

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 436[✓]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 szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	16.64 m ² /
VII.	tároló 1	33.30 m ² /
VIII.	tároló 2	62.63 m ² /
IX.	tároló 3	53.43 m ² /
X.	tároló 4	71.18 m ² /
XI.	tároló 5	8.97 m ² /

RSJ Sz

Földszinten:

XII.	kapualj	9.90 m2 /
XIII.	lépcsőház	17.92 m2 /
XIV.	udvar	82.38 m2 /
XV.	közös WC	5.43 m2 /
XVI.	légudvar 1	6.23 m2 /
XVII.	légudvar 2	1.60 m2 /
XVIII.	légudvar 3	1.00 m2 /
XIX.	légudvar 4	1.00 m2 /

I.emeleten:

XX.	lépcsőház	17.92 m2 /
XXI.	függőfolyosó	27.33 m2 /
XXII.	közös WC	5.40 m2 /

II.emeleten:

XXIII.	lépcsőház	17.92 m2 /
XXIV.	függőfolyosó	27.33 m2 /
XXV.	közös WC	5.81 m2 /

III.emeleten:

XXVI.	lépcsőház	17.92 m2 /
XXVII.	függőfolyosó	27.33 m2 /
XXVIII.	közös WC	5.81 m2 /

Tetőszinten:

XXIX.	padlástér	351.29 m2 /
XXX.	feljárát	3.90 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 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 vagyonsrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival, felszerelésével az alábbiak szerint :

cm

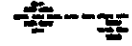
192

- 1.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1. számmal jelölt, a természetben " Fsz. 1." alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
311/10 000 hányad.
- 2.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben " Fsz. 2." alatti, konyha, fürdőszoba, szoba helyiségből álló öröklakás 30 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
333/10 000 hányad.
- 3.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben " Fsz. 4." alatti, konyha, kamra, alköv, szoba, helyiségből álló öröklakás 44 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
485/10 000 hányad.
- 4.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben " Fsz. 5." alatti, konyha, fürdőszoba, WC, szoba, helyiségből álló öröklakás 24 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
265/10 000 hányad.
- 5.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben " Fsz. 6." alatti, konyha, tároló, szoba helyiségből álló öröklakás 30 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
332/10 000 hányad.
- 6.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben " Fsz. 7." alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 24 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
261/10 000 hányad.
- 7.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben "I.em. 8. " alatti, konyha, előszoba, közlekedő, fürdőszoba, felszoba, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 69 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
755/10 000 hányad.
- 8.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben "I.em. 10. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 29 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból
318/10 000 hányad.

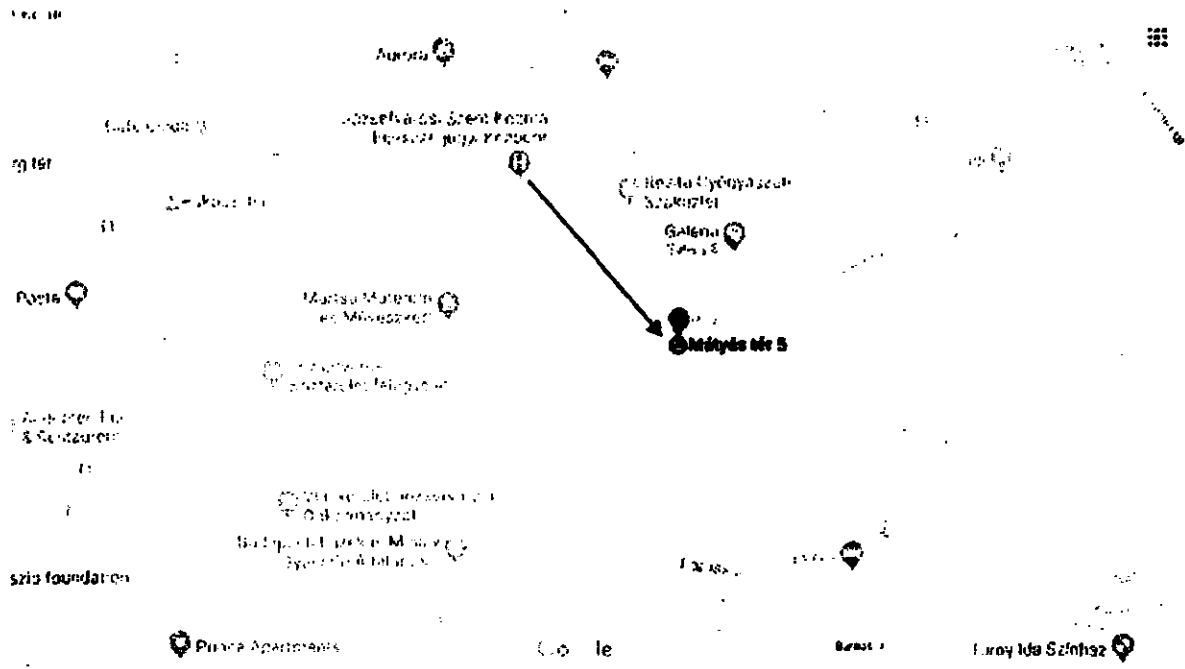
193

FOTÓMELLÉKLET:

**1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1.
HRSZ: 35280/0/A/1**



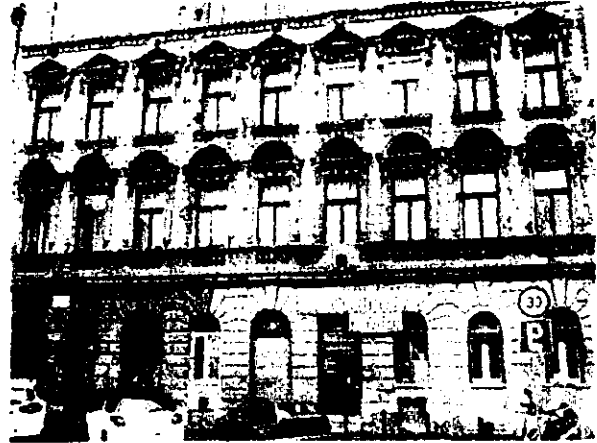
CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜZÜLDÉSI VEZETŐK ÉRTÉKELŐI



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata

Handwritten signature

19h

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1.
HRSZ: 35280/0/A/1

CPR-VAGYONBETEKELŐ KFT.
TÖBBSZETES MEGOLDÁS-ELŐZMENEK



06. lábazat



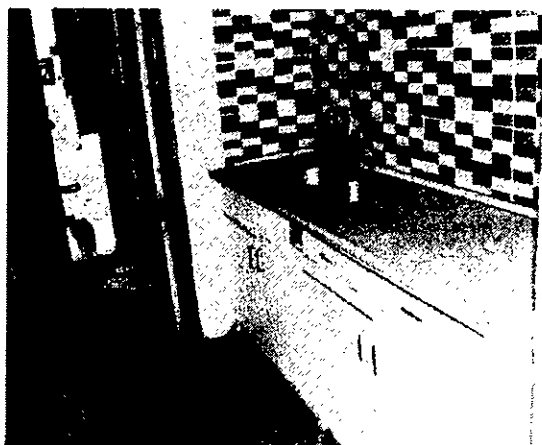
07. belső homlokzat, függőfolyosó



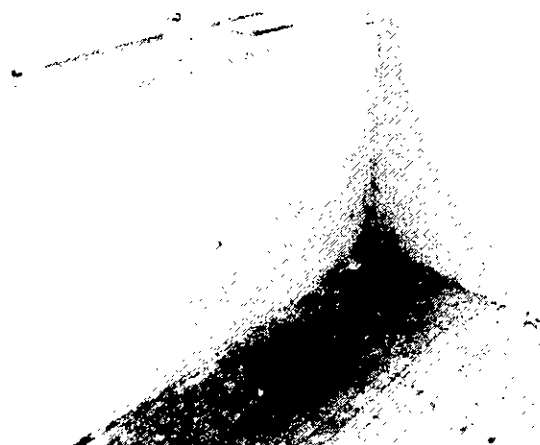
08. bejárat ajtó



09. konyha



10. konyha

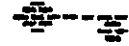


11. szoba

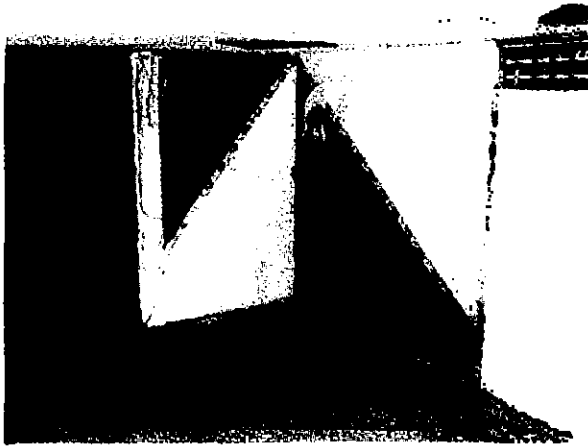
195

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1.
HRSZ: 35280/0/A/1



CPM-SAG FŐMÉRTELEKŐ KFT.
FŐGÉPÉNY VIZSGÁZÁS ÉS ÜZEMELTETÉS



12. szoba



13. galéria



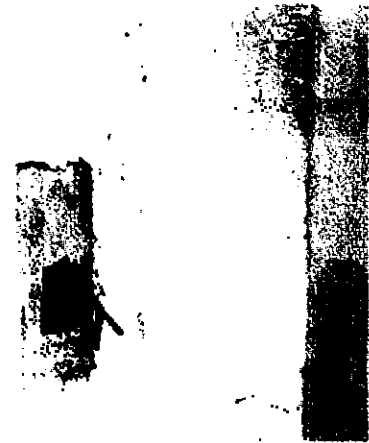
14. fürdő



15. fürdő



16. villanybojler



17. villanyóra helye

Handwritten signature

Handwritten signature

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-269

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.



szám alatti

36061/0/A/2 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. május

Független | Megbízható | Értékmérő

197

[Handwritten signature]

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-269
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.
Helyrajzi száma	: 36061/D/A/2
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 15 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 15 m ² Fajlagos m2 ár: 584 440 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 818 m ²
Eszmei hányad	: 93 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:	8 770 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-hétszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 520 000 Ft
	azaz Egymillió-ötszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*:	7 020 000 Ft
	azaz Hétmillió-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.

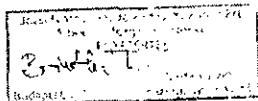
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. április 24.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 6.

2019 MÁJ 09.



CPR-Vagyondaráló Kft.
1125 Budapest, József u. 112.

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, Kálvária utca 28. földszint 2.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 15,0 m²
 Helyrajzi száma: 36061/0/A/2
 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 kerületrésében, a Kálvária térről nyíló utcában található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház földszintjének belső udvari részén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártsorú beépítésű, pince + fsz + 2 emelet szintkialakítású épület az 1890-es évek végén épült, kisméretű égetett téglá falazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének belső udvari részén helyezkedik el, bejárata a belső udvar felől érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata vakolt, a földszinten és az első emeleten kváderezett, a második emeleten kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban. Felszíni vízesedés miatt az utcafronti homlokzat jelentős részén vakolathibák láthatók. A tetőszerkezet és az ereszcsonna állapota megfelelő, biztosítja a felszíni vízvezetést. A belső udvari rész homlokzata az utcafrontinál jobb állapotban van, az elmúlt években felújításon esett át, az emeleti közlekedő folyosók karbantartottak, a fém tartószerkezeti részek állapota megfelelő.

Albetétben belül közműrendszerek közül az elektromos rendszer, a víz és a közcsonna kiépített, villanyóra fellelhető, vízóra nem található, gázcsanak megtalálható. Az ingatlan bejárata a szemle időpontjában OSB lappal fedett, a bejárati ajtó üvege hiányzik, a tokszerkezetre nem fekszik fel, biztonságtechnikailag nem megfelelő. A természetbeli helyiségtagolás megegyezik a csatolt alaprajzzal, az ingatlan egy helyiségből áll, a bejárati ajtó mellett vízvételi lehetőséggel és közcsonna kiállással, kiépített fürdő, wc, konyha nem található. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerek nem kiépítettek, vezetékes gáz csanjka iakrészen belül.

Épület:

Épület építési éve:	~1890	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	részben kváderezett, kőporos homlokzat	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	csaphornyos parketta	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos fa szerkezetű ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	
Átlagos belmagassága:	385 cm	magas
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsonna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
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 nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, jelentős felújítása szükséges. Az utcafronti homlokzaton jelentős mértékű lokális vakolatmálás tapasztalható, a függőleges teherhordó szerkezet téglái néhol látszanak, a lábazati részen talaj menti felázásból adódó esztétikai hibák láthatók.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható, a mennyezeten kisebb kiterjedésű vakolatmálás. Műszakilag és esztétikailag leromlott, felújítandó állapotban van, a szemle időpontjában nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, nem rendelkezik meleg-víz ellátással, fűtéssel, nincs kiépítve fürdő, wc.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	parketta	festett, részben csempézett	15,20 m ²	100%	15,20 m ²
mérési korrekció			-0,20 m ²	100%	-0,20 m ²
<i>Összesen:</i>			15,00 m ²		15,00 m ²
Összesen, kerekítve:			15 m²		15 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cseréine 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 értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% =$ lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (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 egységei alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	818 m ²	
Eszmei hányad:	93	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	7,61 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	1 520 000 Ft	, Egymillió-ötszázhuszezer- Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.	VIII. ker., Korányi Sándor utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Illés utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	15	18	18	23	25	22
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		13 200 000	15 990 000	18 990 000	17 690 000	16 300 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		660 000	799 500	743 087	636 840	666 818
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	2%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		3%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		-8%	-16%	-8%	0%	-12%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-3%	0%	-3%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-12%	-25%	-19%	-8%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		578 160	596 427	598 928	585 893	562 795
Fajlagos átlagár:		584 440 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		8 766 600 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		8 770 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Losoncinegyed, földszinti, átlagos állapotú, komfortos, 1 szobás, belső udvari tájolású, galériázott lakás, ingatlan.com/28942694
- adat: Orczynegyed, második emeleti, komfortos (elektromos), felújított állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/29105429
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/29260868
- adat: Orczynegyed, 1. emeleti, komfortos, felújítandó állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/29077679
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, felújított állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28764353

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

8 770 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hétszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Kálvária tér
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	15	24	25	25
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	115 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	4 140	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		5%	5%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-6%	-12%	-6%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-2%	-12%	-1%
Korrigált fajlagos alapár:		3 694 Ft/m ² /hó	3 643 Ft/m ² /hó	3 564 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 634 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:


1. adat: Losoncinegyed, földszinti, jó állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/29239043
2. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, felújított állapotú, összkomfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28467515
3. adat: Orczynegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 634 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		588 708 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	29 435 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 774 Ft
Egyéb költségek:	5%	29 435 Ft
Költségek összesen:		70 645 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		518 063 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		7 970 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 970 000 Ft

azaz Hétmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .

205 

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	8 770 000 Ft	100%	8 770 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 970 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			8 770 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

8 770 000 Ft

azaz, Nyolcmillió-hétszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 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: **1089 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **8 770 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-hétszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. április 24.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2019. május 6.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerület, Hivatala
Budapest, XI., budafokai út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000094/176619/2019

2019.04.10

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérlet: 36061/0/A/2 helyrajzi szám

1069 BUDAPEST VIII. KER. Kalvária utca 20. földszint. ajtó:2. "felújítástól" kezdve
L.R.E.S.Z.

1. Az egyéb onköltségek adatai:

név	terület m ²	szobák száma egység/Éf	szemes hányad	tulajdoni form.
lakás	35	1 0	93/10000	önkormányzat

Befizetés határonat: 999992/1999/

2. Befizetés határonat: 140214/1995/1995.07.10

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

L.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1

befizetés határonat: érkezési idő: 140214/1995/1995.07.10

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

jogcím: eredeti felvétel: 140214/1995/1995.07.10

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT


cím: 1062 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

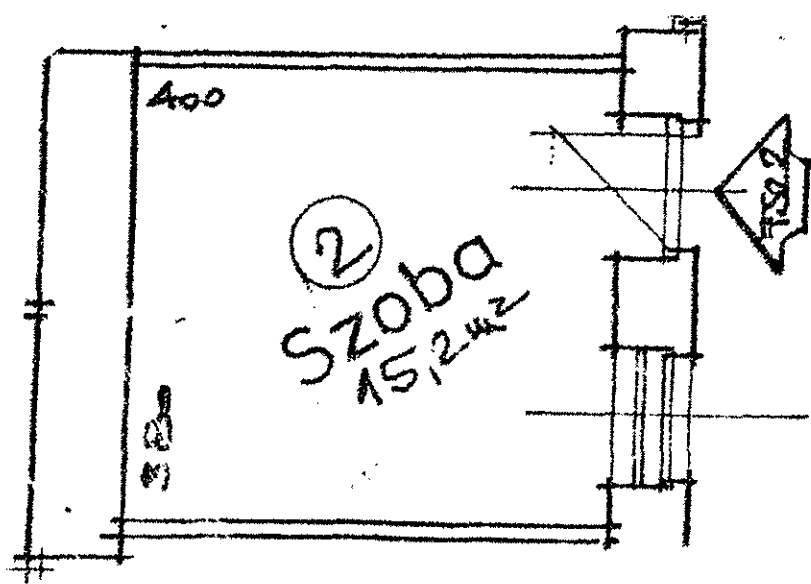
L.R.E.S.Z.

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

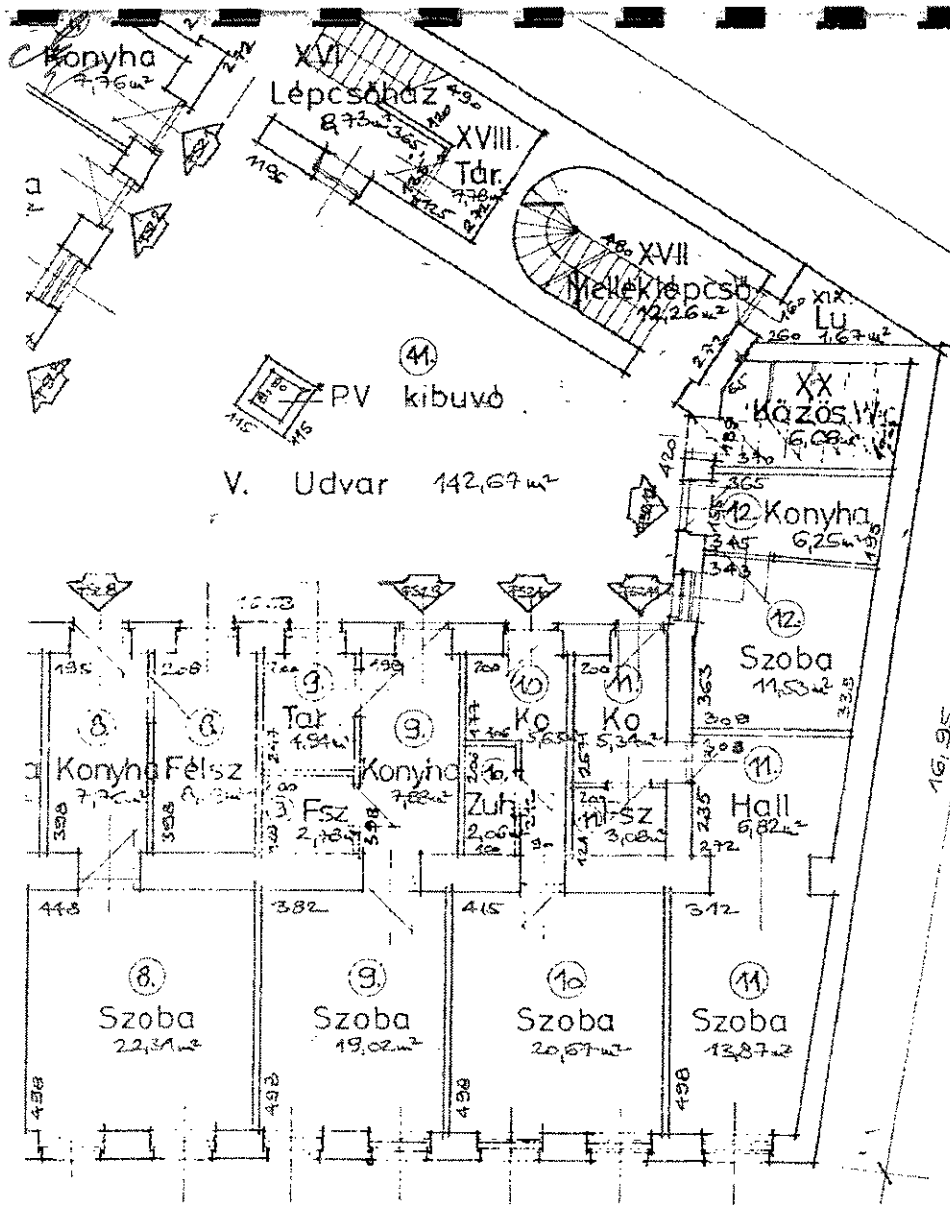
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ALAPRAJZI MELLÉKLET:	 CBR-VAGYONERJÉKELŐ KFT. (REGISZTRÁLT VAGYON-ÉRTÉKELŐ)
1089 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2. HRSZ: 36061/0/A/2	



Handwritten signature
 209



KÖZÖS TULAJDONI RÉSZEK

V. Udvar	142,67 m ²
XV. Kapualj	22,66 m ²
XVI. Lépcsőház	8,73 m ²
XVII. Melléklépcsőház	12,26 m ²
XVIII. Tár.	7,78 m ²
XIX. Légudvar	4,28 m ²
XX. Közös Wc	6,88 m ²

KÜLÖN TULAJDONI RÉSZEK

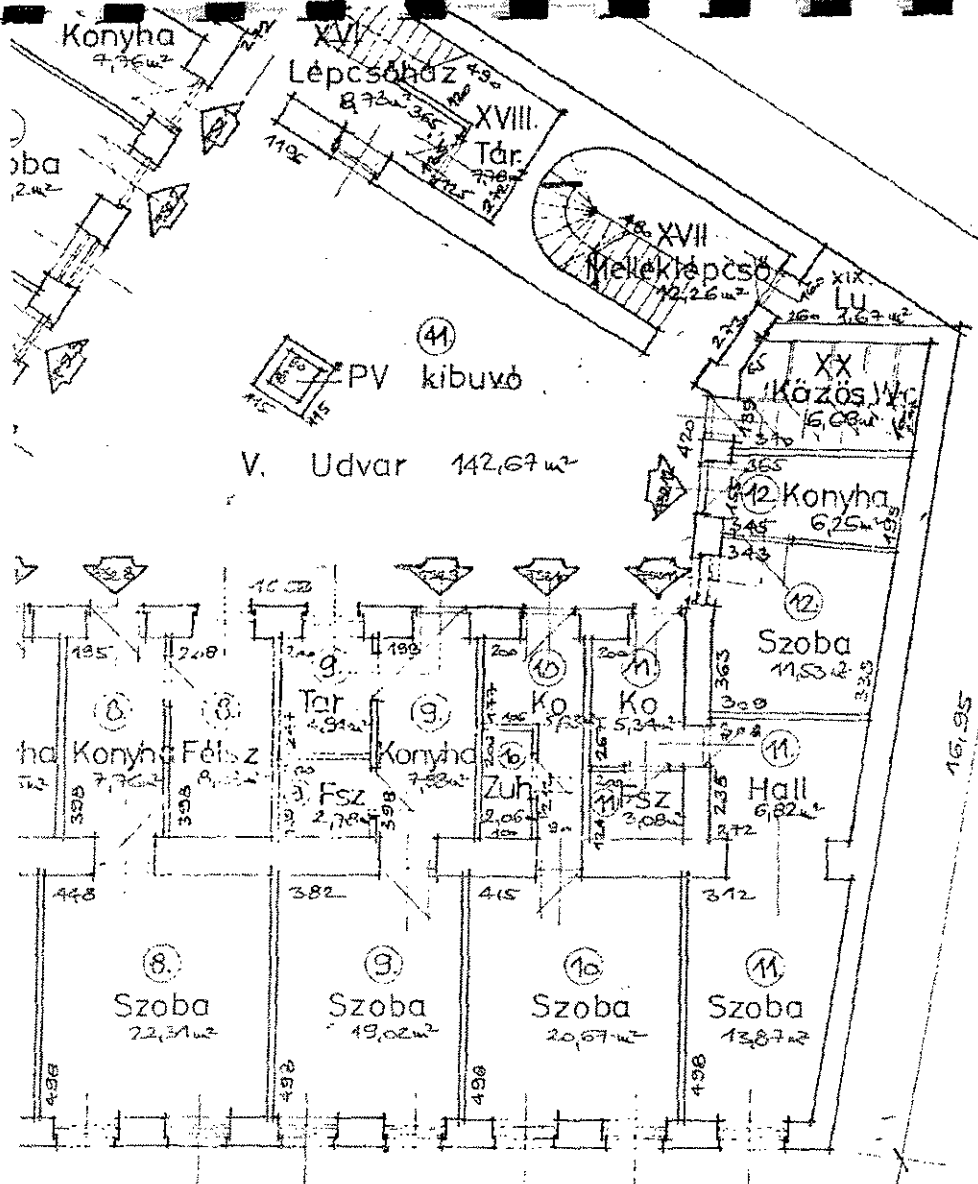
1. Földszint	1.	28,43 m ²
2. Földszint	2.	15,20 m ²
3. Földszint	3.	30,97 m ²
4. Földszint	4.	40,15 m ²
5. Földszint	5.	36,60 m ²
6. Földszint	6.	41,34 m ²
7. Földszint	7.	30,37 m ²
8. Földszint	8.	38,35 m ²
9. Földszint	9.	34,62 m ²
10. Földszint	10.	28,36 m ²
11. Földszint	11.	29,11 m ²
12. Földszint	12.	17,78 m ²
40. Földszinti üzlet		86,67 m ²
41. Polgárvédelmi kibuvó		0,64 m ²

A terv a földrajzi és építészeti tervrajzok alapján készült. A földrajzi tervrajz a földrajzi tervrajz alapján készült.



BUDAPEST KÁLVARIA U 28
 LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET
 FELMÉRÉSE M=1:100
 FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

2/0



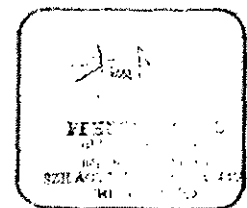
KÖZÖS TULAJDONI RÉSZEK

V. Udvar	142,67 m ²
XV. Kapualj	22,66 m ²
XVI. Lépcsóház	8,73 m ²
XVII. Melléklépcsóház	12,26 m ²
XVIII. Tároló	7,78 m ²
XIX. Légudvar	4,28 m ²
XX. Közös Wc	6,88 m ²

KÜLÖN TULAJDONI RÉSZEK

1. Földszint	1.	28,43 m ²
2. Földszint	2.	15,20 m ²
3. Földszint	3.	30,97 m ²
4. Földszint	4.	40,15 m ²
5. Földszint	5.	36,60 m ²
6. Földszint	6.	41,34 m ²
7. Földszint	7.	30,37 m ²
8. Földszint	8.	38,35 m ²
9. Földszint	9.	34,62 m ²
10. Földszint	10.	28,36 m ²
11. Földszint	11.	29,11 m ²
12. Földszint	12.	17,78 m ²
40. Földszinti üzlet		86,67 m ²
41. Polgárvédelmi kibuvó		0,64 m ²

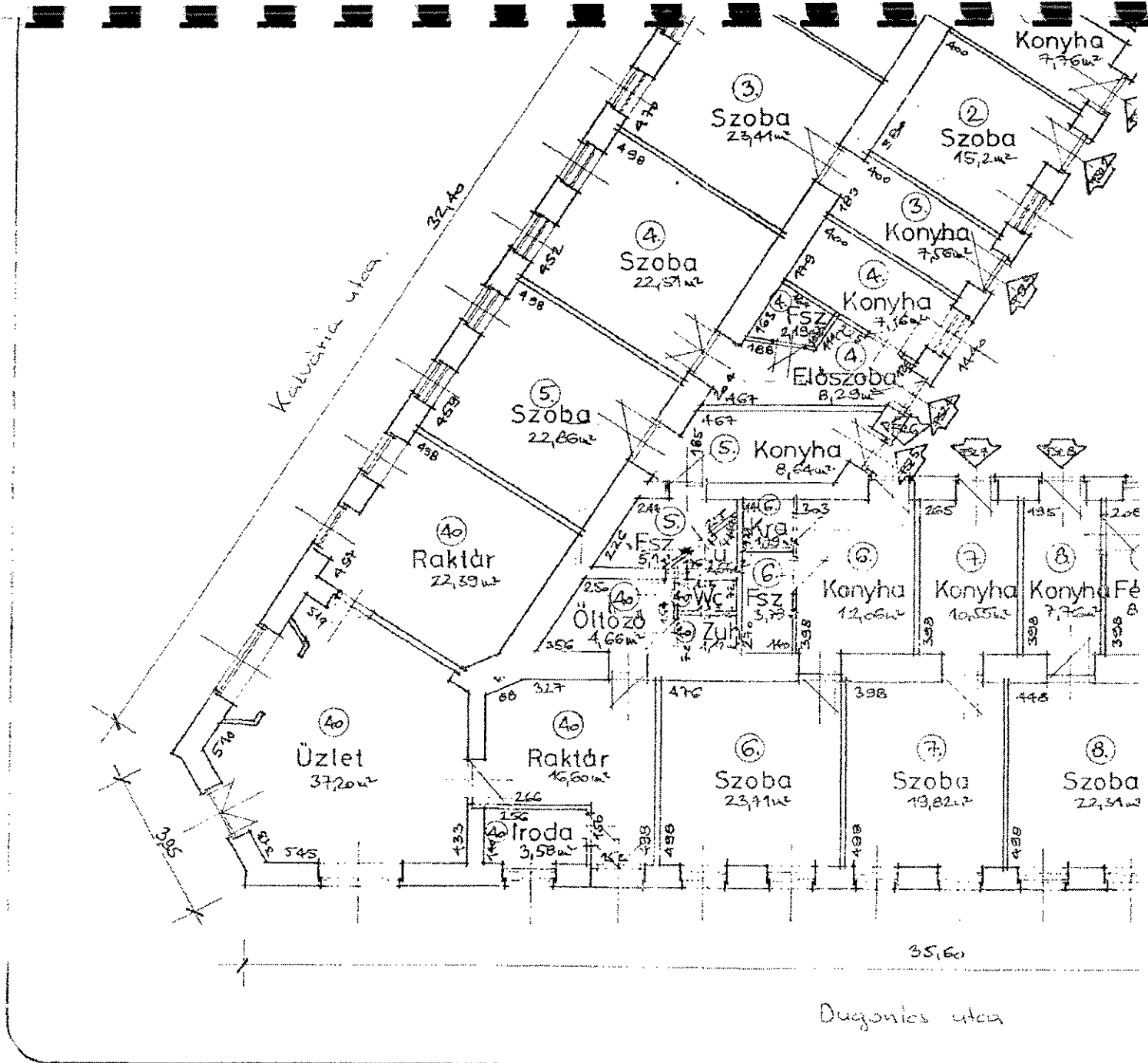
Budapesti Építési és Építészeti Kamara
 Budapesti Építészeti Kamara
 Budapesti Építészeti Kamara
 Budapesti Építészeti Kamara



BUDAPEST KÁLVARIA U 28
 LAKÓÉPÜLET ALAPTERÜLET
 FELMÉRÉSE M=1:100
 FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

2/11
 [Handwritten signature]

Handwritten signature or initials in the top left corner.




212

Ezt az okiratot a mai napon
a Fővárosi Kormányhivatalában
benyújtották

1995. 07. 18.

aláírás
5



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÖZTARSASÁGI HIVATALA

1997. JUL 8 13:07/5

Melléklet: Szám:

1995. 07. 18.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK



aláírás
5

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 1422. tulajdoni lapon 36061.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. Kálvária u. 28. sz. alatt, 818 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, a 103/1994. /II. 15. /kelt határozata alapján elidegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (818 m²) területe.
- II. Az épület alapjai és függőleges teherhordó szerkezetei, a kémények épületen belül és kívül.
- III. Az épület homlokzatai a lábzetekkel nyílászárókkal együtt

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODÁJA

IKTATÓSZÁM:

h263


ÉRKEZÉS

1995-07-25

ELINTÉZESI
HATÁRIDŐ.

MELLÉKLET:

ELŐADÓ.



- IV. A közbenső szilárd födémek és erkélylemez burkolat nélkül, a zárófödém a burkolattal együtt.
- V. Belső udvar térburkolattal 142,67 m².
- VI. Az udvari függőfolyosók burkolattal és korláttal együtt 85,2 m².
- VII. A lépcsők szerkezettel és kiegészítő pihenő lemezekkel, korlátokkal együtt.
- VIII. A fa fedélszerkezetek, a tető hejalással, kiegészítő bádogos szerkezetekkel együtt.
- IX. Vízalap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- X. A telken és az épületben lévő csatorna alaphálózat és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek rácsatlakozásáig.
- XI. Az elektromos fővezeték és hálózat a kábelfejtől a külön tulajdoni illetőségek mérőórájáig, valamint a ház közösségi tereinek világítási hálózata és szerelvényei.
- XII. Gáz alap és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogasztásmérőjéig.
- XIII. Pincei tárolók, burkolatokkal együtt 247,99 m².
- XIV. Trafóház 42,47 m².
- XV. Kapualj 22,66 m².
- XVI. Lépcsőház 43,81 m².
- XVII. Melléklépcsőház 41,18 m².
- XVIII. Tároló 7,78 m².
- XIX. Légudvar 6,86 m².
- XX. Közös WC 23,36 m².
- XXI. Padlástér 631,12 m².
- XXII. Pincelejárát és közlekedő 20,36 m².
- XXIII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

JW

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

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

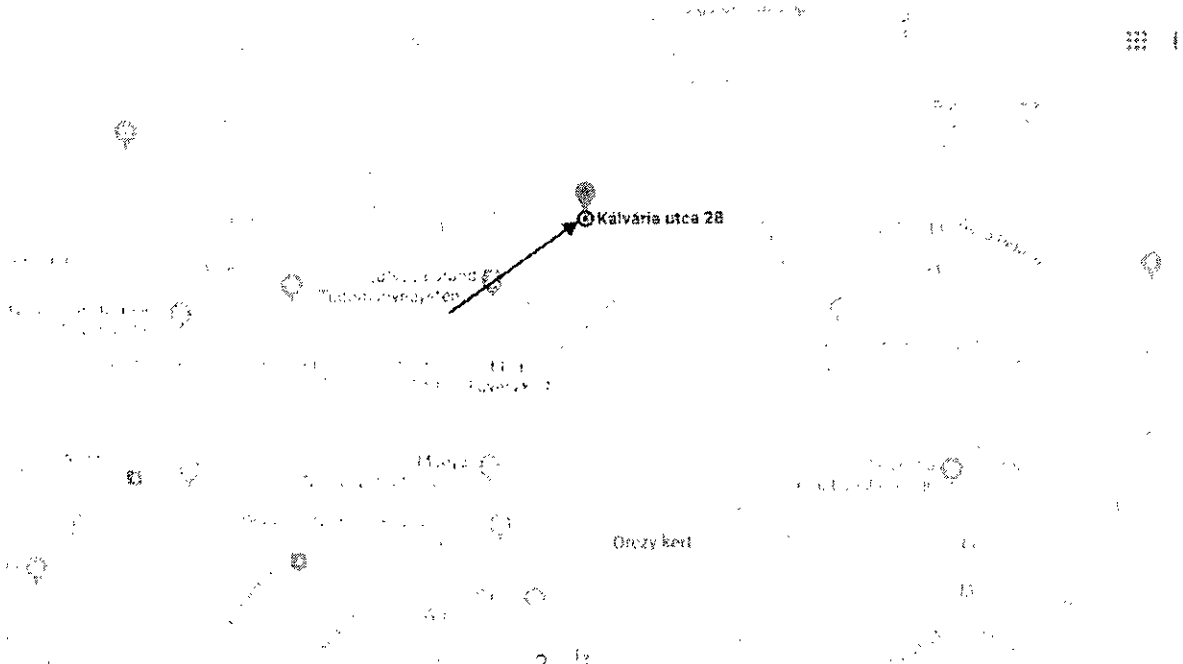
Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival,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

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, szobából, konyhából álló **öröklakás 28,43 (28) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **175/10000** hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, 1 db szobából álló **öröklakás 15,20 (15) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **93/10000** hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, szobából, konyhából álló **öröklakás 30,97 (31) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **190/10000** hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, szobából, konyhából, előszobából, fürdőszobából álló **öröklakás 40,15 (40) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **247/10000** hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu, szobából, konyhából, fürdőszobából álló **öröklakás 36,60 (37) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **225/10000** hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 6. ajtószámu, szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló **öröklakás 41,34 (41) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **254/10000** hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 7. ajtószámu, szobából, konyhából álló **öröklakás 30,37 (30) m²** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **187/10000** hányadrész.

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.
HRSZ: 36061/0/A/2

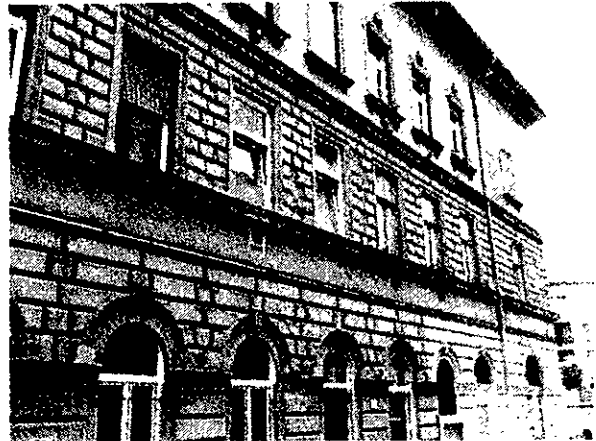
CFA-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÖBBSZÁZ VEGZS ÉS ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. lábazat

JW

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.
HRSZ: 36061/0/A/2

ÁLLAMI TULAJDON
KÖZHASZNÚ ÉPÜLET
CPR-VAGYONTEREKEZŐ KFT.
1122 BUDAPEST, VILÁGOS-ÉRTŐMÉRE



06. belső homlokzat



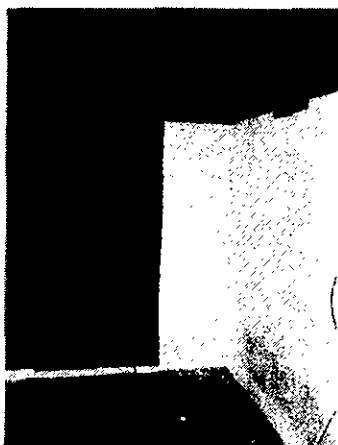
07. társasház utcafronti bejárata



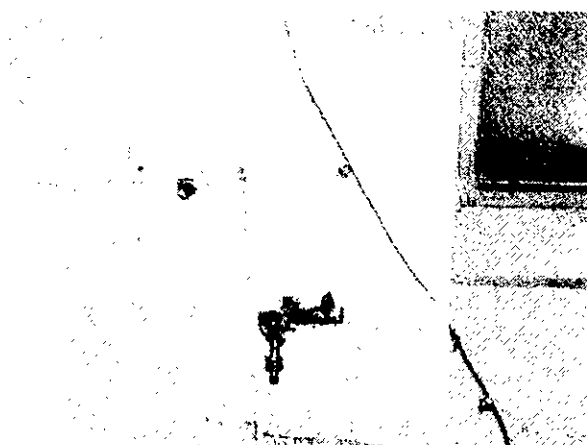
08. lakás bejárati ajtó



09. szoba



10. szoba

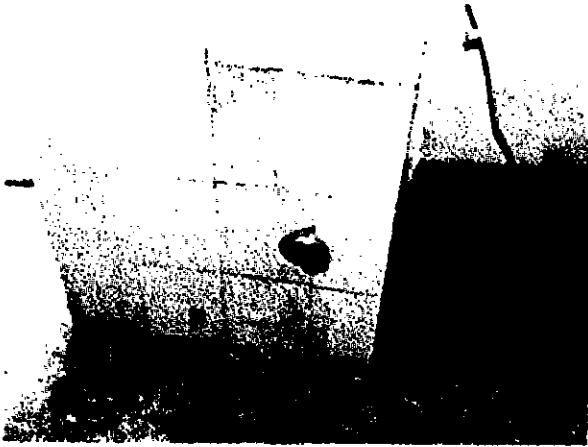


11. víz kiállítás

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Kálvária utca 28. földszint 2.
HRSZ: 36061/0/A/2


CBR-HAGYOMÉRTÉKELŐ KFT.
FELTÉTEL: VEGYŐZÉS ÉPÍTÉSÉRE



12. csatorna kiállás



13. szoba



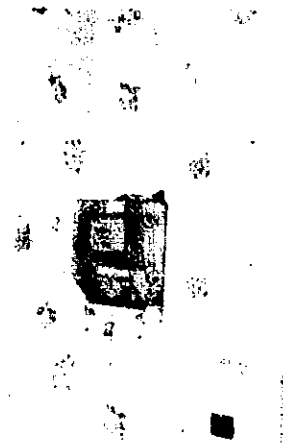
14. ablakszerkezet



15. vakolatomlás a mennyezeten



16. vezetékes gáz albetétben belüli kiállása



17. villanyóra

Handwritten mark

218

R

CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-270

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. 3. em. 33.



szám alatti

35051/0/A/33 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. május

Független | Megbízható | Értékmérő

219

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-270
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. 3. em. 33.
Helyrajzi száma	: 35051/0/A/33
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	: 24 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 24 m ² Fajlagos m2 ár: 469 238 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 715 m ²
Eszmei hányad	: 178 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **11 260 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 800 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-nyolcszázezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **9 010 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-tízezer- 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.

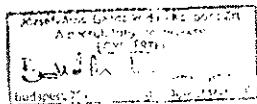
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. március 23.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 6.

2019 MÁJ 09.



CPR.Vagyonevékelő Kft.
 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 23. 3. em. 33.
 Lakatos Ferenc
 Ingatlan-értékelő

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. 3. em. 33.
Tulajdoni lap szerinti területe:	24,0 m ²
Helyrajzi száma:	35051/0/A/33
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 Csarnoknegyed kerületrészében, a Mátyás teret a Népszínház utcával öszekötő utcában található, utcafronti zárt sorú beépítésű társasház legfelső lakószintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású társasházak találhatók.

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

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártos beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintklakítású épület az 1920-as években épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület legfelső lakószintjén található, bejárata a belső udvari rész felől, nyitott lépcsőházon keresztül, közlekedő folyosóról érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata vakolt, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban. A működő lábazat felett vakolt, jelentős – talaj menti felzászból adódó – vakolathibákkal (foltosodás, vakolatmállás/omlás). A belső homlokzat szintén felújítandó állapotú, lokális vakoiathiányosságokkal, az emeleti közlekedő folyosók fém tartószerkezeti elemei rozsdásak, cseréire, felújításra szorulnak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízelvezetést, ugyanakkor ezen részek felújítása is szükséges.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal, gáz- és vízóra fellelhető, villanyóra hiányzik. A lakás bejárata biztonságtechnikailag nem megfelelő, cseréje szükséges. A bejáraton belépve részben festett, részben csempeburkolattal ellátott rossz műszaki állapotú előtér konyhába jutunk, melynek padozata mozaiklap, a bejárati ajtó mellett mosogatóval, amely a lakrész egyetlen vízvételi lehetőségét biztosítja, szintén erőteljesen leromlott állapotban. A konyhából nyílik a szoba, melynek két ablaka a társasház belső udvara felé tájolt. Fürdő és wc nem kiépített albetéten belül, fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve. Mind esztétikailag, mind műszakilag felújítandó állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempezett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs kiépítve	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos fa szerkezetű ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	210 cm	
Átlagos belmagassága:	280 cm	
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, gázóra	átlagos
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 nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, az emeleti szinteken jelentős mértékű vakolatomlás tapasztalható, a függőleges teherhordó szerkezet téglái látszanak, a lábazati részen talaj menti felázásból adódó esztétikai hibák láthatók.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható. Műszakilag és esztétikailag leromlott, felújítandó állapotban van, a szemle időpontjában nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, nem rendelkezik meleg-víz ellátással, fűtéssel, nincs kiépítve fürdő, wc.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
előtér-konyha	mozaiklap	festett, részben csempézett	8,00 m ²	100%	8,00 m ²
szoba	parketta	tapétázott	15,80 m ²	100%	15,80 m ²
mérési korrekció			0,20 m ²	100%	0,20 m ²
Összesen:			24,00 m ²		24,00 m ²
Összesen, kerekítve:			24 m ²		24 m ²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% = \text{lakások: } 6,0-7,0\% \text{, egyéb: } 7,0-9,5\% \text{, (2019. I. n.év)}$
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 kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	715 m ²	
Eszmei hányad:	178	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,73 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Díszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 800 000 Ft	, Kettőmillió-nyolcszázezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 23. 3. em. 33.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	24	25	26	27	26	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 400 000	14 500 000	14 990 000	16 400 000	16 600 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		518 400	501 923	499 667	567 692	533 571
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	2%	1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
cserélt homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-10%	-9%	-9%	-14%	-11%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		469 152	456 750	457 195	488 215	474 879
Fajlagos átlagár:		469 238 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 261 712 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 260 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925 |
| 2. adat: | Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868 |
| 3. adat: | Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553 |
| 4. adat: | Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737 |
| 5. adat: | Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28553714 |

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

11 260 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. 3. em. 33.	VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	24	30	25	26
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		125 000	95 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		3 750	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
Összes korrekció:		-12%	-10%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		3 300 Ft/m ² /hó	3 095 Ft/m ² /hó	2 977 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 124 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás, utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/24638613
2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, átlagos állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28836092
3. adat: Corvinnegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		3 124 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		809 741 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	40 487 Ft
Igazgatási költségek:	2%	16 195 Ft
Egyéb költségek:	5%	40 487 Ft
Költségek összesen:		97 169 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		712 572 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		10 960 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 960 000 Ft

azaz Tízmillió-kilencszázhatvanezer- 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 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:	11 260 000 Ft	100%	11 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 960 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 260 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 260 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- 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, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 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: **1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 23. 3. em. 33.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 260 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 23.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2019. május 6.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budatóni ut 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8008004/1723/2019

2019.01.03

BUDAPEST VIII. KER.

Béltérület 35052/0/A/33 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Nagy Fővaros utca 65 3 emelet. ajtó:33.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	erkély hányad	tulajdoni hányad
------------	---------------	---------------------------	---------------	------------------

Lakás	24	1 0	170/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999993/1999/1999.01.01

2. bejegyző határozat: 356853/1996/1996.08.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212764/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 156853/1996/1996.08.22

jogcím: 1991. évi XXIII. tv. 212764/1993/1993.11.01

jogállás: tulajdonos

rov: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

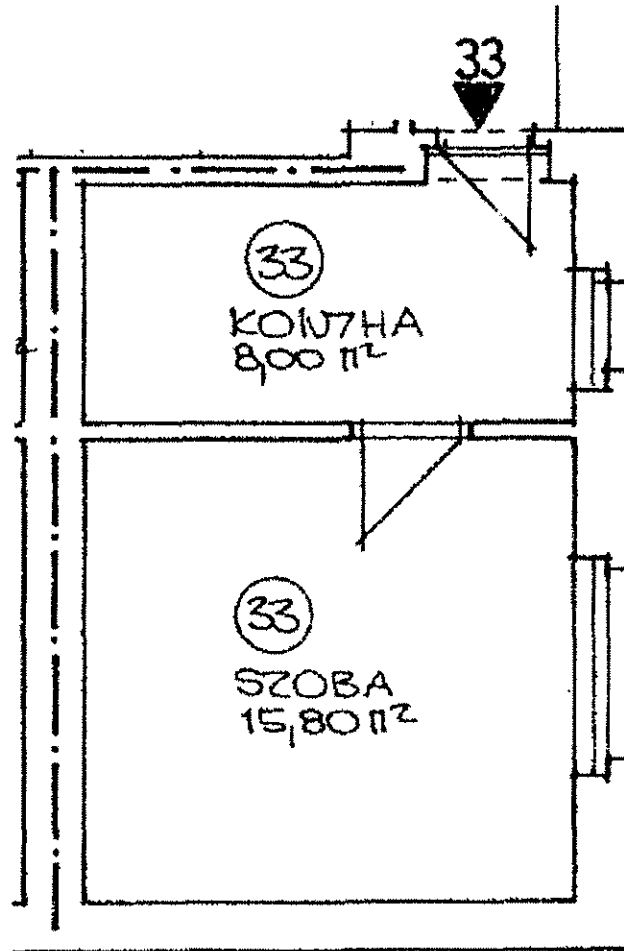
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 23. 3. emelet 33.

HRSZ: 35051/0/A/33

OPH VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
RÖGVELEI 2168B-400 1110-01/01



Budapest, VIII. ker. NAGYFUVAROS U.23.sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995.(II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 520 tulajdoni lapon 35051 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 715 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Nagyfúvaros u.23.sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT (Budapest, Or u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 715 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

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

III. Bejárati kapu, téglakerítés $2,30 + 19,80 = 22,10$ fm

IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	pincelépcső	3,39 nm
VII.	közlekedő	8,59 nm
VIII.	folyosó	22,77 nm
IX.	rekeszek	44,98 nm
X.	rekeszek	14,40 nm
XI.	tároló	6,86 nm
XII.	folyosó	7,00 nm
XIII.	rekeszek	3,72 nm
XIV.	rekeszek	17,28 nm
XV.	rekeszek	3,50 nm
XVI.	folyosó	5,40 nm
XVII.	rekeszek	17,28 nm
XVIII.	folyosó	6,20 nm
XIX.	rekeszek	19,40 nm
XX.	tároló	12,65 nm
XXI.	közlekedő	9,97 nm
XXII.	tároló	24,48 nm
XXIII.	világítódvar	4,00 nm

Összesen: $231,87$ nm / $232,00$ nm /

FÖLDSZINT:

XXIV.	kapualj	33,48 nm
XXV.	lépcsőház 1.	22,56 nm
XXVI.	udvar 1.	146,00 nm
XXVII.	átjáró	7,68 nm
XXVIII.	lépcsőház 2.	5,37 nm
XXIX.	közös W.C.-k	5,04 nm
XXX.	udvar 2.	69,52 nm
XXXI.	világítóudvar	0,24 nm
XXXII.	világítóudvar	1,71 nm

Összesen: 292,20 nm / 292,00 nm /

I. EMELET:

XXV.	lépcsőház 1.	22,56 nm
XXVIII.	lépcsőház 2.	5,37 nm
XXIX.	közös W.C.-k	5,04 nm
XXXIII.	függőfolyosó 1.	26,00 nm
XXXIV.	közlekedő	7,68 nm
XXXV.	függőfolyosó 2.	12,40 nm
XXXVI.	világító udvar	2,00 nm
XXXVII.	világító udvar	1,40 nm

Összesen: 82,45 nm / 82,00 nm /

II. EMELET:

XXV.	lépcsőház 1.	22,56 nm
XXVIII.	lépcsőház 2.	5,37 nm
XXIX.	közös W.C.-k	5,04 nm
XXXIII.	függőfolyosó 1.	26,00 nm
XXXIV.	közlekedő	7,68 nm
XXXV.	függőfolyosó 2.	12,40 nm

Összesen: 79,05 nm / 79,00 nm /

III. EMELET:

XXV.	lépcsőház 1.	22,56 nm
XXVIII.	lépcsőház 2.	5,37 nm
XXIX.	közös W.C.-k	5,04 nm
XXXIII.	függőfolyosó 1.	26,00 nm
XXXIV.	közlekedő	7,68 nm
XXXV.	függőfolyosó 2.	12,40 nm

Összesen: 79,05 nm / 79,00 nm /

Handwritten mark

PADLAS:

	hasznos	1,90 alatti
XXVIII. lépcsőház 2.	5,37 nm	--
XXXVIII. mosókonyha	8,17 nm	--
XXXIX. padlástér 1.	44,64 nm	11,16 nm
XL. padlástér 2.	24,26 nm	2,25 nm
XLI. padlástér 3.	211,78 nm	58,38 nm
XLII. padlástér 4.	82,46 nm	35,70 nm

Összesen: 376,68 nm / 377,00 nm /

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

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

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

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

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

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1. sz." alatti 1,5 szoba, konyha, zuhanyozó, W.C. helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

261 / 10.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti 1,5 szoba, konyha, fürdő, W.C. helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

265 / 10.000 hányad

33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 33.sz." alatti szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 24 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

178 / 10.000 hányad

34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 34.sz." alatti szoba, konyha, zuhanyozó-W.C. helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

204 / 10.000 hányad

35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 35.sz." alatti szoba, konyha, zuhanyozó-W.C. helyiségekből álló öröklakás 31 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

234 / 10.000 hányad

36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " III.emelet 36.sz." alatti szoba, konyha, előtér, zuhanyozó-W.C. helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

198 / 10.000 hányad

37./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 37./ számmal jelölt, a természetben a " pince 1.sz." alatti 3 raktár helyiségekből álló raktár 216 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

645 / 10.000 hányad

38./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 38./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1.sz." alatti 4 üzlet helyiségekből álló üzlet 50 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

375 / 10.000 hányad

39./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 39./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 2. sz." alatti üzlet helyiségekből álló üzlet 17 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

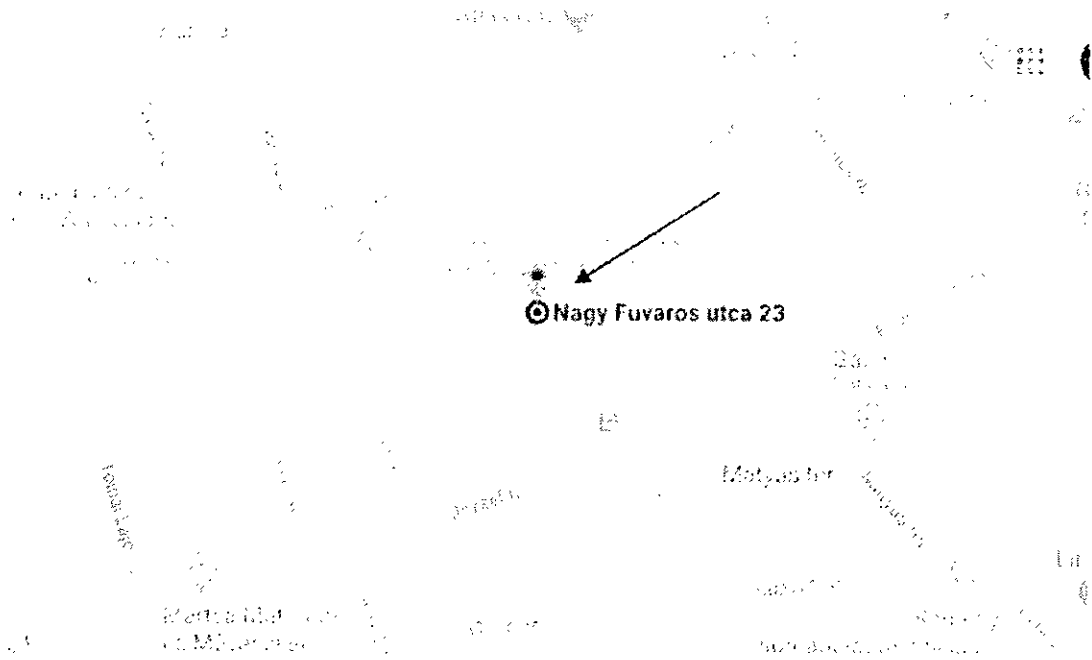
125 / 10.000 hányad

JW

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 23. 3. emelet 33.
HRSZ: 35051/0/A/33

OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜBBENNYI MEGBÍBÁNDI ÉRTELMEZŐ



01. térkép



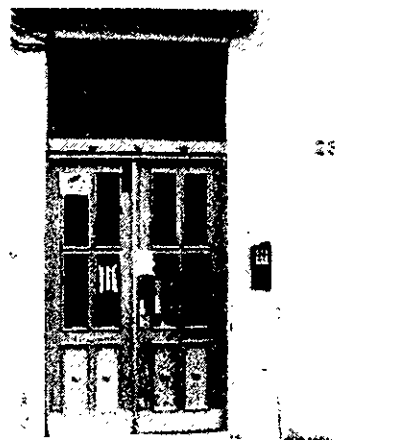
02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata

CH
237

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 23. 3. emelet 33.
HRSZ: 35051/0/A/33

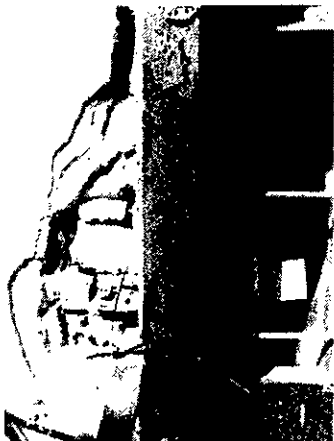
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VÉLEMÉNYKÉPES ÉRTÉKELŐ



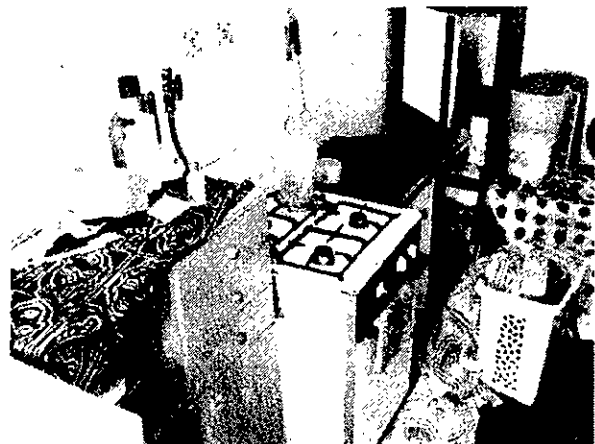
06. belső homlokzat, függőfolyosó



07. lakás bejárati ajtó



08. bejárati ajtó környéke



09. konyha



10. konyha, vízóra



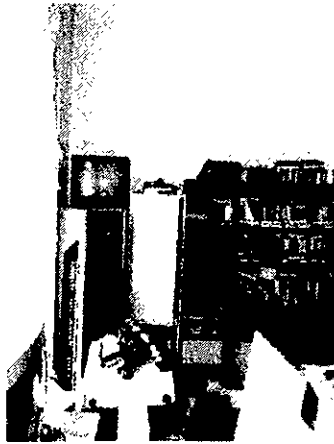
11. szoba

04

FOTÓMELLÉKLET:

1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 23. 3. emelet 33.
HRSZ: 35051/0/A/33

NYELV
KÖZVETLEN
KÖZVETLEN
KÖZVETLEN
KÖZVETLEN
KÖZVETLEN
KÖZVETLEN
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VELEBÍRÓI ÉRTÉKELÉS



12. szoba



13. szoba



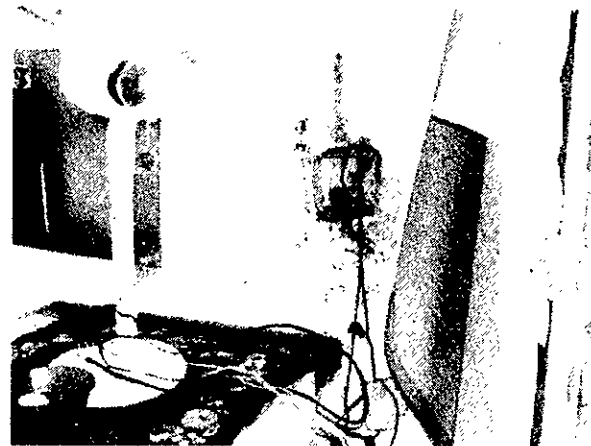
14. ablakszerkezet



15. szoba falszerkezete



16. gázóra



17. villanyóra helye

A handwritten signature or set of initials in the bottom right corner of the page.

R



GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bezerédi utca 10. 3. emelet 28. lakás (Hrsz.: 34651/0/A/32)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 10. szám (hrsz. 34651/0/A/32) alatti,
Önkormányzati tulajdonú 3. emelet 28. számú lakás forgalmi értékéről**



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. január 17.

Handwritten signature

240

Értékelt ingatlan: Bp. VIII. ker., Bezerédi utca 10. 3. emelet 28. lakás (Hrsz.: 34651/0/A/32)

2

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

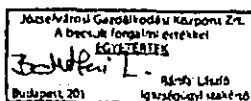
Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Bezerédi utca 10. III/28.
Hrsz. : 34651/0/A/32**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlet : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : villány, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 30 m²
Belmagasság : 3,8 m
Eszmei hányad : 134/10.000
Könnyűfokozat : komfort nélküli
Lakóház telkének területe : 1.081 m²**ÉRTÉKELES**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. január 17.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték : 454.333,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 13.630.000,- Ft
azaz Tizenhárommillió-hatszázharmincezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 2.800.000,- Ft
azaz Kettőmillió-nyolcszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 10.900.000,- Ft
azaz Tízmillió-kilencszázézer forint

Budapest, 2019. január 17.

Készítette:

2019 FEBR 19.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Add: 06 1 279 90 86-2-41
Ingatlanforgalmi Iroda
névjegyzék szám: 03451/2002

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 1081 Budapest, Bezerédi utca 10. szám alatti, 34651/0/A/32 hrsz-ú, 3. emelet 28. 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 értendő.

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.

242 *JA*

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Bezerédi utca 10. 3. emelet 28.
Helyrajzi szám	: 34651/0/A/32
Megnevezése	: lakás
Terület	: 30 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros Józsefvárosi 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 Bezerédi utcában, a Csokonai utca és a Kiss József utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal és autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Csokonai utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

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

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablak, nyitható fémráccsal és fix fémráccsal védettek, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge állapotú
padozat, burkolat	: beton, metlachi, hajópadlóval burkolt, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, falak, rossz állapotúak
gépészet, hőleadók:	-

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1900-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bezerédi utcában, a Csokonai utca és a Kiss József utca között lévő társasház emeletén található. Az értékelt ingatlan a társasház harmadik emeletén helyezkedik el, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára, alaprajzon fürdőszobára és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,8 m. Valóságban a fürdőszoba: kamra.

A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, nyitható és fix fémráccsal felszerelt, gyenge-közepes állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, metlachi, a szobában hajópadlóval burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, rossz állapotúak. Gépezeti berendezést és hőleadót a szemle során nem találtunk.

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>Ingyen helyiségek</i>	
<i>Fürdőszoba</i>	4,03
<i>Konyha</i>	5,51
<i>Szoba</i>	20,33
Összesen	29,87
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	29,87
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	30,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 30,0 m².

JK

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker. Bezerédi utca 10. 3. emelet 28. lakás (Hrsz.: 34651/0/A/32)

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Bezerédi utca 10.	Bezerédi utca		Fiumei út		Kun utca		Népszínház utca		II. János Pál pápa tér	
Épületen belüli elhelyezkedés	10. emeleti	földszint		földszint		2. emelet		1. emelet		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	30	29		55		39		50		25	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900-as évek	1897		1923		1906		1918		1916	
Szerkezet, állapot	Tégla, gyenge-közepes áll.	tégla, közepes állapot		tégla, jó állapot		tégla, közepes áll.		tégla, átlagos áll.		tégla, felújított áll.	
Eladási ár Ft-ban		14 900 000		25 800 000		20 100 000		25 600 000		16 000 000	
Eladás ideje		2018		2018		2018		2018		2018	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		513 793		469 091		515 385		512 000		640 000	
Korrekció tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%
használatosság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-10%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		rosszabb	5%	rosszabb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	rosszabb	5%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-15%		-15%		-10%		-20%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		462 414		398 727		438 077		460 800		512 000	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		454 404									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		13 630 000		<i>azaz Tizenhárommillió-hatszázharmincezer forint</i>							
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		10 900 000		<i>azaz Tízmillió- kilencszázezer forint</i>							

2018

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	1 081	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	134	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	14	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	2 800 000	azaz Kettőmillió-nyolcszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a a 1081 Budapest, Bezerédi utca 10. szám (34651/0/A/32 hrsz) alatti 3. emelet 28. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

13.630.000 Ft-ban,

azaz

Tizenhárommillió-hatszázharmincezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. január 17.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22879026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Handwritten signature
246

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban 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 rendeltetészerű 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

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

Csaldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10888/2019

2019.01.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34651/0/A/32 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII. KER. Bazarédi utca 10. 3. emelet. ajtó:28. "felülvizsgálat"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személy hányad	tulajdoni forrás
öröklés	30	1 0	134/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 279490/1/2000/00.12.11

1. Bejegyző Határozat: 279490/1/2000/00.12.11

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 279490/1/2000/00.12.11

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 110287/1996./05.20./

jogcím eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Baross út 65-67

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Bezerédi utca 10.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34651 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Bezerédi utca 10. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt – 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 külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

Az épület műemléki védelem alatt áll, a műemléki jogszabályok betartása kötelező.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Bezerédi utca 10. 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	1081,00 m ²
Pince:		
II.	tároló:	21,38 m ²
III.	tároló:	39,60 m ²
IV.	tároló:	22,62 m ²
V.	tároló:	10,50 m ²
VI.	lépcsőház:	12,27 m ²
VII.	tároló:	6,24 m ²

VIII.	közlekedő:	5,40 m ²
IX.	tároló:	18,09 m ²
X.	tároló:	38,52 m ²
XI.	tároló:	11,16 m ²
XII.	tároló:	8,67 m ²
XIII.	tároló:	33,39 m ²
XIV.	tároló:	67,05 m ²
Földszint:		
XV.	közlekedő:	8,23 m ²
XVI.	lépcsőház:	19,67 m ²
XVII.	elektromos kapcsolóter:	5,27 m ²
XVIII.	közlekedő:	12,11 m ²
XIX.	kapualj:	27,88 m ²
XX.	közlekedő:	8,72 m ²
XXI.	légakna:	3,30 m ²
XXII.	bejárati lépcső:	1,83 m ²
XXIII.	lépcsőház:	12,58 m ²
XXIV.	közös WC:	5,79 m ²
XXV.	légakna:	7,41 m ²
XXVI.	légakna:	0,97 m ²
XXVII.	közlekedő:	26,38 m ²
XXVIII.	előlépcső:	6,21 m ²
XXIX.	légakna:	4,54 m ²
XXX.	légakna:	1,41 m ²
XXXI.	bejárati lépcső:	1,83 m ²
XXXII.	légakna:	3,03 m ²
XXXIII.	udvar:	239,85 m ²
I. emelet:		
XXXIV.	lépcsőház:	19,67 m ²
XXXV.	körfolyosó:	93,24 m ²
XXXVI.	lépcsőház:	12,58 m ²
XXXVII.	közös WC:	5,79 m ²
II. emelet:		
XXXVIII.	lépcsőház:	19,67 m ²
XXXIX.	körfolyosó:	93,24 m ²
XL.	lépcsőház:	12,58 m ²
XLI.	közös WC:	6,55 m ²
III. emelet:		
XLII.	légakna:	0,98 m ²
XLIII.	körfolyosó:	93,24 m ²
XLIV.	lépcsőház:	12,58 m ²
XLV.	közös WC:	6,55 m ²
Tetőter:		
XLVI.	tetőter:	659,40 m ²

32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34651/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 10. III. emelet 28. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad.
33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 33. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34651/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 10. III. emelet 29. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
34. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 34. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34651/A/34 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 10. III. emelet 30. sz. alatti 2 szobás, 48 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
35. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 35. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34651/A/35 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 10. III. emelet 31. sz. alatti 1 szobás, 43 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 191/10000 hányad.
36. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 36. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34651/A/36 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 10. III. emelet 32. sz. alatti 2 szobás, 52 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 233/10000 hányad.
37. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 37. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34651/A/37 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Bezerédi utca 10. tetőtér 1. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 99/10000 hányad.

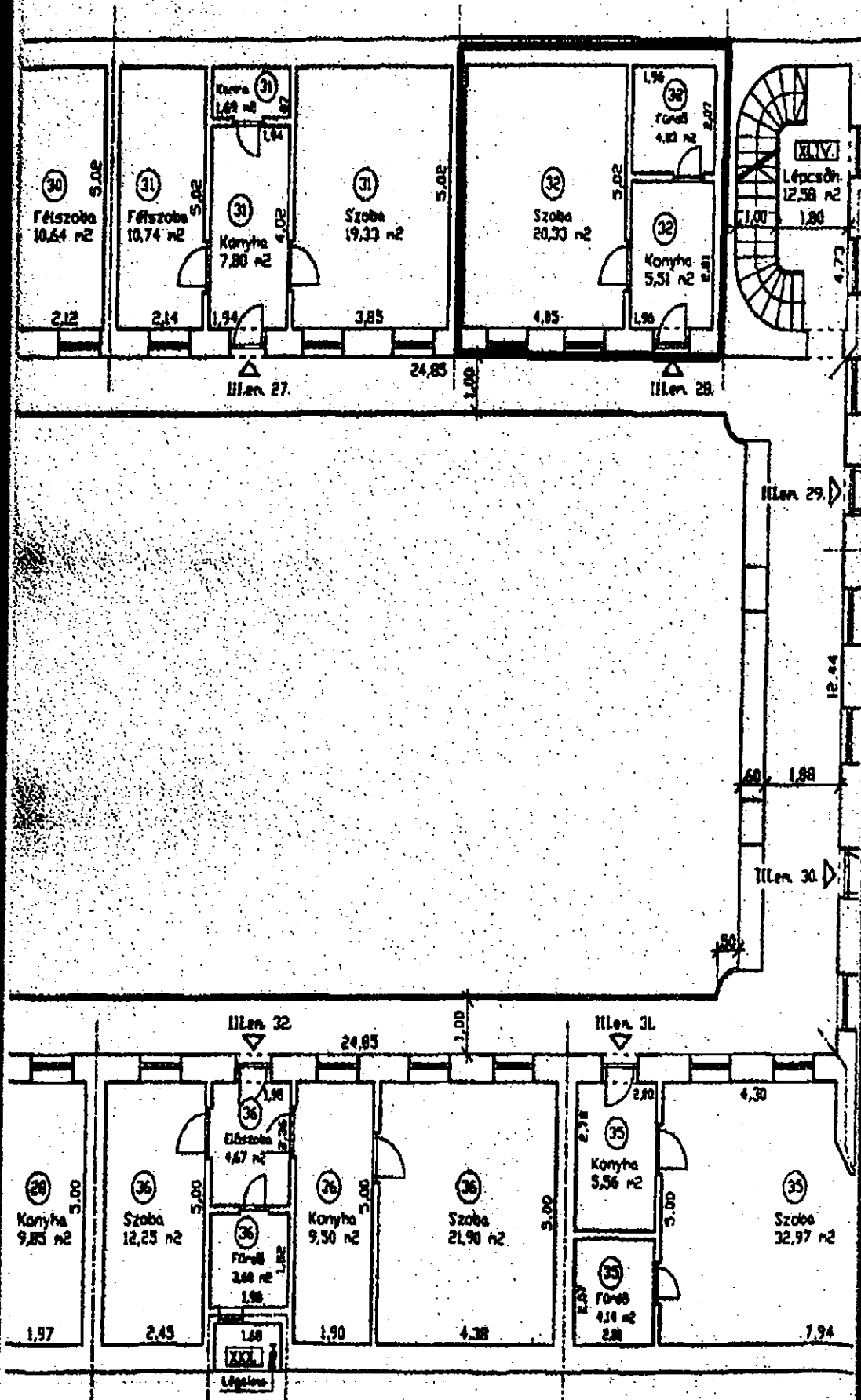
III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről.

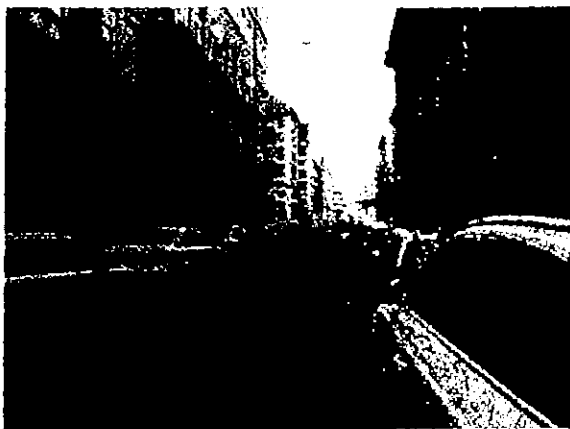
Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.



1081 Budapest, Bezerédi utca 10. III. em. 28. lakás Hrsz.: 34651/0/A/32



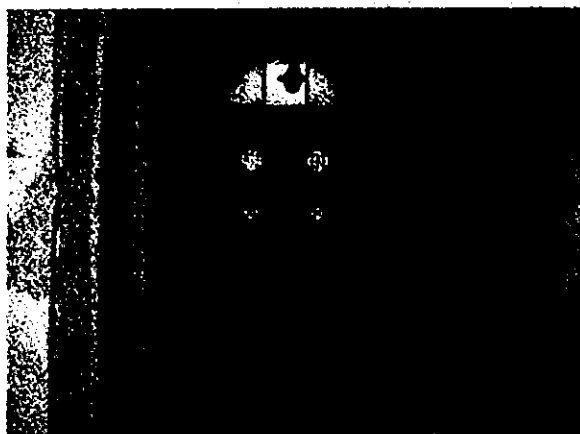
Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A társasház bejárata



A társasház kapualja



A társasház udvara

2019. január 15.

Handwritten signature

254

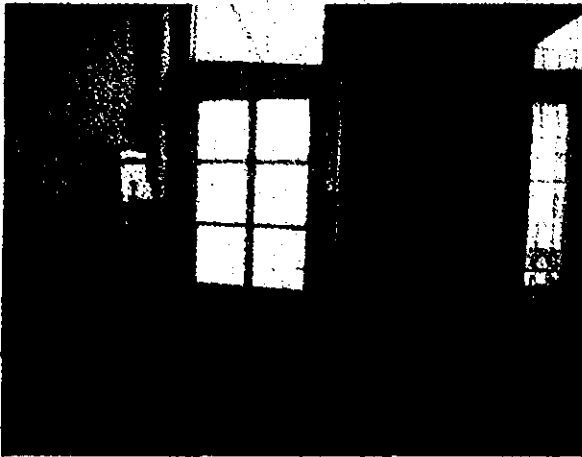
1081 Budapest, Bezerédi utca 10. III. em. 28. lakás Hrsz.: 34651/0/A/32



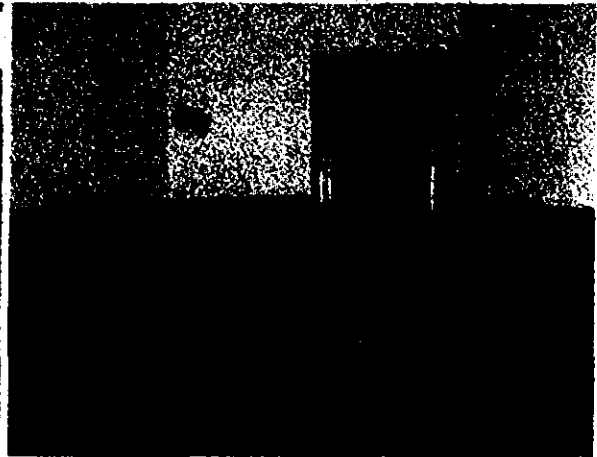
A társasház lépcsőháza



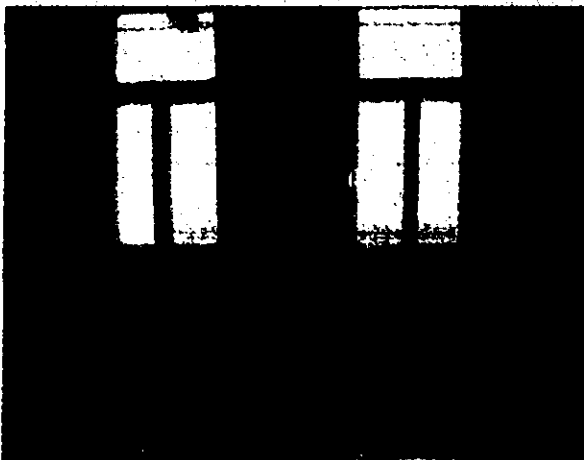
A vizsgált ingatlan bejárata



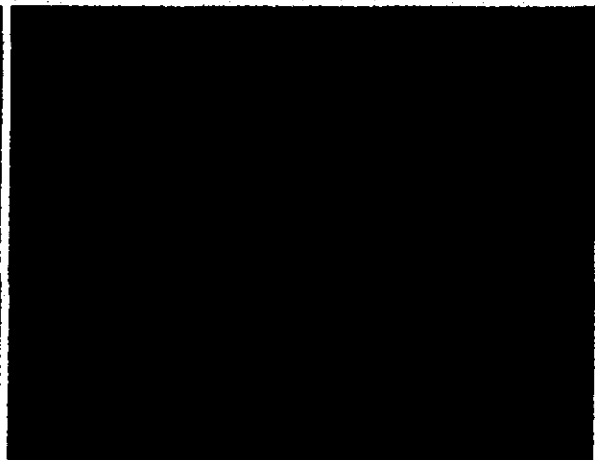
A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba+Konyha



Szoba



Szoba

2019. január 15.

255

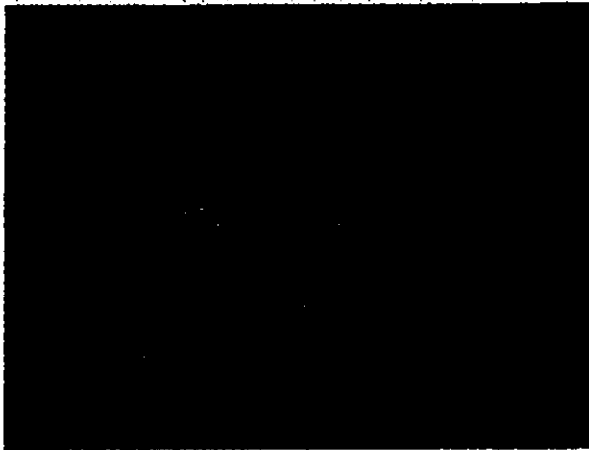
1081 Budapest, Bezerédi utca 10. III. em. 28. lakás Hrsz.: 34651/0/A/32



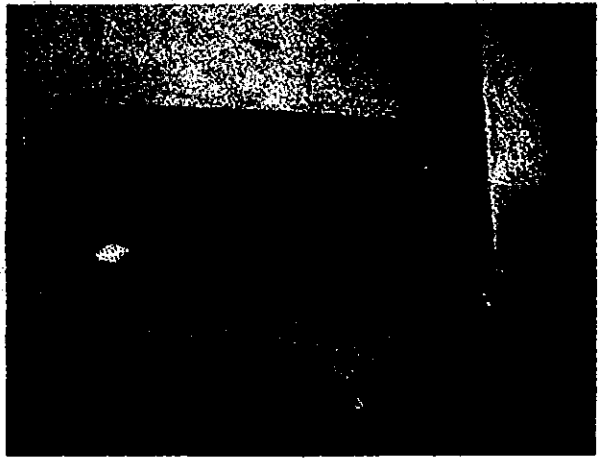
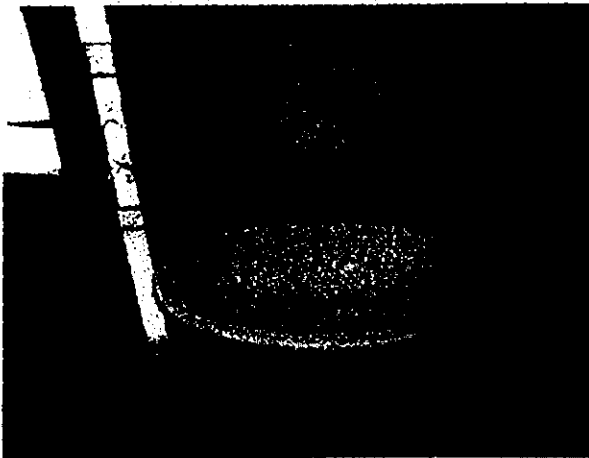
Szobábani beázás nyomai



salétromos vakolat



pergő vakolat

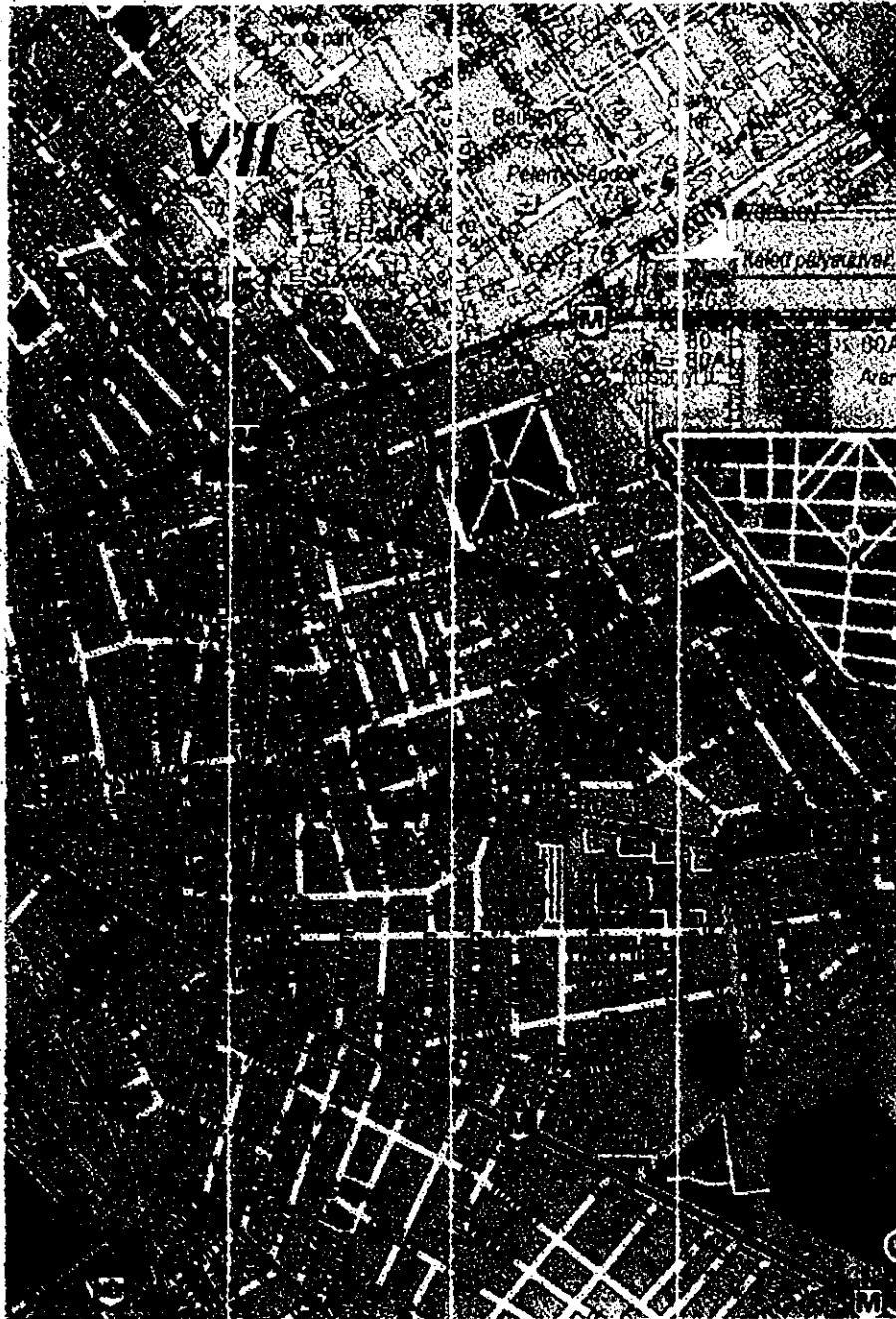


Mosdó, villanyóra

2019. január 15.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bezerédi u. 10.



R

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-224

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1.



szám alatti

35289/0/A/14 hrsz-ú

üzlet ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature
258

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-224
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1.
Helyrajzi száma	: 35289/0/A/14
Ingatlan megnevezése	: üzlet
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: jelenleg nincs hasznosítva, előtte lakásként funkcionált
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: félkomfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 18 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 18 m ² Fajlagos m2 ár: 506 676 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 955 m ²
Eszmei hányad	: 137 / 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: **9 120 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 880 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **6 840 000 Ft**
azaz **Hatmillió-nyolcszáznegyvenezer- Ft .**

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

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

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

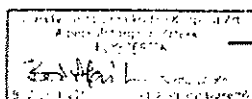
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. március 6.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 13.

2019 MÁRC 21.



Ingatlan-Értékelő Kft.
1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1.
2019.03.13.

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 ingatlanai kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	18,0 m ²
Helyrajzi száma:	35289/0/A/14
Ingatlan megnevezése:	Üzlet
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	jelenleg nincs hasznosítva, előtte lakásként funkcionált
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Tavaszmező utca között fekszik, a Koszorú utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal.

Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, trolibuszokkal, és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Baross utca felől közelíthető meg.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan utcafronti megközelítésű, bejárata jelenleg falazattal van lezárva, az állagvédelem megóvása érdekében.

Tulajdoni lap szerint üzletként van nyilvántartva, azonban az elmúlt időszakban lakásként funkcionált. Az alaprajz is eltér az eredetitől, ezért a jelenlegi állapotról újat készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. A bejárati ajtó magassága 1,90 m, felette bevilágító ablakokkal. Az albetétben egy teljes szintet lefedő fa szerkezetű galéria is kiépített, melyet értéknövelő tényezőként vettünk figyelembe. Fűtőtestet nem láttunk, gázórát sem. Az egész belső tér kerámia burkolatú, a konyha el van bontva, csak egy csap maradt. Egy 60 l-es villanybojler is látható, amely feltehetőleg nem üzemel. Azonkívül egy villanytűzhely is van a lakásban, amely nincs bekötve. Zuhanyzó, wc kialakított.

Villanyóra van, vízóra lejárt, gázóra nincs.

Összességében felújítandó műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, állapota nem ismert	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	kőporos vakolat	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia	átlagos
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	átlagos
Külső nyílászárók:	rácscsal védett fa szerkezetű bejárati ajtó, felette fa szerkezetű bevilágító ablakokkal	átlagos
Bejárati nyílás magassága:	1,90 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	1,92	alacsony
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	nincs	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (nem üzemképes)	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra van, vízóra lejárt, gázóra nincs	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

A helyiség az utcafronti elhelyezkedés miatt üzleti célra is alkalmas.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület rendkívül rossz állapotú, az ereszeszkázat korhadt, az ereszcsonna javított állapotú. A lábazati rész felázott, vakolathiányos, és helyenként a lábazati rész is megbomlott. Feltehetően az elégtelen karbantartás és vízszigetelés hiánya miatt. Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlásra túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

Albetét:

A belső tér elhanyagolt állapotú, vakolathullás, penészedés és salétromosodás látható mindenhol, mely a szigetelés hiánya illetve az előregedés miatt alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba-főzőfülke	kerámia	festett+csempe	10,66 m ²	100%	10,66 m ²
galéria (BM alatta 1,84 m)	padlófilc	festett	19,90 m ²	0%	0,00 m ²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	1,50 m ²	100%	1,50 m ²
tároló	kerámia	festett	7,30 m ²	100%	7,30 m ²
					0,00 m ²
mérési korrekció			-1,46 m ²	100%	-1,46 m ²
Összesen:			37,90 m²		18,00 m²
Összesen, kerekítve:			38 m²		18 m²

Megjegyzés:

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

Handwritten signature

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó 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%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (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 újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási értékből azonban fe 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 becsülésén 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 újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	955 m ²	
Eszmei hányad:	137	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,08 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belüli:	220 000 Ft/m ²	
Dizkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 880 000 Ft	, Kettőmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1.	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Magdolna	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Dankó
megnevezése:	üzlet	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m ²):	18	38	31	27	39	29
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		23 700 000	16 900 000	15 000 000	18 500 000	16 200 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		561 316	490 645	500 000	426 923	502 759
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		2%	1%	1%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-3%	-3%	0%
általános műszaki állapot		-7%	-5%	-5%	3%	3%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		-5%	0%	5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		5%	5%	5%	5%	5%
ház műszaki állapota		0%	3%	0%	5%	0%
Összes korrekció:		-10%	4%	3%	12%	4%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		505 184	511 743	514 500	478 581	523 372
Fajlagos átlagár:		506 676 Ft/m ²				
Ingatlan becslött piaci értéke:		9 120 168 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 120 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolna negyed, földszinti, összkomfortos, felújított állapotú lakás, cirkó fűtéssel. ingatlan.com/27460191
2. adat: Magdolna negyed, földszinti, komfortos, felújítás alatt álló gázkonvektoros fűtéssel ellátott lakás, ingatlan.com/28697957
3. adat: Orczy negyed, 3. emeleti, komfort nélküli, jó állapotú, lakásként nyilvántartott ingatlan, ingatlan.com/26594523
4. adat: Magdolna negyed, 2. emeleti, komfortos, felújítandó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel ingatlan.com/28367570
5. adat: Magdolna negyed, földszinti, komfortos, felújítandó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel ingatlan.com/28394204

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

9 120 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Koszorú utca 22.	VIII. ker., Kőrös utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Mátyás tér
ingatlan megnevezése:	üzlet	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m ²):	18	27	27	27
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		85 000	100 000	120 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 833	3 333	4 000
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
galéria		5%	5%	5%
Összes korrekció:		-4%	-14%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		2 717 Ft/m ² /hó	2 863 Ft/m ² /hó	3 436 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 006 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczy negyed, földszinti, gázkonvektoros fűtésű, közepes/átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27509514
2. adat: Magdolna negyed, újszerű, emeleti 1 szobás, gázkonvektoros fűtésű lakás, ingatlan.com/21582568
3. adat: Csarnok negyed, földszinti, felújított, gázkonvektoros, 1 szobás lakás, ingatlan.com/27684664

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 006 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	584 366 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	29 218 Ft
Igazgatási költségek:	2%	11 687 Ft
Egyéb költségek:	5%	29 218 Ft
Költségek összesen:	70 124 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	514 242 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	8 570 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 570 000 Ft

azaz Nyolcmillió-ötszázhetvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 120 000 Ft	100%	9 120 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 570 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 120 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 120 000 Ft

azaz, Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

Ingotlan címe: **1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **9 120 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 6.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 13.

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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Közigazgatási Hivatala
 Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, FI 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelés szám: 800004/317577/2018
 2018. 07. 05

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35289/0/A/14 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Kozdorú utca 22. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyes/fél	eszközi hányad	tulajdoni hányad
------------	---------------------------	---------------------------	----------------	------------------

házat	10	0 0	100/10000	önkormányzat
-------	----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 126173/1/2003/03.04.07

1. bejegyző határozat: 126173/1/2003/03.04.07

Társaasház

Az alapító okirat szerint hozzártartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 126173/1/2003/03.04.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 166/32/1993./07.05./

jogcím eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

örökösszám: 10826567

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

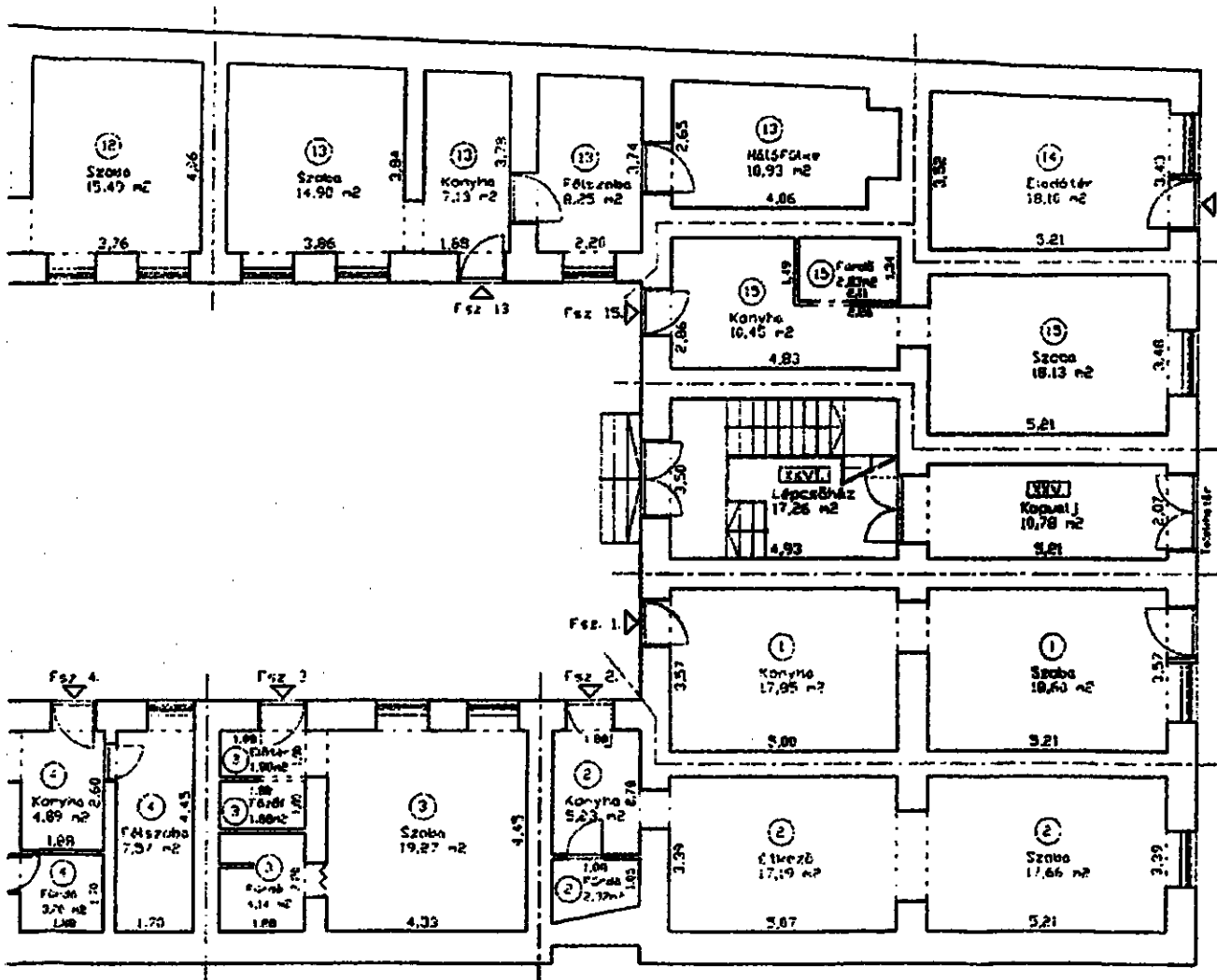
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Külső falajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
XXV	Borostás	10,78 m ²
XXVI	Alacsony	17,28 m ²
XXVII	Borostás	8,83 m ²
XXVIII	Alacsony	8,63 m ²
XXIX	Külső WC	12,87 m ²
XXX	Borostás	4,11 m ²
XXXI	Külső	295,48 m ²

Külső falajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
1	Földszint 1.	36,45 m ²
2	Földszint 2.	42,40 m ²
3	Földszint 3.	27,17 m ²
4	Földszint 4.	32,44 m ²
5	Földszint 5.	24,68 m ²
6	Földszint 6.	25,27 m ²
7	Földszint 7.	30,85 m ²
8	Földszint 8.	22,24 m ²
9	Földszint 9.	22,10 m ²
10	Földszint 10.	21,55 m ²
11	Földszint 11.	23,57 m ²
12	Földszint 12.	22,78 m ²
13	Földszint 13.	41,21 m ²
14	Uzlet 1.	18,10 m ²
15	Földszint 15.	31,41 m ²

Koszorú utca

36. sz. melléklet a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 2012. évi CCVI. törvény alapján
 No. VIII. Ö. u. 2

Előzetes	Város FM KFT.	Bejegyzés	2.
Cím	Bp. VIII. ker., Koszorú utca 22.	Bejegyzés száma	35289
Típus	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ	Méretarány	M=1:100
Bejegyzés	Schönlauer György	Dátum	2002. 09. 19.

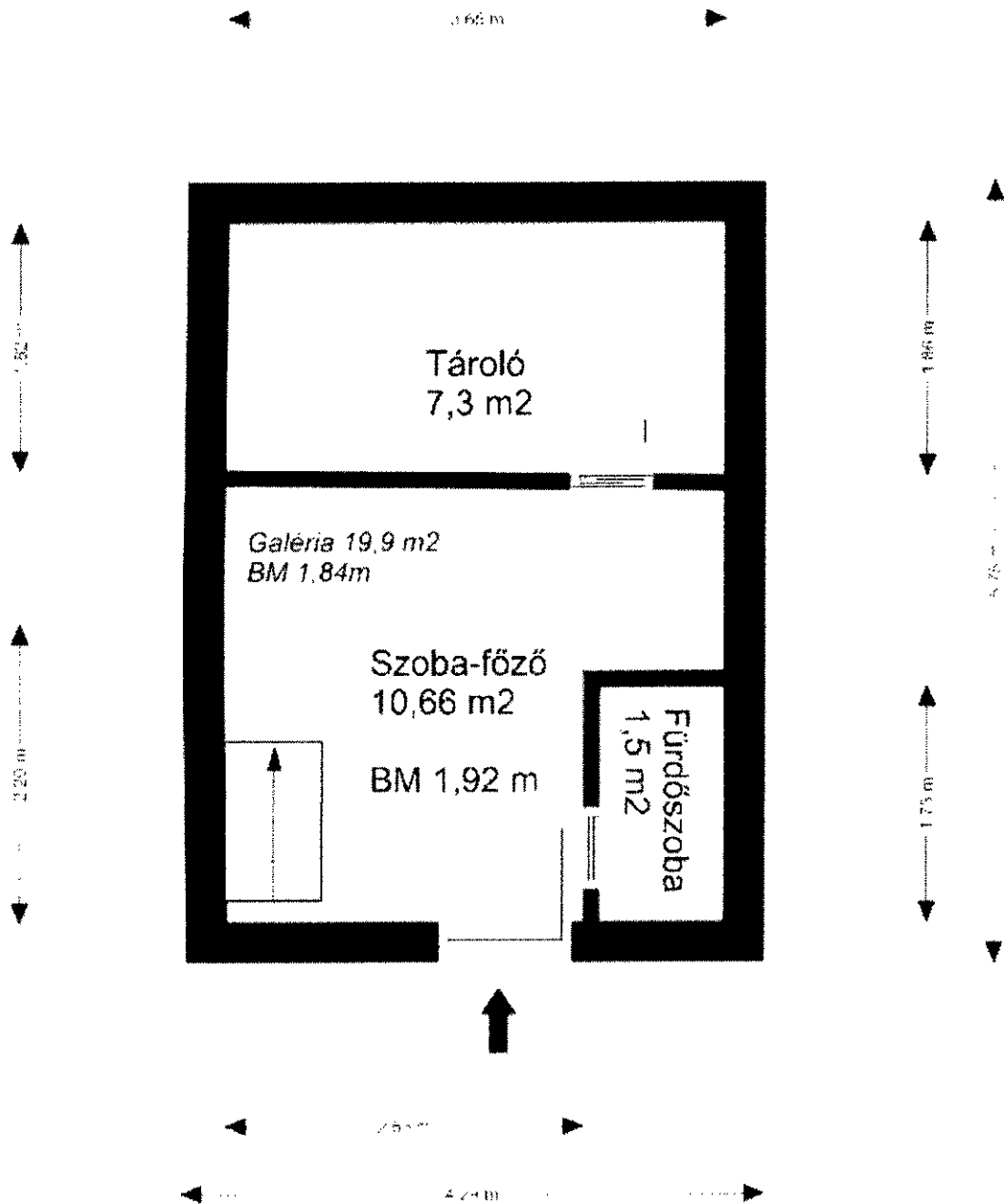
270
[Handwritten signature]

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1. Hrsz: 35289/0/A/14

2008. évi XLV. törvény a köznevelésről
2008. évi XLVI. törvény a köznevelésről
2008. évi XLVII. törvény a köznevelésről
2008. évi XLVIII. törvény a köznevelésről
2008. évi XLIX. törvény a köznevelésről
2008. évi L. törvény a köznevelésről
2008. évi LI. törvény a köznevelésről
2008. évi LII. törvény a köznevelésről
2008. évi LIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LIV. törvény a köznevelésről
2008. évi LV. törvény a köznevelésről
2008. évi LVI. törvény a köznevelésről
2008. évi LVII. törvény a köznevelésről
2008. évi LVIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LIX. törvény a köznevelésről
2008. évi LX. törvény a köznevelésről
2008. évi LXI. törvény a köznevelésről
2008. évi LXII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXIV. törvény a köznevelésről
2008. évi LXV. törvény a köznevelésről
2008. évi LXVI. törvény a köznevelésről
2008. évi LXVII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXVIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXIX. törvény a köznevelésről
2008. évi LXX. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXI. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXIV. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXV. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXVI. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXVII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXVIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXIX. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXX. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXI. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXIV. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXV. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXVI. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXVII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXVIII. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXIX. törvény a köznevelésről
2008. évi LXXXX. törvény a köznevelésről

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FISZESÉRE VEGYŐDŐ AZ ÉPÍTÉSELEK



Handwritten signature

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Koszorú utca 22.****I. Általános rendelkezések**


A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35289 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Koszorú utca 22. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It 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, Koszorú utca 22. 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	955,00 m ²
Pince:		
II	tároló	16,38 m ²
III	tároló	48,22 m ²
IV	tároló	4,51 m ²
V	közlekedő	9,35 m ²
VI	tároló	10,80 m ²
VII	tároló	36,68 m ²
VIII	tároló	33,73 m ²
IX	közlekedő	7,33 m ²

272 

X	tároló	26,93 m ²
XI	tároló	32,37 m ²
XII	tároló	24,57 m ²
XIII	tároló	24,98 m ²
XIV	tároló	5,91 m ²
XV	tároló	17,98 m ²
XVI	tároló	23,41 m ²
XVII	lépcsőház	8,63 m ²
XVIII	tároló	9,94 m ²
XIX	tároló	22,99 m ²
XX	tároló	22,20 m ²
XXI	tároló	23,70 m ²
XXII	tároló	23,90 m ²
XXIII	tároló	22,58 m ²
XXIV	köziokedő	7,70 m ²

Földszint:

XXV	kapualj	10,78 m ²
XXVI	lépcsőház	17,26 m ²
XXVII	lépgudvar	6,13 m ²
XXVIII	lépcsőház	8,63 m ²
XXIX	közös WC	12,37 m ²
XXX	lépgudvar	4,11 m ²
XXXI	udvar	295,48 m ²

I. emelet

XXXII	lépcsőház	14,72 m ²
XXXIII	közös WC	7,12 m ²
XXXIV	lépcsőház	8,63 m ²
XXXV	közös WC	12,37 m ²
XXXVI	körfolyosó	76,82 m ²

II. emelet:

XXXVII	lépcsőház	14,72 m ²
XXXVIII	légakna	1,02 m ²
XXXIX	közös WC	7,36 m ²
XL	lépcsőház	8,63 m ²
XLI	közös WC	12,56 m ²
XLII	körfolyosó	76,82 m ²

Padlástér:

XL	közlekedő	2,79 m ²
XLI	padlástér	19,44 m ²
XLII	padlástér	623,94 m ²

- XLIII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XLIV. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók, erkély szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- XLV. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XLVI. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XLVII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XLVIII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XLIX. Udvari burkolatok, téglakerítések.
- L. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- LII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- LIII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

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

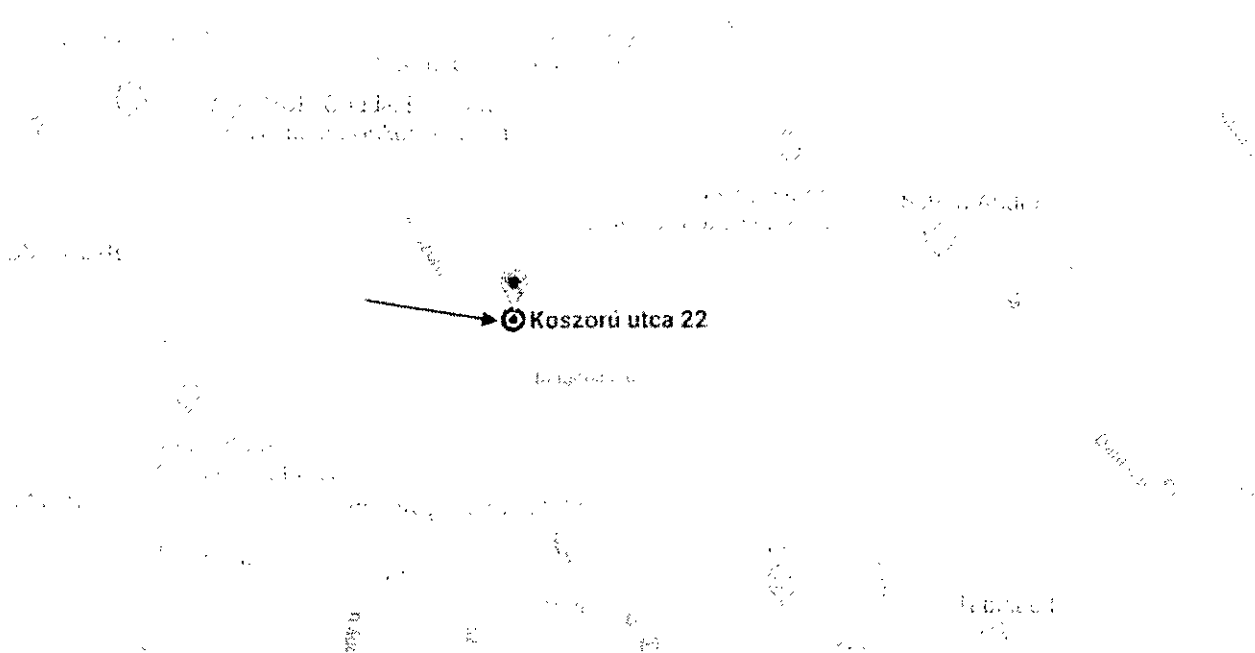
A társasházhoz összesen 45 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. földszint 9. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 168/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. földszint 10. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 168/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. földszint 11. sz. alatti 1 szobás, 24 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 183/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. földszint 12. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 175/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. földszint 13. sz. alatti 1+1/2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 313/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. üzlet 1. sz. alatti, 18 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 137/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. földszint 15. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 236/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. I. emelet 15. sz. alatti 1 szobás, 36 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 275/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 35289/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Koszorú utca 22. I. emelet 16. sz. alatti 1 szobás 65 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 498/10000 hányad.

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1. Hrsz: 35289/0/A/14

OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜLÖPHELYI VILÁGOS-ÉS ÉPÍTŐ IRODA



01. térkép



02. környezet



03. homlokzat



04. utcakép

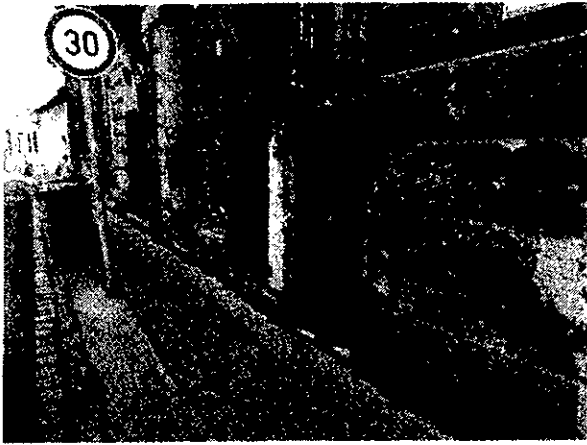


05. felső szintek

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1. Hrsz: 35289/0/A/14

OPB-VAGYONFELELŐ KFT.
FÜGGETLEN VECSÉNYHATÓ ÉRTÉKELŐ



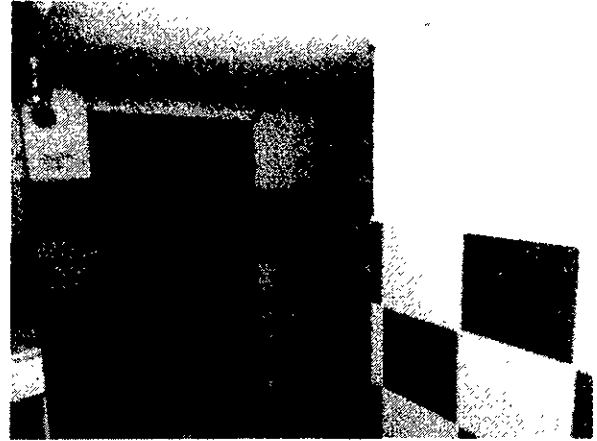
06. homlokzat



07. OSB lappal eltakart bejárat



08. bejárat



09. tároló



10. galéria alatti rész

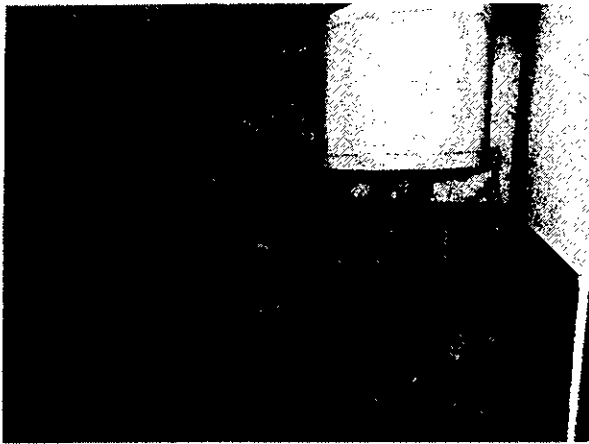


11. villanyóra

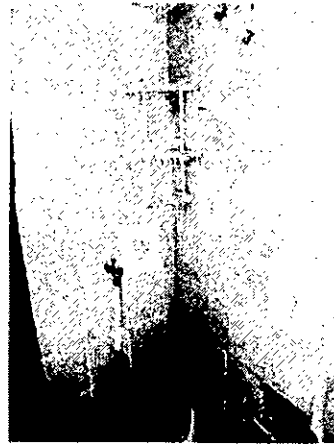
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1. Hrsz: 35289/0/A/14

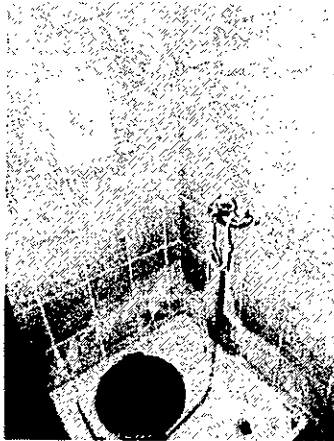
CPR-VAGYONFERTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEL: MÉRNÖK-ÉS ÉPÍTŐVITEL



12. konyha légtére/villanybojler



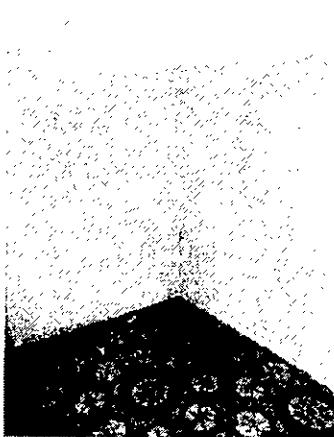
13. wc



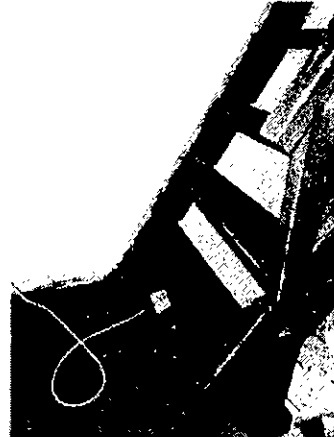
14. tusoló



15. elbontott konyha



16. szoba



17. fa szerkezetű galéria

278 *Jh*

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 22. fsz. 1. Hrsz: 35289/0/A/14

NYILVÁNOSAN ELŐADHATÓ
NYILVÁNOSAN ELŐADHATÓ
NYILVÁNOSAN ELŐADHATÓ
NYILVÁNOSAN ELŐADHATÓ

CPR-VAGYONHETEKELŐ KFT.
FÜZESKÉNY VEGYÉSZETI ÉPÍTŐVÉRE



18. galéria területe



19. galéria területe



20. világítóablak a galérián



21. vízóra

R

GRIFTON
Property

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vig utca 37. pince, egyéb helyiség (Hrsz.: 34920/0/A/1)

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Vig utca 37. szám (hrsz.: 34920/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pince szinten lévő egyéb helyiség forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. január 29.

Handwritten signature
280

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Vig utca 37.pince, egyéb helyiség (Hrsz.: 34920/0/A/1)

2

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Csarnok negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Vig utca 37. pincszint (utcai)
Hrsz. : 34920/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSEG

: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : egyéb helyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : pince
Közmű-ellátottság : víz, csatorna, villany
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 68 m²
Belmagasság : 2,6 méter
Bejárati ajtó magassága : 1,7 méter
Eszmei hányad : 2005/10.000
Könnyűfokozat : félkomfortos
Társasház telkének területe : 542 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2019. január 29.

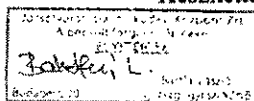
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték pince : 130.735,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 8.890.000,- Ft
azaz Nyolcmillió-nyolcszázkilencvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 20.600.000,- Ft
azaz Húszmillió-hatszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 6.390.000,- Ft
azaz Hatmillió-háromszázkilencvenezer forint

Budapest, 2019. január 29.

Készítette:

2019 MÁRC 12.



1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22679026-2-41...
Tóronyi Ferenc
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, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1084 Budapest, Víg utca 37. szám alatti, 34920/0/A/1 hrsz-ú pince üzlet értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. január 15.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

282 

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Vig utca 37.
Helyrajzi szám	: 34920/0/A/1
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 68 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, Csarnok negyed elnevezésű városrészben, a Vig utcában, a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház pincésintjén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház közműves, a vizsgált ingatlanban a gáz kivételével minden közmű adott. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbusszokkal, trolibuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a József utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: tégl sávalap
szigetelés	: valószínűleg utólagos lemezszigetelés
tartószerkezet	: tégl szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, megfelelő állapotú
héjazat	: cserépfedés, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, közepes állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fém ajtó, üvegezett fémszerkezetű üvegezett ablakok, rossz állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, tégl, közepes állapotú
belső felületképzés:	vakolt, festett falak, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlant magába foglaló épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos téglá szerkezettel, pince + földszint kialakítással. Az értékelt ingatlan a Víg utcában, a József utca és a Déri Miksa utca között lévő társasház pinceszintjén található, az utcáról önállóan megközelíthető.

A boltíves pince több helyiségből, áll, 2 műhely, öltöző, raktár, belmagasságuk 2.6 m. A bejáratú ajtó járdaszinttől mért magassága 1,7 méter. Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható.

Az utcai bejárat két szárnyas, nyíló fémszerkezetű ajtó, rossz állapotú. Az ablakok fémkeretesek, üvegezettek, rossz állapotúak. A padozat beton, téglá, közepes állapotban. A falak vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. Több helyen vakolat leválás, vizesedés, salétromosodás jelei láthatóak. Műhelyből és a raktárból a társasház udvarára nyílnak fémszerkezetű ajtók, rossz állapotúak. Utcái elhelyezkedéséből adódóan alkalmas üzleti hasznosításra is.

Gépészeti berendezést és hőleadót a szemle során nem találtunk.

A szemle során az ingatlan üres volt.

Össességében az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingyatlan helyiségei</i>	
Műhely	28,99
Műhely	24,48
Raktár	9,06
Öltöző	5,59
Összesen	68,12
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	68,12
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	68,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 68,0 m².

Handwritten signature
284

285

4. Érték meghatározás

6

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői										
		1		2		3		4		5		
Az ingatlan funkciója	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlethelyiség	Üzlet	Üzlethelyiség	Üzlet	Üzlethelyiség	Üzlet	Üzlethelyiség	Üzlet	Üzlethelyiség	Üzlet
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házzszám	Vig utca 37.	Rákóczi út	József utca	Népszínház utca	II. János Pál pápa tér	Üllői út						
Épületen belüli elhelyezkedés	pince	pince	pince	pince	alagsor	pince						
Ingatlan hasznos összterülete	68	66	40	112	43	97						
Komfortfokozata	félkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos						
Építés éve	1900	1900	1920	1918	1910	1900						
Szerkezet, állapot	tégla, rossz állapot	tégla, felújított állapot	tégla, jó állapot	tégla, gyenge állapot	tégla, jó állapot	tégla, jó állapot						
Eladási ár Ft-ban		11 700 000	5 750 000	13 800 000	8 400 000	17 200 000						
Eladás ideje		2018	2018	2018	2018	2018						
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis						
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		177 273		143 750		123 214		195 349		177 320		
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		
elhelyezkedés (1)		jobb	-5%	hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	kiseb	-5%	nagyobb	5%	kiseb	-5%	nagyobb	5%	
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
közmvéek, komfortosság (4)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	
műszaki állapot (5)		jobb	-10%	jobb	-10%	hasonló	0%	jobb	-10%	jobb	-10%	
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%		-20%		-5%		-25%		-15%		
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		141 818		115 000		117 054		146 512		150 722		
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%		
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		134 221										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		9 130 000										azaz Kilencmillió-százharmincezer forint
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		6 390 000										azaz Hatmillió-háromszázkilencvenezer forint

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.160 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Baross utca	102	120 000	1 176
2. Üzlet, pince, Déri Miksa utca	73	82 000	1 123
3. Üzlet, felszűterén, Népszínház utca	93	120 000	1 290
4. Üzlet, fszt+pince, Nagy Fuvaros utca	87	100 000	1 149
5. Üzlet, felszűterén, Práter utca	144	150 000	1 042
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			1 160
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			1 160
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			68
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			78 880
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			946 560
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			709 920
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			21 298
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			21 298
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			28 397
Kalkulálható költségek összesen, Ft			70 992
Éves üzemi eredmény, Ft			638 928
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			9 829 662
Befektetési kiadások			1 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			8 329 662
Hozadéki érték kerekítve, Ft			8 330 000

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

8

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m ²)	542	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	2 005	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	109	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	190 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	20 600 000	<i>azaz Húszmillió-hatszázezer forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozam-alapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	9 130 000	8 330 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	8 890 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Vig utca 37. szám (34920/0/A/1 hrsz-ú) alatti pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

8.890.000 Ft-ban,

azaz

Nyolcmillió-nyolcszázkilencvenezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. január 29.

Grifon Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95.
Adószám: 22639026-2-41
Cg. 01 02-938664

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, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

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

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

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

Az értékelés időpontja 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
Társasház alapító okirat (részlet)
Társasházi szintrajz (részlet)
Fényképek
Térkép

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerület, Hivatala
Budapest, XI. Budapesti utca 59 1519 Budapest, Pf. 415

Létszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadás

Megrendelési szám: 8060304/9602/2019

2019. 01. 08

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 34920/D/A/1 helyrajzi szám

1004 BUDAPEST VIII. KER. VIII. utca 37. "felújítást alatt" IREKZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egysz./két	eznek hányada	tulajdoni form.
egyéb helyiség	68	0 0	2005/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 989996/1999/				

2. bejegyző határozat: 200592/1994/1994.11.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott költségek.

B. RE SZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 200592/1994/1994.11.20

jogvis: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

ny. VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

B. RE SZ

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

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 400 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34920 hrsz-u 542 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Vig u. 37. szám alatti házasingatlant - annak a hatályos jogszabályi szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

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

Közös tulajdoni illetőségek

a./ Közös illetőségű területek

I.	Telek	542 m ²
----	-------	--------------------

Pince

II.	Közlekedő	7,01 m ²
III.	Pince	12,99 m ²
IV.	Pince	29,56 m ²
V.	Pince	86,24 m ²

Pince összesen:		135,80 m ²
-----------------	--	-----------------------

Földszint

VI.	Kapualj	7,75 m ²
VII.	Udvar	197,99 m ²
VIII.	Tornác	7,31 m ²
IX.	Tornác	7,44 m ²
X.	Közlekedő	5,12 m ²
XI.	Közlekedő	2,11 m ²
XII.	Közös WC	4,74 m ²
XIII.	Mosókonyha	8,13 m ²

Földszint összesen:		240,59 m ²
---------------------	--	-----------------------

Tetőtér

XIV.	Padlástér	170,20 m ²
XV.	Padláslépcső	3,05 m ²

Tetőtér összesen:		173,25 m ²
-------------------	--	-----------------------

b./ Vagyontárgyak

- XVI. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak
- XVII. Födémek
- XVIII. Tetőszerkezetek és tetőhéjalások
- XIX. Utcai, udvari és légudvari homlokzatok
- XX. Épületbádogos szerkezetek
- XXI. Közös használatú helyiségek és területek berendezései, burkolatai és nyílászárói
- XXII. Lépcsőházak, erkélyek szerkezetei és burkolatai
- XXIII. Korlátok, lakatosszerkezetek
- XXIV. Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, vízóra
- XXV. Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főelosztó, elosztó
- XXVI. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig
- XXVII. Kerítések 10,25 fm.

B.

KÜLÖN TULAJDON

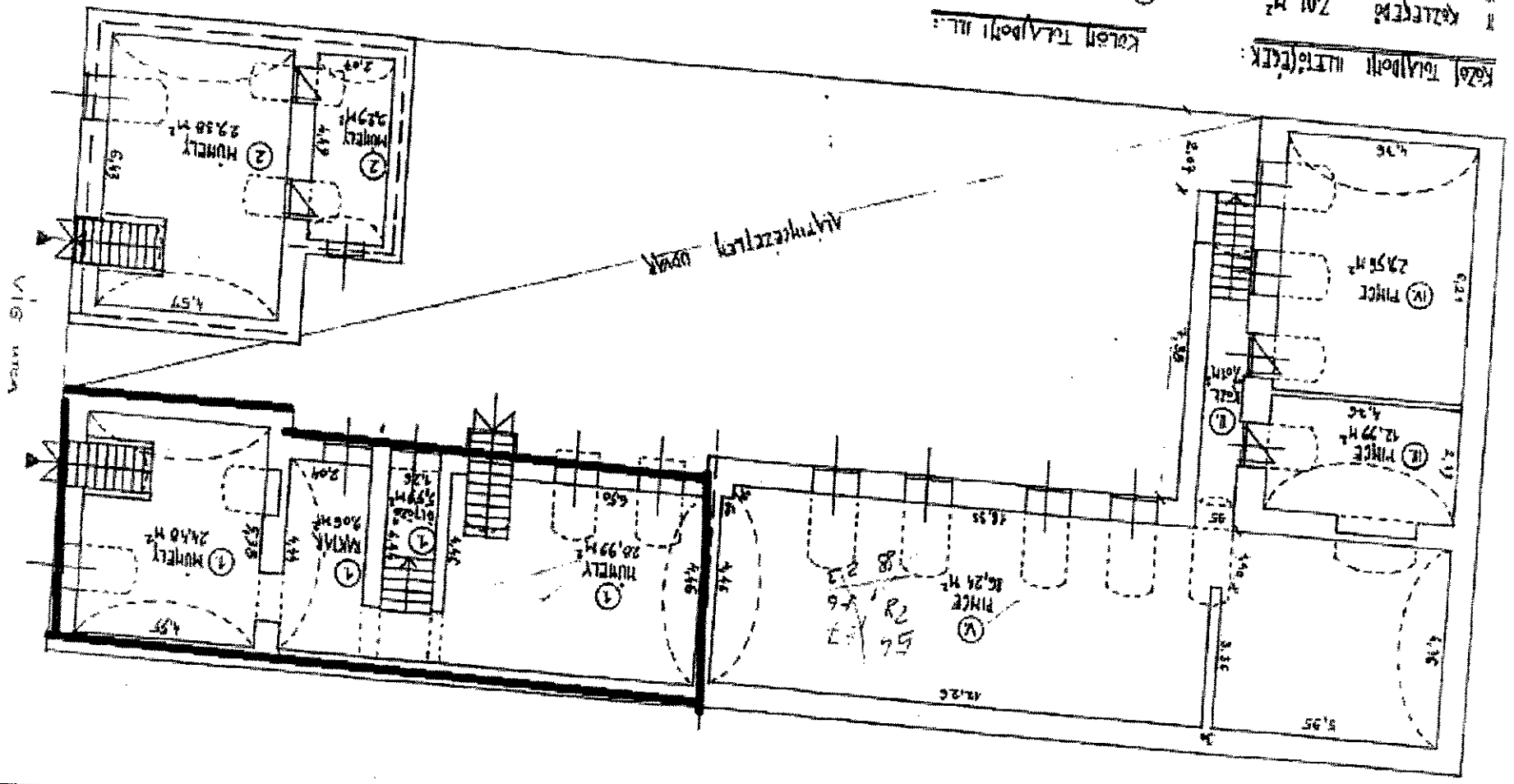
A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I.-XXVII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

PINCESZINT

- 1./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Víg u. 37. számú épület pinceszintjén lévő, utcai lejáratú 68 m² alapterületű 2 műhely, 1 raktár, 1 öltözőből álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 2005/10.000-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. Víg u. 37. számú épület pinceszintjén lévő, utcai lejáratú 39 m² alapterületű 2 műhelyből álló nem lakás célját szolgáló helyiségcsoport, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 1151/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

<p>ETALON Kft.</p>	
Tervezve: ... Építész: ... Építési engedély: ... Értékelési szám: ... Tervezési év: ...	Tervezve: ... Építész: ... Építési engedély: ... Értékelési szám: ... Tervezési év: ...

- Közeli területi adatok:
- I. Káptalan: 7,01 m²
 - II. Pincé: 12,29 m²
 - III. Pincé: 29,96 m²
 - IV. Pincé: 86,24 m²
 - V. Pincé: 106,79 m²
 - Összesen: 135,80 m²
- Közeli területi ill.:
- ① Pincé: 68,42 m²
 - ② Pincé: 38,67 m²
 - ③ Pincé: 106,79 m²



[Handwritten signature]

1084 Budapest, Vig utca 37. pince üzlet Hrsz.: 34920/0/A/1



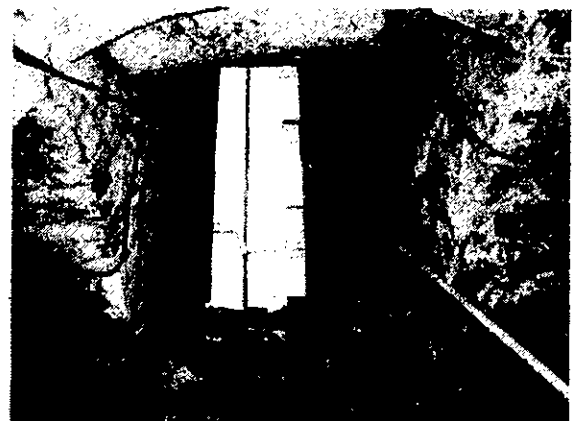
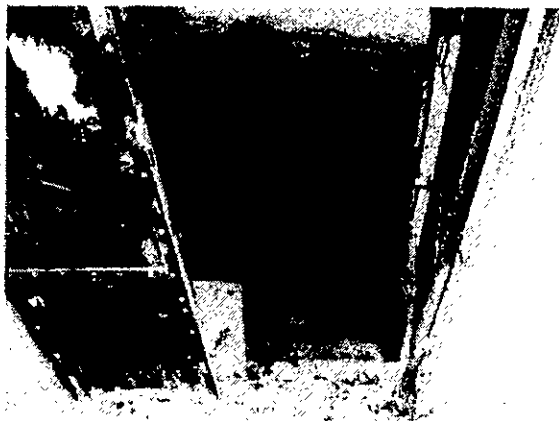
Környezet, utca



A társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja

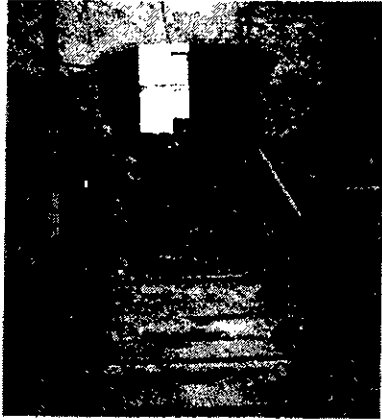


A raktár bejárata

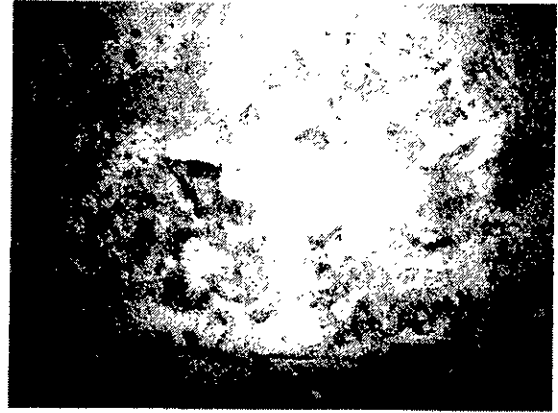
2019. január 25.

Handwritten signature
256

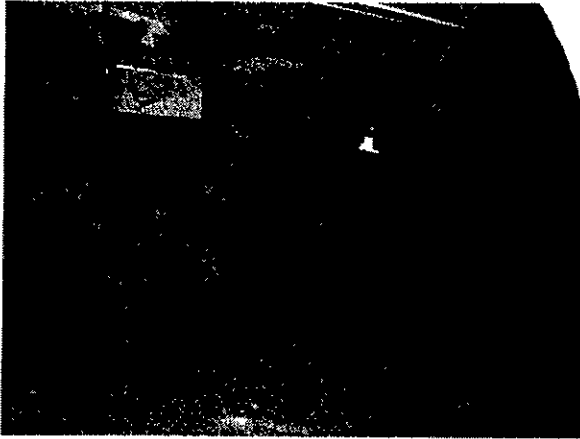
1084 Budapest, Víg utca 37. pince üzlet Hrsz.: 34920/0/A/1



Raktár bejárata



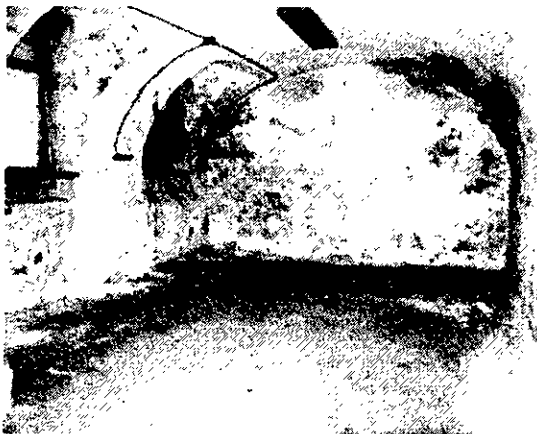
Vakolat leválás, salétromosodás



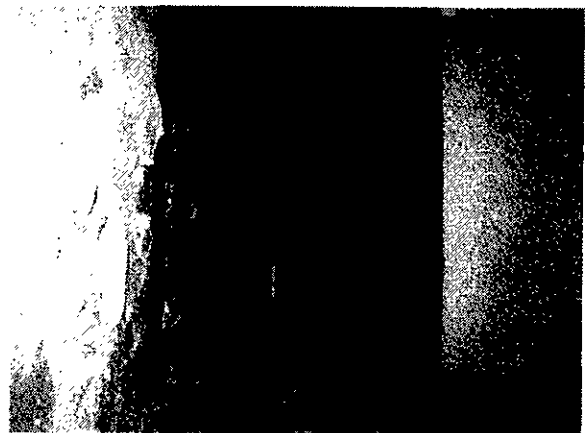
pince üzlet



pince üzlet



pince üzlet



wc

2019. január 25.

Handwritten signature

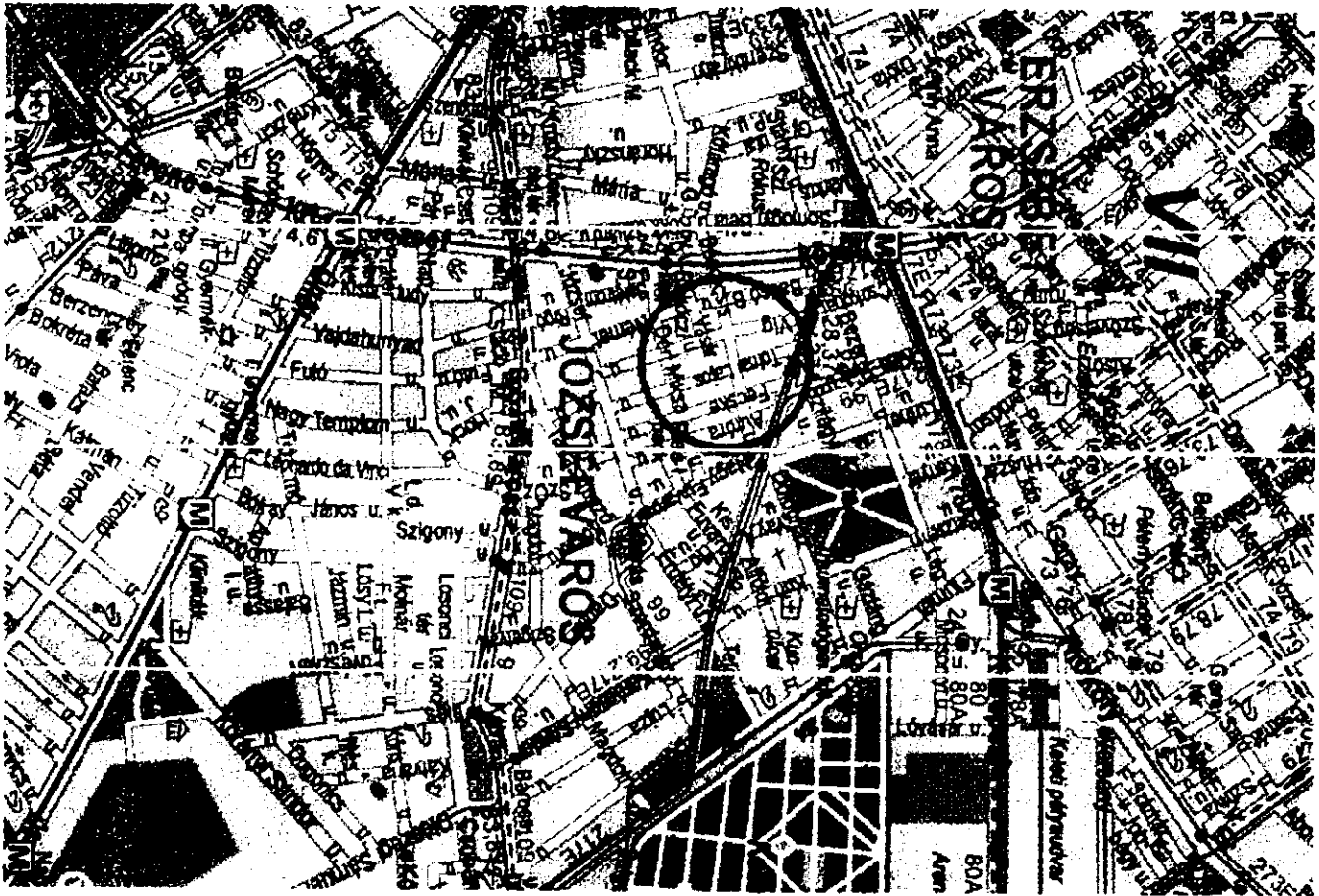
1084 Budapest, Vig utca 37. pince üzlet Hrsz.: 34920/0/A/1



Vízóra

2019. január 25.

10/1



Budapest, VIII. ker. Vig u. 37.

R

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-185

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1082 Budapest, Baross utca 34. pinceszint



sorszám alatti

36725/0/A/1 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2019. január

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature

300

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-185
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1082 Budapest, Baross utca 34. pincszínt
Helyrajzi száma	: 36725/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 491 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 454 m ² Fajlagos m ² ár: 132 384 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 936 m ²
Eszmei hányad	: 3049 / 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 tárgy ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **60 100 000 Ft**
azaz **Hatvanmillió-egyszázezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **42 810 000 Ft**
azaz **Negyvenkettőmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **51 090 000 Ft**
azaz **Ötvenegymillió-kilencvenezer- 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 tárgy ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

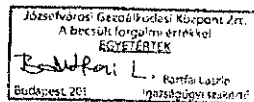
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 85%-ában határoztunk meg.

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 30.

2019 FEBR 14.



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

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérítő, Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1082 Budapest, Baross utca 34. pincszint
Tulajdoni lap szerinti területe: 491,0 m²
Helyrajzi száma: 36725/0/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 Palotanegyed kerületrészében, a Nagykörút és a Kálvin tér közötti részen található, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen nehezen 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 Nagykörút és a Kálvin tér közötti részen található, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjének utcafronti részén helyezkedik el, közvetlen utcafronti bejárattal. A pince + szuterén + félemelet + 2 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat alsó része műkö burkolattal ellátott, amely mechanikai behatások miatt felületi sérülésekkel rendelkezik, a félemeleti szinten egységes kváderezés található, a fa ácsszerkezetű magas tető cseréppel héjazott. Az ereszcatorna rendszer az elmúlt időszakban felújításon esett át, a felszíni vízvezetést biztosítja. A belső udvar és homlokzat állapotáról információ nem áll rendelkezésre.

Az albetét bejاراتának környéke rendezett, a cserére szoruló, bedeszkázott, fa szerkezetű, 205 cm magasságú ajtó előtt biztonságtechnikailag megfelelő fém rács található. A külső lábazati részen vakolatmállás, felvizesedésből adódó szerkezeti hibára utaló jel nem látható. Kialakítását tekintve belső kétszintes. Az utcafronti bejáraton a 215 cm magasságú szuterén szint közelíthető meg, közvetlen mellette lépcsősorral a 230 cm belmagasságú pinceszintre, amely személy bejáratot biztosító ajtón keresztül, a belső udvar felől is megközelíthető. A szuterén szint függőleges tartószerkezet utcafronti részén nagymértékű - talaj menti felvizesedésből adódó - vakolathibák (mállás, foltosodás, salétromosodás) látható, amely a pinceszint egészére ugyanúgy igaz. A pinceszint belső udvar felé eső helyisége aládúcolt, a poroszsüveg födém tartó "I" gerendái látszanak, erőteljesen erodáltak. Közműrendszerek közül a szemle során gázvezeték nem található, elektromos rendszer, víz és csatornahálózat kiépített, hitelesített közműmérők közül vízóra van. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + szuterén + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos, dísztéglá burkolat berakással	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámialap (szuterén), simított beton (pinceszint)	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	215 cm (szuterén), 240 cm (pince)	normál
Belső nyílászárók:	nincs	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	víz	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Elhelyezkedését figyelembe véve - a meglévő közműkiállásokkal is számolva - alternatív hasznosítása is reális lehet.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az utcfronti homlokzat alsó része műkö burkolattal ellátott, amely mechanikai behatások miatt felületi sérülésekkel rendelkezik, a félemeleti szinten egységes kváderezés található, az emeleti szintek homlokzata színezett kőporos vakolattal ellátott, részben vakolatpergéssel, hiányossággal. A fa ácsszerkezetű magas tető cserép héjalású, megfelelő állapotú ereszcatorna rendszerrel, amely a felszíni vízvezetést biztosítja. Az utcfronti részen a lábazatnál talaj menti vizesedésből adódó foltosodás, vakolatpergés nem látható.

Albetét:

Az albetét az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, belső tere műszakilag és esztétikailag is erőteljesen amortizálódott, jelentős vakolathibákkal, melyek rendbehozatala csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	kerámia lap	vakolt	136,17 m ²	100%	136,17 m ²
öltöző-mosdó	kőlap	vakolt	9,90 m ²	100%	9,90 m ²
mosdó-wc	kőlap	vakolt	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
raktár	simított beton	vakolt	298,69 m ²	100%	298,69 m ²
Összesen:			453,56 m²		453,56 m²
Összesen, kerekítve:			454 m²		454 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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 értébecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: csaiádi 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 újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	936 m ²	
Eszmei hányad:	3049	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	285,39 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	250 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,6	
Telek eszmei értéke:	42 810 000 Ft	, Negyvenkettőmillió-nyolcszázötzezer- Ft .

306

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 34. pincszint	VIII. ker., Mária	VIII. ker., II. János Pál pápa tér	VIII. ker., Palota- negyed	VIII. ker., József utca 38	VIII. ker., Bacsó Béla utca
megnevezése:	raktár	üzlet	raktár	üzlet	raktár	raktár
alapterület (m ²):	454	210	250	250	272	52
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		32 000 000	29 800 000	49 900 000	29 900 000	8 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		137 143	107 280	179 640	98 934	147 115
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-4%	-4%	-4%	-8%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	10%	0%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		0%	-5%	-10%	-5%	0%
eltérő felszereltség (komfortfokozat)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
alternatív hasznosíthatóság		10%	10%	0%	10%	0%
ház műszaki állapota		5%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		10%	6%	-14%	1%	-3%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		151 022	113 631	154 347	100 279	142 643
Fajlagos átlagár:		132 384 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		60 102 336 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		60 100 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, utcai lejárátú szuterén, felújítandó műszaki állapotban, raktározásra alkalmas. Ingatlan.com/28013399
2. adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, nyers falfelülettel rendelkező, száraz pince helyiség, ingatlan.com/27846392
3. adat: Palotanegyed, utcai lejárátú szuterén, jó műszaki állapotban, vizesblokk kialakítva. Ingatlan.com/23450024
4. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejárattal, utcafronti, valamint pincszinten található helyiségekkel is rendelkező raktár,
5. adat: Népszínháznegyed, pincszinten található, erőteljesen amortizált állapotú raktárhelyiség, ingatlan.com/28285538

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

60 100 000 Ft

azaz Hatvanmillió-egyszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelte ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1082 Budapest, Baross utca 34. pincszint	VIII. ker., Mária utca	VIII. ker., Hős utca	VIII. ker., Elnök utca
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	454	163	500	300
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		250 000	500 000	241 335
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 380	900	724
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-15%	2%	-8%
eltérő műszaki állapot, épület kora		-10%	-10%	-10%
elhelyezkedés (kerületen/épületen belül)		5%	10%	10%
hasznosíthatóság (ingatlan jellege)		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-30%	-8%	-18%
Korrigált fajlagos alapár:		972 Ft/m ² /hó	831 Ft/m ² /hó	596 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		800 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Palotanegyed, műhelyként is hasznosítható, utcafronti bejáráttal is rendelkező, közepes állapotú ingatlan, ingatlan.com/24821798
2. adat: Századosnegyed, emeleti elhelyezkedésű, fűthető, raktárként és irodaként is hasznosítható ingatlan, ingatlan.com/28207649
3. adat: Tisztviselőtelep, iroda-raktár komplexum első emeletén elhelyezkedő, közepes állapotú raktár, teherlifttel, ingatlan.com/28348940

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		800 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		90%
Figyelembe vehető éves bevétel:		3 922 560 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	196 128 Ft
Igazgatási költségek:	2%	78 451 Ft
Egyéb költségek:	5%	196 128 Ft
Költségek összesen:		470 707 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		3 451 853 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		43 150 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

43 150 000 Ft

azaz **Negyvenhárommillió-egyszázötvenezer- 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 bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltőbb, 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:	60 100 000 Ft	100%	60 100 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	43 150 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			60 100 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

60 100 000 Ft

azaz, Hatvanmillió-egyszázezer- 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, vagy 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 értékbecslő befolyásoló 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 rendeltetés szerű 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: **1082 Budapest, Baross utca 34. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **60 100 000 Ft**
 azaz **Hatvanmillió-egyszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. január 14.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Budapest, 2019. január 30.

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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

Weslch
2015 NOV 09

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST VIII. kerület 2003 tulajdoni lapon 36725 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII. kerület, Baross u. 34. szám alatt található, 936 m² területű házingatlan Budapesten, 1995 július 17-én kelt Társasház Alapító Okiratát a Társasház közgyűlése 2002. május 29-én – a Társasházról szóló 1997. évi CLVII. törvény 41.§ (2) bekezdésében foglaltaknak eleget téve - az alábbiak szerint módosította, s fogadta el a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasház Alapító Okiratot (a módosítások vastag betűvel kerültek feltüntetésre).

A külön tulajdonként kialakított öröklakások tulajdonosainak egymás közötti jogviszonyát ezen alapító okirat további fejezetei szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (936 m²) területe.
- II. Belső udvar, (274,27 m²), udvari térburkolat, járda, és téglakerítés 10,8 fm.
- III. Alap és felmenő falak, szellőzők, kémények, kiváltók, pillérek.
- IV. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.
- V. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- VI. Az épület világító udvarai 10,49 m² alapterülettel.
- VII. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- VIII. Az épület külső homlokzatai lábázattal együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatái és burkolatai.
- IX. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- X. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- XI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig.
- XII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XIV. Az épület lépcsőháza 59,73 m² alapterülettel.
- XV. Az épület kapualja. 37,51 m² alapterülettel.
- XVI. Az épület előlépcsői, és közlekedői 59,83 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület függőfolyosói 66,80 m² alapterülettel.
- XVIII. Az épület padlástere 408,73 m² alapterülettel.
- XIX. A pincei közlekedők és lárolók 113,46 m² alapterülettel.

Jószékvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Évesítés dátuma:	2015 NOV 10.
Évesítés szám:	HB- 1039/1/2015
Ügyintéző:	
Évesítés helye:	11293/2008

6647/2012
1016/2008

KISFALU

Jószékvárosi Vagyongazdálkodó Kft

R. ...

J. ...

311

- XX. Az udvari tárolók 36,39 m² alapterülettel.
- XXI. Az épület közös WC-je 9,84 alapterülettel.
- XXII. Az épület mosókonyhája 16,70 m² alapterülettel.
- XXIII. Az épület szárító helyisége 10,10 m² alapterülettel.
- XXIV. Az épület alagsori tárolói 25,20 m² alapterülettel.
- XXV. Mindazon tárgyak, melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztekni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A XIX. számmal jelzett pincék, tárolók, és a XX. számmal jelzett udvari tárolók, a jelenleg kiatakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

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

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt pince szinten lévő kétszintes nem lakáscélú 2 db helyiség (bútorraktár) 491,32 (491) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 3049/10000 hányadrész.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámú, nem lakáscélú helyiség (tömbiroda) 21,28 (21) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 132/10000 hányadrész.
- 3./ **Torma Lászlót 1/3 és Rancz Tímeát 2/3 arányban** illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámú, 1 szobából, 1 félszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 32,39 (32) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 201/10000 hányadrész.
- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt jelölt fszt. 3. ajtószámú, 2 db szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló öröklakás 54,63 (55) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 339/10000 hányadrész.
- 5./ **Somogyi Orsolyát** illeti a terveken 5. számmal jelölt mfszt. 1. ajtószámú, 2 db szobából, 1 db félszobából, előszobából, haliból, 2 db közlekedőből, konyhából, 2 db fürdőszobából, WC-ből, tárolóból álló öröklakás 123,47 (124) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 766/10000 hányadrész.
- 6./ **Sinka Józsefet 1/3 és Sinkáné Illés Líviát 2/3 arányban** illeti a terveken 6. számmal jelölt mfszt. 2. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, kamrából álló öröklakás 40,18 (40) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 249/10000 hányadrész.
- 7./ **Fekete-Páris Irént** illeti a terveken 7. számmal jelölt mfszt. 3. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 46,37 (46) m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 288/10000 hányadrész.

Squire & Partners Lovells

KISFALU
Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.
Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.

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: 8000004/17615/2019

2019.01.11

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36725/0/A/1 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 34. pincészet. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
raktár	491	0 0	3049/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 999995/1999/

2. bejegyző határozat: 151615/1995/1995.07.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényességi idő: 151615/1995/1995.07.31

jogcím: 1991. évi XXXVIII. tv. 212784/1993/1993.11.01

jogcím: eredeti felvétel 151615/1995/1995.07.31

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONLAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

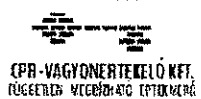
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

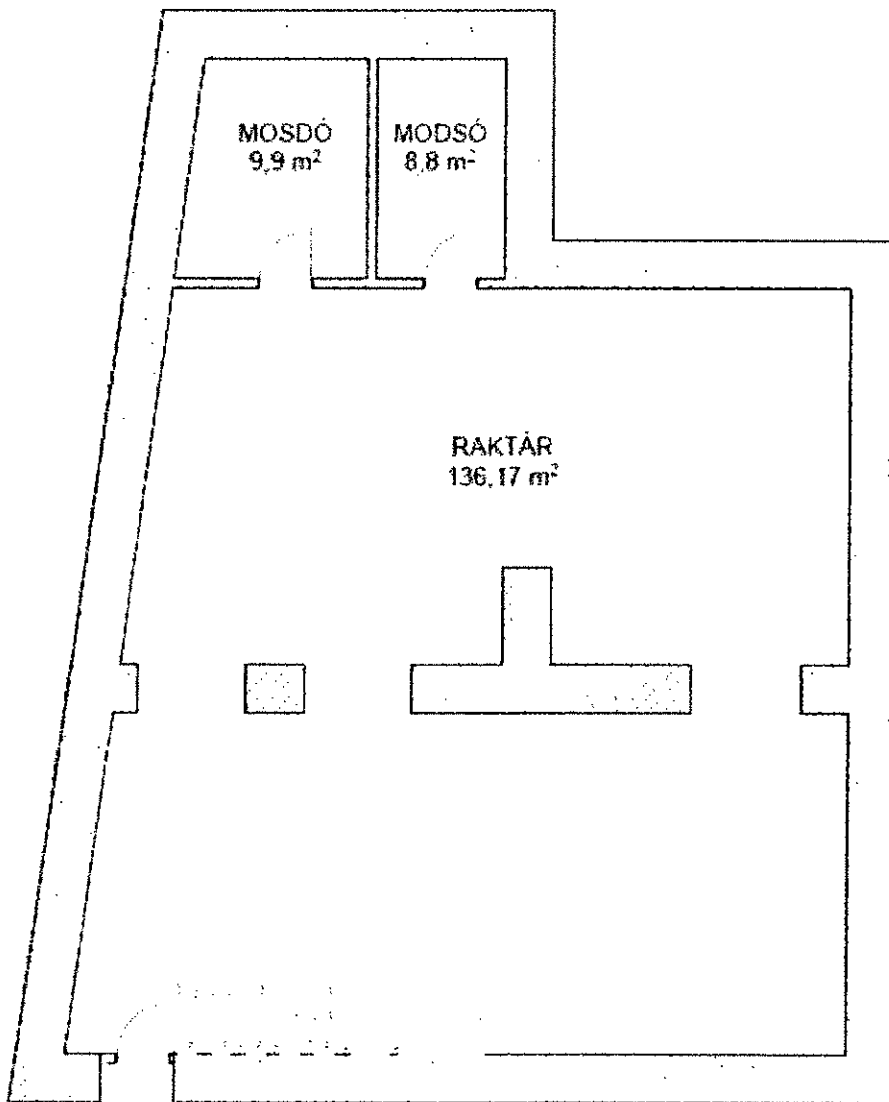
Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 34. pincszint. HRSZ: 36725/0/A/1



SZUTERÉN ALAPRAJZA



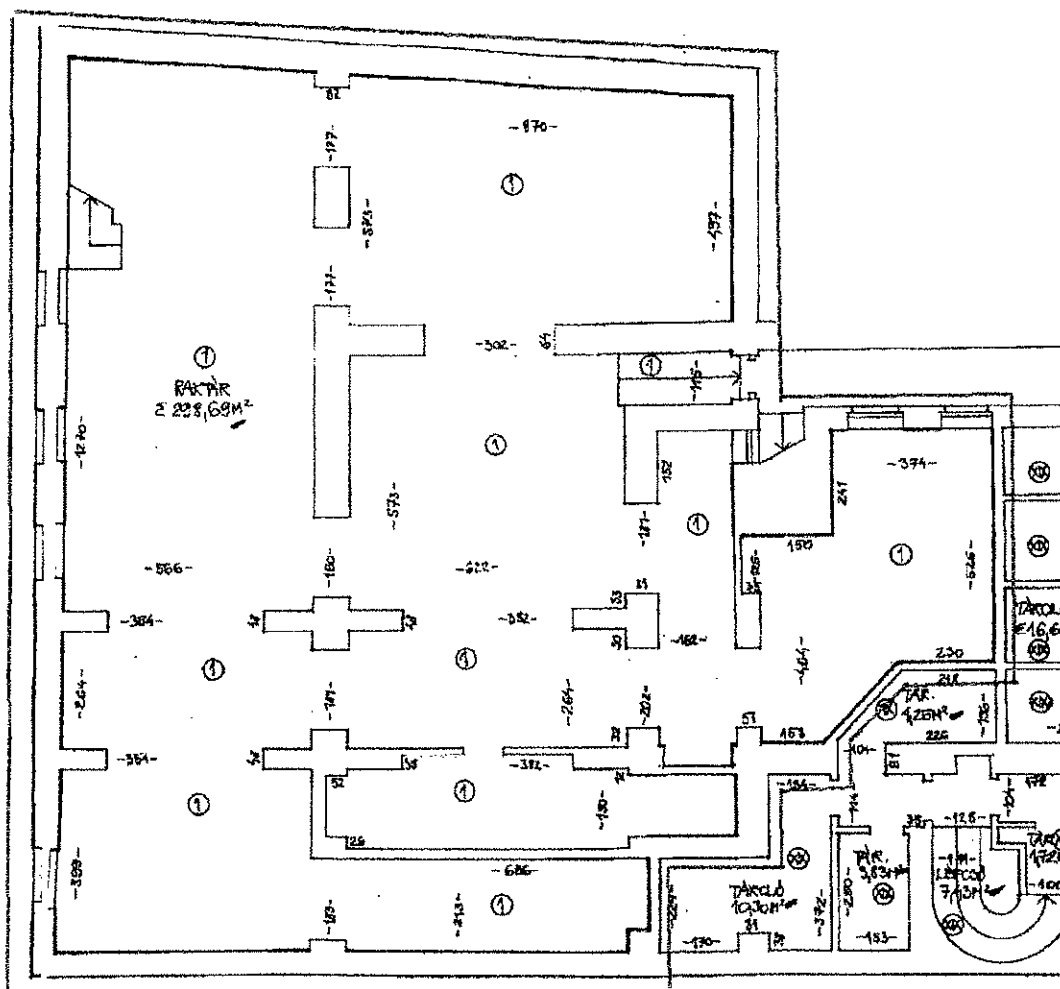
Handwritten signature

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 34. pincszint. HRSZ: 36725/0/A/1

CPH - VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEGEN VEGYÉNYIÉRTÉKELŐ

PINCESZINT ALAPRAJZA

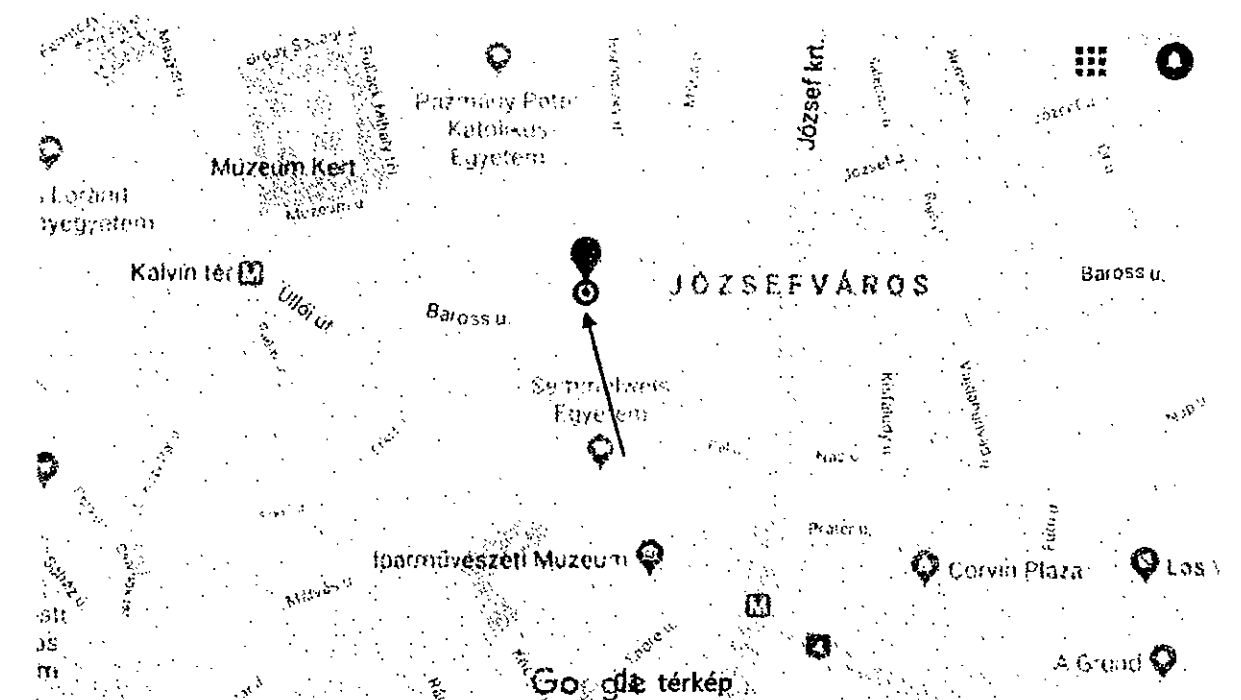


[Handwritten signature]

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 34. pincészet. HRSZ: 36725/0/A/1

OPR-VÁGYONRIZIKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VELEBÍRÓI IRODA



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



04. utcafronti homlokzat



05. utcafronti homlokzat

316

Ja

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 34. pinceszint. HRSZ: 36725/0/A/1

CPR-YAGYOMERTENELŐ KFT.
TÜBBETLEN VEEDŐZÉS ÉPÍTŐVÉRSZÉ



06. értékelt ingatlan bejárata



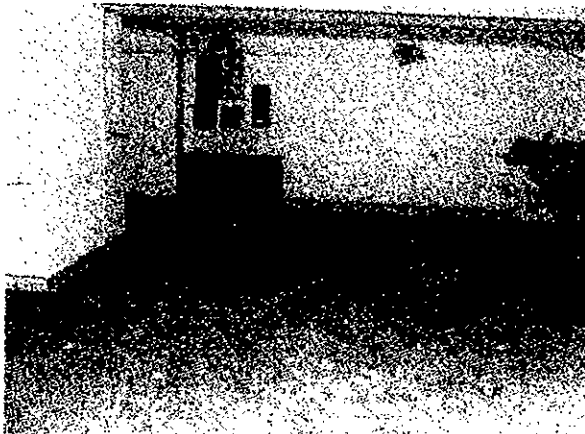
07. értékelt ingatlan bejárata



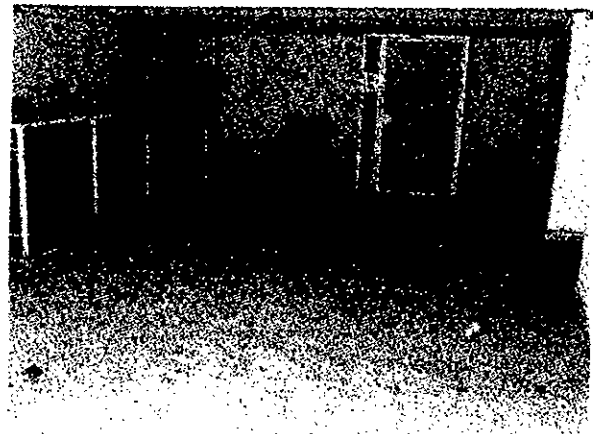
08. értékelt ingatlan bejáratának környéke



09. értékelt ingatlan bejáratának környéke



10. szuterén - raktár



11. szuterén - raktár

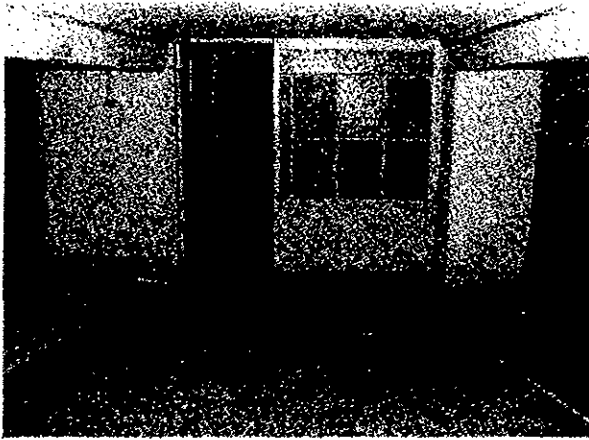
Handwritten signature

1 2
377

FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 34. pincszint. HRSZ: 36725/0/A/1

OPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VEZÉRLŐ-ÉRTÉKELŐ



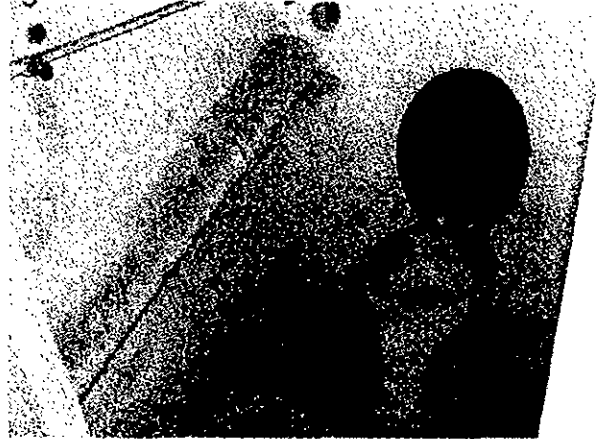
12. szuterén - raktár



13. szuterén - raktár



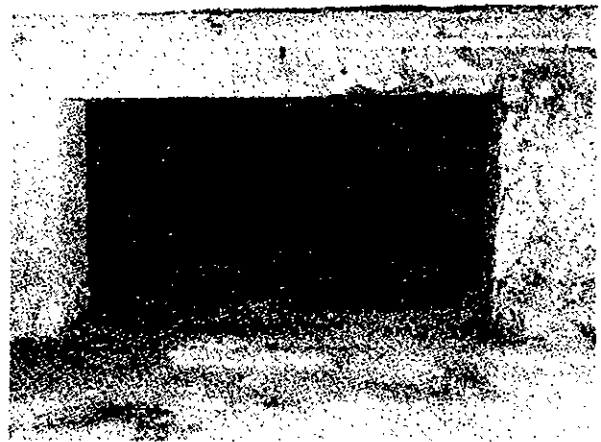
14. vizes helyiség



15. wc



16. lépcsősor a pincszintre

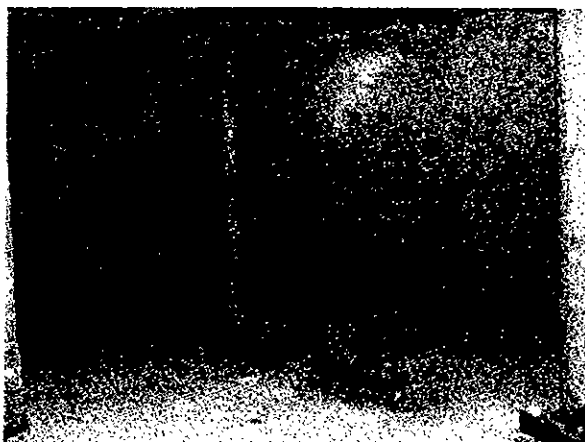


17. pincszint - raktár

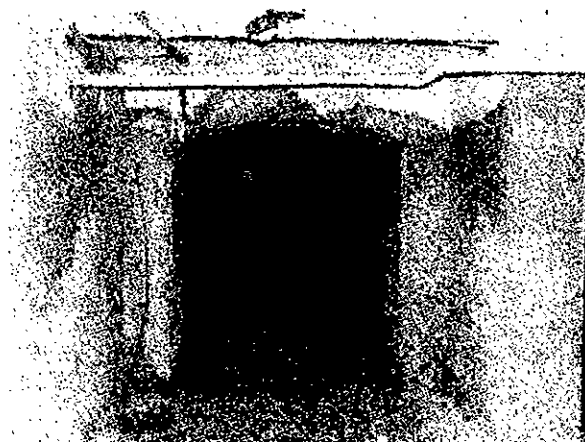
FOTÓMELLÉKLET:

1082 Budapest, Baross utca 34. pinceszint. HRSZ: 36725/0/A/1

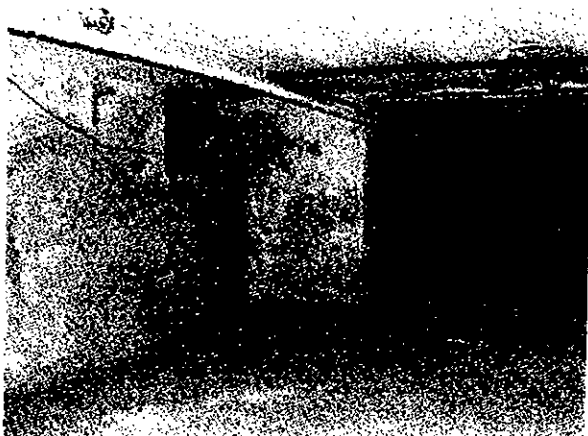
CPR-VAGYONMÉRŐ KFT.
FÜGGŐLELLENŐRZŐ ÉPTŐKÉPVÉDELŐ



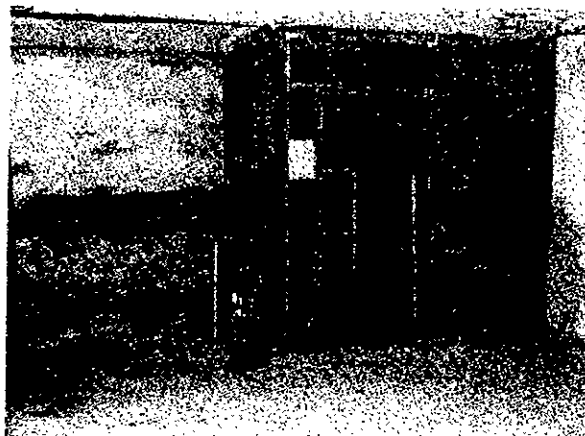
18. pinceszint - raktár



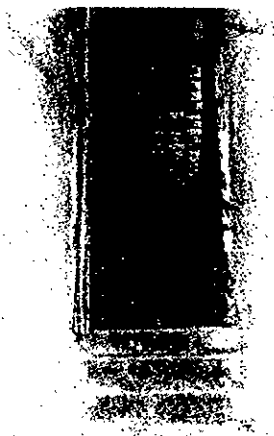
19. pinceszint - raktár



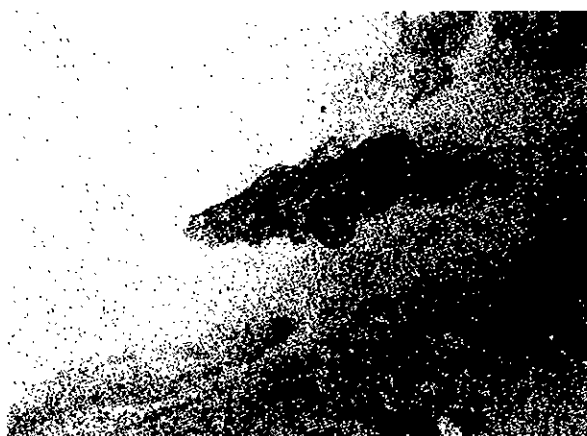
20. pinceszint - raktár



21. teherlift acél szerkezete



22. ajtó a belső udvar felé a pincszintről



23. vízóra

JW