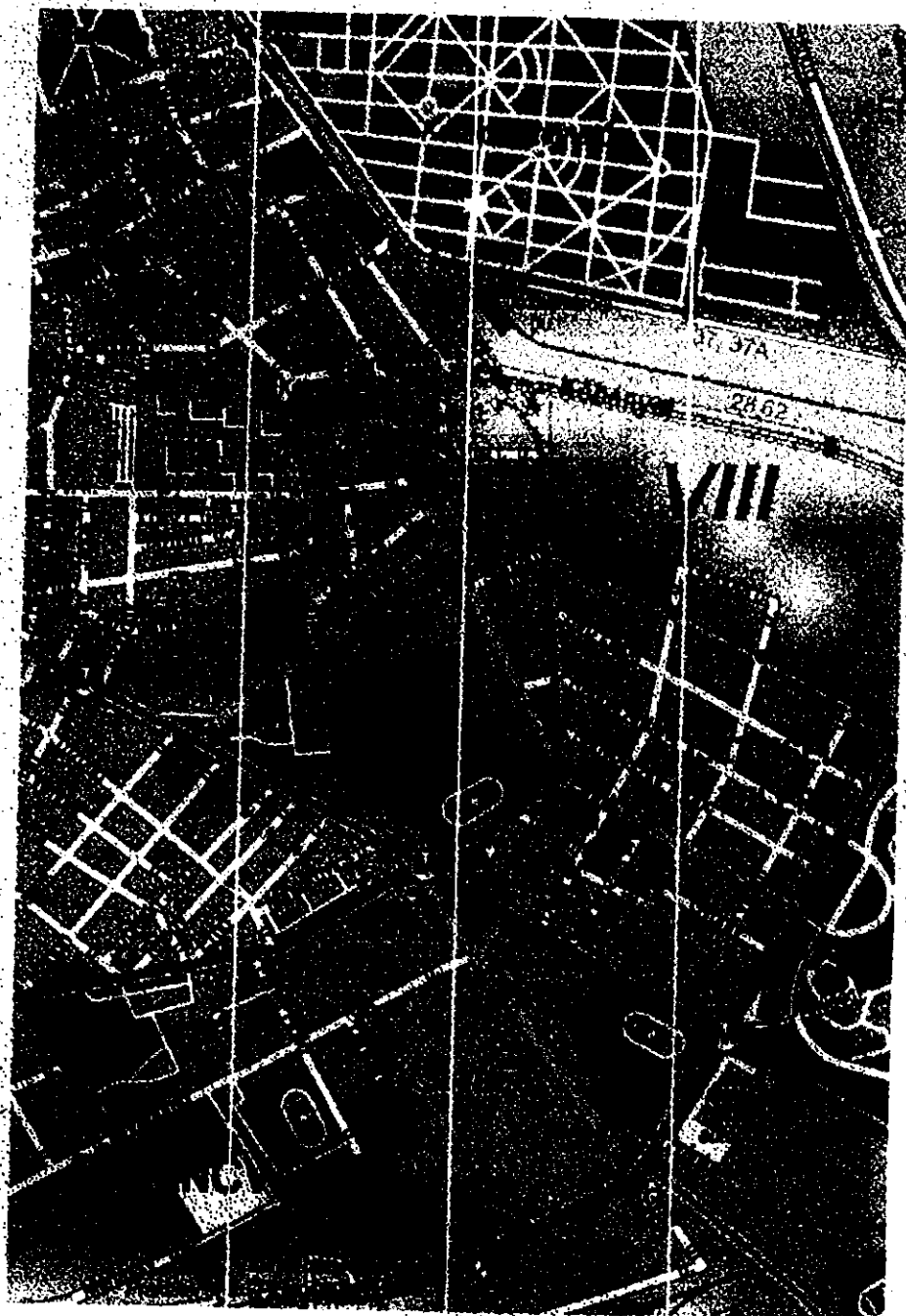
Villanyóra



Vízóra, gázkonvektor

2019. január 15.

Budapest, VIII. ker. Dugonics u. 5.



R

GRIFTON
Property

3

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Dugonics utca 15. 2. emelet 6. lakás (Hrsz.: 36050/0/A/24)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker. Dugonics utca 15, szám (hrsz. 36050/0/A/24) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 2. emelet 6. számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. január 17.

48

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Dugonics utca 15. 2. emelet 6. lakás (Hrsz.: 36050/0/A/24)

2

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Orczy-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Dugonics utca 15. 2. emelet 6.
Hrsz. : 36050/0/A/24

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villany, víz, gáz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 29 m²
Belmagasság : 3,0 m
Eszmei hányad : 273/10.000
K komfortfokozat : komfortos
Lakóház telkének területe : 489 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. január 17.

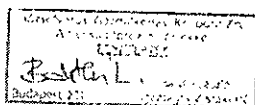
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 441.034,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 12.790.000,- Ft
azaz Tizenkettőmillió-hétszázkilencvenezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.100.000,- Ft
azaz Kettőmillió-egyszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 10.230.000,- Ft
azaz Tízmillió-kettőszázharmincezer forint

Budapest, 2019. január 17.

Készítette:

2019 FEBR 26.



Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Tel.: +36 (1) 270 90 86 Fax: +36 (1) 270 90 87 E-mail: property@grifon.hu
Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbíró
névjegyzék szám: 03451/2002

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 1089 Dugonics utca 15. szám alatti, 36050/0/A/24 hrsz-ú, 2. emelet 6. számú lakás értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. január 15.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 01. 08.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintraajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Dugonics utca 15. 2. emelet 6.
Helyrajzi szám	: 36050/0/A/24
Megnevezése	: lakás
Terület	: 29 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, Orczy-negyed elnevezésű városrészben, a Dugonics utcában, az Illés utca és a Diószeghy Sámuel utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházak, intézményi és üzleti célú ingatlanok találhatók, a földszinten és az alagsorban többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Dugonics utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl
szigetelés	: nincs, vagy utólagos, állapotáról nincs tudomásunk
tartószerkezet	: tégl
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotban
falazat	: tégl
tetőszerkezet	: magas tető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés	: köporos vakolat, átlagos állapotban

Értékelt ingatlan

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

5

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1900-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Dugonics utcában, az Illés utca és a Diószeghy Sámuel utca közötti lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Minden közművel rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, és 1 szobára osztott, konyhából kényszerkomfortosítással beépítésre került a fürdőkád és wc melyek belmagassága 3,0 m.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge-közepes állapotú. A padozat beton, a konyhában metlachi, a szobában parkettával burkolt, gyenge-közepes állapotú. A falak a konyhában vakoltak, festettek és csempézettek, a szobában vakoltak, festettek, lambériázott és tapétázott, közepes állapotúak. A meleg vizet villanybojler, a fűtést gázkonvektor biztosítja.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

Az ingatlan összességében gyenge-közepes műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba+ Konyha	9,30
Szoba	19,34
Összesen	28,64
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	28,64
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	29,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 29,0 m².

52 CA

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Dugonics utca 15.	Diószegehy S. utca		Dobozi utca		Kálvária tér		Lujza utca		Szerdahelyi utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	2. emelet	3. emelet		3. emelet		2. emelet		2. emelet		2. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	29	32		48		64		55		50	
Komfortfokozata	komfortos	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900	1920		1930		1925		1918		1921	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, közepes állapot		tégla, közepes áll.		tégla, jó áll.		tégla, felújított áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		19 800 000		18 700 000		26 000 000		24 400 000		22 100 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		618 750		389 583		406 250		443 636		442 000	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	5%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		0%		-5%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		587 813		389 583		385 938		421 455		419 900	
A figyelembe vett súlysúlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	440 938	azaz Tizenkettőmillió-hétszázkilencvenezer forint									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	12 790 000										
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	10 230 000										
		azaz Tízmillió-kettőszázharmincezer forint									



4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	489	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	273	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	13	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	160 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 100 000	azaz Kettőmillió-egyszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Dugonics utca 15. szám (36050/0/A/24 hrsz) alatti 2. emelet 6. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

12.790.000 Ft-ban,

azaz

Tizenkettőmillió-hétszázkilencvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. január 17.

Grifton Property Kft.

1139 Budapest, Váci út 95.

Adószám: 22879026-2-41

Cg: 01-09-932564

Toronyi Ferenc

Ingatlanforgalmi értékbecsítő

névjegyzék szám: 03451/2002

74 A

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 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 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 2019. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

MELLÉKLETEK

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

56

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10680/2019

2019. 01. 08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36050/0/A/24 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Dugonics utca 15. 2. emelet. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	-----------------	-----------------

lakás	29	1 0	273/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999992/1999/

2. bejegyző határozat: 166418/1996/1996.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feladatok.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166418/1996/1996.09.13

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

jogcím: eredeti felvétel 166418/1996/1996.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. 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

Budapest, VIII. Dugonics utca 15 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. 1412. tulajdoni lapon 36050 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Dugonics u. 15. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő 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

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

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

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	6.78 m ²
VII.	tároló 1	42.80 m ²
VIII.	tároló 2	58.97 m ²
IX.	tároló 3	20.67 m ²
X.	tároló 4	5.85 m ²
XI.	tároló 5	11.76 m ²
XII.	tároló 6	40.20 m ²
XIII.	tároló 7	7.52 m ²
XIV.	közlekedő	4.34 m ²

Földszinten:

XV.	kapualj	21.69 m2 /
XVI.	udvar	90.33 m2 /
XVII.	lépcsőház 1	9.90 m2 /
XVIII.	lépcsőház 2	8.17 m2 /
XIX.	mosókonyha	7.33 m2 /
XX.	közös WC 1	3.80 m2 /
XXI.	közös WC 2	3.65 m2 /
XXII.	légudvar 1	5.25 m2 /
XXIII.	légudvar 2	1.40 m2 /
XXIV.	légudvar 3	1.53 m2 /
XXV.	légudvar 4	5.25 m2 /
XXVI.	tároló	1.80 m2 /

I.emeleten:

XXVII.	lépcsőház 1	9.90 m2 /
XXVIII.	lépcsőház 2	8.17 m2 /
XXIX.	függőfolyosó	30.20 m2 /
XXX.	közös WC 1	3.80 m2 /
XXXI.	közös WC 2	3.65 m2 /

II.emeleten:

XXXII.	lépcsőház 1	9.90 m2 /
XXXIII.	lépcsőház 2	8.17 m2 /
XXXIV.	függőfolyosó	30.20 m2 /
XXXV.	közös WC 1	3.80 m2 /
XXXVI.	közös WC 2	3.65 m2 /

III.emeleten:

XXXVII.	lépcsőház 1	9.90 m2 /
XXXVIII.	lépcsőház 2	8.17 m2 /
XXXIX.	függőfolyosó	30.20 m2 /
XL.	közös WC 1	3.80 m2 /
XLI.	közös WC 2	3.65 m2 /

Tetőszinten:

XLII.	padlástér	344.80 m2 /
XLIII.	feljáró	5.65 m2 /

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tizezer/tizezred eszmei hányadból áll.

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

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

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekített.

- 23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "II.em.5. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 27 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

254/10 000 hányad.

- 24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "II.em.6. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 29 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

273/10 000 hányad.

- 25.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25. számmal jelölt, a természetben "II.em.7. " alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 25 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

243/10 000 hányad.

- 26.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26. számmal jelölt, a természetben "II.em.8. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 26 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

251/10 000 hányad.

- 27.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27. számmal jelölt, a természetben "II.em.9. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 24 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

234/10 000 hányad.

- 28.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28. számmal jelölt, a természetben "II.em.10." alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 26 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

245/10 000 hányad.

- 29.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29. számmal jelölt, a természetben "III.em.1. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 23 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

221/10 000 hányad.

- 30.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30. számmal jelölt, a természetben "III.em.2. " alatti, konyha, alköv, szoba helyiségből álló öröklakás 30 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

291/10 000 hányad.



FELKÉPTE, RAJZOLTA : KERESMÉNY (1)

1089 Budapest, Dugonics utca 15. II. em. 6. lakás Hrsz.: 36050/0/A/24



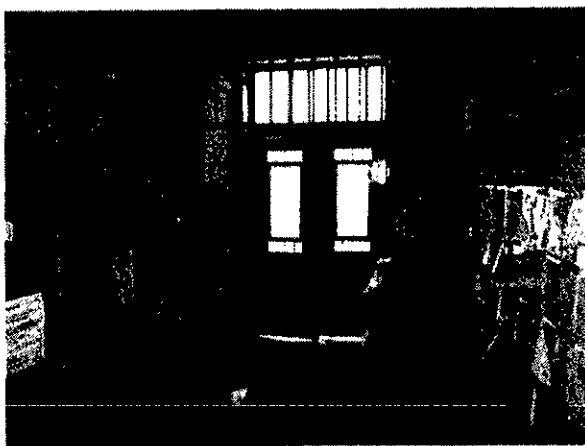
Környezet, utca



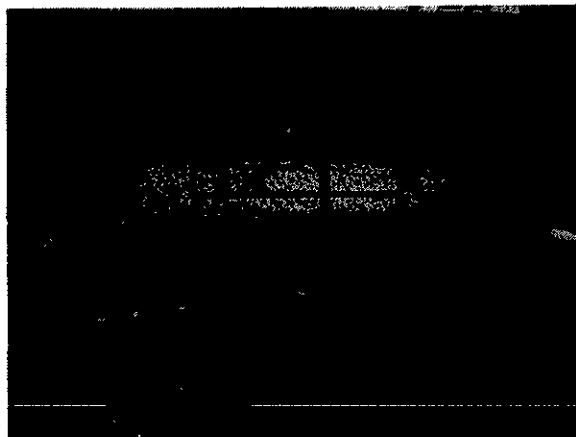
A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

2019. január 15.

1089 Budapest, Dugonics utca 15. II. em. 6. lakás Hrsz.: 36050/0/A/24



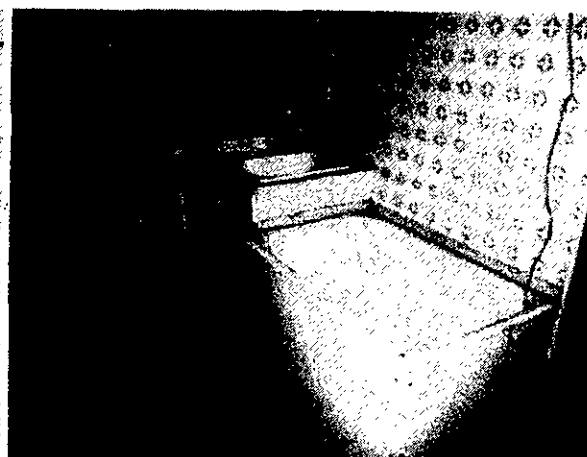
A társasház lépcsőháza



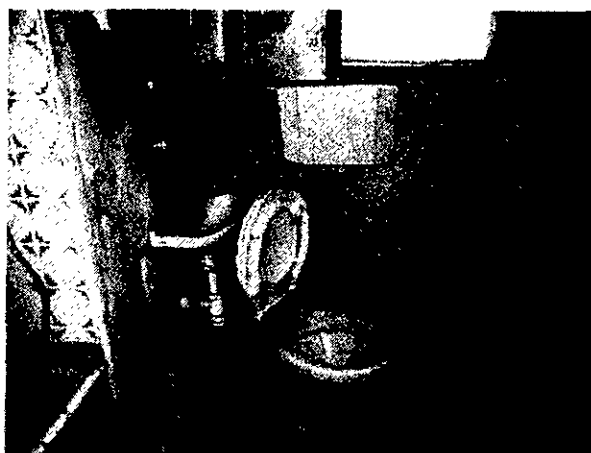
A vizsgált ingatlan bejárata



A vizsgált ingatlan bejárata



Konyha, fürdő



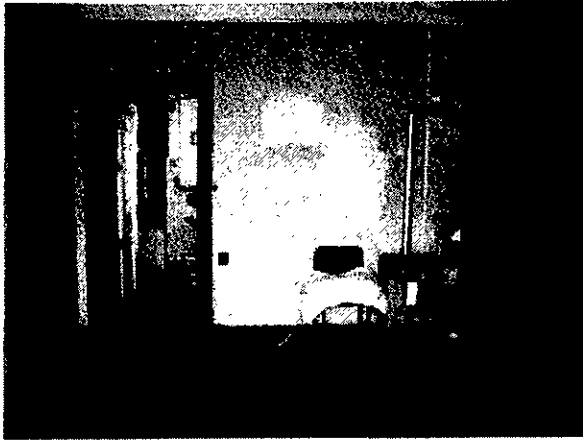
WC



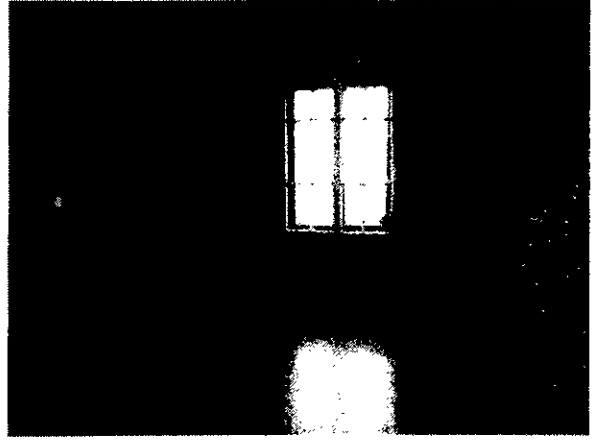
Konyha, fürdő

2019. január 15.

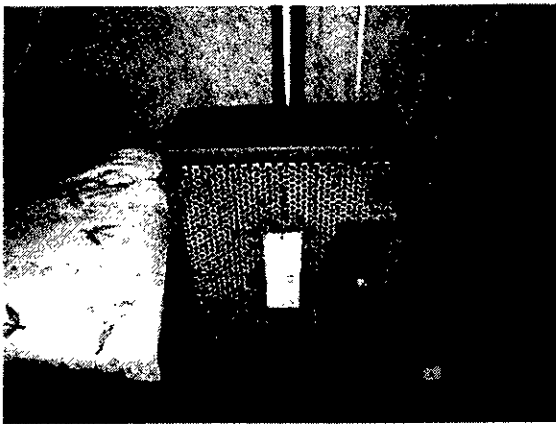
1089 Budapest, Dugonics utca 15. II. em. 6. lakás Hrsz.: 36050/0/A/24



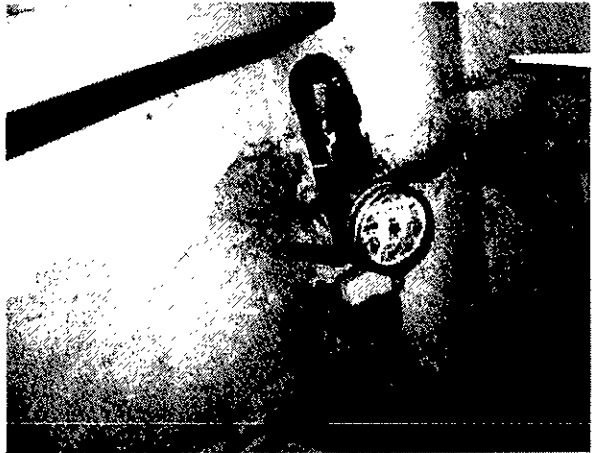
Szoba



Szoba



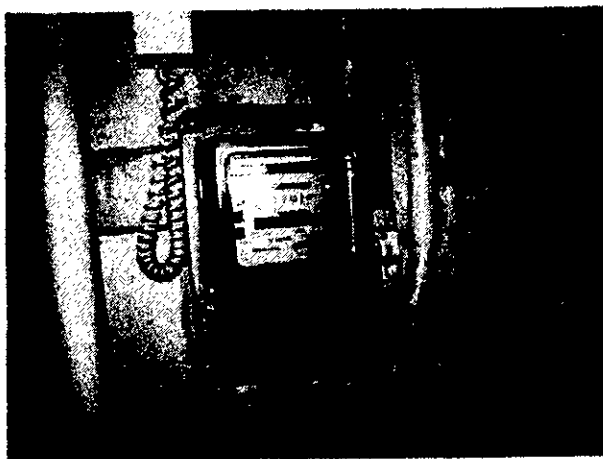
Gázkonvektor, gázóra



Villanybojler, vízóra

2019. január 15.

1089 Budapest, Dugonics utca 15. II. em. 6. lakás Hrsz.: 36050/0/A/24



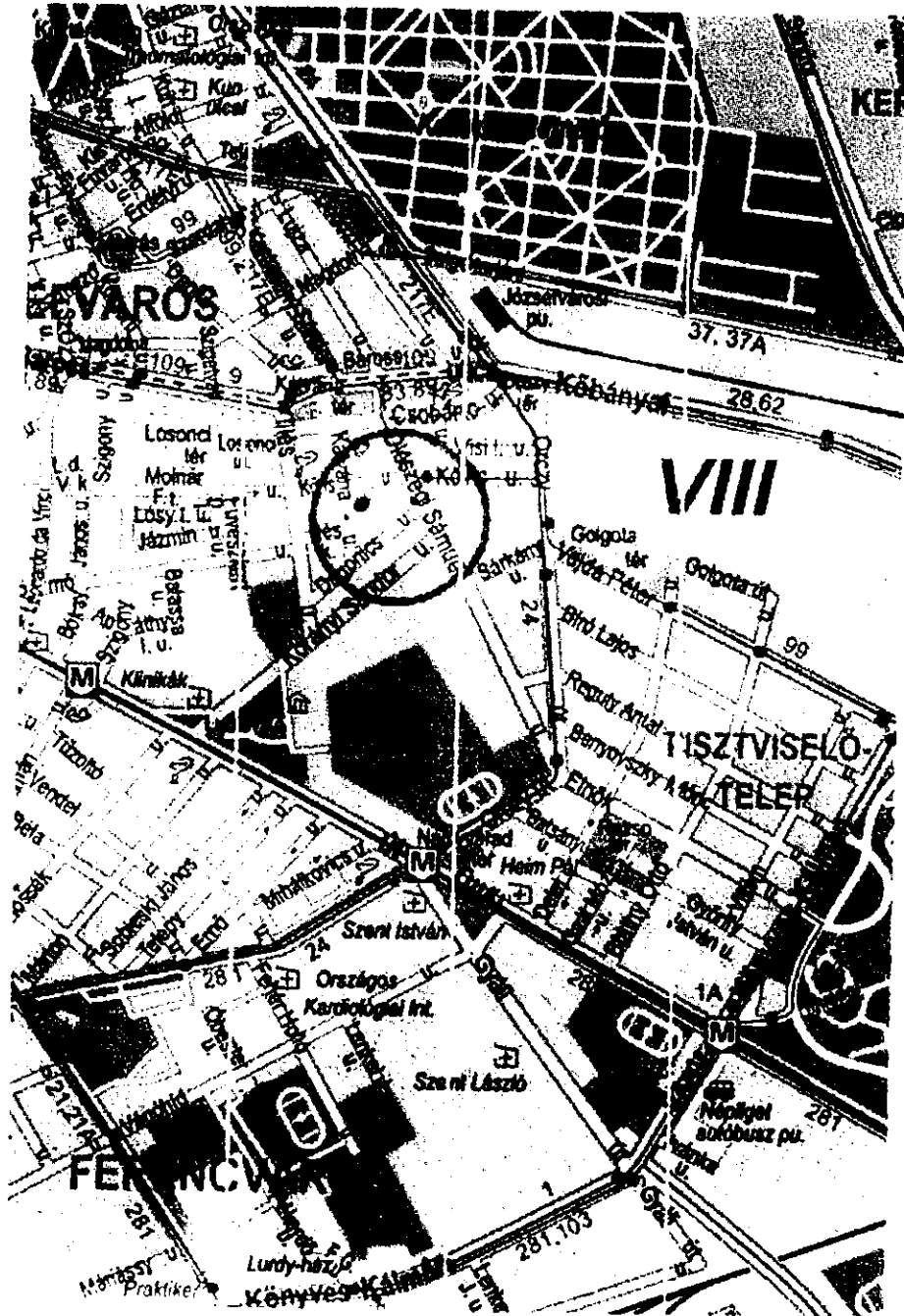
Villanyóra

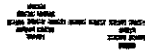
2019. január 15.

66 e

Térkép

Budapest, VIII. ker. Dugonics u. 15.





CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-182

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Nap utca 3. I. emelet 7.



szám alatti

35652/0/A/15 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. január

Független | Megbízható | Értékmérő

68 90

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-182
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Nap utca 3. l. emelet 7.
Helyrajzi száma	: 35652/0/A/15
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m2 ár: 523 879 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 576 m ²
Eszmei hányad	: 25 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **14 140 000 Ft**
azaz **Tizennégymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 600 000 Ft**
azaz **Hárommillió-hatszázezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **12 020 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-húszezer- 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.

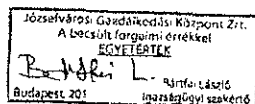
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. január 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. január 21.

2019 JAN 29.



CPR-Vagyontértékelő Kft.

1040 Budapest, József u. 63-67.

Telefon: 06 21 311 311 Fax: 06 21 311 312

E-mail: info@cpr.hu

Web: www.cpr.hu

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

Adószám: 11700001-00000000

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: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széjegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1082 Budapest, Nap utca 3. I. emelet 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	27,0 m ²
Helyrajzi száma:	35652/0/A/15
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvinnegyed kerületrészében, a József körútról nyíló egyirányú utcában található, utcafronti zártosú beépítésű társasház első emeletének belső udvari részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-6 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

7/11 9/11

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelte ingatlan a Nap utca József körúthoz közel eső részén található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasházban helyezkedik el, megközelítése a nyitott közlekedő folyosóról lehetséges. A pince + földszint + 2 emelet szint kialakítású épület az 1890-es években épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat földszinti részén az eredeti kváderezés szinte teljesen hiányzik, jellemzően nyers téglafelület látható, a pincszint utcafront felé eső nyílászáróinak környékét az elmúlt időszakban simított beton burkolattal látták el. Az emeleti részekben az eredeti simított, kőporos vakolat rossz állapotú, jelentős vakolathiány, vakolatomlás látható, a homlokzati nyílászárók környéki díszítőelemek hiányoznak. Az ereszcsonatorna rendszer állapota megfelelő, a felszíni vízelvezetést biztosítja. A belső homlokzat szintén jelentősen amortizált állapotban van, nagy kiterjedésű vakolathiányossággal. A függőfolyosók mészkő tábla elemei repedezettek, egy helyen aládúcolással, a korlátok rozsdásak. 2015-ben új gázvezeték rendszer került kialakítása épületen belül.

Az albetét bejárata biztonságtechnikailag megfelelő, esztétikailag felújítása szükséges. A konyha belső részén azzal egy légtérű vizesblokkot alakítottak ki, egy wc-vel és egy zuhanytálcával. A szoba padozata hajópadló, a falszerkezeten ázási nyomok láthatók (konyhával határos fal), illetve korábbi vakolathiányosságokat sima beton alapvakolással tüntettek el. A lakásban dohosodás, penészesedés nem tapasztalható. Fűtési rendszer nem kiépített, a meleg-víz ellátás villanybojlerrel megoldható. Közműrendszerek közül a gáz épületen belül elérhető, a víz és a villamos energia mérőórával mért. Az egy darab szobai ablak felújítandó/cserére érett.

Épület:

Épület építési éve:	~1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterető, cserép héjalás	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt	felújítandó

Értékelte helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fém ráccsal	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		átlagos
Átlagos belmagassága:	300	normál
Belső nyílászárók:	fa ajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

71

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház utcafronti és belső homlokzatán is jelentős vakolathiány látható, az állagmegóvás, karbantartás hiányosságainak köszönhetően. Az ereszcatorna rendszer állapota megfelelő, a gázrendszer vezetékei felújítottak. A tetőszerkezet és héjalásának szemrevételezése nem volt lehetséges.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, műszakilag és esztétikailag felújítandónak mondható. A falszerkezeten vakolathibák láthatók, fűtési rendszer nem kiépített.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	vegyes	vakolt	9,79 m ²	100%	9,79 m ²
szoba	parketta	vakolt	17,06 m ²	100%	17,06 m ²
alapterületi korrekció			0,15 m ²	100%	0,15 m ²
Összesen:			27,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		27 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módjainaként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainaként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,5\%$, kerekítve $6,5\%$ (lakások)- $7,0-9,5\%$ (egyéb). (2019. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	576 m ²
Eszmei hányad:	25 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	14,40 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 600 000 Ft , Hárommillió-hatszázezer- 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 3. I. emelet 7.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kísfaludy	VIII. ker., Leonardo	VIII. ker., Bókay János
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	27	24	24	42	40	38
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		11 500 000	13 900 000	25 500 000	28 900 000	28 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		431 250	521 250	546 429	650 250	684 474
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-1%	3%	3%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	-5%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: repedés)		0%	0%	-5%	-5%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		14%	-1%	-7%	-17%	-18%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		493 350	518 123	508 179	537 107	562 637
Fajlagos átlagár:		523 879 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 144 733 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 140 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczy negyed, földszinti, erőteljesen leromlott állapotú, fűtési rendszerrel nem rendelkező lakás, ingatlan.com/28292348
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, felújítandó állapotú, 1 szobás, udvari lakás, ingatlan.com/28421360
- adat: Corvin negyed, rendezett házban, gázkonvektoros fűtéssel ellátott, 1+1 szobás, felújított állapotban lévő lakás. Ingatlan.com/26086822
- adat: Corvin negyed, rendezett házban, cirkó fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújított állapotban lévő 3. emeleti, utcai lakás. Ingatlan.com/27899660
- adat: Corvin negyed, rendezett felújítás alatt lévő házban, cirkó fűtéssel ellátott, 1+1 szobás, felújított földszinti lakás. Ingatlan.com/28064534

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

14 140 000 Ft

azaz Tizennégy millió-egyszáznegyvenezer 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 3. I. emelet 7.	VIII. ker., Leonardo	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Futó
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	27	35	36	35
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		110 000	160 000	140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 829	4 000	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	5%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	-11%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		2 659 Ft/m ² /hó	3 580 Ft/m ² /hó	3 384 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 208 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvin negyed, 1. emeleti jó műszaki állapotban lévő, 1 szobás, gázkonvektoros lakás. Ingatlan.com/27287592
2. adat: Corvin negyed, 2. emeleti felújított műszaki állapotban lévő, 1 szobás, hőszivattyús hűtő-fűtő rendszerrel. Ingatlan.com/28079933
3. adat: Corvin negyed, 1. emeleti jó műszaki állapotban lévő, 1 szobás, cirkó fűtési lakás. Ingatlan.com/28190195

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 208 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	935 453 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	46 773 Ft
Igazgatási költségek:	2%	18 709 Ft
Egyéb költségek:	5%	46 773 Ft
Költségek összesen:	112 254 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		823 198 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	11 760 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 760 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hétszázhatvanezer- Ft.

76 8

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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 140 000 Ft	100%	14 140 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 760 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	14 140 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 140 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelte ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az 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 3. I. emelet 7.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 140 000 Ft
azaz Tizennégymillió-egyszáznegyvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. január 21.

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

Cikkszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/14677/2019

2019.01.10

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35652/0/A/15 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Nap utca 3. 1. emelet. ajtó: 7

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	arányi hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	31/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999997/1999/				törzsi határozat: 2002/11/2006/06.08.08
lakás	27	1 0	25/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 2002/11/2006/06.08.08				

2. bejegyző határozat: 71688/1995/1995.03.21

Tárgyszár

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 71688/1995/1995.03.21

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

jogcím: eredeti felvétel 71688/1995/1995.03.21

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

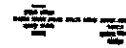
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

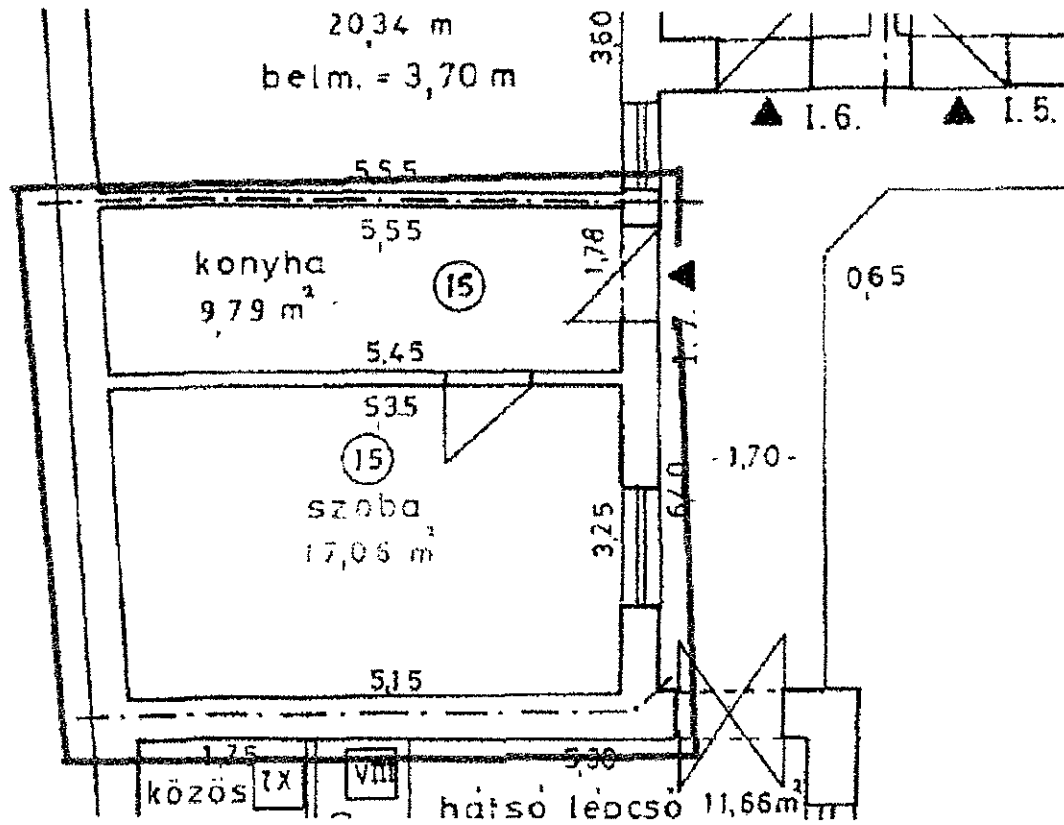
79

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 3. 1. emelet 7. HRSZ: 35652/0/A/15



CPA-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MÉRŐI SZOLGÁLTATÓ



Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Nap u. 3.****I. Általános rendelkezések**

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Nap u. 3. sz.), mint az ingatlan kezelője az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 1054. számú tulajdoni lapon, 35652. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Nap u. 3. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete a határozatával elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 23/1994 (IV. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

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

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

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Pincelépcső:	12.81 m ²
II.	Közlekedők:	69.44 m ²
III.	Rekeszek:	104.54 m ²
IV.	Kapualj:	21.60 m ²
V.	Légudvar:	7.90 m ²
VI.	Főlépcső:	41.52 m ²
VII.	Údvar:	157.71 m ²
VIII.	Hátsó lépcső:	29.15 m ²
IX.	Közös WC:	9.87 m ²
X.	Függőfolyosó:	74.54 m ²
XI.	Padlás lépcső:	7.70 m ²
XII.	Padlástér	teljes: 342.90 m ² hasznos: 214.19 m ²

- XIII. Telak: 576.00 m²
- XIV. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek;
- XV. Födém szerkezetek áthidalások és kiváltások, függőfolyosó, lépcsőszerkezettel.
- XVI. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- XVII. Homlokzatok lábazatképzéssel és kapcsolódó épületbádogos szerkezettel;
- XVIII. Homlokzati és lépcsőházi nyílászáró szerkezetek, épületesztalos, épületlakatos épületbádogos szerkezetek;
- XIX. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai;
- XX. Vívezeték-hálózat az épületbe való becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőség rácsatlakozó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai szerelvényei;
- XXI. Szennyvízvezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozó vezetékeig, a közös használatú helyiségek vezetékei;
- XXII. Elektromos vezetékhálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőség elektromos mérőórájáig, a közös használatú helyiségek vezetékei;
- XXIII. Gázvezeték-hálózat az épületbe történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőség mérőórájáig;

2. A közös tulajdon 1000/1000, azaz ezer/ezre hányadból áll.

A társasházhoz összesen 22 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

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

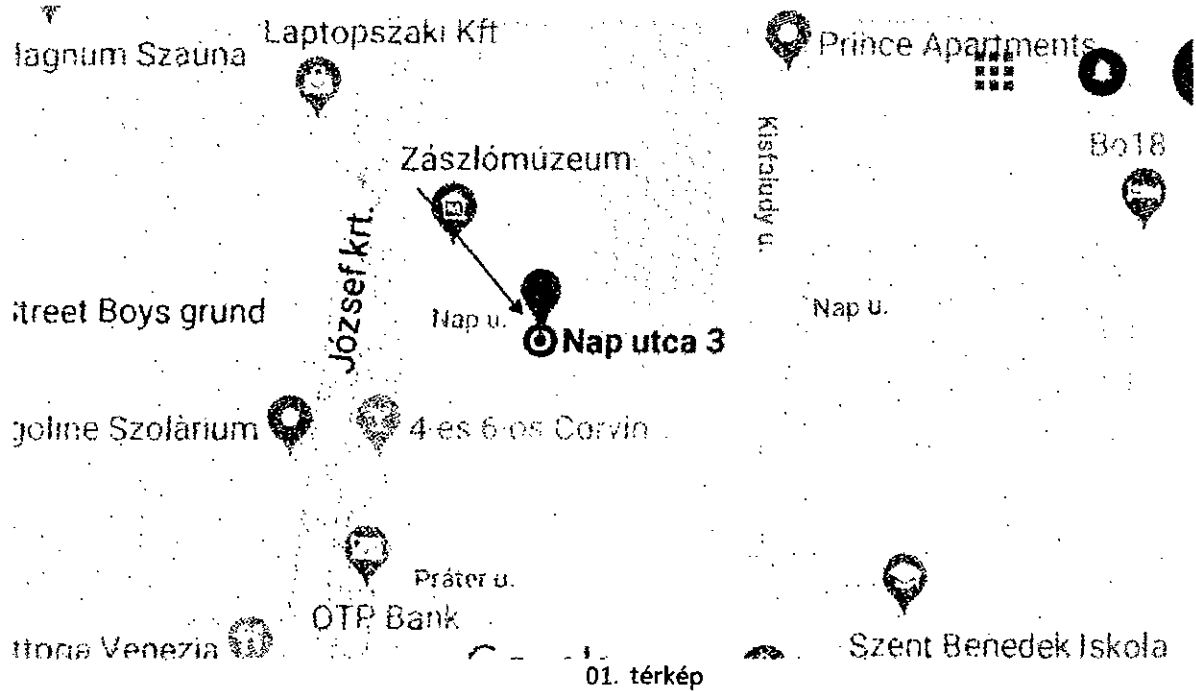
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. k. 1054/1 számú tulajdoni lapon 35652/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap 3. pince, 79 m² alapterületű nemlakás célú helyiség a közös tulajdonból 90/1000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. k. 1054/2 számú tulajdoni lapon 35652/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap 3. fszt. 1., 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiséggel és a közös tulajdonból 39/1000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. k. 1054/3 számú tulajdoni lapon 35652/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap 3. fszt. 2. sz. alatti 2 szobás, 69 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 79/1000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. k. 1054/4 számú tulajdoni lapon 35652/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap 3. fszt. 3. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 28/1000 hányad.

5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/5 számú tulajdoni lapon 35652/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 4. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 28/1000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/6 számú tulajdoni lapon 35652/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 29/1000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/7 számú tulajdoni lapon 35652/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 6. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 38/1000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/8 számú tulajdoni lapon 35652/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. fszt. 7. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 32/1000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/9 számú tulajdoni lapon 35652/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 1. sz. alatti 2 szobás, 60 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 68/1000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/10 számú tulajdoni lapon 35652/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 2. sz. alatti 2 szobás, 75 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 85/1000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/11 számú tulajdoni lapon 35652/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 3. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/12 számú tulajdoni lapon 35652/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 4. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/13 számú tulajdoni lapon 35652/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 5. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/14 számú tulajdoni lapon 35652/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 6. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 42/1000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/15 számú tulajdoni lapon 35652/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 7. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 31/1000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/16 számú tulajdoni lapon 35652/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 1. sz. alatti 2 szobás, 59 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 67/1000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1054/17 számú tulajdoni lapon 35652/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Nap u. 3. l.em. 2. sz. alatti 2 szobás, 73 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 83/1000 hányad.

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 3. 1. emelet 7. HRSZ: 35652/0/A/15

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜSZEKELŐ VEGYÉRTÉKELŐ ÉRTÉKELŐ



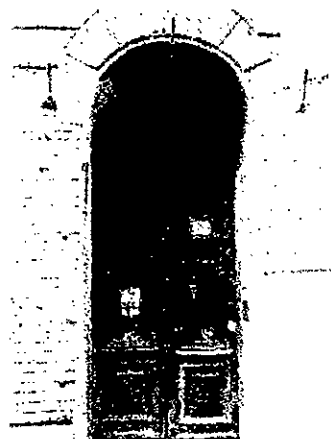
02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. épület utcafronti kapuja

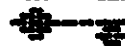


06. utcafronti kapu

84 8

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Nap utca 3. 1. emelet 7. HRSZ: 35652/0/A/15



OPR-VAGYVONATKÉZELŐ KFT.
TÖBBSZÁZAS VEGYÉSZETI ÉRTÉKELÉS



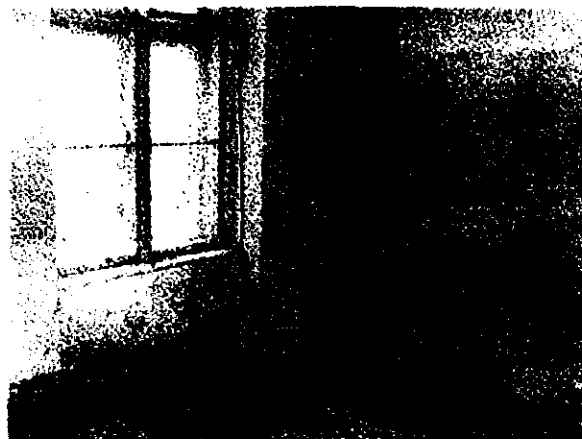
07. lépcsőház



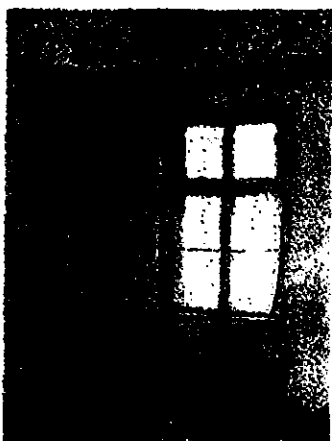
08. belső homlokzat



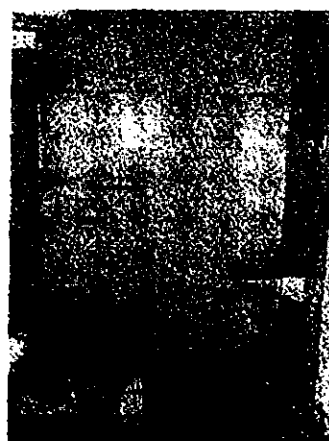
09. bejárati ajtó, konyha



10. szoba



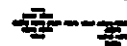
11. szoba



12. konyha/fürdő

FOTÓMELLÉKLET:

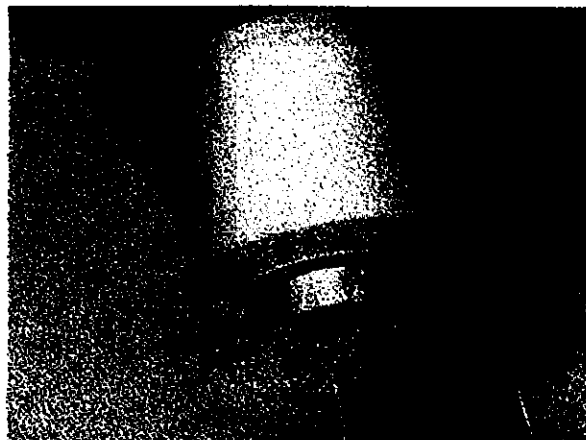
1082 Budapest, Nap utca 3. 1. emelet 7. HRSZ: 35652/0/A/15



ÖPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEGES VÉGBÍRÓI IRODA



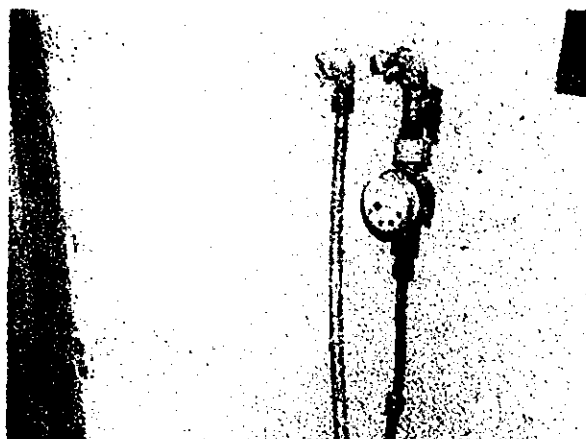
13. konyha/fürdő



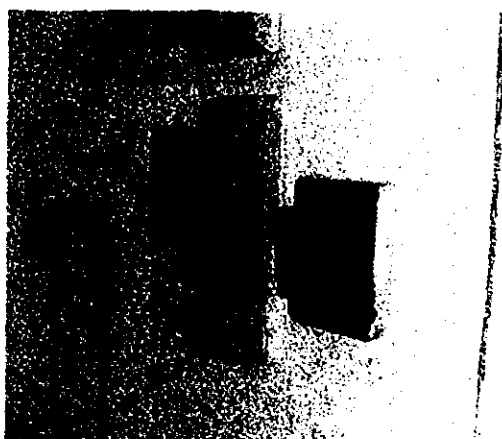
14. villanybojler



15. ablakszerkezet



16. vízóra



17. villanyóra



18. új gázvezeték épületen belül

R

5



CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-181

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. II.
emelet 5.



sám alatti

35976/0/A/32 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. január

Független | Megbízható | Értékmérő

87 cm

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-181
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 5.
Helyrajzi száma	: 35976/0/A/32
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m ² Fajlagos m ² ár: 449 691 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 958 m ²
Eszmei hányad	: 256 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **12 590 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **3 920 000 Ft**
azaz **Hárommillió-kilencszázhuszezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **10 070 000 Ft**
azaz **Tízmillió-hetvenezer- Ft .**

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

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

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

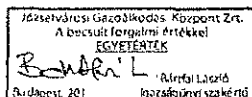
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. január 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. január 21.

2019 JAN 29.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1011 Budapest, József u. 11. 6C

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 5.
Tulajdoni lap szerinti területe:	28,0 m ²
Helyrajzi száma:	35976/0/A/32
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészében, a Kálvária teret és az Orczy utat összekötő utcában található, utcafronti zártosuló beépítésű társasház belső udvari részén helyezkedik el. Az utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a zártosú beépítésű társasház utcafronttól távolabb eső épületszárnyának legfelső lakószintjén érhető el. Az utcafronti részen alagsor + félemelet, a belső udvari részen fsz + 2 emelet szintkialakítású épület az 1800-as évek végén épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszüveg földemmel. A homlokzat mind az utcafronti, mind a belső részen felújítandó állapotú, jelentős vakolathibákkal, hiányosságokkal. A függőfolyosók tartó fém elemei és a korlátok kissé rozsdásak, de szerkezetileg megfelelőek, a kitöltő simított beton repedezett, nincs aládúcolás. A tetőszerkezet és az ereszcsonorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja.

Az albetét bejárata biztonságtechnikailag megfelelő, a fa szerkezetű ajtó előtt fém rács található, esztétikailag jelentős felújítása szükséges. A belső falszerkezeten szerkezeti hibára utaló jelek nem láthatók, nincs vizesedés, illetve abból adódó salétromosodás, penészesedés, vakolatomlás sem. Közműrendszerek közül a villany kiépített, mérőóra megtalálható, gázcsanak a bejárati ajtó előtt, víz- és csatorna kiállás nem található. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A konyha mozaiklappal burkolt, a szobában parkettára terített PVC burkolat található. Az egy darab szobai ablak felújítandó állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	~1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg földem szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű nyeregterítő, cserép héjalás	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, féam ráccsal	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:		átlagos
Átlagos belmagassága:	300 cm	normál
Belső nyílászárók:	fa ajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Korszerűsítése, a komfortfokozat emelése szükséges.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, állapota leromlott, a belső udvari részen jelentős vakolathiányosság látható, illetve a talaj menti részekben felvizesedési foltok. A tetőszerkezet és az ereszcsonna megfelelő állapotú, a felszíni vízelvezetést biztosítja.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, állapota felújítandónak mondható. Közműrendszerek közül csak elektromos rendszer kiépített. A falszerkezeten jelentős szerkezeti és esztétikai hibák nem láthatók.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	simított beton	vakolt	12,08 m ²	100%	12,08 m ²
szoba	simított beton	vakolt	15,74 m ²	100%	15,74 m ²
alapterületi korrekció			0,18 m ²	100%	0,18 m ²
Összesen:			28,00 m ²		28,00 m ²
Összesen, kerekítve:			28 m ²		28 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 módokként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,5\%$, kerekítve $6,5\%$ (lakások)- $7,0-9,5\%$ (egyéb). (2019. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	958 m ²
Eszmei hányad:	256 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	24,52 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 920 000 Ft , Hárommillió-kilencszázhuszezer- 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:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 5.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Orczy negyed	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Lujza utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	28	24	24	27	22	26
kínálat K / tényleg. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		11 500 000	13 900 000	13 990 000	14 500 000	14 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		431 250	521 250	466 333	593 182	501 923
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-1%	0%	-1%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	5%	-5%	0%
általános műszaki állapot/hasznosíthatóság		5%	0%	0%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		5%	0%	0%	0%	0%
komfortfokozat		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Önkormányzati tulajdonú ház		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		4%	-11%	-5%	-21%	-15%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		449 363	464 955	442 084	467 427	424 627
Fajlagos átlagár:		449 691 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 591 348 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 590 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczy negyed, földszinti, erőteljesen leromlott állapotú, fűtési rendszerrel nem rendelkező lakás, ingatlan.com/28292348
2. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, felújítandó állapotú, 1 szobás, udvari lakás, ingatlan.com/28421360
3. adat: Orczy negyed, földszinti, közepes állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/28162553
4. adat: Orczy negyed, 3. emeleti, komfortos (elektromos), közepes/átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/28423073
5. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, udvari lakás, ingatlan.com/27883868

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

12 590 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 5.	VIII. ker., Dugonics utca	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., Karácsony Sándor utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	28	30	30	30
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	100 000	110 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 000	3 000	3 300
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, épület kora		-5%	-10%	-10%
elhelyezkedés (kerületen belül)		-5%	0%	0%
komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-20%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		2 412 Ft/m ² /hó	2 412 Ft/m ² /hó	2 653 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 492 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, átlagos állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/28489541
2. adat: Magdolnanegyed, 2. emeleti, komfortos, jó állapotú lakás, ingatlan.com/28475864
3. adat: Magdolnanegyed, földszinti, komfortos, jó állapotú lakás, ingatlan.com/28475864

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 492 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	753 581 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	37 679 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 072 Ft
Egyéb költségek:	5%	37 679 Ft
Költségek összesen:	90 430 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		663 151 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	9 470 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 470 000 Ft

azaz Kilencmillió-négyszázhetvenezer- Ft.

95

an

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 590 000 Ft	100%	12 590 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 470 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	12 590 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 590 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 5.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 12 590 000 Ft
azaz Tizenkettőmillió-ötszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 18.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. január 21.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/257203/2018

2018. 06. 01

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35976/0/A/32 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Olaszegri Sándor utca 12. 2. emelet. ajtó: 5.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	egyesz/fal	eszméi hányad	tulajdoni form
------------	---------------------------	--------------	------------	---------------	----------------

öröklakás	20	1	0	256/10000	önkormányzat
-----------	----	---	---	-----------	--------------

Bejegyzés határozat: 126209/1/2003/03.04.07

1. bejegyzés határozat: 126209/1/2003/03.04.07

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 126209/1/2003/03.04.07

jogcím: 1991. évi XXXII. tv. 1. § 246(1)/1993./12.06./

jogcím: eredeti felvételi

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

törzsszáma: 10826567

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

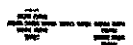
Nem hiteles tulajdoni lap

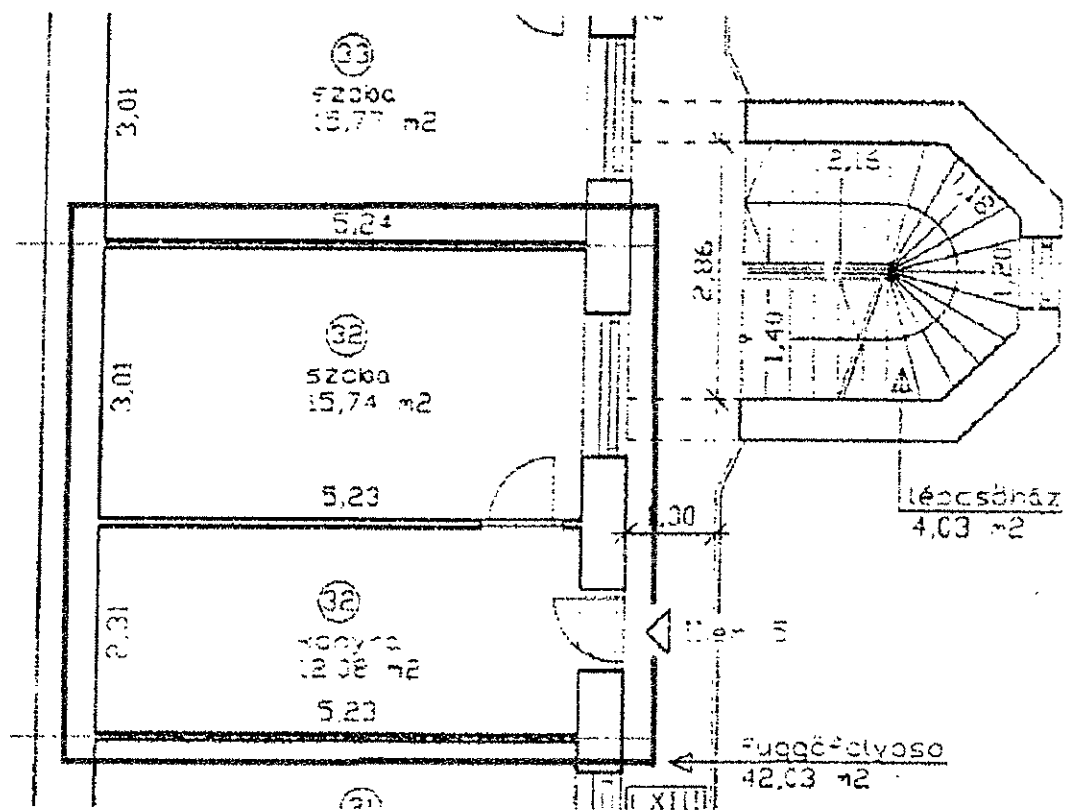
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 2/5. HRSZ: 35976/0/A/32


CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉGBIZTOS ÉPÍTŐVÉRSZÉ



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

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

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 12. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon**

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

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

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

X.	tároló:	7,02 m ²
XI.	tároló:	1,24 m ²
XII.	tároló:	18,86 m ²
XIII.	közlekedő:	5,07 m ²
XIV.	lépcső:	2,23 m ²
XV.	tároló:	1,82 m ²
XVI.	tároló:	1,82 m ²
XVII.	tároló:	1,82 m ²
XVIII.	tároló:	1,82 m ²
XIX.	tároló:	1,59 m ²
XX.	tároló:	1,38 m ²
XXI.	tároló:	1,92 m ²
XXII.	tároló:	1,88 m ²
XXIII.	tároló:	1,88 m ²
XXIV.	tároló:	1,88 m ²
XXV.	közlekedő:	11,66 m ²
XXVI.	tároló:	1,84 m ²
XXVII.	tároló:	1,81 m ²
XXVIII.	tároló:	1,81 m ²
XXIX.	tároló:	2,70 m ²
XXX.	tároló:	2,63 m ²
XXXI.	tároló:	2,63 m ²
XXXII.	tároló:	2,63 m ²
XXXIII.	tároló:	2,63 m ²
XXXIV.	tároló:	2,93 m ²
XXXV.	tároló:	2,90 m ²
XXXVI.	tároló:	2,90 m ²
XXXVII.	közlekedő:	9,12 m ²
XXXVIII.	tároló:	2,84 m ²
XXXIX.	közlekedő:	12,00 m ²
XL.	lépcső:	2,23 m ²

Földszint:

XLI.	kapualj:	24,59 m ²
XLII.	lépcső:	3,96 m ²
XLIII.	légakna:	0,74 m ²
XLIV.	közös WC:	2,76 m ²
XLV.	lépcsőház:	4,03 m ²
XLVI.	légudvar:	2,39 m ²
XLVII.	légakna:	1,03 m ²
XLVIII.	légakna:	1,00 m ²
XLIX.	légakna:	0,76 m ²
L.	udvar:	247,34 m ²
LI.	tároló:	1,81 m ²

I. emelet:

LII.	függőfolyosó:	24,51 m ²
LIII.	padláslépcső:	2,26 m ²
LIV.	közlekedő:	1,46 m ²
LV.	közös WC:	0,96 m ²
LVI.	közös WC:	2,76 m ²
LVII.	függőfolyosó:	42,03 m ²
LVIII.	lépcsőház:	8,06 m ²

II. emelet:

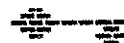
LIX.	padlástér:	288,16 m ²
LX.	közös WC:	0,94 m ²
LXI.	közlekedő:	2,51 m ²
LXII.	közös WC:	2,76 m ²
LXIII.	függőfolyosó:	42,03 m ²
LXIV.	lépcsőház:	4,03 m ²

- LXV. Alacsony hajlású tető.
- LXVI. Alacsony hajlású tető.
- LXVII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- LXVIII. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- LXIX. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- LXX. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- LXXI. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- LXXII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- LXXIII. Előlépcsők, járdák.
- LXXIV. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LXXV. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- LXXVI. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LXXVII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráiig, a közös helyiségek gázvezetékéi és szerelvényei.

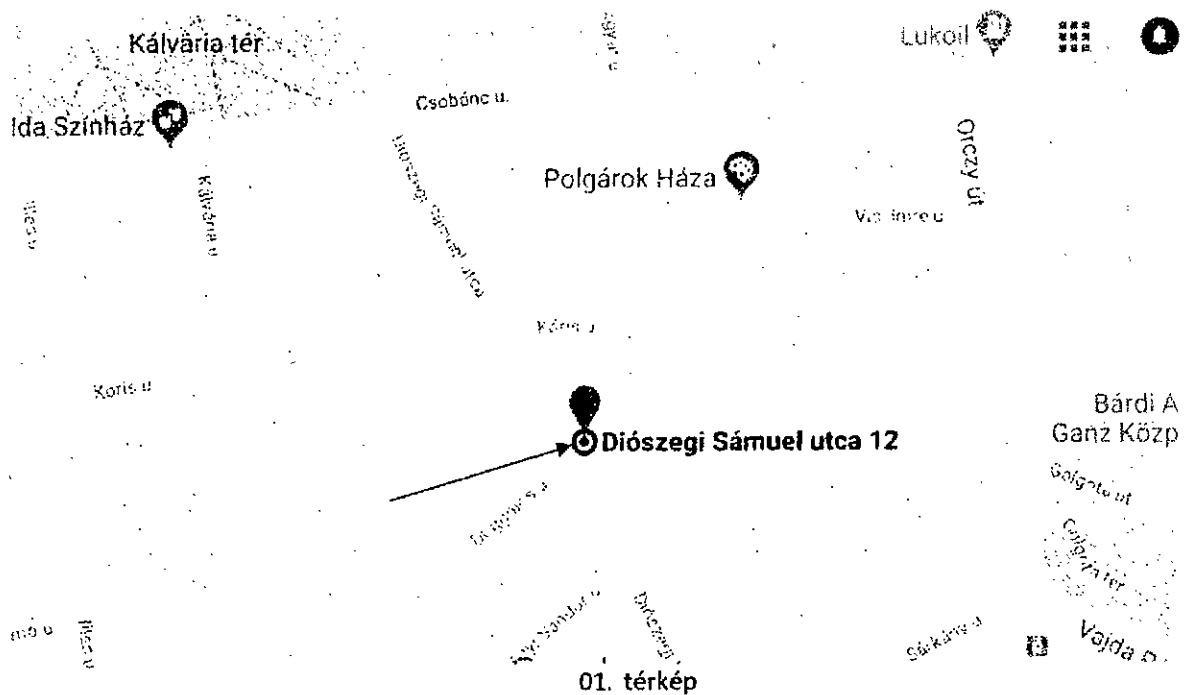
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 15. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 256/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 17. sz. alatti 1 szobás, 18 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 167/10000 hányad.
30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 18. sz. alatti 1 szobás, 12 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 113/10000 hányad.
31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 1. sz. alatti 2 szobás, 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 356/10000 hányad.
32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 5. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 256/10000 hányad.
33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 33. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 6. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 254/10000 hányad.
34. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 34. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/34 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 8. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 255/10000 hányad.
35. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 35. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/35 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emeleti, 18 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 4.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 166/10000 hányad.
36. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 36. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/36 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 11. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 288/10000 hányad.
37. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 37. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35976/A/37 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 13. sz. alatti 1/2 szobás, 15 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 140/10000 hányad.

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 2/5. HRSZ: 35976/0/A/32



CPH-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉGREZŐI ÉRTÉKELÉS



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. épület utcafronti kapuja

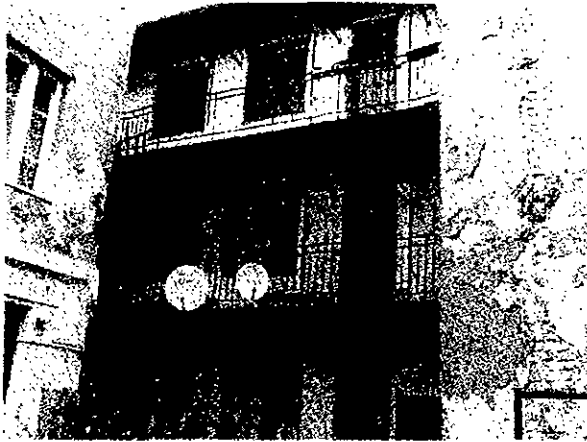


05. belső homlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 2/5. HRSZ: 35976/0/A/32

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉLEMÉNY-ADÓ IRODA



06. belső homlokzat, függőfolyosó



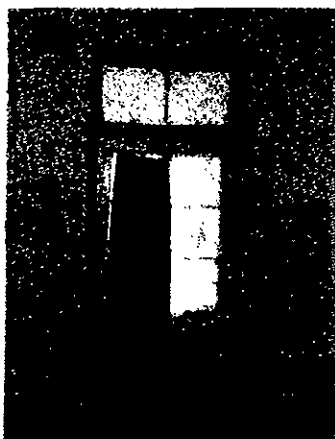
07. lépcsőház



08. függőfolyosó



09. lakás bejárata előtti rács



10. értékelt ingatlan bejárata

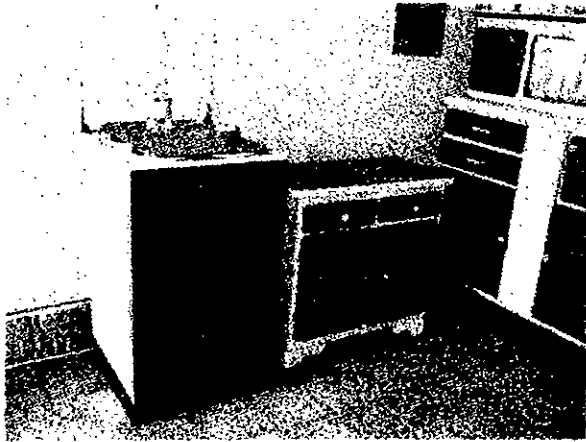


11. konyha

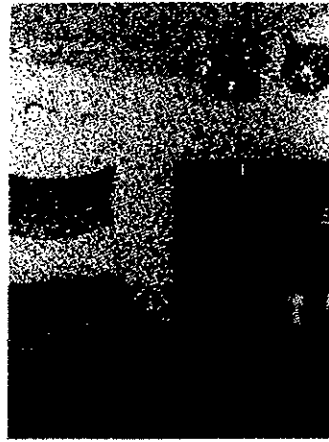
FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 2/5. HRSZ: 35976/0/A/32

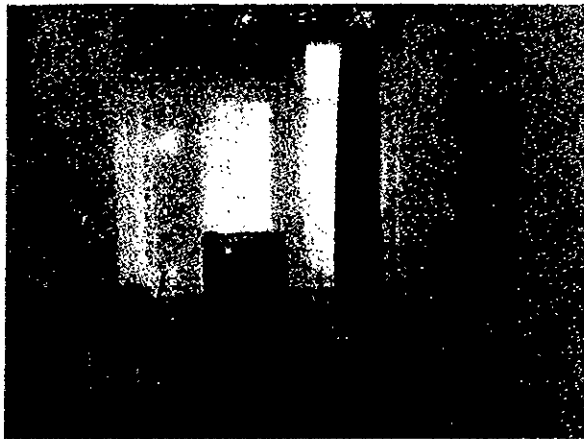
OPH-YAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VELEBÍRÁTO ÉRTÉKELŐ



12. konyha



13. szoba



14. szoba



15. ablakszerkezet



16. villanyóra



17. gázcsanak bejárati ajtó mellett

6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-183
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint
Helyrajzi száma	: 34818/0/A/68
Ingatlan megnevezése	: raktár (a hozzá tartozó előtérrel)
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 75 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 75 m ² Fajlagos m2 ár: 129 250 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1303 m ²
Eszmei hányad	: 138 / 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: **9 690 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-hatszázkilencvenezer- Ft.**
melyből a telek eszmei értéke: **3 600 000 Ft**
azaz **Hárommillió-hatszázézer- Ft.**
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **7 750 000 Ft**
azaz **Hétmillió-hétszázötvenezer- Ft.**

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

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

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

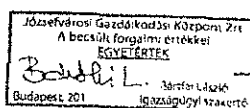
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. január 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. január 22.

2019 JAN 29.



CPR-Vagyontértékelő Kft.
1085 Budapest, József u. 10.
Adószám: 1398/2006

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincészet
Tulajdoni lap szerinti területe:	75,0 m ²
Helyrajzi száma:	34818/0/A/68
Ingatlan megnevezése:	raktár (a hozzá tartozó előtérral)
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed kerületrészében, a Blaha Lujza tér közelében, a Népszínház és a Vig utcák által határolt telekterületen található, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének Vig utca felőli utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáratral. Az utcák burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 4-6 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelte ingatlan a Népszínház és a Víg utcák által határolt telekterületen található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház földszintjének Víg utca felőli utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáratú. A pince + földszint + 7 emelet szintkialakítású épület az 1911-1912 között épült Lajta Béla tervei alapján szecessziós építészeti stílusban, eredetileg gazdagon díszített homlokzattal, egyedi megoldású homlokzati nyílászárókkal, és homlokzati díszítőelemekkel. Budapest Főváros Önkormányzatának 54/1993. (1994. II. 1.) Főv. Kgy. rendelete alapján helyi védettséget élvez: (<https://net.jogtar.hu/rendelet?docid=99300054.FOV&dbnum=104&council=fovaros×hift=20010601>). A függőleges teherhordó szerkezet kisméretű falazótégla szerkezet, a földem acélgerendás poroszűveg, a homlokzat a szemle időpontjában felújítás alatt áll, az állványzat által takarva jelenlegi műszaki és esztétikai állapota nem behatárolható.

Az albetét bejáratának környéke felújítás alatt áll, megközelítése csak nehezen lehetséges az előtte található állványszerkezet miatt. Az ajtó biztonságtechnikailag megfelelő, esztétikailag jelentős felújítása szükséges, környékén jelentős - felvizesedésből adódó - vakolatmállás/omlás látható. A bejáratú ajtó magassága 215 cm, szélessége 150 cm, az utca felől a raktárhoz tartozó előtérbe nyílik. Az előtér belmagassága 295 cm, innen beton lépcsősoron lehet lejutni az ablak nélküli, beton padozatú, 205 cm belmagasságú raktárhelyiségbe. A raktárhelyiség falszerkezetének egésze farostlemezzel burkolt, így annak pontos állapotáról nincs információ. Az albetét egészének falszerkezetén jelentős vakolatmállás, valamint - korábbi szakszerűtlen javítási munkák miatt fizikai behatásoknak köszönhetően - falazati folytonossági hiányosságok láthatók. Közműrendszerek közül valószínűsíthetően régebben elektromos rendszer és vízellátás biztosított volt (a villanyóra helye és közműhálózatra nem kötött vízóra megtalálható). Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve.

Épület:

Épület építési éve:	1911-12	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 7 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszűveg földem szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	nincs adat	átlagos
Épület homlokzata:	felújítás alatt áll	felújítandó

Értékelte helyiségcsoport: raktár (a hozzá tartozó előtérrel)

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejáratú ajtó	felújítandó
Bejáratú nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	295 cm (előtér), 205 cm (pince)	normál
Belső nyílászárók:	nincs	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	víz (nincs közműhálózatra kötve)	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata a szemle időpontjában felújítás alatt áll, az épület egészét állványszerkezet takarja, állapota nem meghatározható. A lábazatnál talaj menti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés látható.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, belső terének állapota felújítandónak mondható. A bejárati ajtó környékén jelentős vakolathibák láthatók, a belső falszerkezet felújításra szorul.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előtér	simított beton	vakolt	15,38 m ²	100%	15,38 m ²
raktár	simított beton	vakolt	59,41 m ²	100%	59,41 m ²
alapterületi korrekció			0,21 m ²	100%	0,21 m ²
Összesen:			75,00 m²		75,00 m²
Összesen, kerekítve:			75 m²		75 m²

Megjegyzés:

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

111 90

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 sorolhatók.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,5\%$, kerekítve $6,5\%$ (lakások)- $7,0-9,5\%$ (egyéb). (2019. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1303 m ²
Eszmei hányad:	138 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	17,98 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	3 600 000 Ft , Hárommillió-hatszázezer- Ft .

113 98

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint	VIII. ker., Baross utca 86.	VIII. ker., Bacsó Béla utca	VIII. ker., József utca	VIII. ker., József utca 38	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	raktár (a hozzá tartozó előtérrrel)	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	75	32	52	173	272	250
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		6 400 000	8 500 000	18 700 000	29 900 000	29 800 000
kinálat/adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		180 000	147 115	97 283	98 934	107 280
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-4%	-2%	10%	20%	18%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	10%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-5%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot/hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	5%	-5%	-5%	-5%
alternatív hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
Önkormányzati tulajdonú ház		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-14%	3%	15%	10%	13%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		154 260	151 088	111 681	108 530	120 690
Fajlagos átlagár:		129 250 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 693 750 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 690 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratú, nagy belmagasságú raktár, ingatlan.com/28050893
- adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, nyers falfelülettel rendelkező, száraz pince helyiség, ingatlan.com/27846392
- adat: Csarnoknegyed, évtizedeken keresztül műhelyként működő, utcafronti szuterén üzlethelyiség, ingatlan.com/27150843
- adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratú, utcafronti, valamint pincszinten található helyiségekkel is rendelkező raktár,
- adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, nyers falfelülettel rendelkező, száraz pince helyiség, ingatlan.com/27846392

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

9 690 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

114.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint	VIII. ker., Baross utca 77	VIII. ker., Bacsó Béla utca 12	VIII. ker., Vajda Péter utca 15
ingatlan megnevezése:	raktár (a hozzá tartozó előtérrel)	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	75	50	65	40
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		70 000	100 000	60 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 260	1 385	1 350
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-2%	-7%
eltérő műszaki állapot, épület kora		0%	-5%	-10%
elhelyezkedés (kerületen/épületen belül)		-5%	0%	5%
hasznosíthatóság/hasznosítottság (ingatlan jellege)		0%	0%	-10%
Összes korrekció:		-10%	-7%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		1 134 Ft/m ² /hó	1 288 Ft/m ² /hó	1 053 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 158 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, belső udvar felőli nyíló, száraz, egy helyiségből álló pince, ingatlan.com/28206680
2. adat: Csarnoknegyed, pincszinten található, felújítandó állapotú raktár, ingatlan.com/21751561
3. adat: Tisztviselőtelep, földszinti, fém szerkezetű, fűtetlen, száraz raktár, ingatlan.com/25503337

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	1 158 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	85%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	885 870 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	44 294 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 717 Ft
Egyéb költségek:	5%	44 294 Ft
Költségek összesen:	106 304 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		779 566 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:	9 170 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 170 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszázhetvenezer- Ft.

11 9 69

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 690 000 Ft	100%	9 690 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 170 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	9 690 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 690 000 Ft

azaz, Kilencmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 690 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 14.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. január 22.

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	☒

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/1742/2019

2019.01.03

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34818/0/A/68 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Népszínház utca 19. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	szemez hányad	tulajdoni évek
------------	---------------------------	---------------------------	------------------	----------------

raktár	75	0 0	110/10000	önkormányzat
--------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999985/1999/1999.02.11

2. bejegyző határozat: 205903/1993/1993.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alsó pító okiratban meghatározott felületek

3. bejegyző határozat: 205981/1993/1993.10.11

a hozzátartozó előtérrrel.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 205903/1993/1993.10.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 205903/1993/1993.10.11

jogcím eredeti felvétele: 205903/1993/1993.10.11

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

II. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

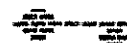
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

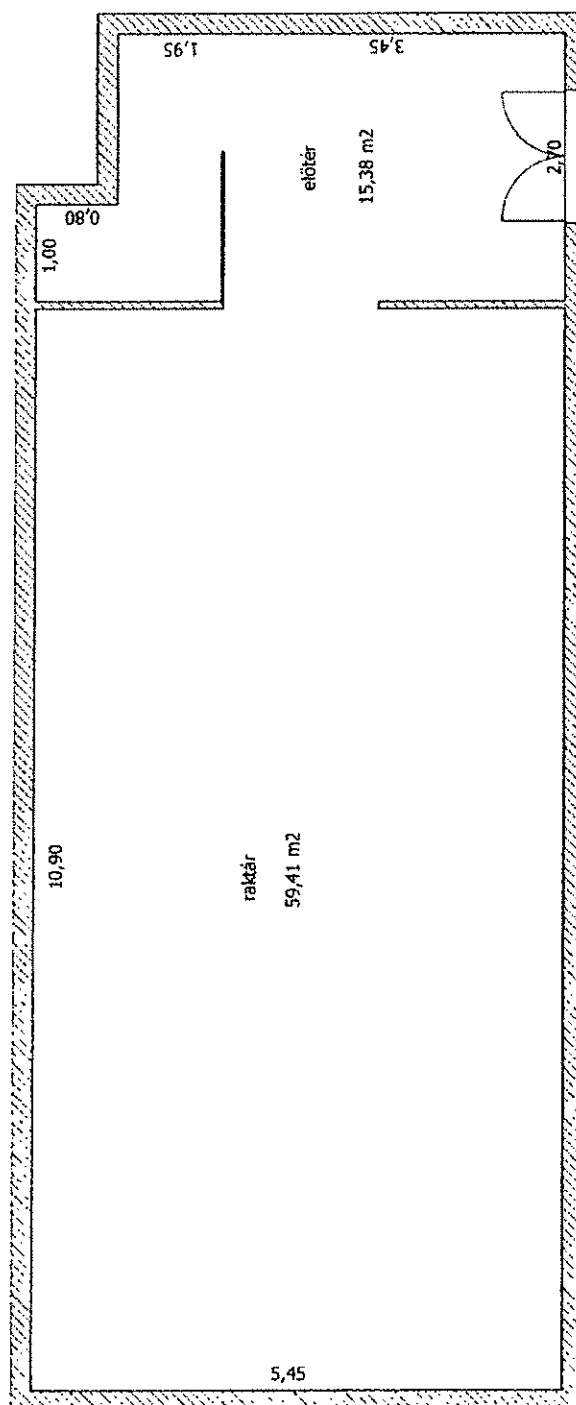
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint. HRSZ: 34818/0/A/68



CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐLENY MÉRŐBIZÁNY (PTB-MÉRŐ)



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Alapítás dátuma:	2015-08-28
Alapítószám:	TKK-578/6/2015
Ugyintéző:	
Melléklet:	lap E

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

2015. 08. 28.



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

1993. 07. 14.

2009. 08. 05.

124

FM

b. / Közös illetőségű területek

I. Telek 1303 m²

Pince:

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

Pince összesen: 596,59 m²

Földszint:

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

Földszint összesen: 341,63 m²

Félemelet:

XVI.	lépcsőház	10,29 m ²
XVII.	függőfolyosó	34,95 m ²
XVIII.	lépcsőház	22,81 m ²
XIX.	függőfolyosó	27,66 m ²
XX.	légudvar	1,70 m ²
XXI.	légudvar	1,70 m ²
XXII.	légudvar	1,75 m ²

Félemelet összesen: 100,86 m²

I. emelet:

XXIII.	lépcsőház	10,29 m ²
XXIV.	függőfolyosó	34,95 m ²
XXV.	lépcsőház	22,81 m ²
XXVI.	függőfolyosó	22,71 m ²
XXVII.	előtér	6,80 m ²

I. emelet összesen: 97,56 m²

II. emelet:

XXVIII.	lépcsőház	10,29 m ²
XXIX.	függőfolyosó	34,95 m ²
XXX.	lépcsőház	22,81 m ²
XXXI.	függőfolyosó	22,71 m ²

II. emelet összesen: 90,76 m²

III. emelet:

XXXII. lépcsőház	10,29 m ²
XXXIII. függőfolyosó	34,95 m ²
XXXIV. lépcsőház	22,81 m ²
XXXV. függőfolyosó	22,71 m ²
XXXV/a. előtér	2,83 m ²

III. emelet összesen: 93,59 m²

IV. emelet:

XXXVI. lépcsőház	10,29 m ²
XXXVII. függőfolyosó	34,95 m ²
XXXVIII. lépcsőház	22,81 m ²
XXXIX. függőfolyosó	22,71 m ²

IV. emelet összesen: 90,76 m²

V. emelet:

XL. lépcsőház	10,29 m ²
XLI. függőfolyosó	9,85 m ²
XLII. mosókonyha	19,93 m ²
XLIII. alsó padlás	278,26 m ²
XLIV. lépcsőház	22,81 m ²
XLV. függőfolyosó	22,71 m ²

V. emelet összesen: 363,14 m²

Felső padlás:

XLVI. felső padlás	104,79 m ²
--------------------	-----------------------

Összesen: 104,79 m²

alapító okiratban és a tervrajzon 65. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület földszintjén, a Vig utcai oldalon található, utcai bejárata 24 m² alapterületű: 1 üzlettér, WC-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 44/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

66./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 66. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 66. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület földszintjén, a Vig utcai oldalon található, utcai bejárata 29 m² alapterületű: 1 üzlettér, raktár-ból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 53/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

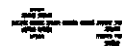
67./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 67. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 67. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület földszintjén, a Vig utcai oldalon található, utcai bejárata 43 m² alapterületű: 2 üzlettér, előtér, WC, raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 79/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

68./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 68. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 68. számmal jelölt Bp. VIII. Népszínház u. 19. sz. alatti épület pinceszintjén, a Vig utcai oldalon található, utcai lejárata 75 m² alapterületű: 1 raktár, előtértől álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 138/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

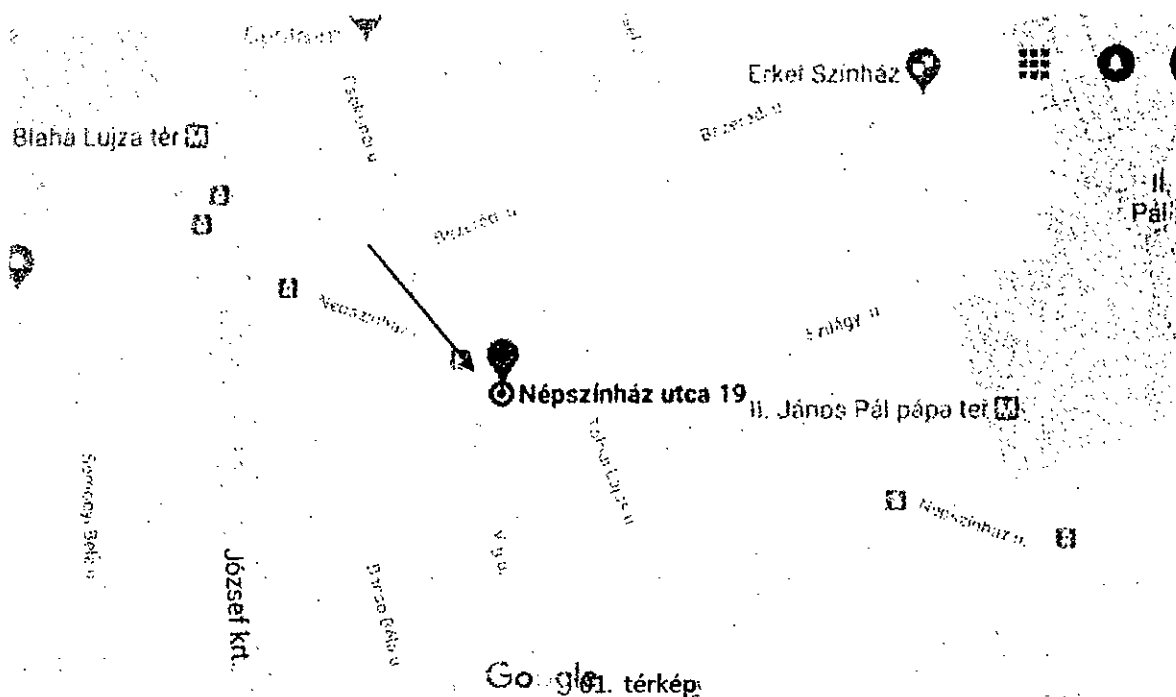
425/

FOTÓMELLÉKLET:

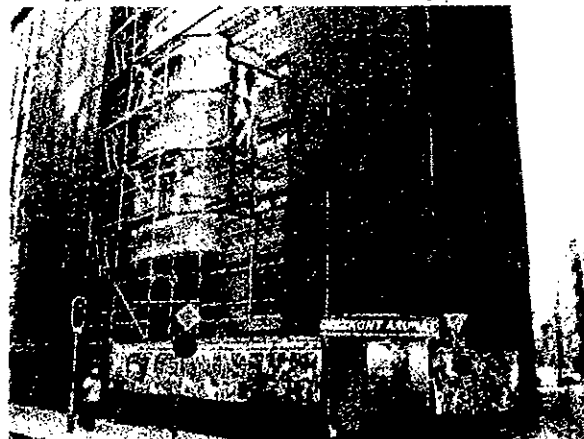
1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint. HRSZ: 34818/0/A/68



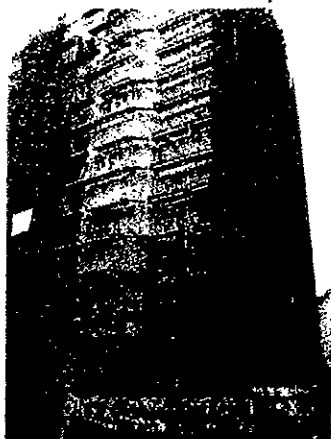
KÖZPONTI VAGYONTÖRVÉNYSZÉK
FÜGGŐTLEN MEGHATÁROZÓ IRTOKMÉRŐ



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



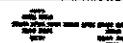
04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint. HRSZ: 34818/0/A/68



CPA-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLETLERŐL VEGYŐZŐDŐ ÉRTŐKÖZÖDŐ



06. értékelte ingatlan bejárata



07. értékelte ingatlan bejárata



08. értékelte ingatlan bejáratának környéke



09. értékelte ingatlan bejáratának környéke



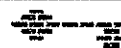
10. lépcsőszervezet az előtérben



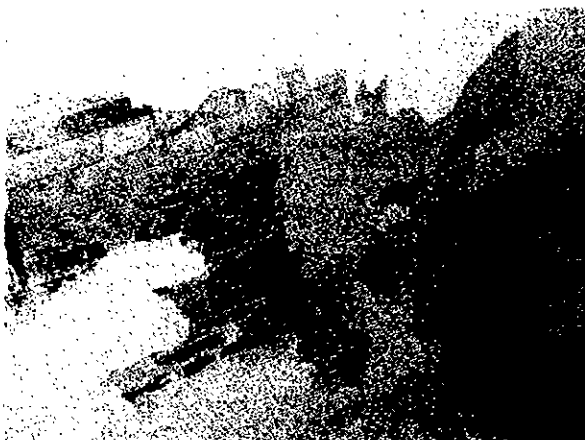
11. előtér

FOTÓMELLÉKLET:

1081 Budapest, Népszínház utca 19. pincszint. HRSZ: 34818/0/A/68



CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
RÖGÖKTEN MÉRÉSEK ÉPTŐKÉRE



12. előtér falszerkezete



13. raktár



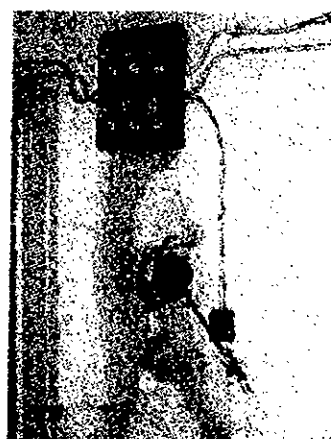
14. raktár



15. farost burkolat alatti falszerkezet



16. vízóra (nincs közműhálózatra kötve)



17. villanyóra helye

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-184

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Práter utca 33. földszint



sám alatti

36323/0/A/1 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2019. január

Független | Megbízható | Értékmérő

129 129

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-184
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Corvin negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Práter utca 33. földszint
Helyrajzi száma	: 36323/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 171 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 171 m ² Fajlagos m ² ár: 302 308 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 480 m ²
Eszmei hányad	: 1407 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **51 690 000 Ft**
azaz **Ötvenegymillió-hatszázkilencvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **16 880 000 Ft**
azaz **Tizenhatmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **43 940 000 Ft**
azaz **Negyvenhárommillió-kilencszáznegyvenezer- Ft .**

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

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

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

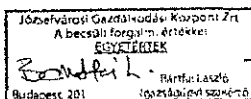
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. január 14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. január 24.

2019 JAN 29.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József köz 15.
Tel: +36 (1) 267 7100-3-4.
www.szakvelemenyek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest, Práter utca 33. földszint
Tulajdoni lap szerinti területe:	171,0 m ²
Helyrajzi száma:	36323/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Corvinnegyed kerületrészében, a József körútról nyíló egyirányú utcában található, utcafronti zártos beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáratral. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen megoldható, fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-5 emeletes társasházak épültek.

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

Tömegközlekedési eszközök:

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

131

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a Nagykörútról nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejáratral. Egyik oldalról a szomszédos társasház, másik oldalról foghíj telek határolja, ezen a részen a homlokzaton nincs vakolat, a tűzfal nyers téglá szerkezete látszik. A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémekkel. Az utcafronti homlokzat alsó része műkö burkolattal ellátott, amely mechanikai behatások miatt felületi sérülésekkel rendelkezik, a felsőbb részeken a kőporos vakolat egységes, csak egy helyen látható kisebb, kb 1 m²-es vakolathányosság. A fa ácsszerkezetű, összetett magas tető cseréppel héjalt. A belső udvar és homlokzat állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

Az albetét bejáratának környékén a működő lábazat hiányos, a homlokzati falszerkezeten egyéb szerkezeti hibák, hiányosságok nem láthatók. A 280 cm bejárat magasságú, 150 cm széles, kétszárnyú fa szerkezetű ajtó előtt biztonságtechnikailag megfelelő rozsdás fém rács található. Az utcafronti részen található iroda és az előtér egy részének belmagassága 4,65 méter, a belső részeken ennél mintegy fél méterrel alacsonyabb. Az ingatlan összes helyiségében a függőleges tartószerkezet alsóbb részein jelentős - talaj menti felvizesedésből adódó - vakolathibák (mállás, foltosodás) láthatók. A mennyezeten szintén jelentős vakolatomállás, foltosodás látható. Közműrendszerek közül az összes kiépített, vízóra és gázóra megtalálható (rendszerrel lekötvé), a villanyóra hiányzik. Fűtésrendszer csővezetékei megtalálhatóak, a központi egység és a hő leadók leszerelve. A csatlolt hivatalos alaprajz megegyezik a természetben tapasztalt állapotokkal. Elhelyezkedését és megközelíthetőségét is figyelembe véve alternatív hasznosíthatósága is reális.

Épület:

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

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt, festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton + mozaiklapra terített PVC	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mozaiklap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárat ajtó, fém ráccsal	felújítandó
Bejárat nyílás magassága:	280 cm	magas
Átlagos belmagassága:	465 cm (előtér, iroda), 400 cm (raktárak)	magas
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók	felújítandó
Fűtési rendszer:	hőleadók és központi rendszer leszerelve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	központi rendszer leszerelve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gáz, közcsonna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	víz, gáz (nincs közműhálózatra kötve)	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A32

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata összességében karbantartott, megfelelő állapotú, minimális vakolathibával. A lábazat műkö burkolata repedezett, az albetét bejáratának bal oldalán hiányos. A foghíj telek felé eső tűzfal nyers falfelület. Az ereszcatorna rendszer a felszíni vízelvezetést biztosítja.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, belső terének állapota felújítandónak mondható. A falszerkezet alsó részein, valamint a mennyezet egészén jelentős vakolathibák láthatók. Közműrendszerek kiépítettek, szolgáltatás szüneteltetve. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer kiépített, a központi egység és a hő leadók hiányoznak.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előtér	mozaiklap	festett	19,73 m ²	100%	19,73 m ²
iroda	mozaiklap	festett	19,03 m ²	100%	19,03 m ²
raktár	simított beton	festett	91,21 m ²	100%	91,21 m ²
raktár	simított beton	festett	17,73 m ²	100%	17,73 m ²
raktár	mozaiklap + PVC	festett	18,31 m ²	100%	18,31 m ²
mosdó	mozaiklap	csempézett	3,61 m ²	100%	3,61 m ²
zuhanyzó	mozaiklap	csempézett	0,88 m ²	100%	0,88 m ²
wc	mozaiklap	csempézett	0,94 m ²	100%	0,94 m ²
alapterületi korrekció			-0,44 m ²	100%	-0,44 m ²
Összesen:			171,00 m²		171,00 m²
Összesen, kerekítve:			171 m²		171 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,5\%$, kerekítve $6,5\%$ (lakások)- $7,0-9,5\%$ (egyéb). (2019. I. n.év)
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
- A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Corvin negyed
Társasház telek területe:	480 m ²
Eszmei hányad:	1407 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	67,54 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	16 880 000 Ft , Tizenhatmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .

135 8

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Práter utca 33. földszint	VIII. ker., Népszínház negyed	VIII. ker., Corvin negyed	VIII. ker., Orczy negyed	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Szigony
megnevezése:	raktár	vendéglátó	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	171	73	300	102	197	114
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 900 000	139 900 000	35 000 000	69 000 000	40 000 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		368 630	419 700	308 824	315 228	315 789
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	6%	-3%	1%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	5%	5%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-5%	-10%	-5%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		-5%	-5%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl. vizesedés)		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
belső 2 szintes		10%	0%	10%	0%	0%
eltérő funkció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-15%	-24%	-3%	-9%	-8%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		313 704	320 861	298 169	287 804	291 000
Fajlagos átlagár:		302 308 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		51 694 668 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		51 690 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, belső 2 szintes jó műszaki állapotban lévő vendéglátóipari egység forgalmas helyen. ingatlan.com/24746133
2. adat: Corvinnegyed, földszinti, felújított üzlethelyiség, új nyílászárókkal, vizesblokkal, álmennyezettel, a Kálvin térenél. Ingatlan.com/26999893
3. adat: Orczynegyedben, belső 2 szintes jó műszaki állapotú üzlethelyiség, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/23478028
4. adat: Corvinnegyed, földszinti, felújított üzlethelyiség, új nyílászárókkal, vizesblokkal, álmennyezettel. Ingatlan.com/27348831
5. adat: Corvinnegyed, földszinti üzlethelyiség, panelház aljában, közepes állapotban. ingatlan.com/28259351

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

51 690 000 Ft

azaz Ötvenegymillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Práter utca 33. földszint	VIII. ker., Práter	VIII. ker., Üllői	VIII. ker., Vajda Péter utca 15
ingatlan megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	raktár
hasznosítható terület (m ²):	171	90	110	155
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		320 000	299 000	250 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 200	2 446	1 452
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-2%	-1%
eltérő műszaki állapot, épület kora		-20%	-5%	-5%
elhelyezkedés (kerületen/épületen belül)		10%	0%	20%
hasznosíthatóság/hasznosítottság (ingatlan jellege)		-10%	-10%	15%
Összes korrekció:		-23%	-17%	29%
Korrigált fajlagos alapár:		2 456 Ft/m ² /hó	2 020 Ft/m ² /hó	1 878 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 118 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Corvinnegyed, teljesen felújított szuterén szinten lévő üzlethelyiség, a Corvin Pláza mellett. ingatlan.com/28314902
2. adat: Corvin negyed, közepes állapotú, földszinti üzlethelyisége, klímával, ráccsal felszerelt. ingatlan.com/228017533
3. adat: Palotanegyed, földszinti, utcai bejárattal rendelkező műhely, raktár, 3 méteres belmagassággal, ingatlan.com/22838234

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 118 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	3 911 522 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	195 576 Ft
Igazgatási költségek:	2%	78 230 Ft
Egyéb költségek:	5%	195 576 Ft
Költségek összesen:	469 383 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 442 140 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	43 030 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

43 030 000 Ft

azaz Negyvenhárommillió-harmincezer- 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:	51 690 000 Ft	100%	51 690 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	43 030 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	51 690 000 Ft		

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

51 690 000 Ft

azaz, Ötvenegymillió-hatszázkilencvenezer- 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek 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;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1081 Budapest, Práter utca 33. földszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 51 690 000 Ft
azaz Ötvenegymillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 14.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. január 24.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Hivatala

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/11117/2019

2019.01.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 36323/0/A/1 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 33. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	171	0 0	1407/10000	önkormányzat
--------	-----	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 999980/1999/

2. bejegyző határozat: 162440/1995/1995.08.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott feladások.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 162440/1995/1995.08.23

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 248817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 162440/1995/1995.08.23

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

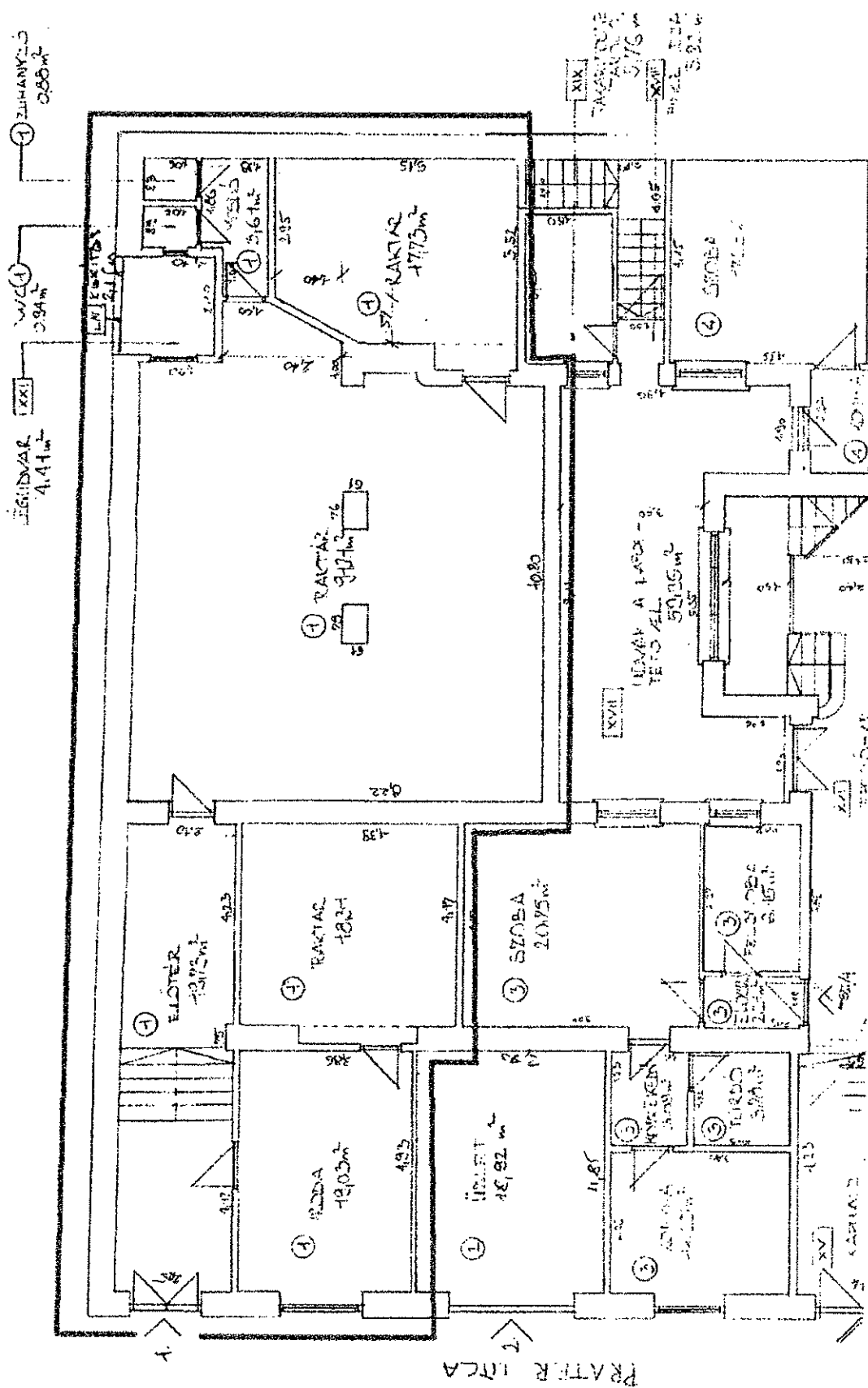
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

1083 Budapest, Práter utca 33. földszint.

CPH-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VEGYÉSZATI ÉRTÉKELŐ



PRATER UTCA

141

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1636 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36323 hrsz-u 480 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Práter u. 33. 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 tulajdonos-társak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

2./ Közös tulajdoni illetőséga/ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	480 m2
----	-------	--------

Pince

II.	előtér	14,27 m2
III.	tároló	42,99 m2
IV.	tároló	30,36 m2
V.	tároló	4,88 m2
VI.	tároló	4,58 m2
VII.	tároló	4,58 m2
VIII.	rekeszes tároló	27,79 m2
IX.	rekeszes tároló	18,42 m2
X.	tároló	3,15 m2
XI.	tároló	3,20 m2
XII.	folyosó	48,80 m2
XIII.	rekeszes tároló	83,05 m2
XIV.	tároló	11,45 m2

Pince összesen:	297,52 m2
-----------------	-----------

Földszint

XV.	kapualj	10,76 m2
XVI.	lépcsőház	38,49 m2
XVII.	udvar (lapostetővel)	59,95 m2
XVIII.	pincelejáró	5,82 m2
XIX.	takarítószert.	5,76 m2
XX.	légudvar	1,38 m2
XXI.	légudvar	4,41 m2

Földszint összesen:	126,57 m2
---------------------	-----------

I. emelet

XXII.	lépcsőház	18,69 m2
XXIII.	függőfolyosó	11,12 m2
XXIV.	függőfolyosó	14,03 m2
XXV.	légudvar	1,92 m2
XXVI.	légudvar	2,95 m2
XXVII.	légudvar	1,98 m2

I. emelet összesen:	50,69 m2
---------------------	----------

9
147

II. emelet

XXVIII.	lépcsőház	18,69 m2
XXIX.	függőfolyosó	20,27 m2
XXX.	függőfolyosó	4,26 m2

II. emelet összesen: 43,22 m2

III. emelet

XXXI.	lépcsőház	18,69 m2
XXXII.	függőfolyosó	20,27 m2
XXXIII.	függőfolyosó	4,26 m2

III. emelet összesen: 43,22 m2

IV. emelet és padlás

XXXIV.	lépcsőház	18,69 m2
XXXV.	függőfolyosó	10,95 m2
XXXVI.	közlekedő	8,28 m2
XXXVII.	közös előtér	14,36 m2
XXXVIII.	közös WC	0,99 m2
XXXIX.	padlástér	76,30 m2
XL.	padlástér	18,55 m2
XLI.	padlástár	15,91 m2

IV. emelet és padlás összesen: 164,03 m2

B.

KÜLÖN TULAJDON

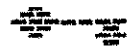
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - LIV. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

FÖLDSZINT

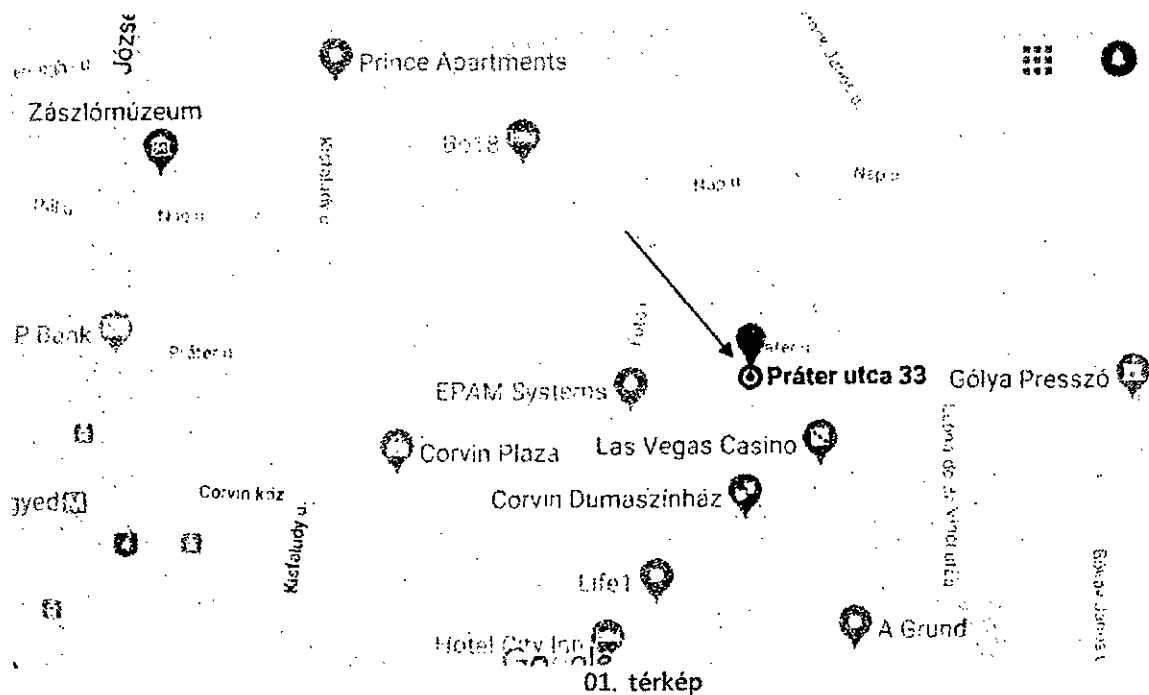
- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 33. szám alatti ingatlan földszintjén a kapualjtól balra második utcai bejáratú 3 raktárból, előtérből, irodából, mosdóból, zuhanyozóból, WC-ből álló 171 m² alapterületű nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 1407/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 33. szám alatti ingatlan földszintjén, a kapualjtól balra első utcai bejáratú, 19 m² alapterületű raktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 156/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 33. fsz. 1. szám alatt található 47 m² alapterületű szoba, félszoba, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 387/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Práter u. 33. fszt. 2. szám alatt található 32 m² alapterületű szoba, konyha, közlekedő, WC, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 263/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 33. földszint. HRSZ: 36323/0/A/1



CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜBBETLEN VEGYŐZŐTŐ EPTŐKŐRŐ



01. térkép



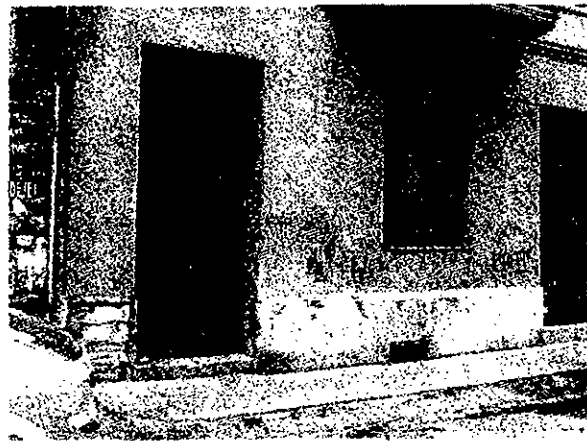
02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat

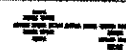


05. utcafronti homlokzat

146

FOTÓMELLÉKLET:

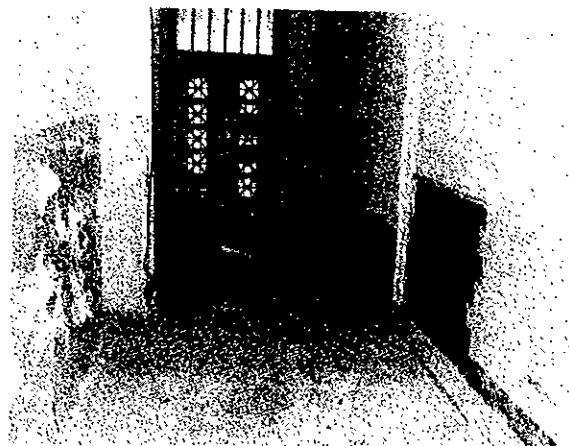
1083 Budapest, Práter utca 33. földszint. HRSZ: 36323/0/A/1



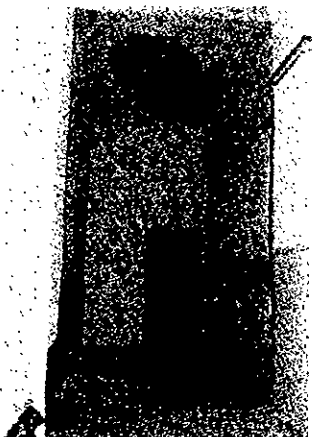
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN VÉGBÍRÓI ÉRTÉKELÉS



06. értékelt ingatlan bejárata



07. értékelt ingatlan bejárata, előtér



08. előtér



09. raktár



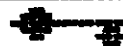
10. raktár



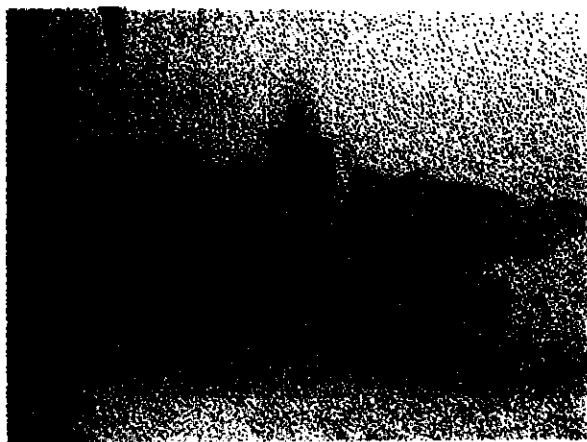
11. előtér

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 33. földszint. HRSZ: 36323/0/A/1



ORV-VAGYONVÉDELMI KFT.
JOGSZERES VÉDELMI ÉRTÉKELÉS



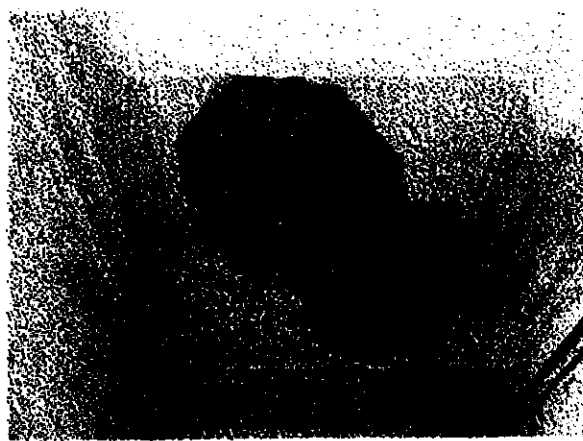
12. raktár



13. raktár mennyezet



14. raktár mennyezet



15. előtér mennyezet



16. iroda

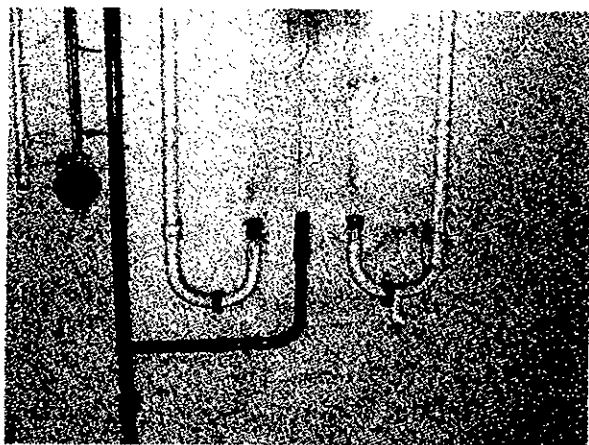


17. iroda

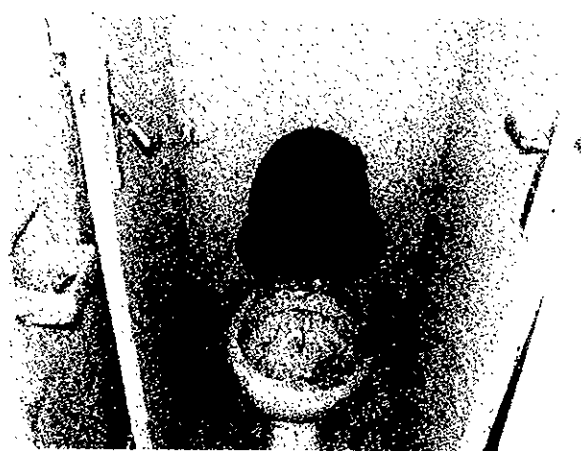
FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 33. földszint. HRSZ: 36323/0/A/1

OPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN VEZÉRLÉSI ÉRTÉKELÉS



18. fűtésrendszer központi egységének helye



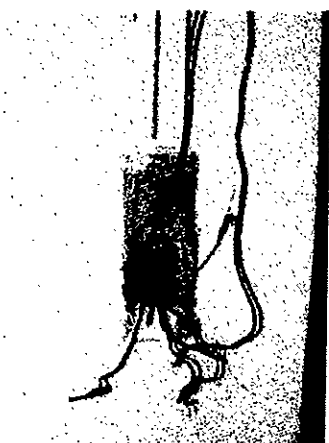
19. wc



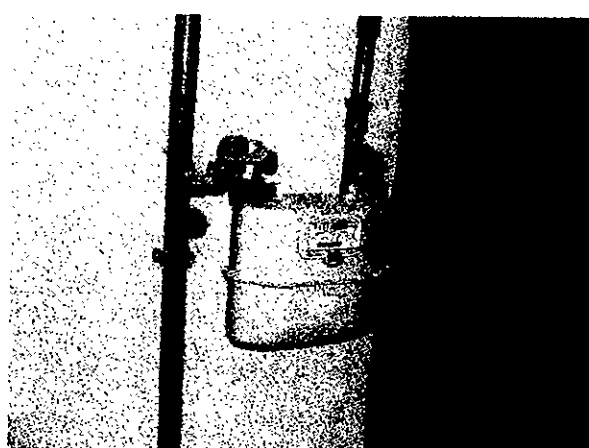
20. mosdó



21. vízóra



22. villanyóra helye



23. gázóra

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Homok u. 3. pincszint
HRSZ:	35092/0/A/1

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifon Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	60.365 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.300.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	2.150.000 Ft
Dátuma:	2016. 01. 12.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2016. 01. 18.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres, 2 árverésen volt, nem volt rá jelentkező

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

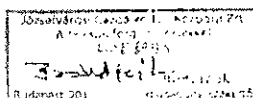
Forgalmi érték nem változott.

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	60.365,- Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.300.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	2.150.000,- Ft

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

Budapest, 2019. 2019 FEBR 28.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

150 90

2016 JAN 13

Φ

Lap

GRIFTON
Property

2016 JAN 14

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Homok utca 3. pince raktár (Hrsz.: 35092/0/A/1)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. szám (hrs.:35092/0/A/1) alatti, Önkormányzati
pince raktár forgalmi értékéről

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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2016. január 12.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Készítő száma:	2491/2016
Ért.	2016-01-13

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Készítő száma:	2016 JAN 13
Készítő:	LHE-88/1/1.2.16
Jegyzet:	
Megjegyzés:	

154

**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) : Budapest, VIII. ker. Magdolna negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Homok utca 3. pince
Hrsz. : 35092/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

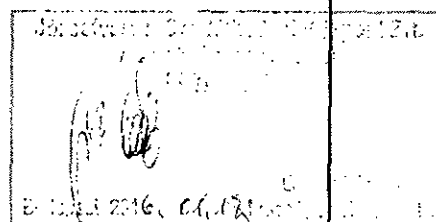
: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingotlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : -
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 71 m²
Belmagasság : 2,5 méter
Eszmei hányad : 1.305/10.000
Komfortfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 619 m²



ÉRTÉKEKÉLÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító adatok piaci elemzése
Értékelés fordulónapja : 2016. január 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 60.563,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 4.300.000,- Ft
azaz *Négymillió-háromszázezer forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.400.000,- Ft
azaz *Négymillió-négyszázezer forint*
Az ingatlan likvidációs értéke : 2.150.000,- Ft
azaz *Kettőmillió-egyszázötvenezer forint*

Budapest, 2016. január 12.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1129 Budapest, Váci út 95.
A köznevelési és szociális
ügyekért felelős miniszter
hivatala

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1083 Budapest, Losonci utca 2.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Homok utca 3. szám alatti, 35092/0/A/1 hrsz-ú pince raktár 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (XI.1.) PM és az 54/1997. (XI.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabad piacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az ingatlanok általában hosszú távon bérbe adottak, vagy üresek. 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 lakás esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2016. január 11.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2009. április 01.)
- társasház alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

153 9



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Homok utca 3. pince
Helyrajzi szám	: 35092/0/A/1
Megnevezése	: raktár
Terület	: 71 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Józsefvárosi 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 Homok utcában, a Bauer Sándor utca és a Kis Fuvaros utca között lévő társasház pincéjében található. Az ingatlan a főváros központjától kb. 1 kilométerre helyezkedik el. Környezetében társasházak ingatlanok találhatóak, az épületek földszintjén néhol üzlethelyiségekkel. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház közműves, az értékelt ingatlan közmű nélküli. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszal és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Homok utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1800-as évek vége
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: tégl
alapozás	: tégl sáv, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelőlemez, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl, károsodás nem látható
födémszerkezet	: acélgerendás födém, megfelelő állapotú
falazat	: tégl, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, közepes állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés	: köporos vakolat, gyenge állapotú

Értékelt ingatlan:

külső nyílászárók	: fémszerkezetű bejárati ajtó és ablakok, ablakok fix fémráccsal védettek, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, közepes állapotú
belső felületképzés	: vakolt, festett falak, közepes állapotúak
gépészet, hőleadók	: -

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1800-as évek végén épült, téglá szerkezettel, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Homok utcában, a Bauer Sándor utca és a Kis Fuvaros utca között lévő társasház pincéjében helyezkedik el, a Homok utcáról önállóan közelíthető meg. A vizsgált ingatlan 3 boltíves raktárhelyiségre osztott, melyek belmagassága 2,5 m. Az ingatlanban közművet nem találtunk.

A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fix fémrácsal védettek, rossz állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, közepes állapotúak. A belső raktárhelyiségek padozatát a hibás csatornából kifolyó szennyvíz borítja. Gépészeti berendezés és hőleadó nem található. A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében a vizsgált ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotú.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>			
Raktár	41,86	100%	41,86
Raktár	23,77	100%	23,77
Raktár	5,46	100%	5,46
Ingatlan összesen	71,09		71,09
Helyszínen ellenőrzött terület (m²)	71,09		71,09
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	71,00		71,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 71,0 m².

GRIFTON Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Homok utca 3. pince raktár (Hrsz.: 35092/0/A/1)

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben 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	Homok utca 3.	Baross utca	Déci Miksa utca	Nagy Fuváros utca	Népszínház utca	Vajdahunyad utca
Épületen belüli elhelyezkedése	pince	pince	pince	alagsor	alagsor	pince
Ingatlan hasznos összterülete	71	32	47	55	93	22
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfort nélküli	félkomfortos	komfortos	komfortos	félkomfortos
Építés éve	1800-as évek vége	1912	1926	1920	1930	1900
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, közepes állapot	tégla, felújított állapot	tégla, átlagos állapot	tégla, felújított állapot	tégla, rossz állapot
Eladási ár Ft-ban		2 300 000	2 900 000	4 000 000	9 000 000	1 900 000
Eladás ideje		2015	2015	2015	2015	2015
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		71 875	61 702	72 727	96 774	86 364
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan mérete (2)		kisebb -5%	kisebb -5%	kisebb -5%	nagyobb 5%	kisebb -5%
használatosság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		azonos 0%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -5%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%	rosszabb 5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-15%	-25%	-15%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		61 094	46 277	61 818	82 258	77 727
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	65 835	azaz Négy- és félmillió forint				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	4 700 000					

156

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 686 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 9,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Raktár, pince, II. János Pál pápa tér	36	32 000	889
2. Raktár, pince, Leonardo da Vinci utca	60	60 000	1 000
3. Raktár, pince, Magdolna utca	30	35 000	1 167
4. Raktár, pince, Népszínház utca	18	21 000	1 167
5. Raktár, pince, Üllői út	74	50 000	676
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			980
közművek hiánya miatti korrekció	-30%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			686
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			71
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			48 706
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			584 472
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			438 354
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			13 151
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			13 151
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			17 534
Kalkulálható költségek összesen, Ft			43 835
Éves üzemi eredmény, Ft			394 519
Tőkésítési ráta			9,5%
Tőkésített érték, Ft			4 152 827
Befektetési kiadások			800 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			3 352 827
Hozadéki érték kerekítve, Ft			3 400 000

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést feltételezünk. A megbízó kifejezett kérésének és igényeinek eleget téve, az értékelt ingatlannál a gyors szabadpiaci értékesítés miatt -30%, a jelenlegi gazdasági körülmények miatt -10%, a gyenge műszaki állapota miatt pedig további -10% korrekciót alkalmaztunk a likvidációs érték meghatározásánál.

157 157

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása:

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

Teleknagyság (m ²)	619	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	1 305	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	81	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	55 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	4 400 000	azaz Négymillió-négyszázezer 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%
	4 700 000	3 400 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	4 300 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Homok utca 3. szám alatti 35092/0/A/1 hrsz-ú pince raktár jelenlegi piaci értékét:

4.300.000 Ft-ban,

azaz

Négymillió-háromszázezer forintban

határoztuk meg.

Az ingatlan likvidációs értékét 2.150.000 Ft-ban, azaz Kettőmillió-egyszázötvenezer forintban határoztuk meg.

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

Budapest, 2016. január 12.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 225 40 26-2-01
Céginformációk

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbcselő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés időpontja 2016. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

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

159 0/16



GRIFON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Homok utca 3. pince raktár (Hrsz.: 35092/0/A/1)

MELLÉKLETEK

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

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

BUDAPEST VIII. KER.	
Érk. időpont:	2009 APR 01
Iktatószám:	U-2239/2 2009.
Ügyintéző:	BE
Melléklet:	1 db

Handwritten: E
2009.04.01
Földh.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2009.04.01

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35092/0/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Homok utca 3. pinceszint.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	eszmei hányad
tulajdoni forma	m2	egész/fél	

raktár	71	0 0	1305/10000
--------	----	-----	------------

Önkormányzati

Bejegyző határozat: 52300/1/2004/04.01.26

1. bejegyző határozat: 52300/1/2004/04.01.26

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52300/1/2004/04.01.26

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. par. 246817/1993./12.06./

jogcím: Eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III. rész

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Tulajdoni lap vége

161

80

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Homok utca 3.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest Ör u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35092 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Homok utca 3. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:**Budapest VIII. kerület, Homok utca 3. Társasház.****II. A közös és külön tulajdon****Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.****A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:**

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

I	telek	619,00 m ²
---	-------	-----------------------

Pince:

II	tároló	43,62 m ²
III	lépcsőház	10,80 m ²
IV	tároló	65,23 m ²
V	tároló	8,71 m ²
VI	tároló	38,73 m ²

Földszint:

VII	kapualj	17,61 m ²
VIII	légudvar	7,02 m ²
IX	közlekedő	3,03 m ²
X	lépcsőház	12,18 m ²

Dr. RUBOVSKY GYÖRGY

ügyvéd
Irodája: 1051 Bp., Október 8. u. 19. I. 2.
Tel.: (36-1) 311-38-39

A társasházhoz összesen 20 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

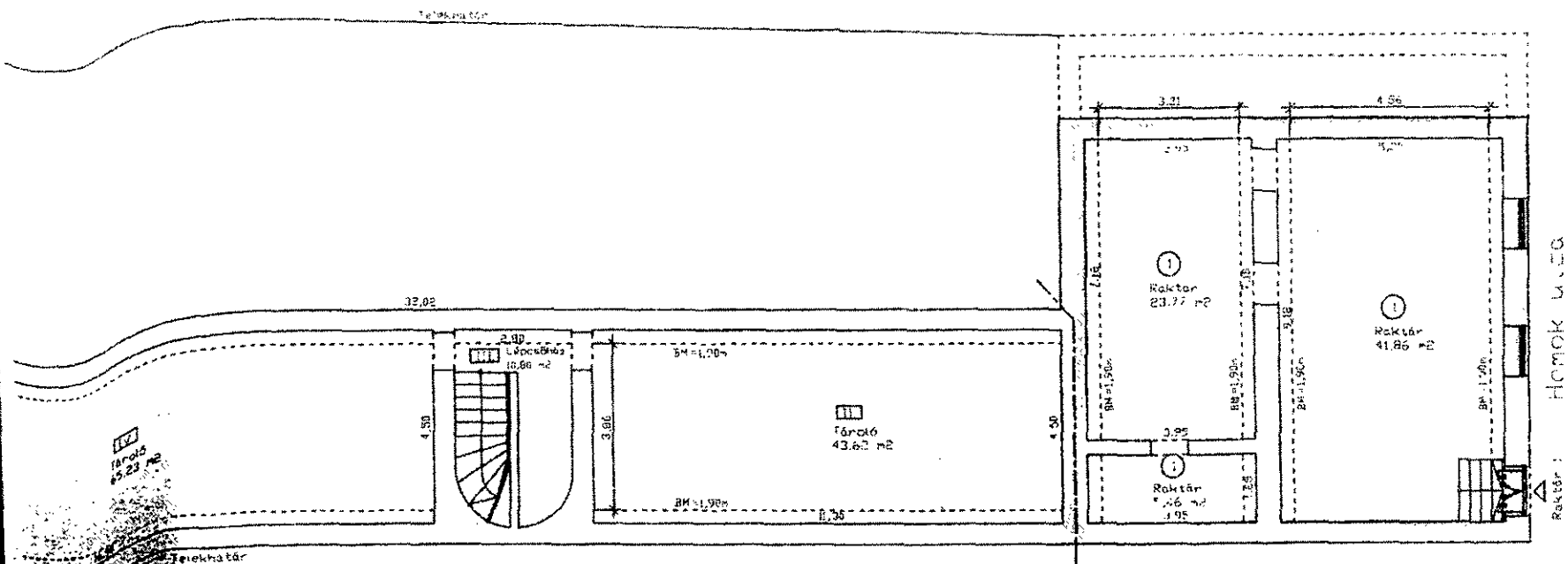
1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. raktár 1. sz. alatti, 71 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 1305/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 1. sz. alatti, 1 szobás 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 441/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 2. sz. alatti, 1 szobás 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 404/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 3. sz. alatti, 1 szobás 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 570/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 4. sz. alatti, 1 szobás 19 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 349/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 5. sz. alatti, 1 szobás 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 423/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35092/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Homok utca 3. földszint 6. sz. alatti, 1 szobás 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 423/10000 hányad.

Dr. RUBOVSKY GYÖRGY

ügyvéd

1051 Bp., Október 6. u. 15. I. 2.

Tel.: (35-1) 311-38-33



10/1
Raktár
65.23 m²

Közös tulajdon	
MEGNEVEZÉS	TERÜLET
Raktár	43.62 m²
Lépcsőház	10.80 m²
Raktár	65.23 m²
Raktár	8.71 m²
Raktár	38.73 m²

Külön tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
1	Raktár 1.	71.09 m²

Dr. RUBEN ZSÓFONY
János
Központi Vagyongépi és
Költségvetési Igazgatóság
Tel.: (36-1) 311-38-38

Irányítási Vagyongépi és
Költségvetési Igazgatóság
Központi Vagyongépi és
Költségvetési Igazgatóság

Készítette	Város FM KFT.	Rajzszám	1.
Cím	Bp. VIII. ker., Homok utca 3.	Telepítési szám	35092
Tárgy	PINCE ALAPRAJZ	Méretarány	M=1:100
		Rajzolt	2003. 09. 22

164

1081 Budapest, Homok utca 3. pince raktár Hrsz.: 35092/0/A/1



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



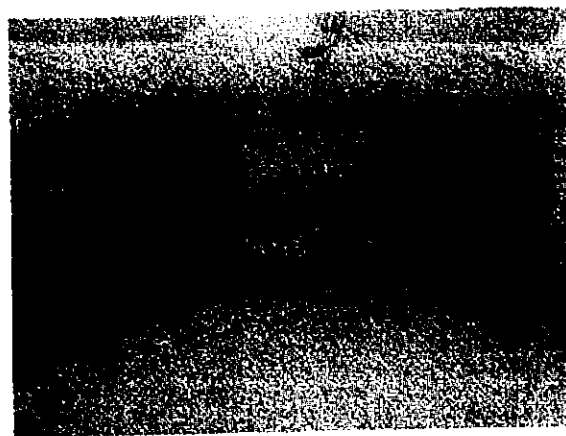
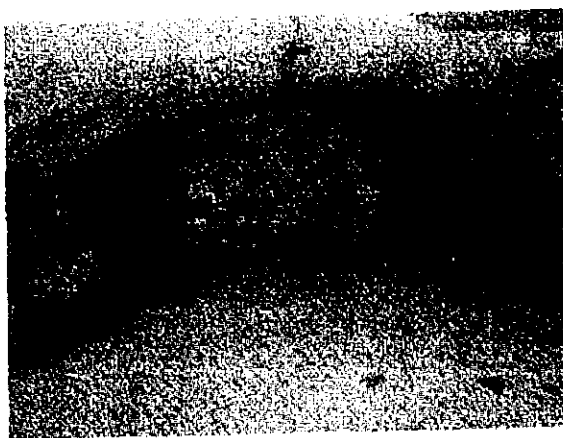
A vizsgált ingatlan bejárata



2016. január 11.

165

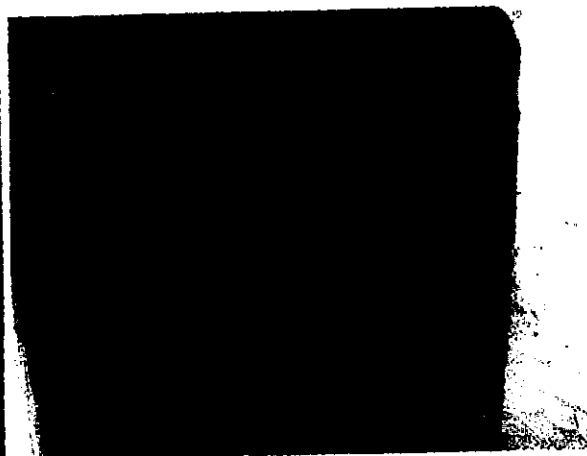
1081 Budapest, Homok utca 3. pince raktár Hrsz.: 35092/0/A/1



Raktár



Leszerelt villanyóra



Szennyvízzel elöntött belső raktár



A szivárgó csatornacső

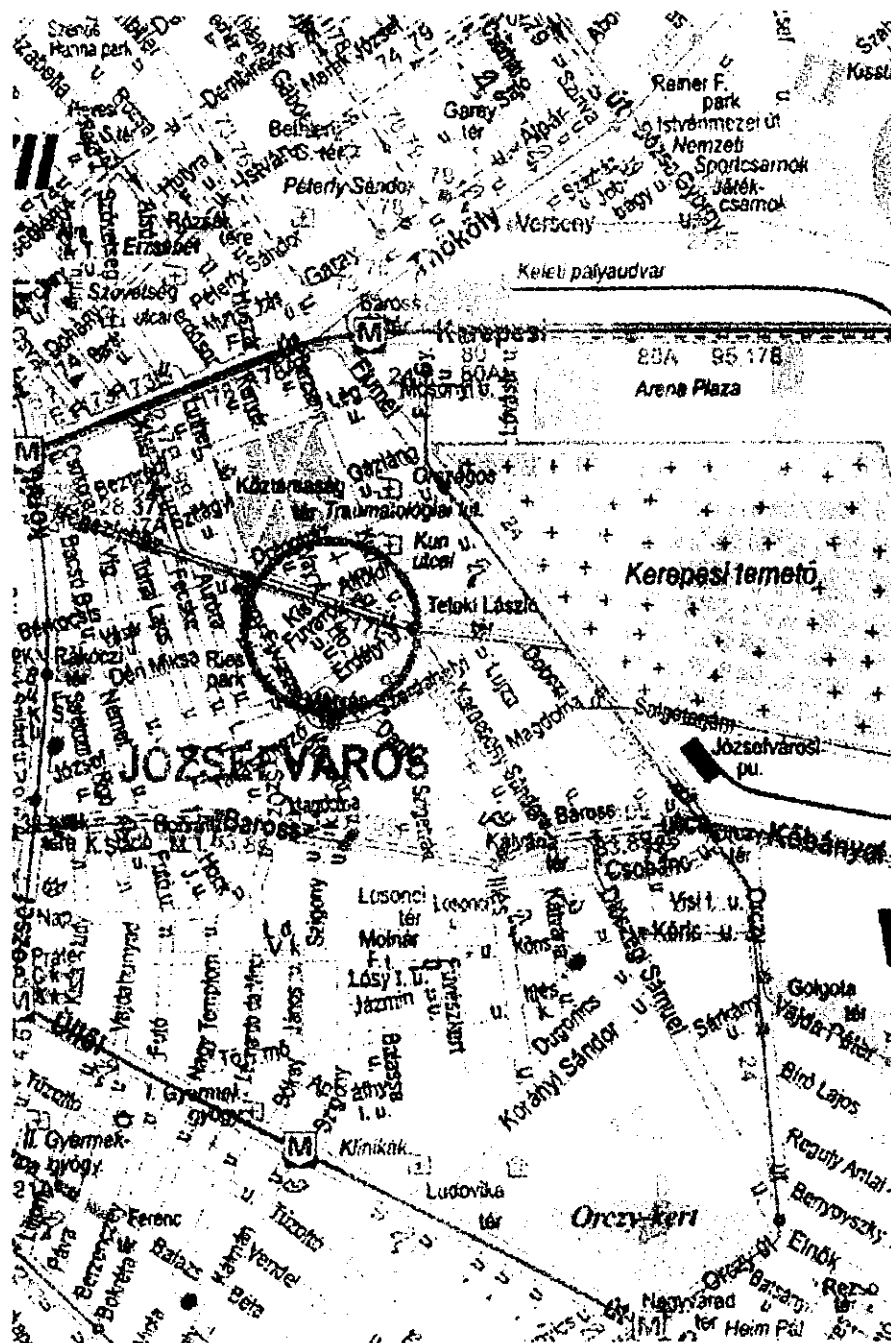


Belső raktár

2016. január 11.

TÉRKEP

Budapest, VIII. ker. Homok utca 3.



9

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: helyiség

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Vay Ádám u. 5. pincszint
HRSZ:	34765/0/A/2

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Grifton Property Kft.
Értékbecslő:	Toronyi Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	121.212 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.000.000 Ft
Az ingatlan likvidációs értéke:	5.600.000 Ft
Dátuma:	2018. 02. 02.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2018. 02. 07.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres, 2 árverésen volt, nem volt rá jelentkező

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Fajlagos forgalmi érték:	121.212 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.000.000 Ft
Likvid forgalmi érték:	5.600.000 Ft

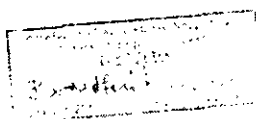
*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték:	121.212 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.000.000 Ft
Likvid forgalmi érték:	5.600.000 Ft

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

2019 FEBR 28.

Budapest, 2019.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

168 67

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Vay Ádám utca 5. (hrsz.:34765/0/A/2) szám alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince raktár-üzlet forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2018. február 02.



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vay Ádám utca 5. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 34765/0/A/2)

ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vay Ádám utca 5. pince
Hrsz. : 34765/0/A/2

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/üzlet
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany,
Építési technológia : hagyományos, tégl
Alapterület (felmérés alapján) : 66 m²
Belmagasság : 2,8 méter
Bejárati ajtó magassága : 1,8 méter
Komfortfokozat : komfort nélküli
Társasház telkének területe : 503 m²

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Adószám: 13901390-13
BUDAPEST

Budapest, 2018. 02. 02. Igazgatási osztály

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2018. február 02.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 121.212,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 8.000.000,- Ft
azaz Ötmillió forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 4.700.000,- Ft
azaz Négymillió-hétszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 5.600.000,- Ft
azaz Ötmillió-hatszáz ezer forint

Budapest, 2018. február 02.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22674052-2
Ingatlanforgalmi értékbécső
névjegyzék szám: 03451/2002



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Vay Ádám utca 5. szám alatti, 34765/0/A/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú pince raktár/üzlet értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2018. január 30.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2018. január 24.)
- 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	: Vay Ádám utca 5. pince
Helyrajzi szám	: 34765/0/A/2
Megnevezése	: raktár
Terület	: 66 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Vay Ádám utcában, a II. János Pál pápa tér és a Népszínház utca között lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház összközműves, az értékelt ingatlanban csak villany közmű található. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal, trolikkal, valamint metróval érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Vay Ádám utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1896.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: fél nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: műpala, átlagos állapotú
külső felületképzés	: kőporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fém szerkezetű portálajtó, fém szerkezetű ablakok, fémráccsal védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, gyenge állapotú
belső felületképzés	: vakolt falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók	: -



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1986-ban épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + 5 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Vay Ádám utcában, a II. János Pál pápa tér és a Népszínház utca között lévő társasház pincéjében található, a Vay Ádám utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlanban csak villany közmű adott.

A vizsgált ingatlan 3 raktárhelyiségből áll, a helyiségek belmagassága 2,8 m.

A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,8 m.

A bejárati ajtó és ablakok fém szerkezetűek, az ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak.

A padozat beton, gyenge állapotú. A falak vakoltak, gyenge állapotúak. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.

Szemle során az ingatlanban valószínűsíthető, hogy csőtörés volt, mert fekália borította a raktárhelyiséget kb. 1 méter magasan.

Szemle során az ingatlan üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében gyenge műszaki állapotú.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m ²
<i>Pince</i>			
Raktár	18,53	100%	18,53
Raktár	8,05	100%	8,05
Raktár	39,7	100%	39,70
Ingatlan összesen	66,28		66,28
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	66		66
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	66,00		66,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett redukált alapterület összesen: 66 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 üzletek elmúlt egy évben megvalósult adásvételi adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Raktár/üzlet	Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet		Üzlet	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Vay Ádám utca 5.	Baross utca		Karácsony S. utca		Orczy út		Népszínház utca		Tömör utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	pinceszint	fsz+pince		fsz+pince		fsz+pince		fsz+pince		pince	
Ingatlan hasznos összterülete	66	190		155		230		161		97	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		félkomfortos		komfortos		komfortos		komfort nélküli	
Építés éve	1896	1910		1930		1920		1900		1900	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge állapot	tégla, átlagos áll.		tégla, közepes állapot		tégla, átlagos állapot		tégla, felújítandó áll.		tégla, rossz állapot	
Eladási ár Ft-ban		24 300 000		27 000 000		31 000 000		22 000 000		4 800 000	
Eladás ideje		2017		2017		2017		2017		2017	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		127 895		174 194		134 783		136 646		49 485	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb	15%	nagyobb	10%	nagyobb	5%
használhatóság (3)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-10%	azonos	0%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		0%		0%		-5%		10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		115 105		174 194		134 783		129 814		54 433	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	121 666	azaz Nyolcmillió forint									
Az ingatlan becslött piaci forgalmi értéke	8 000 000										
Az ingatlan becslött likvidációs értéke	5 600 000										
		azaz Ötmillió-hatszázezer forint									

azaz Nyolcmillió forint
azaz Ötmillió-hatszáz ezer forint

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

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.242 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

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

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, fsz+pince, Baross utca	240	500 000	2 083
2. Üzlet, fsz+pince, Bezerédi utca	100	135 000	1 350
3. Üzlet, felszuterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fsz+pince, Nagy Fuváros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, felszuterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 380
Kialakítása miatti korrekció	-10%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 242
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			66
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			81 972
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			983 664
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			737 748
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			22 132
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			22 132
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			29 510
Kalkulálható költségek összesen, Ft			73 775
Éves üzemi eredmény, Ft			663 973
Tőkésítési ráta			8,0%
Tőkésített érték, Ft			8 299 665
Befektetési kiadások			400 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			7 899 665
Hozadéki érték kerekítve, Ft			7 900 000

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

175
m

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	503	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	545	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	27	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	170 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kérekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x átlagos telekérték)	4 700 000	azaz: Négy millió-hétszáz ezer forint

4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Vizsgált ingatlan	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	8 000 000	7 900 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	8 000 000	

A Budapest, VIII. kerület, Vay Ádám utca 5. (hrsz.:34765/0/A/2) szám alatti, Önkormányzati tulajdonú pince raktár/üzlet jelenlegi piaci értékét:

8.000.000 Ft-ban,

azaz

Nyolcmillió forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2018. február 02.

Grifton Property Kft.
1439 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01.09.344164
Törönyi 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

177
89



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Budapest, VIII. ker. Vay Ádám utca 5. pince raktár/üzlet (Hrsz.: 34765/0/A/2)

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Alaprajz
Fényképek
Térkép

178

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Közföldi Hivatala
Budapest, XI. Budaihegyi út 57-58 Budapest, Pf. 615

Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadás

Képfeliratos szám: 80303201801241444150gmhxajtTal-85307958-1...

2018. 01. 24.

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 34765/3/A/2 helynyelvi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Vay Ádám utca 5. építmény: "Felsővárosi lakóház"

II RÉSZ

1. Az egyedi önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület	szobák száma	építmény	tulajdoni forma
	m ²		építmény	

érték	0	0	50510000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 899889-1999/1999.02.14				

2. bejegyző határozat: 151495/1996/1996.10.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni lap: 171

bejegyző határozat: 151495/1996.10.17.10.17

jog cím: 199. sz. MKM-tv. 1996.10.17.10.17

jog cím: eredeti felvétel: 151495/1996.10.17.10.17

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1081 BUDAPEST VIII. KER. Vay Ádám utca 5-6

II RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

179

8

Műszaki leírás
a Budapest VIII. kerület Vay Adám utca 5. szám alatti
lakóépület felmérési tervéhez

I.
Az ingatlan műszaki állapota

1. Bevezetés

A tervdokumentáció a VIII. ker. Önkormányzat megbízása alapján készült a Budapest VIII. kerület 260. sz. tulajdoni lapon, a 34765 hrsz. alatt felvett, igazgatásilag Budapest VIII. ker. Vay Adám utca 5. szám alatti lakóházzal.

2. Általános ismertetés

A ház 1896-ban épült, magastetővel. A szintek száma 6. Pince, földszint, I - II - III. emelet, padlósszint. A teherhordó, a kitöltő falak anyaga téglá, a válaszfalak anyaga téglá.

A földem tartószerkezete:

pince feletti földem: téglá dongaboltozat,

közbenső földemek: acélgerendák közötti poroszsüveg tégláboltozat.

záróföldem: csapos fagerenda földem.

Az épületben található nyílászárók faszervezetűek, pinceajtók és ablakok fém szervezetűek.

A lakóépületet magastető zárja le, utcai oldalon nyeregletővel, belső udvari szárnyakon félnyeregletővel, hófiarkú és hornyolt cserépfedéssel.

A szinteket összekötő fölépcső háromkarú befogott kőlépcsőfokokból, díszített kovácsoltvas korláttal szegélyezetten épült, a fszt. és III. emelet között.

A melléklépcsőház kétkaru befogott, íves elhúzott kő lépcsőfokokból áll. Innen indul a pince le - és a padlás feljáró.

A lakások megközelítése a földszinten az udvarból, az emeleti szinteken a körfolyosóról történik.

A lakóépület vízzel, gázzal, elektromos hálózattal ellátott és csatornázott.

A fűtés lakásonként változó megoldású. Alapvetően gázüzemű berendezésekkel (konvektor, HERA, falimelegítő, CÍRKÓ).

A pincében 2 db nem lakás célú bérlemény található.

Talajvíz a környezetben nem található, de talajnedvességből eredő salétromos talffelületek a pincében és a földszinti lakásokban is megtalálhatóak.

II.

Közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az alábbiakban felsorolt telek, építményrészek, berendezések, felszerelések:

- I. Telek: 503 m² ✓
- II. Alap- és felmenőfalak, kémények
- III. Pince, közbenső és zárófödém
- IV. Tetőszerkezet héjalással
- V. Homlokzat
- VI. Kapubejáró: 9,69 m² ✓
- VII. Udvar: 68,85 m² ✓
- VIII. Lépcsők, lépcsőházak korlátokkal: 96,16 m² ✓
(16,4 + 10,64 + 13,62 + 9,42 + 13,62 + 9,42 + 13,62 + 9,42)
- IX. Pincelajjáró: 4,98 m² ✓
- X. Pincerekeszek: 86,81 m² ✓
(34,09 + 2,7 + 5,44 + 5,44 + 5,44 + 2,94 + 4,62 + 2,15 + 3,54 + 20,45)

2. A terven 2. sorszámmal jelölt raktár

(Bérlő: NÄDLER KFT)

raktár lépcsővel: 39,70 m²

raktár: 18,53 m²

raktár: 8,05 m²

Összesen: 66,28 m² /

valamint a közös tulajdonból 545/10000 hányad.

3. A terven 3. sorszámmal jelölt fszt. 1. sz. alatti lakás

(Bérlő:)

szoba: 27,54 m²

szoba: 13,77 m²

gardrob: 6,07 m²

konyha: 9,13 m²

előszoba: 11,97 m²

fürdőszoba: 4,81 m²

WC: 1,35 m²

kamra: 1,50 m²

Összesen: 76,14 m² /

valamint a közös tulajdonból 626/10000 hányad.

4. A terven 4. sorszámmal jelölt fszt. 2. sz. alatti lakás

(Bérlő:)

szoba: 27,59 m²

szoba: 13,77 m²

étkező: 6,86 m²

konyha: 9,00 m²

előszoba: 11,97 m²

fürdőszoba: 5,43 m²

WC: 1,35 m²

kamra: 1,50 m²

77,47 m² /

valamint a közös tulajdonból 637/10000 hányad.

1081 Budapest, Vay Ádám utca 5. pince raktár Hrsz.: 34765/0/A/2



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja



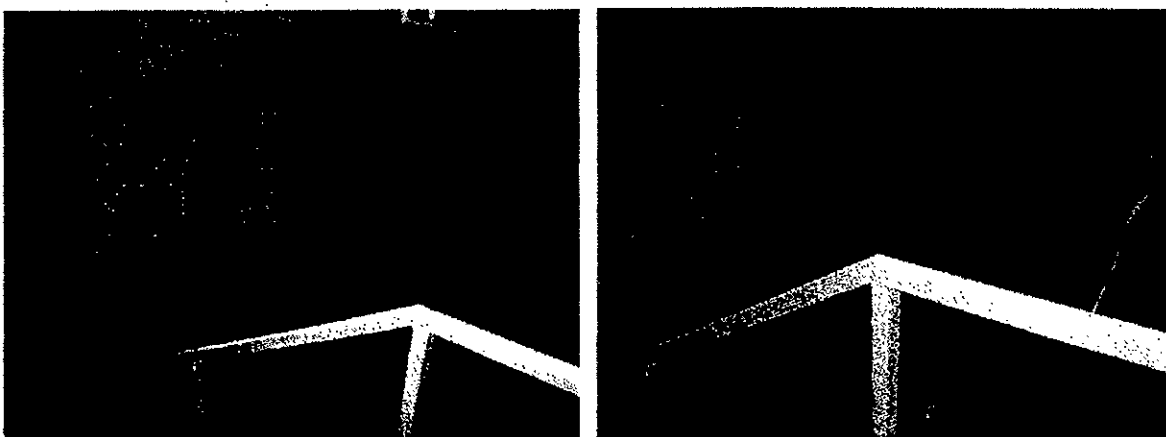
A vizsgált ingatlan bejárata

2018. január 30.

1081 Budapest, Vay Ádám utca 5. pince raktár Hrsz.: 34765/0/A/2



Raktár



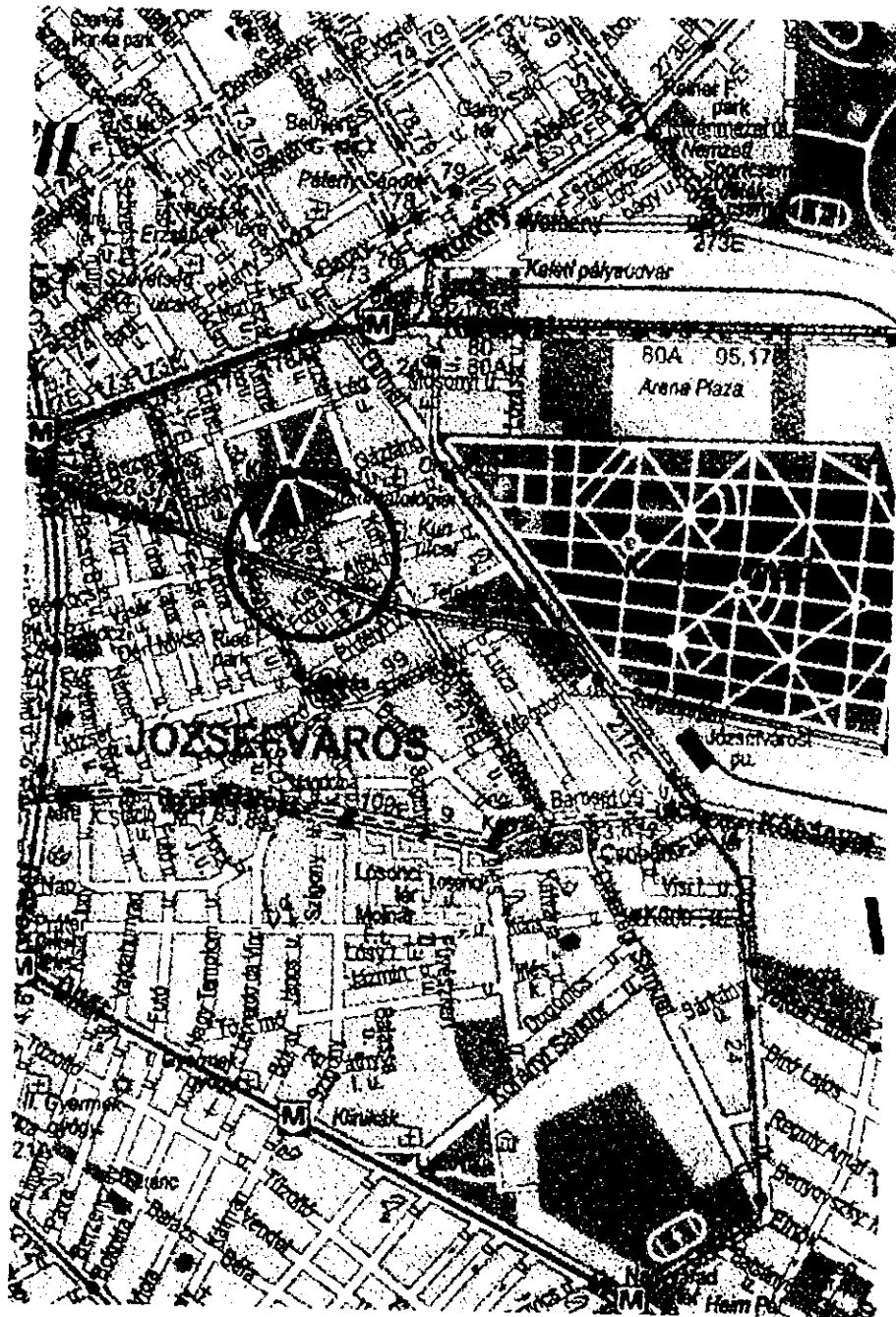
Raktár

2018. január 30.

185 9

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Vay Ádám utca 5.



(10)

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: telek

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Mogyoród
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Árpád vezér út 3.
HRSZ:	1590/36

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	Avant Immo Kft.
Értékbecslő:	Bártfai László
Fajlagos forgalmi érték:	14.369 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.283.465 Ft + ÁFA
Az ingatlan likvidációs értéke:	
Dátuma:	2018. 04. 17.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2018. 04. 23.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

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

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

***Aktualizálás:**

X forgalmi érték nem változott

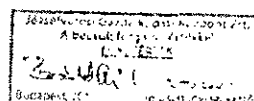
***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	14.369 Ft/m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	8.283.465 + ÁFA Ft
Likvid forgalmi érték:	 Ft

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

2019 JAN 08.

Budapest, 2019.



Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

187



Avant Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/ 908-1995
e-mail: avantimmo@t-email.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Mogyoród, Árpád vezér út 3.
1590/36 hrsz alatti kivett beépítetlen területről



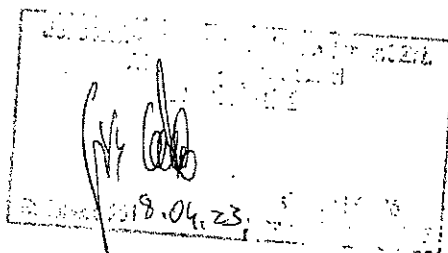
Budapest, 2018. április 17.

188

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Telek mérete m ²	732
Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	14 369
Forgalmi érték bruttó Ft	10 520 000
Áfa 27 % Ft	2 236 535
Forgalmi érték nettó Ft	8 283 465



Bártfai László
Bártfai László
okl. ö. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

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

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, politikai, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítéli meg.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

3. Tanúsítvány

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

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Mogyoród belterületén, az Újfalú nevű településrészen található. Az utca a telek előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda az ingatlan előtt nincs kiépítve. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Csapadékvíz-elvezetésre nyitott beton folyóka szolgál.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 5 percen belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és előtte, az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető. A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A telek leírása

Megnevezés	Kivett beépítetlen terület
Tulajdonos	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1/1
Telek területe	732 m ²
Tulajdoni lap III. rész	A 1590 és 1708 hrsz-ok összevonásából és újra megosztásából
	Társasház alapítás: jogosult: Mogyoród-Lakókert Kft.
Övezeti besorolás	Lke5 Kertvárosias lakóterületek

Építési előírások az Lke5 övezetre

A telek legnagyobb beépíthetősége 25 %, legnagyobb épületmagasság 5,5 m, szabadon álló építési mód, 700 m²-enként egy épület, 350 m²-enként egy lakóegység építhető.

A mellékelt változási vázrajz szerint alakították ki a tárgyi telket. A telek téglalap alakú, jó oldalarányú. Hossztengelyének tájolása ÉNy-DK-i, felszíne hosszirányban kb. 1 % lejtésű, keresztirányban kb. 5 %-ban, a domboldalnak megfelelően emelkedik. Az utcai közmű alapvezetékek közül gázcsanak a telken belül található. A telek felszínéről a környező dombokra nyílik panoráma. A telek három oldalról bekerített, utcafrontján nincs kerítés. A telek mindkét oldalán lakóházak vannak. A telektől ÉNy-i irányban kb. 60 m-re, az utca másik oldalán nagyfeszültségű 220 kV-os távvezeték található.

Megjegyzések a nagyfeszültségű távvezetésekről

Gazdasági és közlekedési miniszter 122/2004 (X. 15.) GKM rendelete

A biztonsági övezet terjedelme (7. §)

Nagyfeszültség föld feletti szabadvezeték esetén:

500 kV-ot meghaladó névleges feszültség szint fölött 40 méter

300-500 kV névleges feszültség szint között 28 m

200-300 kV névleges feszültség szint között 18 m

100-200 kV névleges feszültség szint között 13 m

1-35 kV névleges feszültség szint között 5 m, belterületre, fokozott biztonsági előírások megtartásával 2,5 m.

Burkolt vezetékek esetén: 1-35 kV 5 m, fokozott biztonsági előírásokkal 2,5 m, 1 kV alatti kisfeszültségű vezetékeknél 1 m.

Földben elhelyezett vezetékek biztonsági övezete:

35 kV-nál nagyobb névleges feszültség esetén 1,5 m

35 kV-nál kisebb névleges feszültség esetén 1,0 m

Tartószerkezetre szerelt nagy- és kisfeszültségű vezetékek biztonsági övezete:

A szélső, nyugalomban levő áramvezetőtől minden irányban 0,5 m, síkokban mérve.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmazzuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a KSH, az Illetékhivatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

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

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők

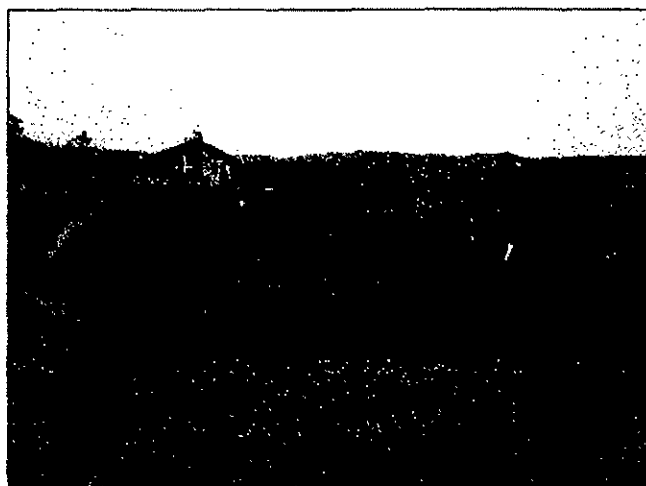
Panoráma
Szilárd burkolatú utca
Közművek az utcán, gázcsanak a telken
Kerítés három oldalról

Értékcsökkentő tényezők

Nagyfeszültségű vezeték az utca másik oldalán kb. 60 m-re
5 % keresztirányú emelkedés, 1 % hosszirányú lejtés
Nincs járda

5.2. Telek összehasonlító adatok

		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	Mogyoród Árpád vezér út 3.	Árpád vezér út	Mátyás király út	Föld utca	Föld utca
3	Gazdasági tényezők					
4	Ár (Ft)		12 400 000	11 300 000	12 200 000	10 850 000
5	Információ forrás		NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték	NAV illeték
6	Ingatlan alapterülete (m ²)	732	889	768	941	760
7	Fajlagos ár (Ft/m ²)	13 976	13 948	14 714	12 965	14 276
8	Ingatlan jellege		Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
9	Az ár jellege		Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció	Tranzakció
10	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Tulajdonjogi viszony		Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		nincs	nincs	nincs	nincs
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2018.	2018.	2018.	2018.	2018.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		12 400 000	11 300 000	12 200 000	10 850 000
18	Korrigált egységár (Ft/m ²)	13 976	13 948	14 714	12 965	14 276
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
27	Korrekciós tényező		1,00	1,02	1,05	1,02
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár (Ft/m ²)	14 283	13 948	15 008	13 613	14 562
31	Eladási tényezők					
32	Piacképesség	Távvezeték	ua.	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		1,00	0,96	0,96	0,96
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	jobb	jobb	jobb
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma	van	ua.	rosszabb	rosszabb	rosszabb
39	Korrekciós tényező		1,00	1,05	1,05	1,05
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Korrigált egységár (Ft/m ²)	14 369	13 948	15 128	13 722	14 678
45	Számított forgalmi érték, bruttó Ft	10 518 209				
46	Forgalmi érték kerekítve bruttó Ft	10 520 000				
47	Áfa tartalom Ft	2 236 535				
48	Nettó forgalmi érték Ft	8 283 465				



Mogyoród, Árpád vezér út 3. 1590/36 hrsz

194

