

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

L.B. sz. napirend
ALÉRTÉKBECSLÉS

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. június 17-i ülésére

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

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

Készítette: Balaton Boglárka

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
15 db értékbecslés

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

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

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

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

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

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53. földszint 5. szám alatti, 34640/0/A/4 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 12.050.000 Ft (446.296 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 19. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a

JW
EQ

Népszínház negyedben, egy 1895. körül épült társasház földszintjének belső udvari részén helyezkedik el. Kiepipített közműhálózattal rendelkezik, gáz- és villanyóra van. Bejárata fémráccsal védett fa szerkezetű ajtó. Előtér-konyha, szoba és fürdő részekre tagolt. A szobában könnyen elbontható, közepes műszaki állapotú, fából készült galéria található. Falszerkezetén vizesedés okozott jelentős vakolathibák – foltosodás, vakolatmállás, salétromosodás – láthatók. Fűtését két gázkonvektor, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan műszaki felújítást igényel.

- **A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 4. földszint 2.** szám alatti, 35349/0/A/2 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 9.800.000 Ft (376.923 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 12. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 14-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1919. körül épült társasház földszintjén helyezkedik el, udvari tájolású. Belmagassága 3,70 m. Víz-, villany-, gázórával rendelkezik, az utóbbi le van kötve. Fűtése nincs, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A szobában 3 m² - es, könnyen elbontható galéria került kiépítésre. Összességében az ingatlan korszerűsítést igényel, műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 14. földszint 8.** szám alatti, 35446/0/A/12 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 12.180.000 Ft (392.903 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 12. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 14-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1919. körül saroktelken épült pince + földszint kialakítású házban található. Udvari megközelítésű, belmagassága 3,40 m. Ablakai az utcára nyílnak, duplaszárnyasak, spalettával ellátottak. Villanyórája és gázórája van, utóbbi le van kötve. Konyhára, fürdőszobára és szobára tagolt. Fűtése gázkonvektorral megoldott, a meleg vizet villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan átlagos állapotú.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. I. emelet 11.** szám alatti, 36116/0/A/14 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 11.140.000 Ft (384.137 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 19. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 21-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, az 1880-as években épült házban található. Kiepipített közműhálózattal rendelkezik gáz- és villanyóra van. Szoba, konyhára tagolt, fürdőszoba nincs. Padozata parketta, mozaiklap, PVC burkolat, falai festettek, csempézettek, tapétázottak. Fűtését gázkonvektor, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. III. emelet 26.** szám alatti, 36116/0/A/29 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 12.500.000 Ft (416.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 19. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 21-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, az 1880-as években épült házban található. Kiepipített közműhálózattal rendelkezik gáz- és villanyóra van. Egy szobából, és a konyhából leválasztott - zuhanytálcával és WC-vel rendelkező - fürdőből áll. Padozata szalagparketta, kerámialap, falai festettek, csempézettek, tapétázottak. Fűtését gázkonvektor, melegvíz ellátását átfolyós vízmelegítő biztosítja. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- **A Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 10. II. emelet 11.** szám alatti, 35140/0/A/37 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 8.720.000 Ft (348.800 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 19. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 21-én jóváhagyott értébecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1910. körül épült házban található. Bejárata OSB lappal fedett. Kiepipített közműhálózattal rendelkezik, de a gázóra a rendszerről le van kötve, a villanyóra hiányzik. Fűtést és melegvíz ellátást biztosító rendszer nincs, vízvételi lehetőség a konyhai csapból megoldott. A falak vakolata és festése erősen amortizált. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.

- A **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 23. III. emelet 17.** szám alatti, 35267/0/A/24 hrsz.-ú, 55 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 22.970.000 Ft (417.636 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 19. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek elején épült, lift nélküli házban található. Belmagassága 3,60 m. Villany- és vízóra nincs, a gázóra lekötésre került. Padozata cementlap, PVC, hajópadló, szőnyegpadló. Falai festettek, csempézettek, tapétázottak, rossz állapotúak. A villanybojler és a fali melegítő szétszerelt állapotban van. Fűtését a szobai gázkonvektor biztosítja. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. III. emelet 6.** szám alatti, 35975/0/A/24 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 11.940.000 Ft (351.176 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 8. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1910-es években épült házban található. Kiepített közműhálózattal rendelkezik, gáz- és villanyóra van. Padozata mozaiklap, parketta, falai festettek, csempézettek. Fürdőszoba nincs kiepítve. Fűtését olajkályha és gázkonvektor biztosítja, melegvíz ellátó rendszer nincs kiepítve. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 5/A. földszint 1.** szám alatti, 35280/0/A/1 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakás likvid forgalmi értéke 10.580.000 Ft (377.857 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. május 7. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. május 9-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1890-es évek végén épült ház belső udvari részén található. Kiepített közműhálózattal rendelkezik, de mérőórák nincsenek. Bejárati ajtaja fa szerkezetű, fémráccsal védett. Belmagassága 390 cm, galériázott. Fűtési rendszere nincs kiepítve, a melegvíz ellátást biztosító villanybojler valószínűleg működésképtelen. Falai festettek, csempézettek, padozata kerámia, parketta. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A **Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 28. földszint 2.** szám alatti, 36061/0/A/2 hrsz.-ú, 15 m² alapterületű, 1 szobás szükséglakás likvid forgalmi értéke 7.020.000 Ft (468.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. május 6. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. május 9-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1890-es évek végén épült ház belső udvari részén található. Bejárata OSB lappal fedett. Egy helyiségből áll, fürdő, WC, konyha nincs. Villany-, víz-, csatorna közművel rendelkezik, a vezetékes gáz csonkja fellelhető. Fűtésrendszer nincs kiepítve. Falai festettek, részben csempézettek, padozata parketta. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. III. emelet 33.** szám alatti, 35051/0/A/33 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.010.000 Ft (375.416 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. május 6. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. május 9-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1920-as években épült ház legfelső szintjén található. Kiepített közműhálózattal rendelkezik, gáz- és vízóra van, a villanyóra hiányzik. Az ingatlan szobára és konyhára osztott, fürdő, WC, fűtést és melegvíz ellátást biztosító rendszer nincs kiepítve. Falai festettek, részben csempézettek, padozata mozaiklap, parketta. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A **Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 10. III. emelet 28.** szám alatti, 34651/0/A/32 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 10.900.000 Ft (363.333 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. január 17. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. február 19-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1900-as években épült ház legfelső szintjén található, a függőfolyosóról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével valamennyi közművel rendelkezik. Belmagassága 3,8 m. Bejárati ajtaja és ablaka faszerkezetű, nyitható és fix fémráccsal felszerelt, gyenge-közepes állapotú. Padozata beton, metlachi, hajópadló, falai vakoltak, festettek, rossz

állapotúak. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge-közepes.

- A **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 22.** szám alatti, földszinti, 35289/0/A/14 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.840.000 Ft (380.000 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. március 13. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 21-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Magdolna negyedben, az 1900-as évek elején épült ház földszinti részén helyezkedik el, bejárata az utcafrontról nyílik, jelenleg befalazott. A helyiség az elmúlt időszakban lakásként funkcionált, zuhanyzó, WC, konyha kialakítással. Fa szerkezetű, teljes szintet lefedő galéria került kiépítésre, ami értéknövelő tényező. Belső tere kerámia burkolatú. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
- A **Budapest VIII. kerület, Víg utca 37.** szám alatti, pincszinti, 34920/0/A/1 hrsz.-ú, 68 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 6.390.000 Ft (93.970 Ft/m²) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. január 29. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. március 12-én jóváhagyott értékbecslés alapján. A helyiséget magába foglaló ingatlan a Csarnok negyedben helyezkedik el, az 1900-as évek elején épült lakóház pincszintjén. Az utcáról önállóan megközelíthető, bejárati ajtaja kétszárnyas, fémszerkezetű. A helyiségek - 2 műhely, öltöző, raktár - belmagassága 2,6 m. Padozata beton és téglá, falai vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. A gáz kivételével valamennyi közmű adott. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotú.
- A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 34.** szám alatti, pincszinti, 36725/0/A/1 hrsz.-ú, 491 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 51.090.000 Ft (104.052 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. január 30. napján készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. február 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Palotanegyedben, az 1900-as évek elején épült ház pincszinti részén helyezkedik el, bejárata az utcafronttól nyílik, jelenleg bedeszkázott, fémráccsal védett. Kialakítását tekintve belső kétszintes. Az utcafronti bejáraton a 215 cm belmagasságú szuterén szint közelíthető meg, amit lépcsősor köt össze az udvarról is bejáratlal rendelkező 230 cm belmagasságú pincszinti helyiséggel. Villany-, víz- és csatornahálózata kiépített, fűtést és melegvíz ellátást biztosító rendszer nincs. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.

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

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

Az ingatlanok közül a Karácsony Sándor utca 4., a Karácsony Sándor u. 14., a Szerdahelyi utca 10., a Mátyás tér 5/A. fsz.1., a Nagy Fuvaros u. 23. III/33. és a Koszorú utca 23. szám alatti lakások, valamint a Koszorú u. 22. szám alatti üzlethelyiség HVT II. területen, a Baross u. 34. szám alatti raktárhelyiség HVT III. területen helyezkedik el. A Rév8 Zrt. álláspontja szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

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

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

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási árat javasolunk meghatározni. A Koszorú utca 22. szám alatti üzlethelyiség tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megfelelő kikiáltási ár meghatározását javasoljuk, a Víg utca 37. szám alatti egyéb helyiség tekintetében – az ingatlan elhelyezkedése miatt – a kikiáltási árat a likvid forgalmi értéken javasoljuk meghatározni, a Baross utca 34. szám alatti raktárhelyiség kikiáltási árat a likvid forgalmi érték 88 %-ában javasoljuk meghatározni kedvező fekvése és elhelyezkedése miatt.

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

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

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatban a döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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

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

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

IV. Jogszabályi környezet

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

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

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

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

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

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

a.) lakás esetében

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

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

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

b.) helyiség esetében

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

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

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

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

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

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


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

Határozati javaslat

...../2019. (VI.17.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest, VIII. kerület, Rákóczi út 53. földszint 5.** szám alatti, 34640/0/A/4 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.050.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

 Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

2. a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 4. földszint 2.** szám alatti, 35349/0/A/2 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.800.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

3. a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 14. földszint 8.** szám alatti, 35446/0/A/12 hrsz.-ú, 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.180.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

4. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. I. emelet 11.** szám alatti, 36116/0/A/14 hrsz.-ú, 29 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.140.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

5. a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. III. emelet 26.** szám alatti, 36116/0/A/29 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 12.500.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

6. a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 10. II. emelet 11.** szám alatti, 35140/0/A/37 hrsz.-ú, 25 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 8.720.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

7. a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 23. III. emelet 17.** szám alatti, 35267/0/A/24 hrsz.-ú, 55 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 22.970.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

8. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 10/B. III. emelet 6.** szám alatti, 35975/0/A/24 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 11.940.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

9. a **Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 5/A. földszint 1.** szám alatti, 35280/0/A/1 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.580.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

10. a **Budapest VIII. kerület, Kálvária u. 28. földszint 2.** szám alatti, 36061/0/A/2 hrsz.-ú, 15 m² alapterületű, 1 szobás szükséglakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 7.020.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

11. a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 23. III. emelet 33.** szám alatti, 35051/0/A/33 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.010.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

12. a **Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 10. III. emelet 28.** szám alatti, 34651/0/A/32 hrsz.-ú, 30 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.900.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

13. a **Budapest VIII. kerület, Koszorú utca 22.** szám alatti, földszinti, 35289/0/A/14 hrsz.-ú, 18 m² alapterületű üzlethelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.472.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

14. a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 37.** szám alatti, pinceszinti, 34920/0/A/1 hrsz.-ú, 68 m² alapterületű egyéb helyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 6.390.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2019. szeptember 30.

15. a **Budapest VIII. kerület, Baross utca 34.** szám alatti, pinceszinti, 36725/0/A/1 hrsz.-ú, 491 m² alapterületű raktárhelyiséget a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 45.000.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.

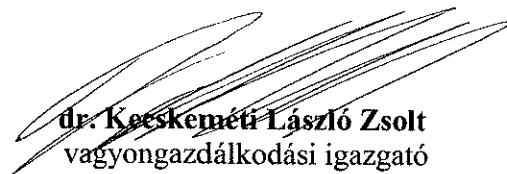
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója


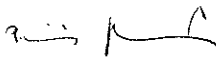

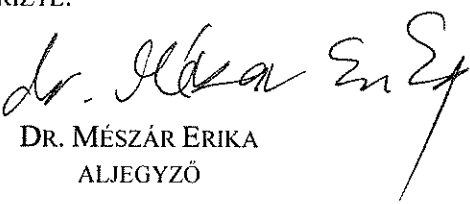

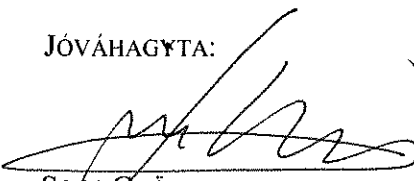
Határidő: 2019. szeptember 30.

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

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

Budapest, 2019. június 11.


dr. Keeskenéti László Zsolt
vagyongazdálkodási igazgató

| | |
|---|---|
| KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. | |
| LEÍRTA: | BALATON BOGLÁRKA REFERENS  |
| PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: |  |
| JOGI KONTROLL: |  |
| ELLENŐRIZTE: | |
|  | |
| DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ | |
| BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: | JÓVÁHAGYTA: |
|  |  |
| DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ | SOOS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE |



1. számú melléklet

| cím | hrsz. | alap-terület | ingatlan típusa | javasolt kikiáltási ár (eFt) | likvid forgalmi érték (eFt) | forgalmi érték | üresedés dátuma | értékbecslés/aktualizálás dátuma | vízóra | közös költség (Ft/hó) | árverésen meg-hirdet-ve | rendelet szerinti költség elvű lakás bérleti díj (Ft/hó) | önkormányzati tulajdoni hányad (%) | önkormányzati tulajdon db szám |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------|--------|-----------------------|-------------------------|--|------------------------------------|--------------------------------|
| Rákóczi út 53. földszint 5. | 34640/0/A/4 | 27 m ² | lakás | 12.050 | 12.050 | 15.060 | 2018.01.08 | 2019.03.19 | nincs | 8.478 | - | 11.772 | 22,68 | 7/30 |
| Karácsony Sándor utca 4. földszint 2. | 35349/0/A/2 | 26 m ² | lakás | 9.800 | 9.800 | 13.070 | 2017.10.30 | 2019.03.12 | nincs | 10.080 | - | 3.758 | 11,80 | 7/48 |
| Karácsony Sándor u. 14. földszint 8. | 35446/0/A/12 | 31 m ² | lakás | 12.180 | 12.180 | 16.240 | 2015.04.30 | 2019.03.12 | nincs | 9.320 | - | 11.555 | 23,42 | 2/17 |
| Práter utca 69. I. emelet 11. | 36116/0/A/14 | 29 m ² | lakás | 11.140 | 11.140 | 13.930 | 2017.06.08 | 2019.03.19 | nincs | 14.768 | - | 5.457 | 46,87 | 15/33 |
| Práter utca 69. III. emelet 26. | 36116/0/A/29 | 30 m ² | lakás | 12.500 | 12.500 | 15.620 | 2017.12.11 | 2019.03.19 | nincs | 15.264 | - | 5.531 | 46,87 | 15/33 |
| Szerdahelyi u. 10. II. emelet 11. | 35140/0/A/37 | 25 m ² | lakás | 8.720 | 8.720 | 11.620 | 2017.06.27 | 2019.03.19 | nincs | 11.928 | - | 3.508 | 14,45 | 9/51 |
| Koszorú utca 23. III. emelet 17. | 35267/0/A/24 | 55 m ² | lakás | 22.970 | 22.970 | 28.710 | 2018.11.30 | 2019.03.19 | nincs | 18.975 | - | 15.869 | 47,30 | 10/25 |
| Diószegi Sámuel u. 10/B. III. em. 6. | 35975/0/A/24 | 34 m ² | lakás | 11.940 | 11.940 | 14.920 | 2014.07.14 | 2019.03.08 | nincs | 11.526 | - | 4.788 | 32,20 | 9/28 |
| Mátyás tér 5/A. fsz. 1. | 35280/0/A/1 | 28 m ² | lakás | 10.580 | 10.580 | 13.230 | 2018.08.14 | 2019.05.07 | nincs | 17.105 | - | 5.613 | 27,83 | 8/27 |
| Kálvária u. 28. fsz. 2. | 36061/0/A/2 | 15 m ² | lakás | 7.020 | 7.020 | 8.770 | 2018.10.24 | 2019.05.06 | nincs | 8.430 | - | 1.687 | 15,66 | 4/41 |
| Nagy Fuváros utca 23. III. em. 33. | 35051/0/A/33 | 24 m ² | lakás | 9.010 | 9.010 | 11.260 | 2018.10.15 | 2019.05.06 | van | 7.608 | - | 5.301 | 13,32 | 5/39 |
| Bezerédj utca 10. III. emelet 28. | 34651/0/A/32 | 30 m ² | lakás | 10.900 | 10.900 | 13.630 | 2014.09.09 | 2019.01.17 | nincs | 10.988 | - | 8.324 | 11,72 | 4/37 |
| Koszorú u. 22. földszint | 35289/0/A/14 | 18 m ² | üzlet helyiség | 5.472 | 6.840 | 9.120 | 2017.06.22 | 2019.03.13 | van | 4.795 | - | - | 30,52 | 14/45 |
| Víg u. 37. pincszint | 34920/0/A/1 | 68 m ² | egyéb helyiség | 6.390 | 6.390 | 8.890 | 2006.03.08 | 2019.01.29 | van | 26.065 | - | - | 20,05 | 1/9 |
| Baross u. 34. pincszint | 36725/0/A/1 | 491 m ² | raktár helyiség | 45.000 | 51.090 | 60.100 | 2005.12.14 | 2019.01.30 | van | 83.770 | - | - | 30,49 | 1/19 |

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv. tart. sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-228

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5.



sám alatti

34640/0/A/4 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signatures or initials.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-228 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Népszínház negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5. |
| Helyrajzi száma | : 34640/0/A/4 |
| Ingatlan megnevezése | : öröklakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : lakás |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfortos |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 27 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 27 m ² Fajlagos m2 ár: 557 740 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 800 m ² |
| Eszmei hányad | : 157 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : felújítandó |
| Megközelíthetősége | : udvari földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

| | |
|--|---|
| forgalmi értéke: | 15 060 000 Ft |
| | azaz Tizenötmillió-hatvanezer- Ft . |
| melyből a telek eszmei értéke: | 2 760 000 Ft |
| | azaz Kettőmillió-hétszázhatvanezer- Ft . |
| likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: | 12 050 000 Ft |
| | azaz Tizenkettőmillió-ötvenezer- 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.

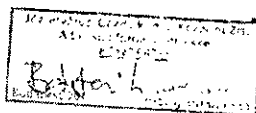
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2019. március 8. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 19.

2019 MAREC 21.



CPR-Vagyonértékelő Kft
1082 Budapest, József köz 60
Adószám: 22791390-2-47

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): 1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 27,0 m²
 Helyrajzi száma: 34640/0/A/4
 Ingatlan megnevezése: öröklakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

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

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínháznegyed kerületrészében, a Kiss József és Csokonai utcák által határolt telekterületre épített, utcafronti zártosított beépítésű társasház földszintjén helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen hétköznaponként napközben parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronti beépítésű, belső udvaros kialakítású házak láthatóak, melyek műszaki állapota átlagos.

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"/> Troliibusz | <input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti | <input type="checkbox"/> Vasút |
|--|--|-------------------------------------|--|--------------------------------|

13 *sz*

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártos beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület kb. 1895-ben épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület földszintjének belső udvari részén helyezkedik el, bejárata is innen érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata a földszinten csiszolt mészkő, az emeleti szinteken egységes kőporos vakolattal ellátott, kváderezett, a felső két lakószint ablakai felett vékony reliefekkel. A homlokzat az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, ugyanakkor jelentős szerkezeti, esztétikai hiba nem látható. A belső homlokzat lábazati részén talaj menti vizesedés miatti vakolatpergés, foltosodás látható, a felette található rész színezett kőporos vakolata egységes, átlagos állapotú, a közlekedőfolyosók fém korlátjai és tartószerkezete megfelelő állapotú. A belső udvar egésze előre gyártott beton lappal burkolt.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal, gáz- és villanyóra megtalálható. A lakás bejárata biztonságtechnikailag megfelelő, a fa tok- és szárnyszerkezetű ajtó előtt fém ráccsal. A bejáraton belépve kerámialappal burkolt, részben festett, részben csempeburkolattal ellátott előtér konyhába jutunk, melynek bal oldalán nyílik a szoba, ahonnan a szintén kerámia és csempeburkolattal ellátott fürdő érhető el. A szobában egy 5 m²-es fa szerkezetű galéria kiépített, mely könnyen elbontható, műszaki állapota közepes. A szoba ablaka a belső udvar felé tájolt, felújítandó/cserére szoruló. A szoba falszerkezetén jelentős – vizesedésből adódó – vakolathibák (foltosodás, vakolatmállás, salétromosodás) látható, padozata csaphornyos parketta. A fűtést kéménybe kötött gázkonvektorok (2 db), a meleg-víz ellátást villanybojler biztosíthatja.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|---|-----------------|
| Épület építési éve: | ~1895 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince + földszint + 3 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | tárgla sávalapozás, nincs szigetelés | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | kisméretű falazótégla falszerkezet | felújítandó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendás poroszüveg födém | átlagos |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel | átlagos |
| Épület homlokzata: | mészkő, vakolt kőporos, részben kváderezett | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: öröklakas

| | | |
|--|---|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, részben csempézett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | kerámialap, parketta | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | festett, részben csempézett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámialap | átlagos |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos fa szerkezetű ablakok | felújítandó |
| Bejárati nyílás magassága: | | |
| Átlagos belmagassága: | 3,7 m | |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó (2 db) | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektorok biztosítják | átlagos |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler biztosítja | átlagos |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, gáz, közcsatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | villanyóra, 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, ugyanakkor a vakolat egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hiba nem látható.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén - jellemzően a szobában - vizesedés miatti vakolathibák láthatók. Műszakilag és esztétikailag összességében felújítandó állapotban van a lakás, ugyanakkor a szemle időpontjában alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, rendelkezik fűtéssel és meleg-víz ellátással, főzési lehetőséggel, fürdővel és wc-vel.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| előtér-konyha | kerámialap | festett, részben csempézett | 9,80 m ² | 100% | 9,80 m ² |
| fürdő | kerámialap | festett, részben csempézett | 4,56 m ² | 100% | 4,56 m ² |
| szoba | parketta | vakolt, festett | 12,25 m ² | 100% | 12,25 m ² |
| mérési korrekció | | | 0,39 m ² | 100% | 0,39 m ² |
| Összesen: | | | 27,00 m² | | 27,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 27 m² | | 27 m² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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% = 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 egységárai alapján számolhatjuk.

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | |
|--|--|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Népszínház negyed |
| Társasház telek területe: | 800 m ² |
| Eszmei hányad: | 157 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 12,56 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 2 760 000 Ft , Kettőmillió-hétszázhatvanezer- Ft . |

17

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: | 1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5. | VIII. ker., II. János Pál pápa tér | VIII. ker., Alföldi utca | VIII. ker., Népszínház negyed | VIII. ker., Kálvária utca | VIII. ker., Orczy út |
| megnevezése: | öröklakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 27 | 29 | 33 | 23 | 26 | 28 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 17 900 000 | 18 400 000 | 17 400 000 | 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): | | 555 517 | 501 818 | 680 870 | 567 692 | 533 571 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 1% | 3% | -2% | -1% | 1% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 3% | 5% | 3% | 5% | 5% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 0% | -3% | -3% |
| általános műszaki állapot | | -5% | -5% | -10% | -5% | -5% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 2% | 2% | -5% | 2% | 2% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | 1% | 10% | -14% | -2% | -1% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 561 072 | 552 000 | 585 548 | 559 177 | 530 904 |
| Fajlagos átlagár: | | 557 740 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 15 058 980 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 15 060 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Népszínháznegyed, földszinti, komfortos, konvektoros fűtéssel ellátott, 1 szobás, felújítandó műszaki állapotú lakás. ingatlan.com/28485383
2. adat: Népszínháznegyed, földszinti, komfortos, konvektoros fűtéssel ellátott, 1+1 szobás, jó műszaki állapotú lakás. ingatlan.com/28707512
3. adat: Népszínháznegyed, földszinti, komfortos, konvektoros fűtéssel ellátott, 1 szobás, jó műszaki állapotú galériázott lakás. ingatlan.com/28608995
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):

15 060 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hatvanezer- Ft .

18

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5. | VIII. ker., Kálvária tér 16. | VIII. ker., Bérkocsis utca | VIII. ker., Corvinnegyed |
| ingatlan megnevezése: | öröklakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 27 | 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 | | 2% | -1% | -1% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -10% | -5% | -5% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 5% | 0% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -4% | -1% | -11% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 619 Ft/m ² /hó | 3 386 Ft/m ² /hó | 3 098 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 3 368 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 : | | 3 368 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 982 109 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 5% | 49 105 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 19 642 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 49 105 Ft |
| Költségek összesen: | | 117 853 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 864 256 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,0% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 14 400 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 400 000 Ft

azaz Tizennégymillió-négyszázezer- 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] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 15 060 000 Ft | 100% | 15 060 000 Ft |
| Ingtalan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel: | 14 400 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 15 060 000 Ft |

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 060 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-hatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 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: 1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 15 060 000 Ft
azaz Tizenötmillió-hatvanezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. március 8.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

| | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <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 Fővárosi Neményhatóság XI. Községi Hivatala
Budapest, XI. Hildtér, ut. 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Címlet: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Feljegyzés másolat

Regisztrációs szám: 8000004/31.932/2019

2019.02.15

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34640/0/A/4 helyrajzi szám

1098 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 53. földoszt. ajtó 5.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szoba/szám | egység/fél | eszmé: hanyad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|------------|------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------------------|------------|------------|---------------|-----------------|

| | | | | | |
|-------|----|---|---|-----|---------------|
| lakás | 27 | 1 | 0 | 1/1 | önkormányzati |
|-------|----|---|---|-----|---------------|

Bejegyző határozat: 999991/1999/1999.02.12

2. bejegyző határozat: 55493/1996/1996.01.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott feljegyzések.

II RÉSZ

1. tulajdoni hanyad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55493/1996/1996.01.14

jogcím: 1991. évi LXVIII. tv. 1. § 146817/1994/1994.12.30.

jogcím: eredeti: Felvetel 55493/1996/1996.02.12

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1097 BUDAPEST VIII. KER. Rákóczi út 53-57

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

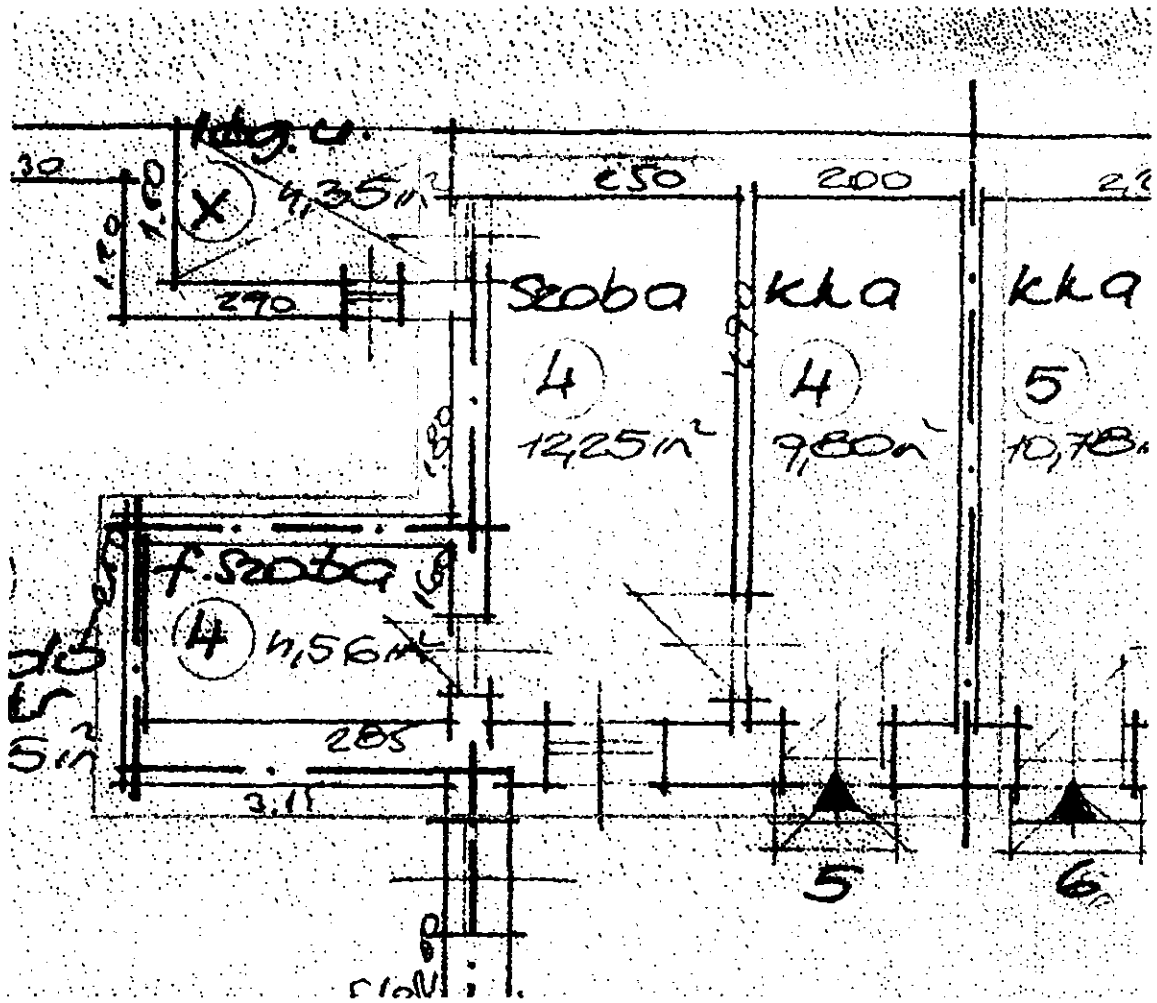
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAZAI MELLÉKLET:

1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5.

HRSZ: 34640/0/A/4



23 *[Signature]*

2./ Közös tulajdoni illetőséga/ Közös illetőségű területek:I. Teltek 800 m²Pince

| | | |
|------|-----------|-----------------------|
| II. | tárolók | 153,00 m ² |
| III. | tároló | 22,82 m ² |
| IV. | közlekedő | 60,87 m ² |
| V. | átjáró | 8,30 m ² |
| VI. | lépcsőház | 7,40 m ² |

Pinceszint összesen: 252,39 m²Földszint

| | | |
|-------|--------------|-----------------------|
| VI. | lépcsőház B. | 11,76 m ² |
| VII. | bejárat | 24,68 m ² |
| VIII. | lépcsőház | 25,12 m ² |
| IX. | közös WC | 8,74 m ² |
| X. | légudvar | 4,35 m ² |
| XI. | légudvar | 2,53 m ² |
| XII. | zárt udvar | 185,59 m ² |

Földszint összesen: 262,77 m²I. emelet

| | | |
|-------|--------------|----------------------|
| VI. | lépcsőház B. | 11,76 m ² |
| VIII. | lépcsőház I. | 32,94 m ² |
| XIII. | közös WC | 2,53 m ² |
| XIV. | légudvar | 2,52 m ² |
| XV. | fűgőfolyosó | 62,10 m ² |

I. emelet összesen: 111,85 m²II. emelet

| | | |
|-------|--------------|----------------------|
| VI. | lépcsőház B. | 11,76 m ² |
| VIII. | lépcsőház I. | 32,94 m ² |
| XVI. | közös WC | 8,74 m ² |
| XVII. | fűgőfolyosó | 62,10 m ² |

II. emelet összesen: 115,54 m²

2h.

III. emelet

| | | |
|-----------------------|--------------|-----------------------|
| VI. | lépcsőház 2 | 31,76 m ² |
| VIII. | lépcsőház 1. | 32,94 m ² |
| XVIII. | közös WC | 9,74 m ² |
| XIX. | függőfolyosó | 62,10 m ² |
| III. emelet összesen: | | 136,54 m ² |

Padlás

| | | |
|------------------|--------------|-----------------------|
| VI. | lépcsőház 1. | 5,88 m ² |
| XX. | padláster | 509,92 m ² |
| padlás összesen: | | 515,80 m ² |

b/

Vagyontárgyak:

- XXI. Alap- és felmenő falak, kéménypillérek
A közösségben maradó helyiségek, külső falak
vakolatral és burkolattal.
- XXII. Földszék burkolat nélkül, pince és padlásfödém
burkolattal.
- XXIII. Padlószők, héjfalás, kéményseprő járdák.
- XXIV. Külső és belső lépcsők burkolattal,
korlátokkal, függőfolyosók burkolattal,
korlátal.
- XXV. Építészeti és bádógos szerkezetek,
berendezések, parkányok, fellefedések,
csatornák, kéményszegélyek, postaládák
- XXVI. Községben maradó helyiségek burkolatai,
nyílászárói
- XXVII. Víznyomó alap- és felszálló vezetők a
közönségi mérőórától a külön tulajdoni
illetőségek átvételéig vagy a külön
tulajdoni illetőségek mellékvízmérőig.
Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől a
külön tulajdoni illetőségek átvételéig.

25. 

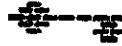
PINCÉ-FÖLDSZINT

- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Rákóczi u. 53. szám alatt, a földszinten (a kapubejárattól balra az első utcai bejáratú) és a pincében található 129 m² alapterületű, a földszinten 3 előtérből, előtérből, a pince szinten lépcsőből, raktárból, mosdó-WC-ből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 728/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Rákóczi u. 53. földszint 5. szám alatt található 27 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 157/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Rákóczi u. 53. földszint 6. szám alatt található 42 m² alapterületű szoba, fülveszoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. WC használatából, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 244/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Rákóczi u. 53. földszint 7. szám alatt található 28 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba, előtér, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 163/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 7./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 7. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp. VIII. Rákóczi u. 53. földszint 7/a. szám alatt található 10 m² alapterületű iroda helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 58/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

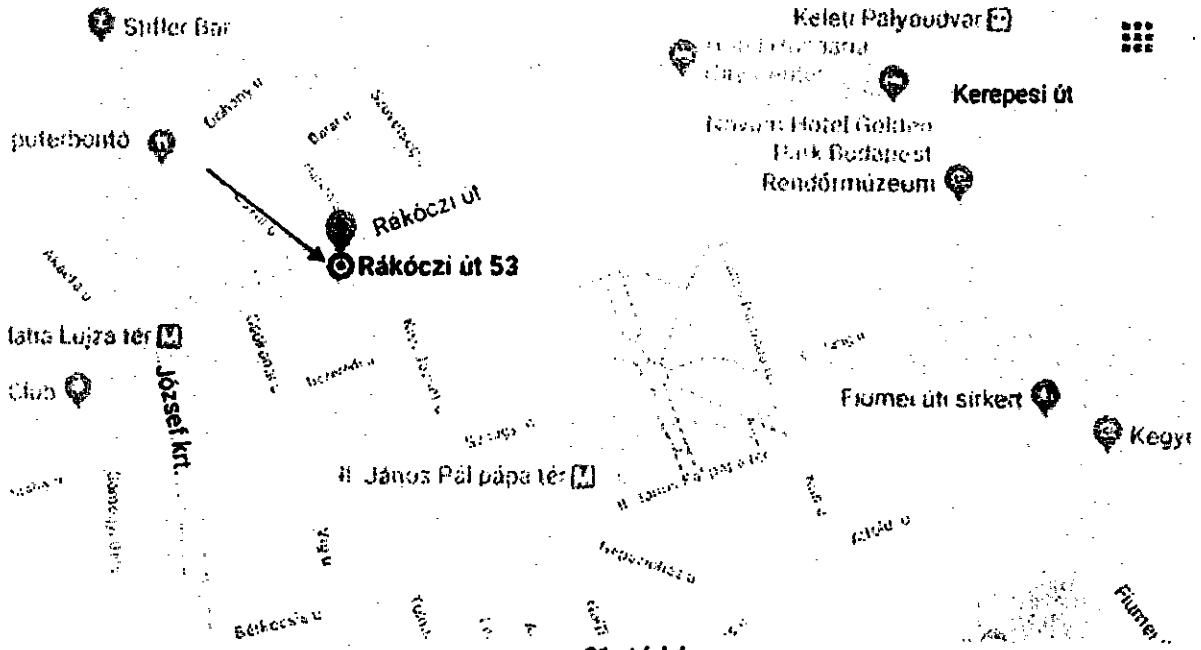
FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5.

HRSZ: 34640/0/A/4



ORR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLELTI VEZETÉS ÉRTÉKELÉS



01. térkép



02. homlokzat

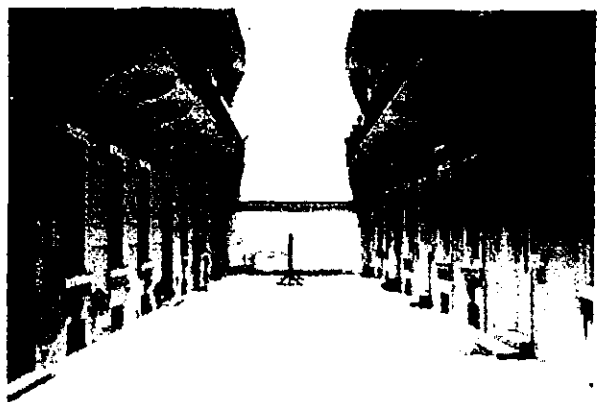


03. homlokzat



ÖZTÜNK

04. épület utcafronti kapuja



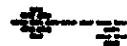
05. belső homlokzat, függőfolyosó

Handwritten signature and initials.

FOTÓMELLÉKLET:

1088 Budapest, Rákóczi út 53. földszint 5.

HRSZ: 34640/0/A/4



CPA-KAGYONERTERELŐ KFT.
INGENIÉR VIZSGÁZÓ (TUDVÉNY)



12. szoba, gázkonvektor



13. galéria



14. falszerkezet



15. villanybojler



16. gázóra



17. villanyóra

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-222

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2.



szám alatti

35349/0/A/2 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

30. *[Handwritten signature]*

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-222 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Magdolna negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2. |
| Helyrajzi száma | : 35349/0/A/2 |
| Ingtalan megnevezése | : lakás |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nincs hasznosítva |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfortos |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 26 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 26 m ² Fajlagos m ² ár: 502 722 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 827 m ² |
| Eszmei hányad | : 160 / 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: **13 070 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-hetvenezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **2 910 000 Ft**
azaz **Kettőmillió-kilencszáztízezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **9 800 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-nyolcszázezer- Ft .**

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

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

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

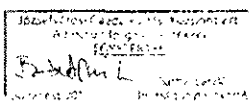
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2019. február 27. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 12.

2019 MÁRC 14.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1086 Budapest, József u. 65
Adószám: 22721940-2-42
www.cprvagyonertekelo.hu

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

31

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 értékbecsítő 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, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 26,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 35349/0/A/2 |
| Ingatlan megnevezése: | lakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | nincs hasznosítva |
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Szerdahelyi utca és a Magdolna utca között fekszik, a Karácsony Sándor utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 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 checked="" type="checkbox"/> Trolibusz | <input type="checkbox"/> Metro/Földalatti | <input type="checkbox"/> Vasút |
|--|--|---|---|--------------------------------|

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület utcafronton álló zársorúan beépített. A befoglaló épület 1919 körül épült, téglá hosszófalás pince + földszint + 3 emelet kialakítással.

A lakásban 1 db kéményes gázkonvektor kiépített, azonban nem működőképes, ezért fűtés nincs a helyiségben. Vizóra, villanyóra és gázóra van, utóbbi le van kötve. Melegvíz-ellátásról egy kisméretű, 60 l-es villanybojler gondoskodik, a fürdőszobában egy kisméretű egyenes fürdőkádb is látható, mely körbe van csempézve. A burkolata PVC, mely elhanyagolt és régi, a szaniterek elavultak. A szobában csaphornyos parketta látható, mely újra csiszolással rendbe hozható. A szobában egy kisméretű 3 m²-es galéria is van, ami fém lábakon áll, könnyen elbontható, így külön értéken nem vettük figyelembe.

Belmagasság 3,70 m.

Összességében korszerűsítést igénylő állapotú földszint udvari lakás.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | cca. 1919 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince, földszint, 3 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | felújítandó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglalaboltozat | felújítandó |
| Tetőszerkezete: | fa ácyszerkezet, cserép héjazat | felújítandó |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: lakás

| | | |
|--|---------------------------------|--------------|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett, tapétázott | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | parketta, pvc | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | csempe, festett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | pvc | felújítandó |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetek | felújítandó |
| Átlagos belmagassága: | 3,70 m | galériázható |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetek | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektor | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások: | villany-víz-gáz-csatorna | felújítandó |
| Meglévő közmű mérőórák: | villany-víz-gáz (gáz lekötve) | felújítandó |
| Felújítás éve: | | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | felújítandó |

Megjegyzés:

A lakás elhanyagolt állapotú.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata erőteljesen leromlott állapotú. A kváderezés és az emeleti szintek vakolatának jelentős része hiányzik, amely a természetes állagromláson túl, a fejszivódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányossága miatt alakult ki. A második és a harmadik emeleti függőfolyó felújított, azonban az első szint tartószerkezete alulról rozsdás, rossz állapotú. A belső udvar betonburkolattal ellátott.

Albetét:

A fürdőszobai szaniterek régiek, a burkolatok elavultak. A konyhában lévő mosogató hiányzik, a burkolatok koszosak, kopottak, a fal szintén. Statikai hibákat, penészedést nem tapasztaltunk.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekció | Hasznos |
|----------------------|----------|----------------|----------------------|-----------|----------------------|
| konyha | PVC | tapéta+csempe | 5,19 m ² | 100% | 5,19 m ² |
| fürdőszoba | PVC | festett+csempe | 3,23 m ² | 100% | 3,23 m ² |
| szoba | parketta | tapéta | 17,80 m ² | 100% | 17,80 m ² |
| galéria | | | 3,00 m ² | 0% | 0,00 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,22 m ² | 100% | -0,22 m ² |
| Összesen: | | | 29,00 m ² | | 26,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 29 m ² | | 26 m ² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta 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 felállításuk 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.

Költség alapú számítási módszere

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

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

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének 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 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 Költségbecsülési 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, szereit 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: | 827 m ² |
| Eszmei hányad: | 160 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 13,23 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 2 910 000 Ft , Kettőmillió-kilencszáztízezer- 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, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2. | VIII. ker., Mátyás tér | VIII. ker., Magdolna | VIII. ker., Diószegi Sámuel utca | VIII. ker., Dobozi utca | VIII. ker., Dankó |
| megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 26 | 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/elteelt 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% | 0% | 3% | 1% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 5% | 5% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | -3% | -3% | 0% |
| általános műszaki állapot | | -5% | -5% | -5% | 0% | 0% |
| eltérő felszereltség (komfortfokozat) | | -5% | 0% | 5% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 3% | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -8% | 4% | 2% | 10% | 1% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 518 656 | 510 271 | 511 000 | 467 908 | 505 775 |
| Fajlagos átlagár: | | 502 722 Ft/m ² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 13 070 772 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 13 070 000 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):

13 070 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hetvenezer- Ft .

57

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1086 Budapest, Karácsony Sándor | VIII. ker., Kőrös utca | VIII. ker., Népszínház utca | VIII. ker., Mátyás tér |
| ingatlan megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 26 | 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 | | 0% | 0% | 0% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -10% | -15% | -15% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -10% | -20% | -20% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 2 553 Ft/m ² /hó | 2 670 Ft/m ² /hó | 3 204 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 2 809 Ft/m²/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 : | | 2 809 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 788 767 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 5% | 39 438 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 15 775 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 39 438 Ft |
| Költségek összesen: | | 94 652 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 694 115 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,0% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 11 570 000 Ft |

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 570 000 Ft

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

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 13 070 000 Ft | 100% | 13 070 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 11 570 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 13 070 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 070 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-hetvenezer 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 értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 070 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-hetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 27.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 12.

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"/> |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 800000481993/2019

2019.02.15

BUDAPEST VIII. KER.

Közföldterület 35349/0/A/2 helyrajzi szám

1006 BUDAPEST VIII. KER. Karacsony Sándor utca 4. földszint. ajtó:2. "felújított lakás" I. RÉSZ

| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés | terület m ² | szobák száma egység/szál | eszméi hányad | tulajdoni formája |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|
| lakás | 26 | 1 0 | 100/10000 | önkormányzati |
| Bejegyzés határozat: 999992/1999/ | | | | |

2. bejegyzés határozat: 120170/1995/

Tárgya:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott jogok.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 120170/1995/

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

jogállás: tulajdonos

név VIII KER. JÓSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FOLGAMESTERI HIVATALA

cím: 1020 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

II. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest VIII. ker. Karácsony Sándor u. 4. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077. Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott az 1993. LXXVIII. törvény továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és a 4/1995. (II. 28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 778 tulajdoni lapon 35.349 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 827 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Karácsony Sándor u. 4. sz. alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (Budapest, VIII. ker. Őr u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 827 m² területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

Jut

h3

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábzatok pillérek, közbenső födécek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu

IV. Az épületben lévő közüzemek:

- elektromos hálózat, a közüzembekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- gázvezeték hálózat a közüzembekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
- vízvezeték hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
- szennyvízcsatorna-hálózat a közüzemek rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közüzem hálózata.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

| | | |
|--------|------------|-----------------------|
| VII. | Lépcsőház | 3,90 m ² |
| XII. | Mosókonyha | 12,90 m ² |
| XIII. | Előtér | 10,24 m ² |
| XIV. | Közlekedő | 15,00 m ² |
| XV. | Közlekedő | 15,12 m ² |
| XVI. | Közlekedő | 31,18 m ² |
| XVII. | Tárolók | 44,98 m ² |
| XVIII. | Tárolók | 31,61 m ² |
| XIX. | Tárolók | 41,97 m ² |
| XX. | Tárolók | 98,19 m ² |
| XXI. | Raktár | 42,68 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 347,77 m ² |

Földszinten

| | | |
|-------|------------|-----------------------|
| V. | Kapualj | 17,62 m ² |
| VI. | Lépcsőház | 14,41 m ² |
| VII. | Lépcsőház | 7,42 m ² |
| VIII. | Közös WC | 3,92 m ² |
| IX. | Közös WC | 8,40 m ² |
| X. | Tároló | 9,65 m ² |
| XI. | Zárt udvar | 194,00 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 255,42 m ² |

I. emeleten

| | | |
|-------|--------------|----------------------|
| VI. | Lépcsőház | 21,46 m ² |
| VII. | Lépcsőház | 7,42 m ² |
| VIII. | Közös WC | 3,92 m ² |
| IX. | Közös WC | 8,40 m ² |
| XXII. | Függőfolyosó | 55,22 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 96,42 m ² |

hh

II. emeleten

| | | |
|--------|--------------|----------------------|
| VI. | Lépcsőház | 21,46 m ² |
| VII. | Lépcsőház | 7,42 m ² |
| VIII. | Közös WC | 3,92 m ² |
| IX. | Közös WC | 8,40 m ² |
| XXIII. | Függőfolyosó | 55,22 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 96,42 m ² |

III. emeleten

| | | |
|-------|--------------|----------------------|
| VI. | Lépcsőház | 21,46 m ² |
| VII. | Lépcsőház | 7,42 m ² |
| VIII. | Közös WC | 3,92 m ² |
| IX. | Közös WC | 8,40 m ² |
| XXIV. | Függőfolyosó | 55,22 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 96,42 m ² |

Tetőszinten

| | | |
|------|-----------------------------|-----------------------|
| VII. | Lépcsőház | 2,80 m ² |
| XXV. | Padlástér (teljes terület) | 490,68 m ² |
| | Padlástér (hasznos terület) | 166,91 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 493,48 m ² |

Osztatlan közös tulajdonban lévő összes terület: 1.385,93 m²

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

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

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, 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 szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

Jnt

15

B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni 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 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 81 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

494/10.000 hányad.

- 2/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a földszint 2. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 26 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

160/10.000 hányad.

- 3/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a földszint 3. sz. alatti 1 szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás 27 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

166/10.000 hányad.

- 4/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a földszint 4. sz. alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 28 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

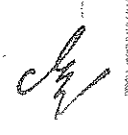
171/10.000 hányad.

- 5/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a földszint 5. sz. alatti 1 szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás 33 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

203/10.000 hányad.

- 6/. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a földszint 6. sz. alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 23 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

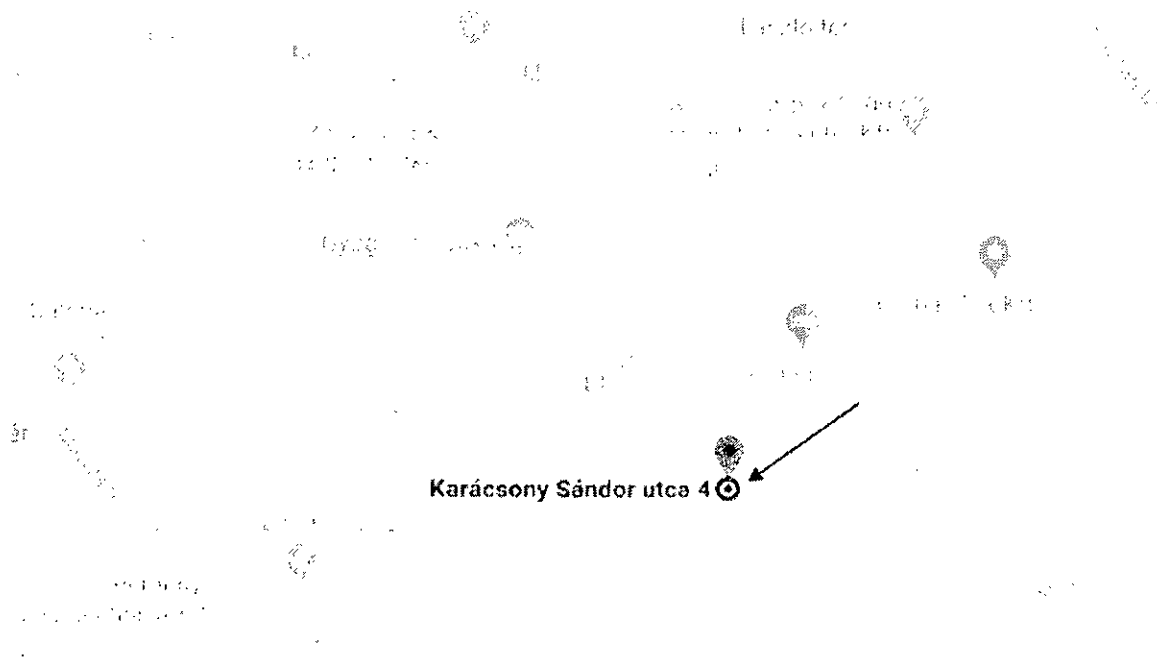
142/10.000 hányad.

46 

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2. Hrsz: 35349/0/A/2

NYILVÁNOSAN ÉRLELT ÉRTÉKELŐI
SZOLGÁLTATÁSOK
KÖZÖS ÉRTÉKELÉS
KÖZÖS ÉRTÉKELÉS
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TOGETTEN VÉGBŐL-ÁRÉ ÉRTŐVÉRE



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. lépcsőház

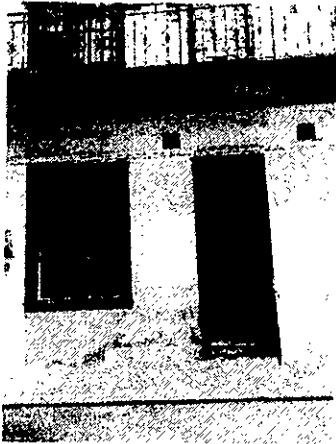
Handwritten signature

Handwritten signature

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2. Hrsz: 35349/0/A/2

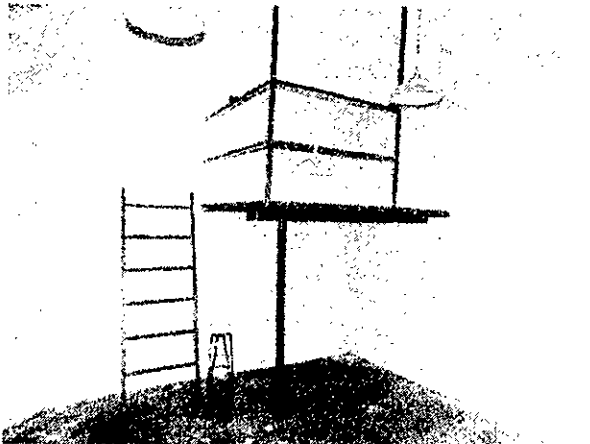
CEP-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZÉRTÉKELÉS, VÉDELMI SZOLGÁLTATÁS



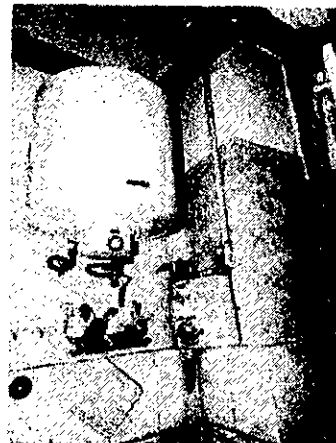
06. udvari bejárat



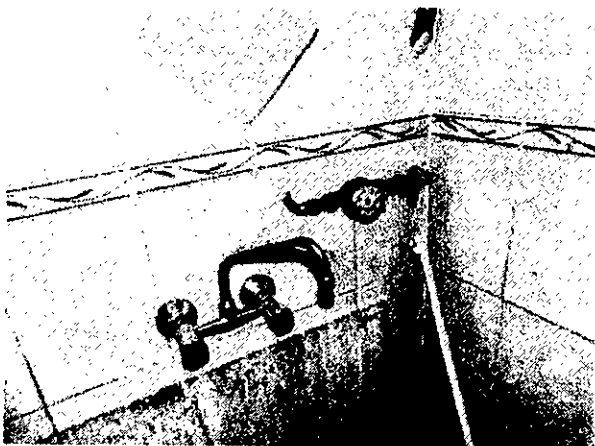
07. ráccsal védett bejárati ajtó



08. fém lábon álló galéria



09. villanybojler/gázóra



10. vízóra



11. konyha

hp

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2. Hrsz: 35349/0/A/2



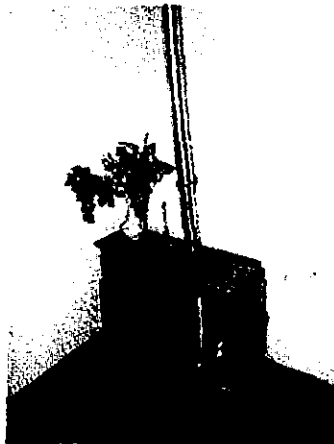
CPR-VAGYONTEREKELO KFT.
FISZKESZ VEGYER-IR (1984) KFT.



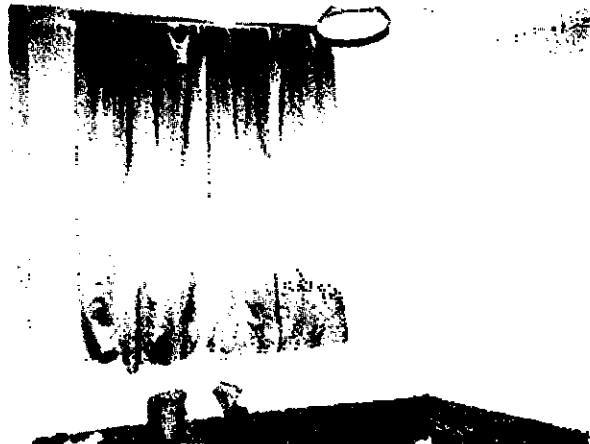
12. wc/fürdőszoba



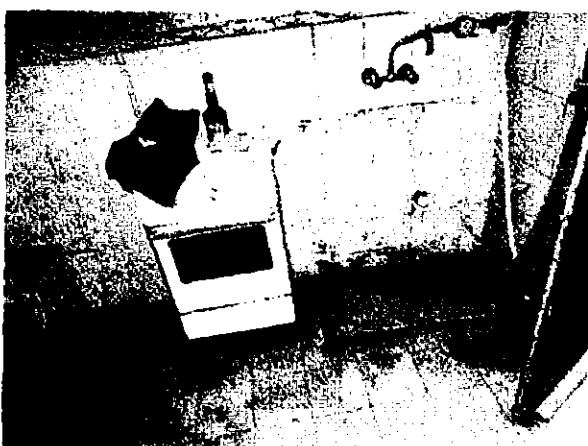
13. konyha



14. gázkonvektor



15. szoba



16. hiányzó konyhai mosogató



17. PVC burkolat

Jwt

h9

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 4. fsz. 2. Hrsz: 35349/0/A/2

NYÍR
KÖZÉP-ÉPÍTÉSI ÉS SZAKTANÁCSADÓ KFT.
1052 BUDAPEST, BUDAI ÚT 105.
TEL: 06-1-461-1111
WWW.NYIR.HU

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜZESMETEN, VILGODI ÚT 137. SZÁMÚ HÉLYSÉGEN



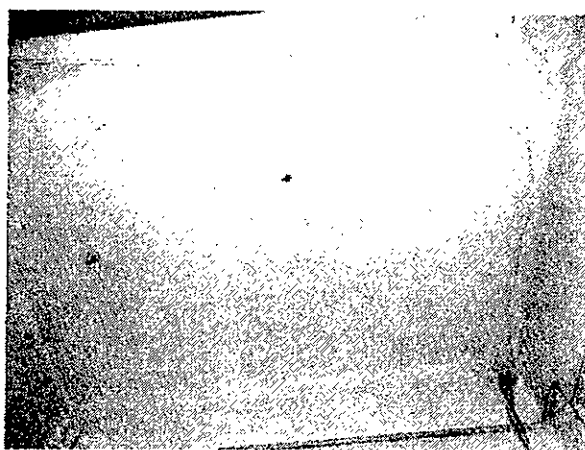
18. strang vezeték



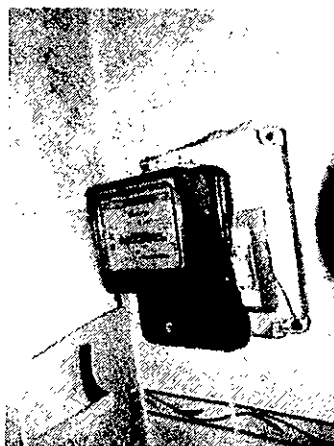
19. parketta



20. fürdőszobai mennyezet



21. hiányzó világítótest



22. villanyóra



23. belső udvar

John

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-223

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8.



szám alatti

35446/0/A/12 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

51

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-223 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Magdolna negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8. |
| Helyrajzi száma | : 35446/0/A/12 |
| Ingatlan megnevezése | : lakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : nincs hasznosítva |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfortos |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 31 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 31 m ² Fajlagos m ² ár: 523 994 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 952 m ² |
| Eszmei hányad | : 466 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : átlagos |
| Megközelíthetősége | : udvari földszint |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

forgalmi értéke: **16 240 000 Ft**
 azaz **Tizenhatmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **9 760 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-hétszázhatvanezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **12 180 000 Ft**
 azaz **Tizenkettőmillió-egyszáznolcvanezer- Ft .**

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

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

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

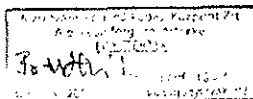
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2019. február 27. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 12.

2019 MÁRC 14.



CPR-Vagyonértékelő Kft.

1095 Budapest, József u. 63.

Szám: 2277/2019-042

www.cpr.hu

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 31,0 m²
 Helyrajzi száma: 35446/0/A/12
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Végrehajtási jog 15933 Ft főkövetelés és járulékai erejéig. Jogosult: Díjbeszedő Holding Zrt.

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 Kálvária tér és a Magdolna utca között fekszik, a Karácsony Sándor utcában. A kétirányú utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 1-3 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota felújítandó.

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

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken fekszik, főbejárata a Karácsony Sándor utca felé nyílik. Az épület pince + földszint kialakítású, ablakai utcafrontra néznek. A vizsgált lakás megközelítése az udvar felől lehetséges.

Kialakítása egy szoba, fürdőszoba wc-vel, és konyha, melynek burkolatai a szobában csaphornyos parketta, a többi helyiségben pedig kerámia, melyek állapota átlagos. Az ablakok hagyományos fa gerébtokos nyílászárók, melyek duplaszárnyúak és spalettával ellátottak. A szoba és a konyha rész tapétázott, a fürdőszoba festett. A lakás fűtése 1 db gázkonvektorral megoldott, melegvíz-ellátás villanybojlerről történik.

A lakásban villanyóra és gázóra látható, utóbbi lekötésre került.

Összességében átlagos állapotú, 3,40 m belmagasságú lakás.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | cca. 1919 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince, földszint | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, nincs szigetelés | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | felújítandó |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglaboltozat | felújítandó |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezet, cserép héjazat | gyenge |
| Épület homlokzata: | vakolt, színezett | átlagos |

Értékelt helyiségcsoport: lakás

| | | |
|---|--|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett, tapétázott | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | parketta, kerámia | átlagos |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | csempe, tapéta | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámia | átlagos |
| Külső nyílászárók: | rácscsal ellátott fa szerkezetű bejárati ajtó, duplaszárnyú gerébtokos nyílászárók spalettával | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 3,40 m | átlagos |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetek | átlagos |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektor | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler | átlagos |
| Meglévő közmű-kiállások: | villany-víz-gáz-csatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | villany-gáz (gáz lekötve) | felújítandó |
| Felújítás éve: | | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingtatlan műszaki állapota összességében: | | átlagos |

Megjegyzés:

A lakás kisebb felújításokkal rendbe hozható.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület homlokzata újra lett vakolva, a ház ereszcatornája kiépített. A tető és a tető deszkázat előregedett, az eresz alatt elkorhadt, emiatt több helyen vakolathullás látható. A közös udvar betonburkolatos, telepített növények nincsenek. A belső homlokzat nem került felújításra, itt a lakók saját maguk oldották meg az újra vakolást. Több helyen vakolathullás látható, amely az elégtelen vízszigetelés okán alakult ki.

Albetét:

A szobában a mennyezeti részen beázás nyomai láthatóak, melyek a rossz tető miatt alakultak ki. Valamint a fürdőszoba és szoba határos falazata átázott és hullik róla a vakolatot, ez feltehetően egy csőtöréstől alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|----------|----------------|----------------------|------------|----------------------|
| konyha | kerámia | tapéta+csempe | 8,26 m ² | 100% | 8,26 m ² |
| fürdőszoba | kerámia | festett+csempe | 1,52 m ² | 100% | 1,52 m ² |
| szoba | parketta | tapéta | 21,22 m ² | 100% | 21,22 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | | 100% | 0,00 m ² |
| Összesen: | | | 31,00 m ² | | 31,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 31 m ² | | 31 m ² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | |
|--|---|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Magdolna negyed |
| Társasház telek területe: | 952 m ² |
| Eszmei hányad: | 466 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 44,36 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² |
| Dizkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 9 760 000 Ft , Kilencmillió-hétszázhatvanezer- Ft . |

57

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, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8. | VIII. ker., Mátyás tér | VIII. ker., Díószegi Sámuel utca | VIII. ker., Díószegi Sámuel utca | VIII. ker., Dobozi utca | VIII. ker., Dankó |
| megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 31 | 38 | 24 | 27 | 39 | 29 |
| kínálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kínálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 23 700 000 | 11 500 000 | 15 000 000 | 18 500 000 | 16 200 000 |
| kínálat /adásvétel ideje (év): | | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 |
| kínálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 561 316 | 431 250 | 500 000 | 426 923 | 502 759 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | 1% | -1% | -1% | 2% | 0% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% | 5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítés | | 0% | -3% | -3% | -3% | 0% |
| általános műszaki állapot | | -5% | 3% | -5% | 5% | 5% |
| eltérő felszereltség (komfortfokozat) | | -5% | 0% | 5% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | -5% |
| alacsony lakásszámú társasház | | 5% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 3% | 0% | 3% | 0% |
| Összes korrekció: | | -4% | 17% | 6% | 22% | 5% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 541 108 | 502 838 | 531 000 | 519 138 | 525 886 |
| Fajlagos átlagár: | | 523 994 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 16 243 814 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 16 240 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolna negyed, földszinti, összkomfortos, felújított állapotú lakás, cirkó fűtéssel. ingatlan.com/27460191
2. adat: Magdolna negyed, első emeleti, komfortos, közepes/felújítandó állapotú lakás, ingatlan.com/27688306
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):

16 240 000 Ft

azaz Tizenhatmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1086 Budapest, Karácsony Sándor | VIII. ker., Kőrös utca | VIII. ker., Népszínház utca | VIII. ker., Mátyás tér |
| ingatlan megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 31 | 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% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -11% | -21% | -21% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 2 527 Ft/m ² /hó | 2 640 Ft/m ² /hó | 3 168 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 2 778 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 : | 2 778 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 930 074 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 5% 46 504 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% 18 601 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 46 504 Ft |
| Költségek összesen: | 111 609 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 818 465 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,0% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 13 640 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 640 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-hatszáznegyvenezer- 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 mérsékeltébb, 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: | 16 240 000 Ft | 100% | 16 240 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 13 640 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 16 240 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 240 000 Ft

azaz, Tizenhatmillió-kettőszáznegyvenezer- 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 (jocím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelés 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 értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **16 240 000 Ft**

azaz **Tizenhatmillió-kettőszáznegyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 12.

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

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000604/14879/2019

2019.01.10

BUDAPEST VIII. KER.

Alterület: 35446/0/A/12 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 14. földszint. ajtó:0. "felülvizsgálat alatt"
LÉTESZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | személy hányad | tulajdoni forma |
|---------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| lakás | 31 | 1 0 | 511/10000 | magan |
| Bejegyző határozat: | 132217/1996/1996.07.01 | | törölő határozat: | 145307/1/2007/07.04.25 |
| lakás | 31 | 1 0 | 511/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: | 999909/1999/1999.02.22 | | törölő határozat: | 132217/1996/1996.07.01 |
| lakás | 31 | 1 0 | 511/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: | 141507/1/2007/07.04.25 | | törölő határozat: | 169522/1/2009/09.10.14 |
| lakás | 31 | 1 0 | 466/10000 | önkormányzati |
| Bejegyző határozat: | 169522/1/2009/09.10.14 | | | |

bejegyző határozat: 37356/1996/1996.01.12

Tárazsház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címekben megjelölt helyiségek.

LÉTESZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 132217/1996/1996.07.01

bejegyző határozat, érkezési idő: 37356/1996/1996.01.12

törölő határozat: 132217/1996/1996.07.01

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 107372/1/2000/00.03.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 132217/1996/1996.07.01

törölő határozat: 107372/1/2000/00.03.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül. név:

szül. név:

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 14 földszint 6

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 116031/1/2000/00.04.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 107372/1/2000/00.03.30

törölő határozat: 116031/1/2000/00.04.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Csikvári Zoltán

szül. név: Csikvári Zoltán

szül. név: Csikvári Zoltán

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Nagytemplom utca 23. I. 14.

Felvitata: a következő lapra

68

udapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
udapest, XI., Budafok ut 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:6000064/14878/2019

2019.01.16

BUDAPEST VIII.KER.

alterület 35446/0/A/12 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H.ÉRSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törle határozat: 215681/2/2006/06.08.16
bejegyző határozat, érkezési idő: 110031/1/2000/00.04.13

törle határozat: 215681/2/2006/06.08.16

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ...
szül.: ...
a név: ...
cím: 1110 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 121. II/29

tulajdoni hányad: 1/1 törle határozat: 73874/2/2007/07.04.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 215681/2/2006/06.08.16

törle határozat: 73874/2/2007/07.04.03

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ...
szül.: ...
a név: ...
cím: 1152 BUDAPEST XV.KER. Zrínyi utca 6

tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 73874/2/2007/07.04.03

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.
törzesszám: 10026567

H.ÉRSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 107372/1/1996/1996.07.01

törle határozat: 107372/1/2000/00.03.30

Jeizaloggó 101 895 FT, azaz százezer-hatszázkilencvenöt FT vetelshatralék és járuléka
erejéig.

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 107372/1/1996/1996.07.01

törle határozat: 107372/1/2000/00.03.30

Elidegenítési és terhelési találat a III/1. sorozat alatt jeizaloggó biztosítására.

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

Folytatás a következő lapra

Bizonylatokból nem rendelkezik

63
[Handwritten signature]

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/14879/2019

2019.01.10

BUDAPEST VIII. KER.

terület: 35446/0/A/12 helyrajzi szám

Felvitel és első forduló
HIRESZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 69704/1/2002/02.02.20

korlátozó határozat: 22076/1/2006/06.08.23

Végrehajtási jog 57 952 FT, azaz ötvenhétezer-kilencszázötvenkettő FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ KARÁCSONY S. U. 14.

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony S. utca 14.

bejegyző határozat, érkezési idő: 171013/1/2003/03.05.16

korlátozó határozat: 220774/1/2006/06.08.23

Végrehajtási jog 47 106 FT, azaz negyvenhétezer-százhat FT és járulékaik erejéig.

h.ugy. szám: 9.V.029/2002/8.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony S. utca 14. sz. 8.

bejegyző határozat, érkezési idő: 161954/1/2005/01.05.02

korlátozó határozat: 240740/1/2006/06.09.19

Végrehajtási jog 84 525 FT, azaz nyolcvannégyezer-ötvenkettő forint és járulékaik erejéig.

h.ugy. szám: 9.V.949/2004/11 közös költség tartozás.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ

cím: 1086 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony S. utca 14. sz. 8.

bejegyző határozat, érkezési idő: 117937/1/2006/06.04.18

korlátozó határozat: 240723/1/2006/06.09.19

Végrehajtási jog 169 168 FT, azaz százhatvankilencezer-százhatvannyolc FT főkövetelés és

járulékaik erejéig.

h.ugy. szám: 9.V.43/2006/5, közös költség tartozás

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ KARÁCSONY S. U. 14.

cím: 1080 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony S. utca 14.

bejegyző határozat, érkezési idő: 273752/1/2006/06.10.31

korlátozó határozat: 36219/1/2007/07.01.09

Vérelt jog 2007.02.20-ig

jogosult:

név:

szül.:

a. név:

cím: 1160 BUDAPEST X. KER. Lenföld utca 14.

bejegyző határozat, érkezési idő: 43548/1/2007/07.01.17

Végrehajtási jog 15 931 FT, azaz tizenötezer-kilencszázharmincegy FT főkövetelés és

járulékaik erejéig.

h.ugy. szám: 9.V.622/2006/16.

jogosult:

név: TÁRSASHÁZ HOLDING ZRT

cím: 1119 BUDAPEST XI. KER. Vahot utca 8.

Felvitel a következő lapon

62

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: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Tellek március

Megrendelés szám: 8000064/14679/2019

2019.01.10

BUDAPEST VIII. KER.

Ellátás: 35446/O/A/12 helyrajzi szám

Felvitel az előző lapról
H. R. E. E.

Bejegyző határozat, ékezési idő: 73873/1/2007/07.02.08

torlő határozat: 71874/3/2007/07.04.03

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

nev: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT törzesszám: 10926567

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

Bejegyző határozat, ékezési idő: 169522/1/2009/09.09.16

torlő határozat: 169522/3/2009/09.10.16

Társasház bejegyzése iránti kereslem elutasítása

jogosult:

nev: BUDAPEST VIII. KERÉKONY SÁNDOR. U. 14. TÁRSASHÁZ

cím: 1096 BUDAPEST VIII. KER. Karácsony Sándor utca 14

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

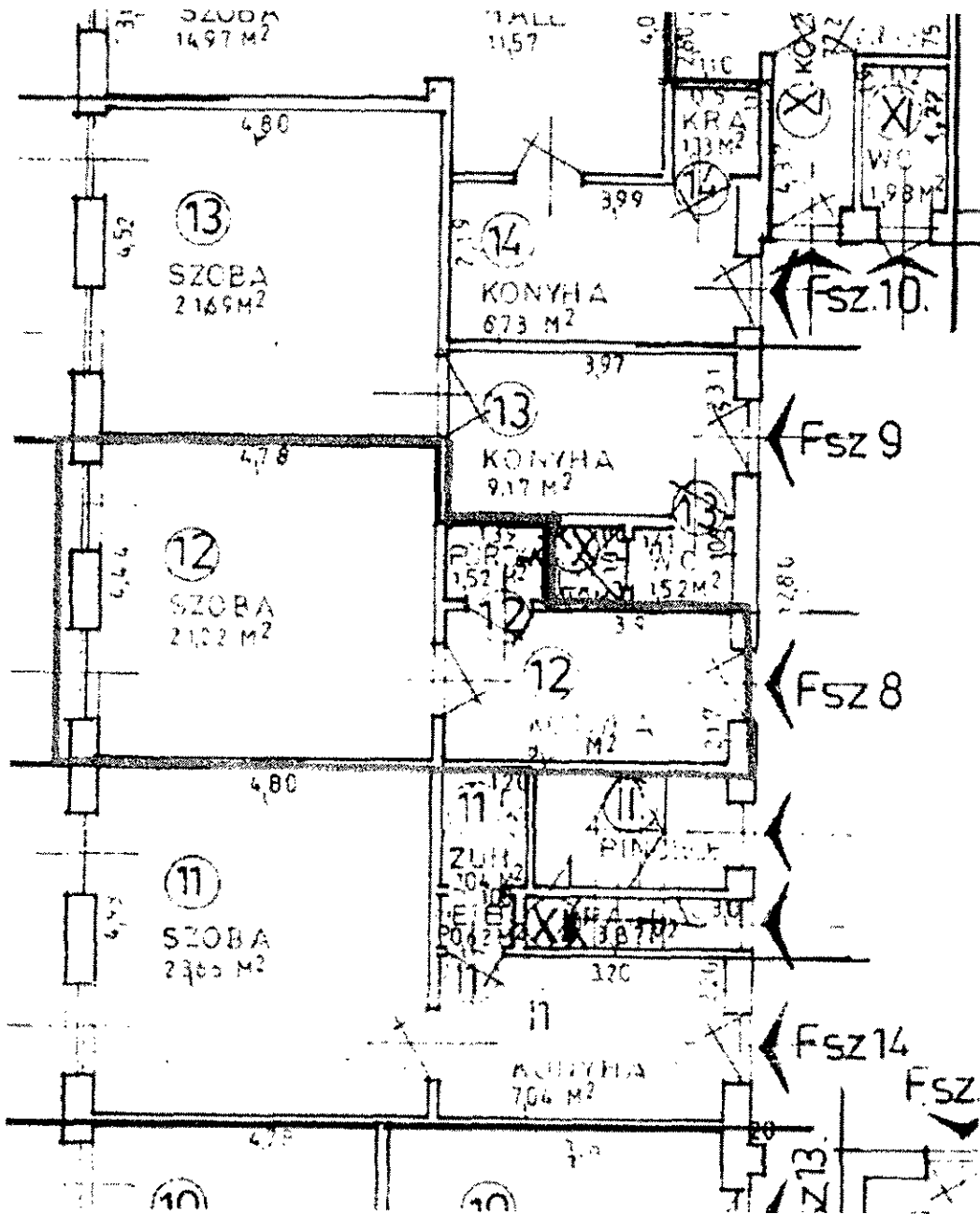
65

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDÉLKEDZIK

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8. Hrsz: 35446/0/A/12

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜBBELŐS VESZÉLYES ÉPÍTMÉNY



Handwritten signature

66

2./ Közös tulajdoni illetőség

| | | |
|----|-------|-----------------------|
| I. | Telek | 952,00 m ² |
|----|-------|-----------------------|

Pince:

| | | |
|------|---------------|-----------------------|
| II. | pincelejáró | 12,50 m ² |
| III. | folyosó | 27,23 m ² |
| IV. | raktár | 64,65 m ² |
| V. | pincerekeszek | 114,58 m ² |

| | | |
|-----------|--|-----------------------|
| összesen: | | 218,96 m ² |
|-----------|--|-----------------------|

Földszint:

| | | |
|-------|---------------|-----------------------|
| VII. | kapubejáró | 21,84 m ² |
| VIII. | mosókonyha | 14,64 m ² |
| IX. | udvar | 176,70 m ² |
| X. | légudvar | 1,10 m ² |
| XI. | közös WC | 7,72 m ² |
| XI. | WC | 1,98 m ² |
| VI. | raktár | 3,08 m ² |
| XII. | padlásfeljáró | 7,23 m ² |

| | | |
|-----------|--|-----------------------|
| összesen: | | 234,29 m ² |
|-----------|--|-----------------------|

padlás

| | | |
|-------|-----------|-----------------------|
| XIII. | padlástér | 283,65 m ² |
|-------|-----------|-----------------------|

| | | |
|-----------|--|-----------------------|
| összesen: | | 283,65 m ² |
|-----------|--|-----------------------|

b/További közös tulajdonban maradó vagyontárgyak:

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

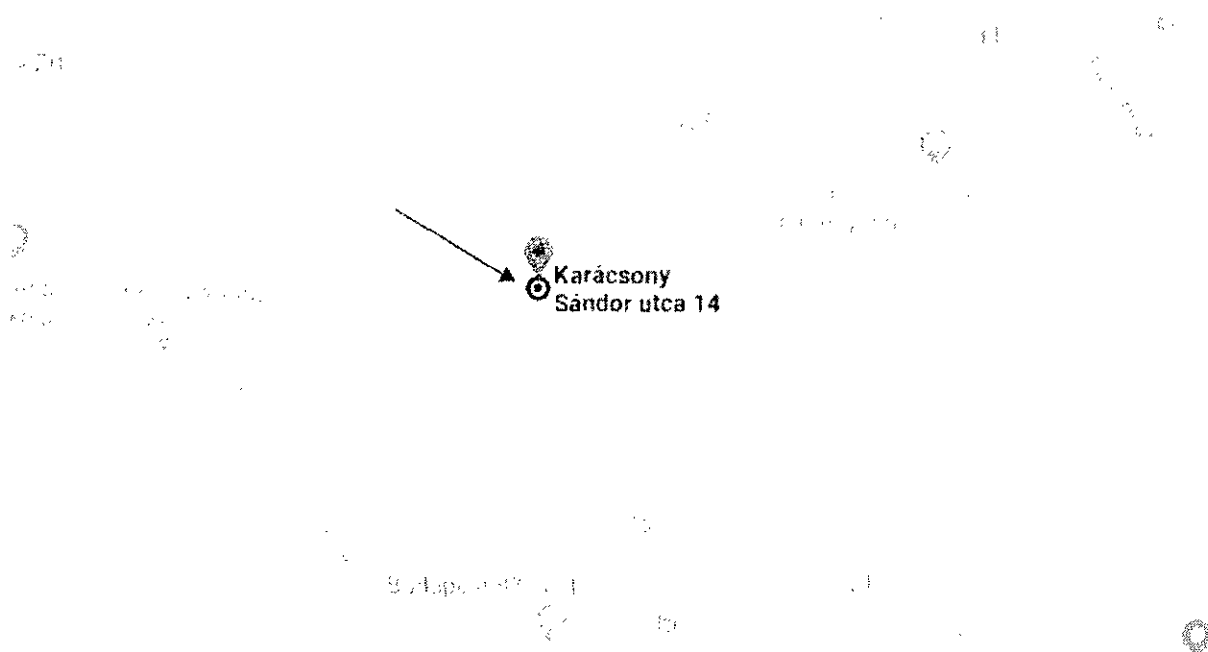
A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer / tízezred tulajdoni hányadból áll.

- 9./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 9. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt Bp.VIII. Karácsony S. u. 14. fsz.12. szám alatt található 40 m² alapterületű 2 szoba, konyha, kamra, előszoba helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XI. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 660/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 10./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 10. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt Bp.VIII. Karácsony S. u.14. fsz.13. szám alatt található 28 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XI. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 462/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 11./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 11. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt Bp.VIII. Karácsony S. u. 14 fsz.14 szám alatt található 33 m² alapterületű szoba, konyha, előtér, zuhanyozó helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 545/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 12./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 12. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt Bp.VIII. Karácsony S. u. 14 fsz.8. szám alatt található 31 m² alapterületű szoba, konyha, WC helyiségekből, álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 511/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 13./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 13. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt Bp. VIII. Karácsony S. u. 14. fsz. 9. szám alatt található 32 m² alapterületű szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 528/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

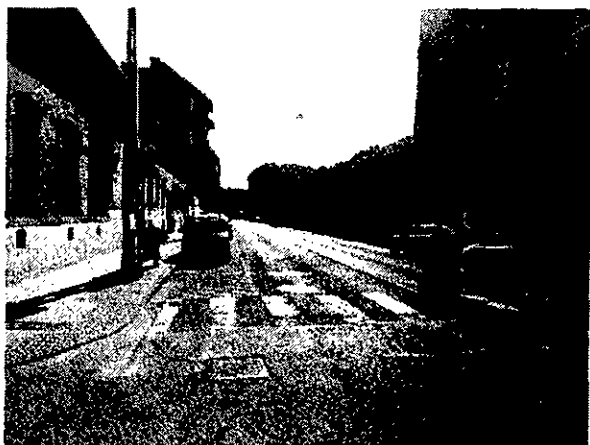
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8. Hrsz: 35446/0/A/12

CPR - VAGYONERTEKELŐ KFT.
TÜZELTLEN VEGYENRÉSZEK ÉRTÉKELÉSE



01. térkép



02. utca kép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. tetőszerkezet alatti rész megbomlása

Handwritten signature

70

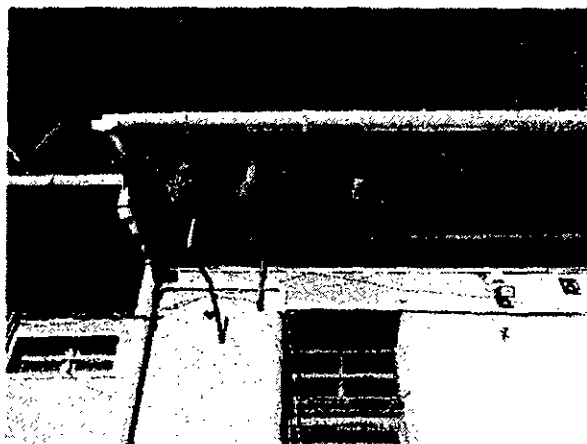
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8. Hrsz: 35446/0/A/12

OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLEGES VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE



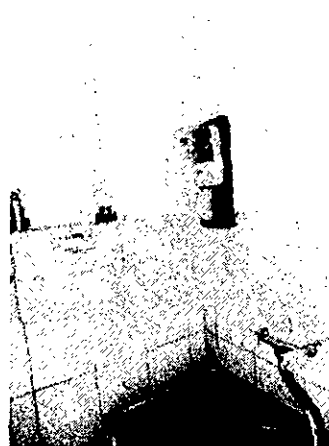
06. belső udvar



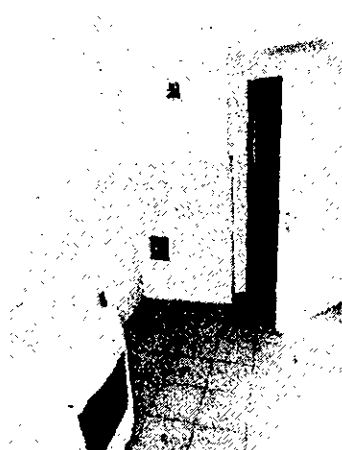
07. tetőszerkezet alatti rész megbomlása a lakás felett



08. bejárat



09. villanyóra/gázóra



10. konyha



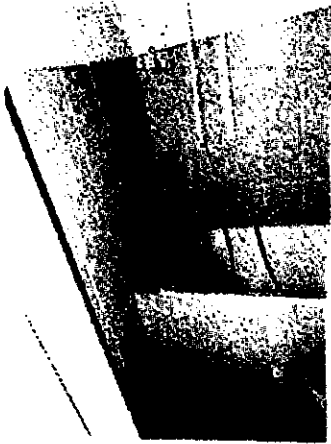
11. konyha

Handwritten signature or initials.

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8. Hrsz: 35446/0/A/12

OPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
BESZÉLÉS - MÉRÉS - ACÉL ÉPÍTÉS



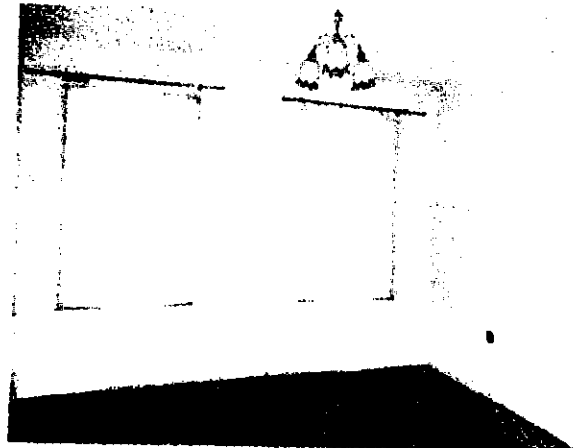
12. fürdőszoba



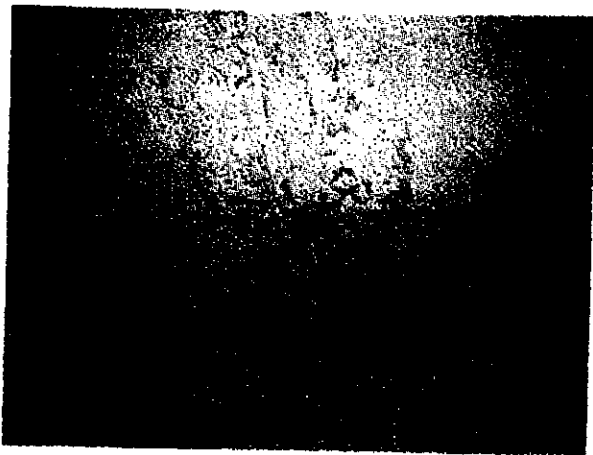
13. wc/fürdőkádb



14. villanybojler



15. spalettás szobai nyílászárók



16. mennyezeti beázás



17. kéményre kötött gázkonvektor

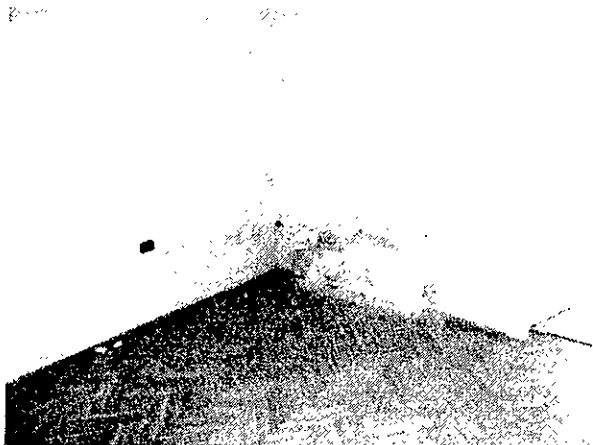
Handwritten signature

Handwritten signature

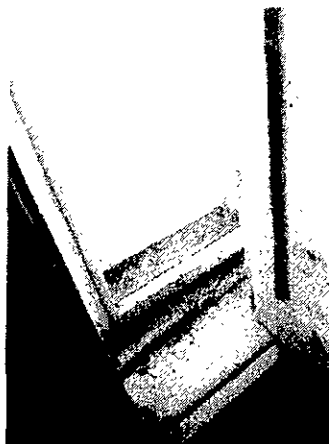
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 14. fsz. 8. Hrsz: 35446/0/A/12

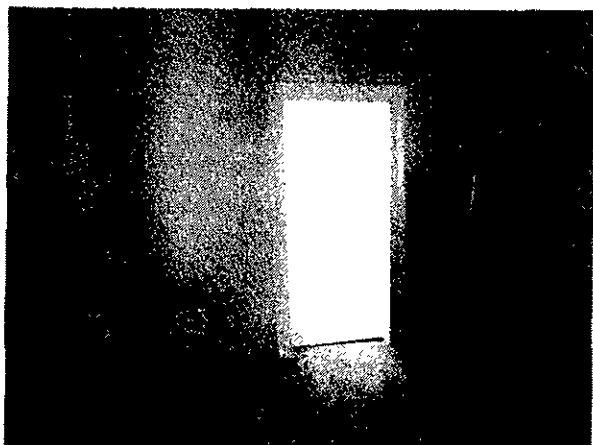
OPR-VAGYONERŐKEZELŐ KFT.
REGISZTERELT VEGYÜZEMÉNY



18. vakolathullás



19. gerébtokos ablak



20. szoba



21. belső nyílászárók

73

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-227

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11.



szám alatti

36116/0/A/14 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

Fh Jh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|--------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-227 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Losonci negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11. |
| Helyrajzi száma | : 36116/0/A/14 |
| Ingatlan megnevezése | : öröklakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : nem hasznosított |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfort nélküli |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 29 m ² |
| Helységcsoport redukált alapterülete | : 29 m ² Fajlagos m ² ár: 480 378 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 565 m ² |
| Eszmei hányad | : 208 / 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: | 13 930 000 Ft |
| azaz | Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer- Ft . |
| melyből a telek eszmei értéke: | 2 590 000 Ft |
| azaz | Kettőmillió-ötszázkilencvenezer- Ft . |
| likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: | 11 140 000 Ft |
| azaz | Tizenegymillió-egyszáznegyvenezer- 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.

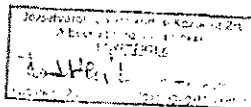
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2019. február 27. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 19.

2019 MARE 21.



CPR-Vagyongérvényesítő Kft
1083 Budapest, Práter utca 69.
Közvetítői Iroda
Lakatos Ferenc
Nyilvántartási szám: 1398/2006

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11.
Tulajdoni lap szerinti területe: 29,0 m²
Helyrajzi száma: 36116/0/A/14
Ingatlan megnevezése: öröklakás
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 Losoncinegyed kerületrésében, a Práter és a Fűvészkert utcák által határolt telekterületre épített, utcafronti zártosított 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, valamint az utca túloldalán panel társasházak és oktatási intézmények találhatóak.

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 checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti | <input type="checkbox"/> Vasút |
|--|--|------------------------------------|--|--------------------------------|

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosú beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1880-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott 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 a lábazatnál cca. 30-40 cm magasságban műkö burkolattal ellátott, felette kváderezett, kőporos vakolattal ellátott. A homlokzat az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, az emeleti szinteken jelentős mértékű vakolathiányosság, vakolatpergés, folytonossági hiányosság látható. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszsatorna biztosítja a felszíni vízvezetést. A belső udvari rész homlokzata szintén felújítandó, a közlekedőfolyosók fém tartószerkezete rozsdás, de szerkezetiileg megfelelő állapotú.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal, gáz- és villanyóra megtalálható. A lakás bejárata biztonságtechnikailag megfelelő. A bejáraton belépve részben festett, részben csempeburkolttal ellátott előtér konyhába jutunk, melynek padozata mozaiklapra terített PVC burkolat, a vakolt festett rész esztétikailag erőteljesen leromlott állapotban van. A konyhából nyílik a szoba, melynek két ablaka a Fűvészkert utca felé néz, nyugati tájolással, fürdő nem kiépített. A falszerkezet jelentősebb szerkezeti hibáktól mentes, cserére érett tapétával borított, a padozata csaphornyos parketta. A fűtést a szobában található kéménybe kötött gázkonvektor biztosítja, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|---|-----------------|
| Épület építési éve: | ~1880 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince + földszint + 3 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | táglasávalalozás, 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: | vakolt kőporos, részben kváderezett | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: örökklás

| | | |
|--|--|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, részben csempezett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | kerámialap, csaphornyos parketta | átlagos |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | nincs kiépítve | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | nincs | |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos, duplaszárnyú, fa szerkezetű ablakok | felújítandó |
| Bejárati nyílás magassága: | | |
| Átlagos belmagassága: | | |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db) | átlagos |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektor biztosítja | átlagos |
| Melegvíz biztosítása: | nincs kiépítve | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, gáz, közcsatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | villanyóra, 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, jelentős felújítása szükséges. Az emeleti szinteken jelentős mértékű vakolatomlás tapasztalható, a függőleges teherhordó szerkezet téglái látszanak.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható. Műszakilag és esztétikailag összességében 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, nincs meleg-víz ellátás, nincs kiépítve fürdő, wc.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| előtér-konyha | mozaiklap + PVC | festett, részben csempézett | 8,32 m ² | 100% | 8,32 m ² |
| szoba | parketta | tapétázott | 21,08 m ² | 100% | 21,08 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,40 m ² | 100% | -0,40 m ² |
| Összesen: | | | 29,00 m² | | 29,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 29 m² | | 29 m² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci 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.
 $2,5\%+1,0-4,5\%+1,5\%+1,0\% =$ 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 újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási 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 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | | |
|--|---------------------------|---|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Losonci negyed | |
| Társasház telek területe: | 565 m ² | |
| Eszmei hányad: | 208 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 11,75 m ² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| Telek eszmei értéke: | 2 590 000 Ft | , Kettőmillió-ötszázkilencvenezer- Ft . |

80

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok | értékelt ing. | ÖH adat 1. | ÖH adat 2. | ÖH adat 3. | ÖH adat 4. | ÖH adat 5. |
|---|--|--|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11. | VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16 | VIII. ker., Lujza utca | VIII. ker., Orczynegyed | VIII. ker., Kálvária utca | VIII. ker., Orczy út |
| megnevezése: | öröklakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 29 | 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: | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 547 200 | 529 808 | 527 426 | 599 231 | 563 214 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | -2% | -2% | -1% | -2% | -1% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 5% | 0% | 5% |
| általános műszaki állapot | | -4% | -8% | -8% | -8% | -8% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| komfortfokozat | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| cserélt homlokzati nyílászárók | | 0% | 0% | 0% | 0% | -3% |
| ház műszaki állapota | | -2% | -2% | -2% | -2% | -2% |
| Összes korrekció: | | -13% | -12% | -11% | -17% | -14% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 476 064 | 468 880 | 469 409 | 500 358 | 487 180 |
| Fajlagos átlagár: | | 480 378 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 13 930 962 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 13 930 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
- adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737
- 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):

13 930 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11. | VIII. ker., Kálvária tér 16. | VIII. ker., Bérkocsis utca | VIII. ker., Corvinnegyed |
| ingatlan megnevezése: | öröklakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 29 | 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 | | 1% | -2% | -2% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -15% | -10% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -15% | -12% | -17% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 206 Ft/m ² /hó | 3 010 Ft/m ² /hó | 2 890 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 3 035 Ft/m²/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 : | 3 035 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 950 562 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 5% 47 528 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% 19 011 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 47 528 Ft |
| Költségek összesen: | 114 067 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 836 495 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,5% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 12 870 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 870 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

82



6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon 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: | 13 930 000 Ft | 100% | 13 930 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 12 870 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 13 930 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 930 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szembe eső 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: **1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 930 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

| | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <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"/> |

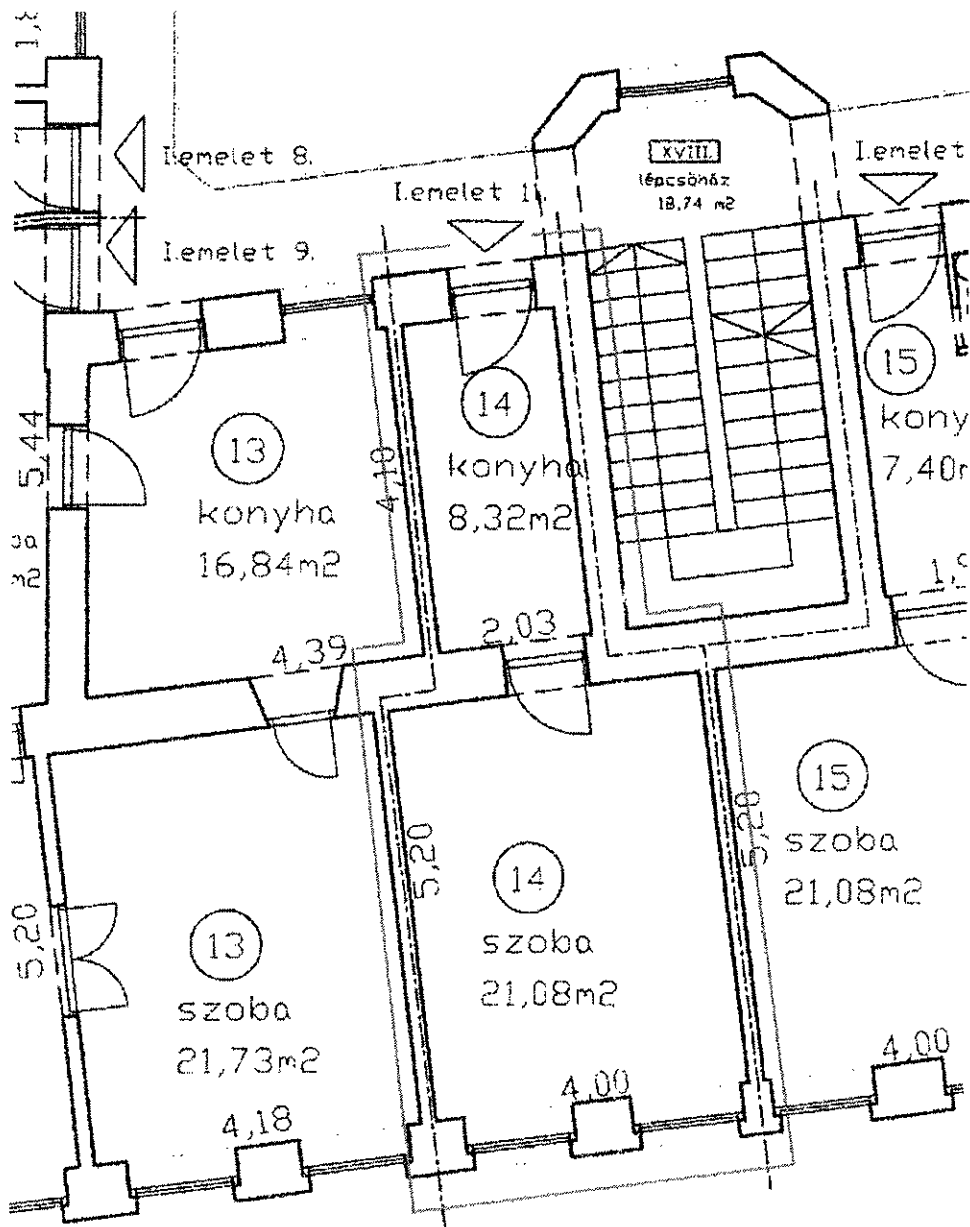
Sh

Sh

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

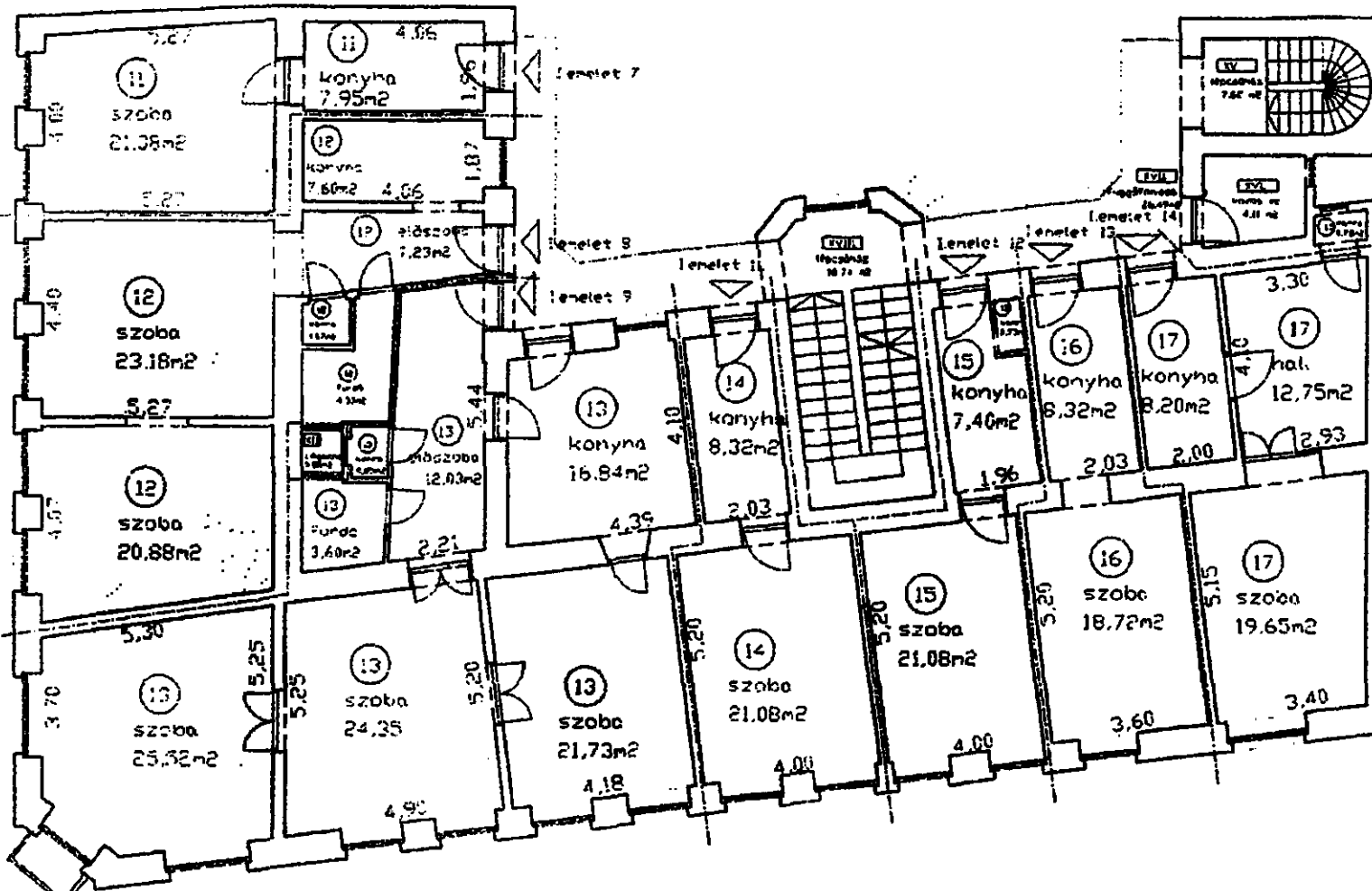
1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11.

HRSZ: 36116/0/A/14



Handwritten signature

85



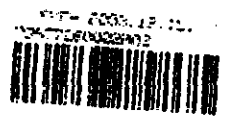
erkély
1,05m²

| Közös tulajdon | | |
|----------------|------------|----------------------|
| JEL | MEGNEVEZÉS | TERÜLET |
| XV. | lápóház | 7,82 m ² |
| XVI. | lápóház | 4,11 m ² |
| XVII. | lápóház | 26,49 m ² |
| XVIII. | lápóház | 18,74 m ² |

| Közlön tulajdon | | |
|-----------------|--------------|-----------------------|
| JEL | MEGNEVEZÉS | TERÜLET |
| 11 | I emelet 7. | 29,09 m ² |
| 12 | I emelet 8. | 64,49 m ² |
| 13 | I emelet 9. | 106,13 m ² |
| 14 | I emelet 11. | 29,40 m ² |
| 15 | I emelet 12. | 29,21 m ² |
| 16 | I emelet 13. | 27,04 m ² |
| 17 | I emelet 14. | 41,38 m ² |

D. RUBOVSKY ÖYÖNGY
ügynök
Irod: 1031 Bp., Október 6. u. 18. L. 2
Tél: (06-1) 311-39-39

| | | |
|-------------------------------------|---------|--------------------------|
| Közvetítő Vörös FM KFT. | | Költségek 3 |
| Cím Bp. VIII ker. Práter utca 69 | | Helyrajzi szám 36116 |
| Térkép I emelet | | Ábratartomány M=1:100 |
| Éveslet | Éveslet | Állapot 2003. 07. 09. |



Handwritten signatures and initials

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker. Práter utca 69.****I. Általános rendelkezések**

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 36116 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Práter utca 69. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt. ill. az azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

*A társasház neve:***Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. 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: | 565 m ² |
| Pince: | | |
| II. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| III. | Tároló: | 6,49 m ² |
| IV. | Tároló: | 38,31 m ² |
| V. | Tároló: | 10,75 m ² |
| VI. | Tároló: | 24,44 m ² |
| VII. | Tároló: | 27,85 m ² |
| VIII. | Tároló: | 63,21 m ² |

Dr. HUBOVITS ZSÓFONY
 Iroda: 1051 Budapest, Práter utca 69. I. 2.
 Tel.: (06-31) 21-26-31



Földszint:

| | | |
|-------|------------|----------------------|
| IX. | Udvar: | 88,65 m ² |
| X. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |
| XII. | légakna: | 0,80 m ² |
| XIII. | kapualj: | 24,48 m ² |
| XIV. | közös wc: | 4,11 m ² |

I. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XV. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XVI. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XVII. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XVIII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

II. emelet:

| | | |
|-------|---------------|----------------------|
| XIX. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XX. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXI. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

III. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XXIII. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XXIV. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXV. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXVI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

Tetőtér:

| | | |
|--------|----------|-----------------------|
| XXVII. | tetőtér: | 385,80 m ² |
|--------|----------|-----------------------|

- XXVIII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XXIX. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- XXX. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXI. Homlokzatok lábata képzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XXXIII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XXXIV. Előlépcsők, járdák.
- XXXV. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékerei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

Dr. P. ...
 Budapesti Építési és Építészeti Kamara
 1054 Budapest, G. ...
 Tel.: (06-1) 31-58-08

Dr. ...
 Dr. ...

- XXXVI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- XXXVII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXVIII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráiig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

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

A társasházhoz összesen 33 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 1. jelű 71,24 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 510/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 2. jelű 35,08 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 251/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 1. sz. alatti 1+ 1/2 szobás 44,23 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 316/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszinten lévő üzlet 2. jelű 31,30 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69 földszinten lévő üzlet 1. jelű 52,28 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 373/10000 hányad.

D. SZÜLLŐS GYÖRGY

Irón: 2013. 08. 12.
Tel: 06 30 2400

R

89

26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26 számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. II. emelet 23. sz. alatti 1 szobás, 29,06 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 24. sz. alatti 2 szobás, 65,46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 467/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 25. sz. alatti 2 szobás, 77,94 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 560/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 26. sz. alatti 1 szobás, 29,76 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 27. sz. alatti 1 szobás, 30,08 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 28. sz. alatti 1 szobás, 29,89 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 29. sz. alatti 1 szobás, 27,96 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 201/10000 hányad.
33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 33. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 30. sz. alatti 1 szobás, 43,26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 309/10000 hányad.

Dr. FÉLŐVÓSI GYÖRGY

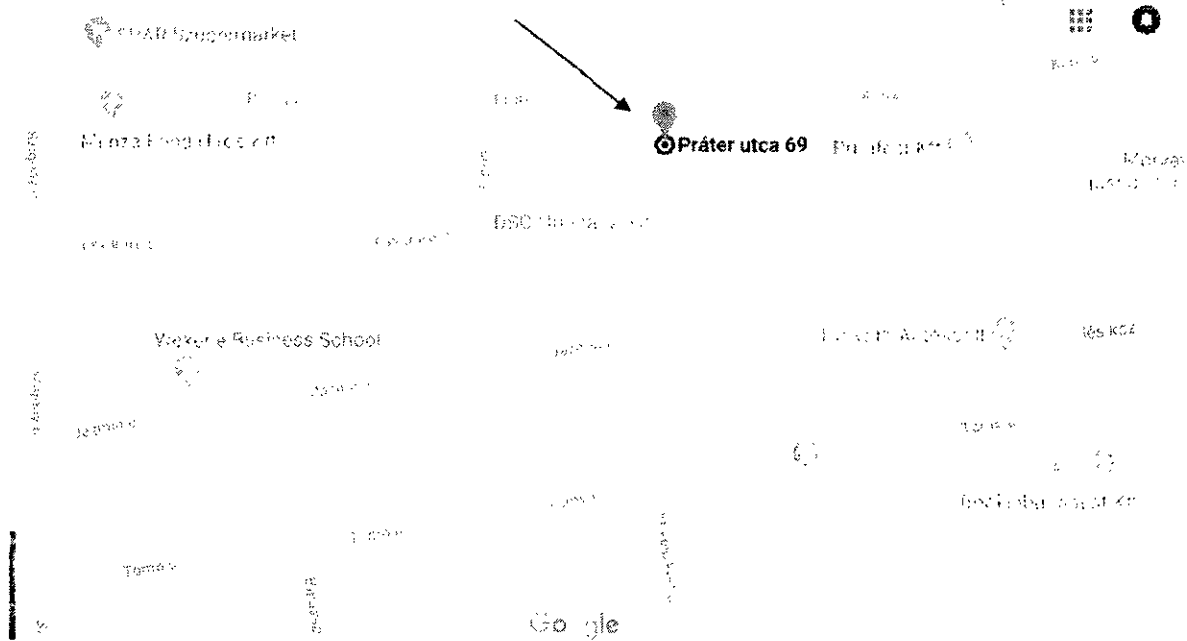
Helyi önkormányzatok és közérdekű
kérdések megválaszolásának bizottsága
2012. június 12. napján

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11.

HRSZ: 36116/0/A/14

CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐLEN VÉLEMÉNY TÖRTÉNETE



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. belső homlokzat, függőfolyosó

Handwritten signature

Handwritten initials

FOTÓMELLÉKLET:

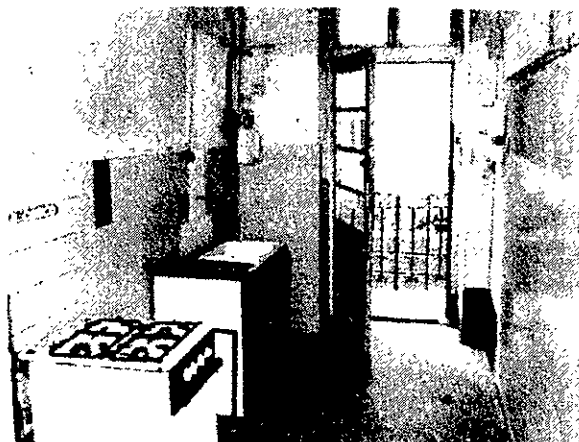
1083 Budapest, Práter utca 69. 1. emelet 11.

HRSZ: 36116/0/A/14

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLENY VIZSGÁLATI ÉRTÉKELÉS



06. bejáratú ajtó



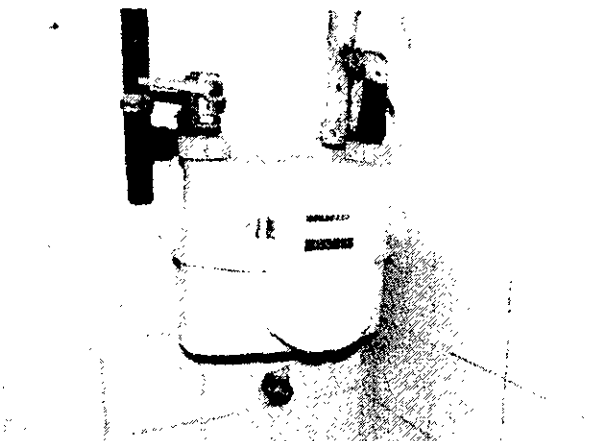
07. konyha



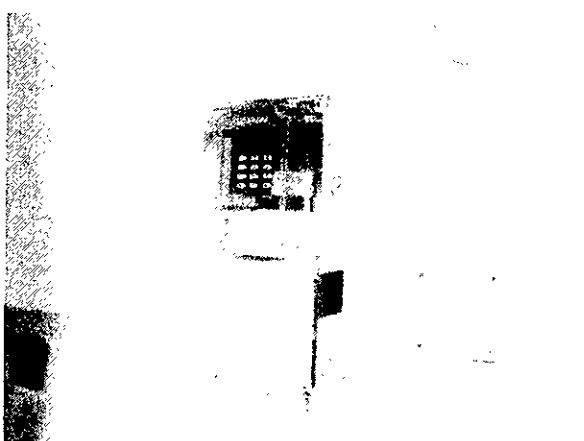
08. szoba



09. szoba, gázkonvektor



10. gázóra



11. villanyóra

92. *[Handwritten signature]*

TR

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-226

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26.



szám alatti

36116/0/A/29 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

93

AK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-226 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Losonci negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26. |
| Helyrajzi száma | : 36116/0/A/29 |
| Ingatlan megnevezése | : öröklakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása | : lakás |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfortos |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 30 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 30 m ² Fajlagos m2 ár: 520 824 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 565 m ² |
| Eszmei hányad | : 215 / 10000 |
| Belső műszaki állapot | : felújítandó |
| Megközelíthetősége | : emeleti |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

forgalmi értéke: **15 620 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .**
 melyből a telek eszmei értéke: **2 670 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-hatszázhetvenezer- Ft .**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **12 500 000 Ft**
 azaz **Tizenkettőmillió-ötszázezer- 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.

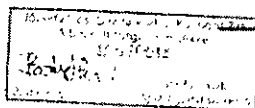
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2019. február 27. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 19.

2019 MÁRC 21.



CPR-Vagyoneértékelő Kft
 1098 Budapest, József körút 111.
 Tel: +36 1 277 210 3 242
 E-mail: info@cpr.hu

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

gh

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

| | |
|----------------------------------|--|
| Széljegy tartalma: | nincs bejegyzés |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint): | 1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 30,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 36116/0/A/29 |
| Ingatlan megnevezése: | öröklakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | lakás |
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Losoncinegyed kerület részében, a Práter és a Fűvészkert utcák által határolt telekterületre épített, 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, valamint az utca túloldalán panel társasházak és oktatási intézmények 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 checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti | <input type="checkbox"/> Vasút |
|--|--|------------------------------------|--|--------------------------------|

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártorú beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1880-as évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott 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 a lábazatnál cca. 30-40 cm magasságban működő burkolattal ellátott, felette kváderezett, kőporos vakolattal ellátott. A homlokzat az elmúlt időszakban nem részesült felújításban, az emeleti szinteken jelentős mértékű vakolathányosság, vakolatpergés, folytonossági hiányosság látható. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízlevezetést. A belső udvari rész homlokzata szintén felújítandó, a közlekedőfolyosók fém tartószerkezete rozsdás, de szerkezetileg megfelelő állapotú.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal, gáz- és villanyóra megtalálható. A lakás bejárata biztonságtechnikailag megfelelő, az osztott üvegezése részben hiányos, a lépcsőház felé eső oldalán jelentős vakolathiba. A bejáraton belépve kerámialappal burkolt, részben festett, részben csempeburkolttal ellátott előtér konyhába jutunk, vele szemben kiépített, szintén csempézett vizesblokk található zuhanytálcával és wc-vel. A szoba két ablaka a Fűvészkert utca felé néz, nyugati tájolással. A falszerkezet itt egységes, szerkezeti hibáktól mentes, festett fűrészpóros tapétával borított, a padozat szalagparkettával burkolt. A fűtést a szobában található parapetes gázkonvektor, a meleg-víz ellátás "BOSCH" típusú átfolyós vízmelegítővel megoldott.

Épület:

| Épület építési éve: | ~1880 | 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 poroszsüveg födém | átlagos |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel | átlagos |
| Épület homlokzata: | vakolt kőporos, részben kváderezett | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

| | | |
|--|---|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, részben csempézett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | kerámialap, szalagparketta | átlagos |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | festett, részben csempézett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámialap | átlagos |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos fa szerkezetű ablakok | felújítandó |
| Bejárati nyílás magassága: | | |
| Átlagos belmagassága: | | |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db) | átlagos |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektor biztosítja | átlagos |
| Melegvíz biztosítása: | átfolyós gázbojler biztosítja | átlagos |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, gáz, közcsatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | villanyóra, 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, jelentős felújítása szükséges. Az emeleti szinteken jelentős mértékű vakolatomlás tapasztalható, a függőleges teherhordó szerkezet téglái látszanak.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható. Műszakilag és esztétikailag összességében közepes, felújítandó állapotban van, ugyanakkor a szemle időpontjában alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, rendelkezik fűtéssel és meleg-víz ellátással, főzési lehetőséggel, a helyiségek padló- és falburkolata elfogadható állapotú.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| előtér-konyha | kerámialap | festett, részben csempézett | 6,01 m ² | 100% | 6,01 m ² |
| mosdó | kerámialap | festett, részben csempézett | 1,78 m ² | 100% | 1,78 m ² |
| szoba | szalagparketta | festett fűrészporos tapéta | 21,97 m ² | 100% | 21,97 m ² |
| mérési korrekció | | | 0,24 m ² | 100% | 0,24 m ² |
| Összesen: | | | 30,00 m² | | 30,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 30 m² | | 30 m² |

Megjegyzés:

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

97

[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 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 korrigálására 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 beclése használati módonként.
 3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása 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.

Költség alapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | |
|--|--|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Losonci negyed |
| Társasház telek területe: | 565 m ² |
| Eszmei hányad: | 215 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 12,15 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 2 670 000 Ft , Kettőmillió-hatszázhetvenezer- Ft . |

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok | értékelt ing. | ÖH adat 1. | ÖH adat 2. | ÖH adat 3. | ÖH adat 4. | ÖH adat 5. |
|---|--|---|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26. | VIII. ker., Diószei Sámuel utca 16 | VIII. ker., Lujza utca | VIII. ker., Orczynegyed | VIII. ker., Kálvária utca | VIII. ker., Orczy út |
| megnevezése: | öröklakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 30 | 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: | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 547 200 | 529 808 | 527 426 | 599 231 | 563 214 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | -2% | -1% | -1% | -1% | -1% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 5% | 0% | 5% |
| általános műszaki állapot | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vízesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| cserélt homlokzati nyílászárók | | 0% | 0% | 0% | 0% | -3% |
| ház műszaki állapota | | -2% | -2% | -2% | -2% | -2% |
| Összes korrekció: | | -9% | -3% | -3% | -8% | -6% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 499 776 | 512 147 | 511 603 | 549 295 | 531 299 |
| Fajlagos átlagár: | | 520 824 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becslött piaci értéke: | | 15 624 720 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 15 620 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
- adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737
- 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):

15 620 000 Ft

azaz Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26. | VIII. ker., Káivária tér 16. | VIII. ker., Bérkocsis utca | VIII. ker., Corvinnegyed |
| ingatlan megnevezése: | öröklakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 30 | 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 | | 0% | -3% | -2% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -10% | -5% | -5% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -10% | -8% | -12% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 375 Ft/m ² /hó | 3 164 Ft/m ² /hó | 3 046 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 3 195 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 : | | 3 195 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 1 035 180 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 5% | 51 759 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 20 704 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 51 759 Ft |
| Költségek összesen: | | 124 222 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 910 958 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,5% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 14 010 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 010 000 Ft
azaz Tizennégymillió-tízezer- 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 hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 15 620 000 Ft | 100% | 15 620 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 14 010 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 15 620 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

15 620 000 Ft

azaz, Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **15 620 000 Ft**
 azaz **Tizenötmillió-hatszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

| | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <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 Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI. Budafok utca 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 5000004/81694/2019

2019.02.15

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 36116/0/A/29 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 69. 3. emelet, ajtó:26. 'felülvizsgálat alatt'

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | értelmi hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| otóklakas | 30 | 1 0 | 215/10000 | önkormányzat |

Béjegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

1. béjegyző határozat: 397150/1/2003/03.12.15

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó melléknéljisegek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érkezési idő: 397150/1/2003/03.12.15

jegycím: 1991. évi XXVIII. tv. § 240817/2003./12.06

jegycím: eredeti felvétel

jegycím: tulajdonos

nev: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

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

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

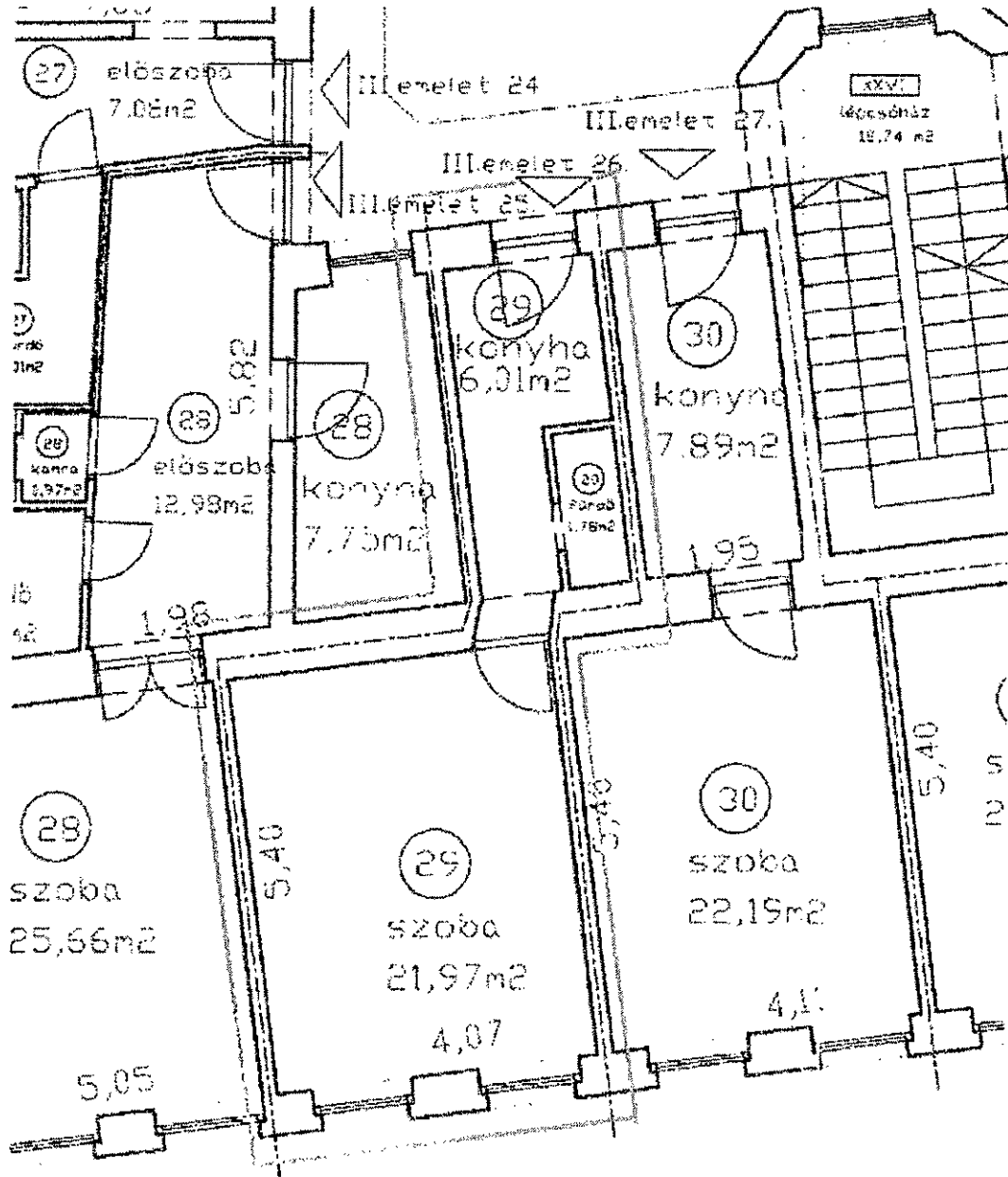
10h

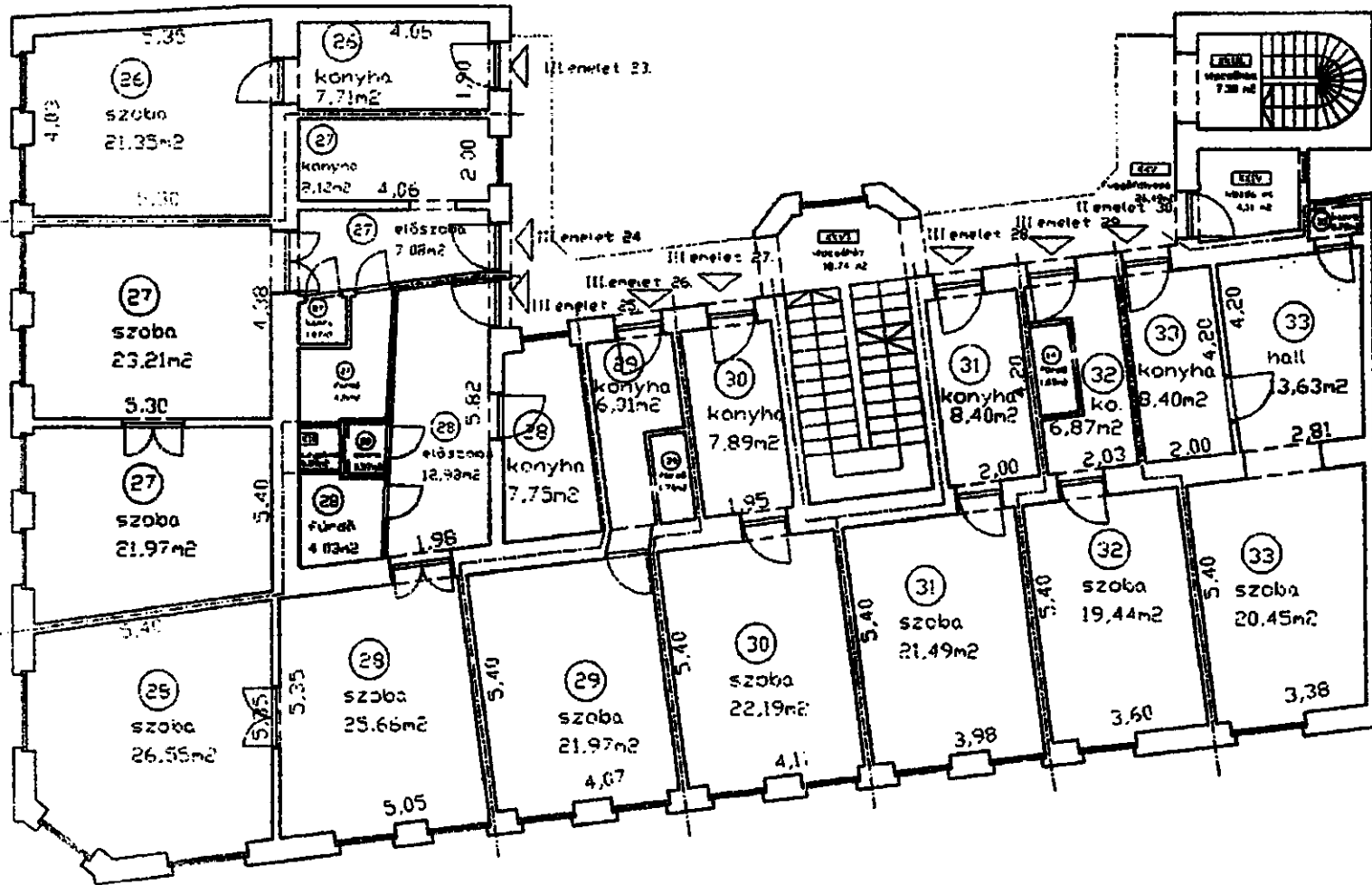
ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26.

HRSZ: 36116/0/A/29

CPR - VAGYONTERVEZŐ KFT.
FÜGGŐLEG VESZÉLYEZÉSI ÉRTÉKELÉS





| Közdés felület | | |
|----------------|-------------|----------------------|
| JEL | MEGNEVEZÉS | TERÜLET |
| XXIII. | Mépcsőház | 7,82 m ² |
| XXIV. | Iskola wc | 4,11 m ² |
| XXV. | Ébődőlépcső | 26,49 m ² |
| XXVI. | Mépcsőház | 18,74 m ² |

| Közdés felület | | |
|----------------|-----------------|----------------------|
| JEL | MEGNEVEZÉS | TERÜLET |
| 26 | III. emelet 23. | 29,08 m ² |
| 27 | III. emelet 24. | 85,46 m ² |
| 28 | III. emelet 25. | 77,94 m ² |
| 29 | III. emelet 26. | 29,78 m ² |
| 30 | III. emelet 27. | 30,08 m ² |
| 31 | III. emelet 28. | 28,89 m ² |
| 32 | III. emelet 29. | 27,98 m ² |
| 33 | III. emelet 30. | 43,28 m ² |

Dr. RUDOVIZKY GYÖRGY
 Ingyen!
 Budapest 1057 Bp., Csillag S. u. 18. L. 2.
 Tel: (06-1) 311-99-98

RC



| | | |
|---|----------|--------------------------------------|
| Készítette: Város FM KFT | | Lejeles: 5. |
| Cím: Bp. VIII. ker., Práter utca 69. | | Telefoniális azonosító: 36116 |
| Típus: III. emeleti alaprajz | | Méretarány: M=1:100 |
| Feladat: | Feladat: | Dátum: 2003. 07. 09. |
| Készítette: <i>Doróczy Ágota</i> | | |

106

Társasháztulajdont alapító okirat

| |
|---|
| Budapest, VIII. ker. Práter utca 69. |
|---|

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest, Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 36116 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Práter utca 69.. szám alatti, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt. ill. az azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Práter utca 69. 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: | 565 m ² |
| Pince: | | |
| II. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| III. | Tároló: | 6,49 m ² |
| IV. | Tároló: | 38,31 m ² |
| V. | Tároló: | 10,75 m ² |
| VI. | Tároló: | 24,44 m ² |
| VII. | Tároló: | 27,85 m ² |
| VIII. | Tároló: | 63,21 m ² |

Dr. BUDAY ZS. GYÖRGY
1084 Budapest, Ór u. 8. sz.
iroda: 1084 Budapest, Ór u. 19. I. 2.
tel.: (06 1) 21 16 39



107



Földszint:

| | | |
|-------|------------|----------------------|
| IX. | Udvar: | 88,65 m ² |
| X. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |
| XII. | légakna: | 0,80 m ² |
| XIII. | kapualj: | 24,48 m ² |
| XIV. | közös wc: | 4,11 m ² |

I. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XV. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XVI. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XVII. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XVIII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

II. emelet:

| | | |
|-------|---------------|----------------------|
| XIX. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XX. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXI. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXII. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

III. emelet:

| | | |
|--------|---------------|----------------------|
| XXIII. | lépcsőház: | 7,62 m ² |
| XXIV. | közös wc: | 4,11 m ² |
| XXV. | függőfolyosó: | 26,49 m ² |
| XXVI. | lépcsőház: | 18,74 m ² |

Tetőtér:

| | | |
|--------|----------|-----------------------|
| XXVII. | tetőtér: | 385,80 m ² |
|--------|----------|-----------------------|

- XXVIII. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.
- XXIX. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók szerkezete, lépcsőszerkezetek.
- XXX. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXI. Homlokzatok lábata képzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- XXXII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.
- XXXIII. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.
- XXXIV. Előlépcsők, járdák.
- XXXV. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

Dr. ...
 kód: 1051 ...
 tel: (06) 1-38-39

- XXXVI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.
- XXXVII. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXVIII. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő óráiig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

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

A társasházhoz összesen 33 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 1. jelű 71,24 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 510/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. pincében lévő raktár 2. jelű 35,08 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 251/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszint 1. sz. alatti 1+ 1/2 szobás 44,23 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 316/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. földszinten lévő üzlet 2. jelű 31,30 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69 földszinten lévő üzlet 1. jelű 52,28 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 373/10000 hányad.

DR. BUDAY ZSÓFIA

irodai: 1051 Budapest, Józsefvárosi Önkormányzat, 19. L. 2.
tel: (06) 1 286-3000

R O

26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26 számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. II. emelet 23. sz. alatti 1 szobás, 29,06 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 208/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 24. sz. alatti 2 szobás, 65,46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 467/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 25. alatti 2 szobás, 77,94 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 560/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 26. sz. alatti 1 szobás, 29,76 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 27.sz. alatti 1 szobás, 30,08 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 28. alatti 1 szobás, 29,89 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 215/10000 hányad.
32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 29. sz. alatti 1 szobás, 27,96 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 201/10000 hányad.
33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 33. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36116/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Práter utca 69. III. emelet 30. alatti 1 szobás, 43,26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 309/10000 hányad.

Dr. RUSOV ZSÓFIA GYÖRGY

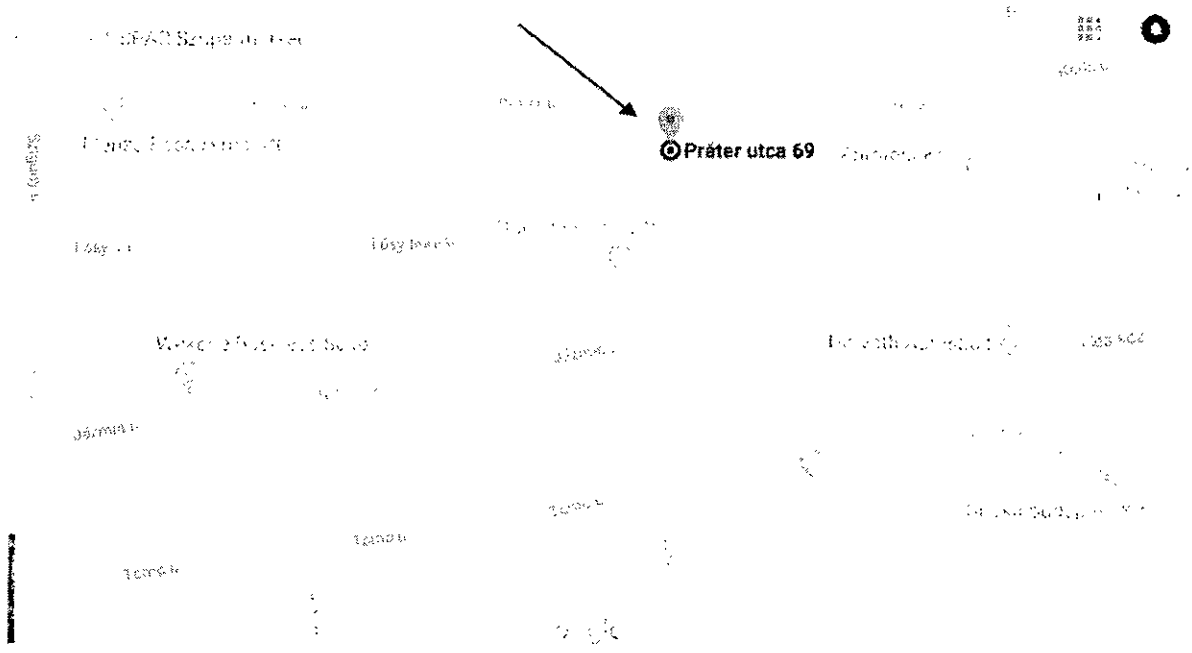
Iroda: 1051 PÜ. S. u. 19 I. 2.
Tel. (06) 21 11 58-35

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26.

HRSZ: 36116/0/A/29

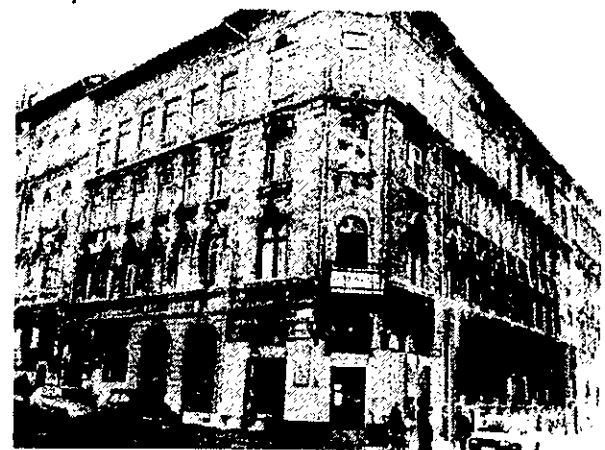
OPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VELEJÁRÓ ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. belső homlokzat, függőfolyosó

FOTÓMELLÉKLET:

1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26.

HRSZ: 36116/0/A/29



ORÁNYOS BÍRÓSÁGI HIVATAL
FŐGÉNTERVÉSI VEZETŐSÉG



06. bejáratú ajtó



07. konyha



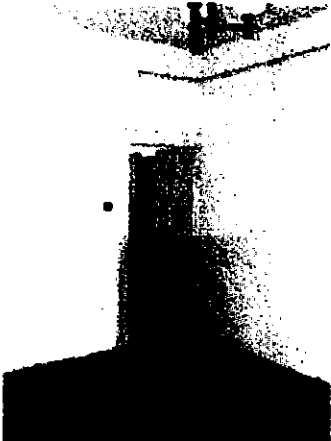
08. konyha



09. fürdő



10. fürdő



11. szoba

Handwritten signature

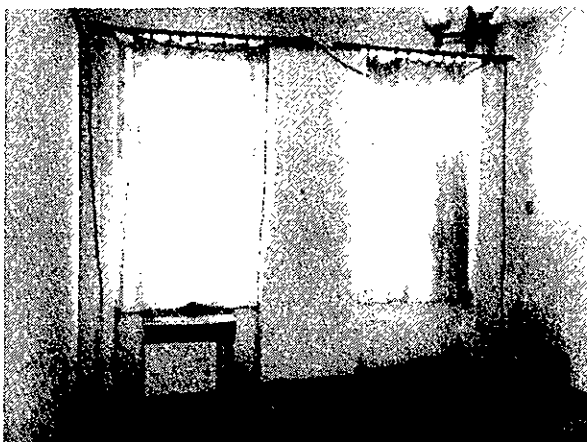
Handwritten signature

FOTÓMELLÉKLET:

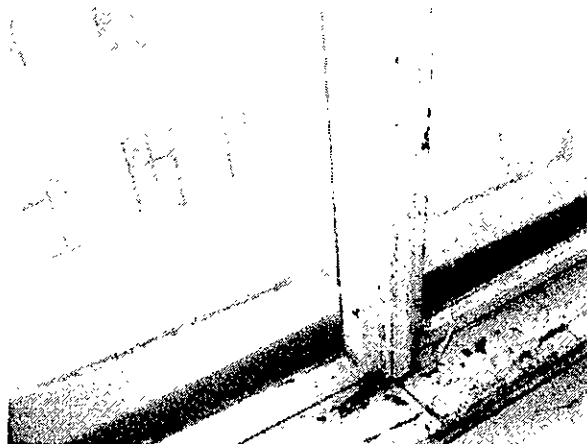
1083 Budapest, Práter utca 69. 3. emelet 26.

HRSZ: 36116/0/A/29

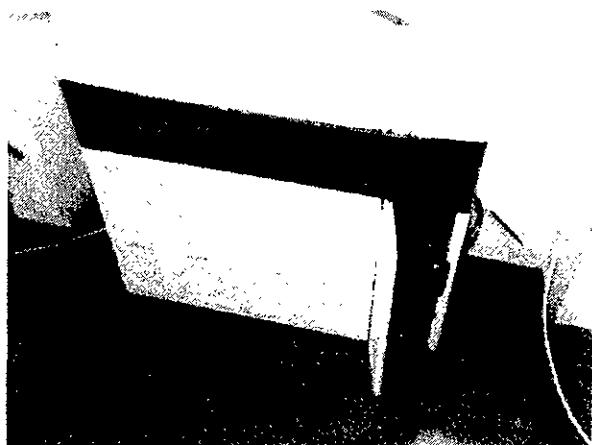
OPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
ÉRETELLEN VÉDELŐ-ÁTCÉLTERVEZÉS



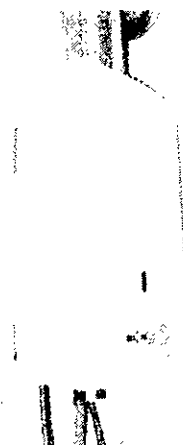
12. szoba



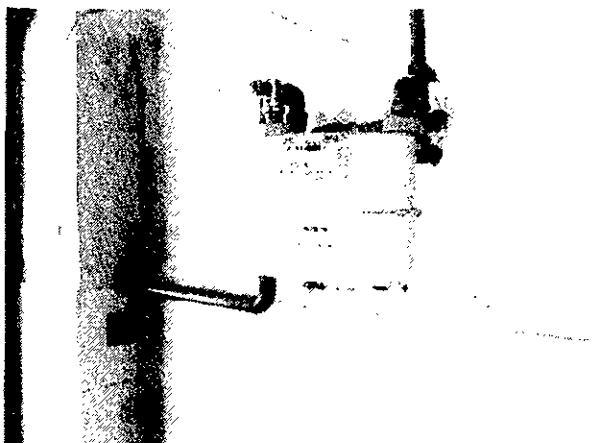
13. ablakszerkezet



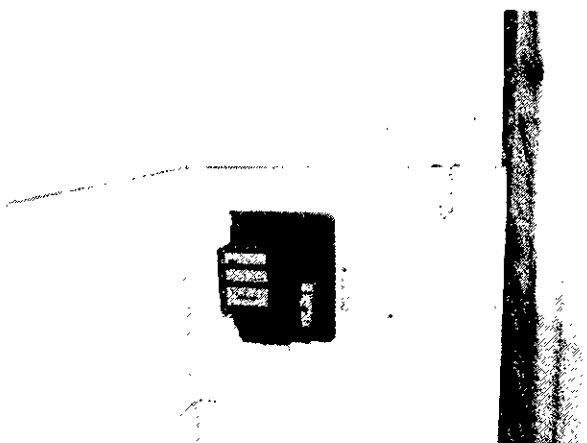
14. gázkonvektor



15. átfolyós gázbojler



16. gázóra



17. villanyóra

113

Handwritten signature

R

CPR-Vagyoneertekelo Kft.

H-1085 Budapest
Jozsef korut 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fovarosi Biróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-229

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet
11.



szám alatti

35140/0/A/37 hrsz-ú

társasházi lakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signatures and initials, including 'Mh' and a signature that appears to be 'József'.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-229 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Magdolna negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11. |
| Helyrajzi száma | : 35140/O/A/37 |
| Ingtalan megnevezése | : társasházi lakás |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : lakás |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfort nélküli |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 25 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 25 m ² Fajlagos m2 ár: 464 668 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 878 m ² |
| Eszmei hányad | : 142 / 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: **11 620 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-hatszázhuszezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 740 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **8 720 000 Ft**
 azaz **Nyolcmillió-hétszázhuszezer- Ft .**

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

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

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

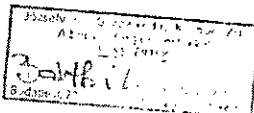
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
 Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképés

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 19.

2019 MÁRC 21.



CPR-Vagyoneértékelő Kft
 1082 Budapest, Szerdahelyi utca 10.
 1125 Budapest, József körút 67.
 Tel: +36 1 464 668
 E-mail: info@cpr.hu

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11.
Tulajdoni lap szerinti területe: 25,0 m²
Helyrajzi száma: 35140/0/A/37
Ingatlan megnevezése: társasházi lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: lakás
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolnanegyed kerületrészében, a Mátyás tér közvetlen közelében, közbenső telekterületre épített, utcafronti zártosú beépítésű társasház második emeletének 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 házak 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 |
|--|--|------------------------------------|---|--------------------------------|

M6

A/2

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártosított beépítésű, alagsor + félemelet + 3 emelet szintkialakítású épület az 1910-es évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjazott magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület 2. emeletén található, bejárata a belső udvari rész felől kiépített nyitott lépcsőházon keresztül, a közlekedő folyosóról érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata a lábazatnál cca. 50 cm magasságban műkö burkolattal ellátott, felette az alagsori és az első emeleti szinten kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, egységes, megfelelő állapotú, az elmúlt időszakban nem részesült felújításban. A tetőszerkezet és az ereszcatorna rendszer biztosítja a felszíni csapadékvíz elvezetést. A belső homlokzat szintén felújítandó állapotú, a függőfolyosók fém szerkezete megfelelő állapotú, a greslap borítás egységes, jónak mondható.

A lakás bejárata OSB lappal fedett, biztonságtechnikailag nem megfelelő, cseréjére szoruló. Az ingatlan rendelkezik kiépített közműhálózatokkal, gáz és vízóra megtalálható, a gázóra rendszerről lekötvé, villanyóra hiányzik. A bejáraton belépve a mozaiklappal burkolt előtér konyhába jutunk, vele szemben érhető el a szoba, illetve a konyha jobb oldalán a kamra (csatolt alaprajz). A falszerkezet vakolata és festése a lakás mindhárom helyiségében erőteljesen amortizált. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített, vízvételi lehetőség csak a konyhai csapból megoldott, fürdő, wc nem kiépített.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|---|-----------------|
| Épület építési éve: | ~1910 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | alagsor + félemelet + 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: | vakolt kőporos, részben kváderezett | felújítandó |

Értékelt helyiségcsoport: társasházi lakás

| | | |
|--|--|-------------|
| Belső terek felülete: | vakolt, festett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | mozaiklap, parketta | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | nincs | |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | nincs | |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos fa szerkezetű ablak (1 db) | felújítandó |
| Bejárati nyílás magassága: | | |
| Átlagos belmagassága: | 3,2 m | magas |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetű beltéri ajtó (2 db) | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | nincs kiépítve | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | nincs kiépítve | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, gáz, közcsatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | gázóra (rendszerről lekötvé), vízóra | átlagos |
| Felújítás éve: | | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | felújítandó |

Megjegyzés:

117

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, állapota közepes. A lábazati műkö burkolat felett korábbi - talaj menti ázásból adódó - vakolatpergés, foltosodás látható, melyet néhány helyen szakszerűtlenül javítottak.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén és padozatán jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható, ugyanakkor teljes körű felújítás szükséges, a szemle időpontjában nem alkalmas a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint, nem rendelkezik fűtéssel és meleg-víz ellátással, nincs kiépített fürdő és wc lakáson belül.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|----------------------|----------------|-----------------|----------------------|------------|----------------------|
| előtér-konyha | mozaiklap | vakolt, festett | 8,28 m ² | 100% | 8,28 m ² |
| kamra | mozaiklap | vakolt, festett | 1,47 m ² | 100% | 1,47 m ² |
| szoba | szalagparketta | festett | 15,41 m ² | 100% | 15,41 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,16 m ² | 100% | -0,16 m ² |
| Összesen: | | | 25,00 m ² | | 25,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 25 m ² | | 25 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 kívüli helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé 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 értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- reallált 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 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 hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

| | | |
|--|---------------------------|--|
| Kerületen belüli elhelyezkedése: | Magdolna negyed | |
| Társasház telek területe: | 878 m ² | |
| Eszmei hányad: | 142 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 12,47 m ² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| Telek eszmei értéke: | 2 740 000 Ft | , Kettőmillió-hétszáznegyvenezer- Ft . |

120

[Handwritten signature]

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, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11. | VIII. ker., Díószegi Sámuel utca 16 | VIII. ker., Lujza utca | VIII. ker., Orczynegyed | VIII. ker., Kálvária utca | VIII. ker., Orczy út |
| megnevezése: | társasházi lakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 25 | 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 | | 0% | 1% | 1% | 1% | 2% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | -3% | 0% | -3% | -3% | -3% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 0% | 5% | 0% | 5% |
| általános műszaki állapot | | -6% | -6% | -6% | -6% | -6% |
| eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk) | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| szerkezeti károsodások (pl. vízesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| cserélt homlokzati nyílászárók | | 0% | 0% | 0% | 0% | -3% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -14% | -11% | -8% | -14% | -11% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 445 824 | 449 221 | 459 693 | 491 054 | 477 546 |
| Fajlagos átlagár: | | 464 668 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 11 616 700 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 11 620 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
- adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737
- 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):

11 620 000 Ft

azaz Tizenegymillió-hatszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11. | VIII. ker., Kálvária tér 16. | VIII. ker., Bérkocsis utca | VIII. ker., Corvinnegyed |
| ingatlan megnevezése: | társasházi lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 25 | 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/eitelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 3 750 | 3 420 | 3 462 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | 3% | 0% | 1% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -15% | -5% | -5% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -8% | -10% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -13% | -8% | -15% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 281 Ft/m ² /hó | 3 146 Ft/m ² /hó | 2 960 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 3 129 Ft/m²/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 : | | 3 129 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 844 830 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 5% | 42 242 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 16 897 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 42 242 Ft |
| Költségek összesen: | | 101 380 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 743 450 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,5% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 11 440 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 440 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszáznegyvenezer- Ft .

122

[Handwritten signature]

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|----------------------|----------|----------------------|
| Ingtalan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 11 620 000 Ft | 100% | 11 620 000 Ft |
| Ingtalan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingtalan értéke hozamalapú módszerrel: | 11 440 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 11 620 000 Ft |

Ingtalan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 620 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-hatszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

123

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 11 620 000 Ft
azaz Tizenegymillió-hatszázhuszezer- Ft.

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 27.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. március 19.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

| | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <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"/> |

124 

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budatorka út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadvány

Megrendelés szám: 800006481718/20.9

2019.02.15

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35140/0/A/27 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII. KER. Szerdahelyi utca 10. 2. emelet. ajtó:11.
I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | szemes hányad | tulajdoni forma |
|--|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 25 | 1 0 | 142/10000 | önkormányzati |
| bejegyző határozat: 999993/1999/1999.03.01 | | | | |

2. bejegyző határozat: 106070/1996/1996.05.14

Tárgyszám:

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott költségek.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 106070/1996/1996.05.14

jogcím: 199. évi XXXII. tv. 133120/1995/1995.07.07

jogcím: eredeti felvételi 106070/1996/1996.05.14

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1090 BUDAPEST VIII. KER. Savos utca 63-67

II R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

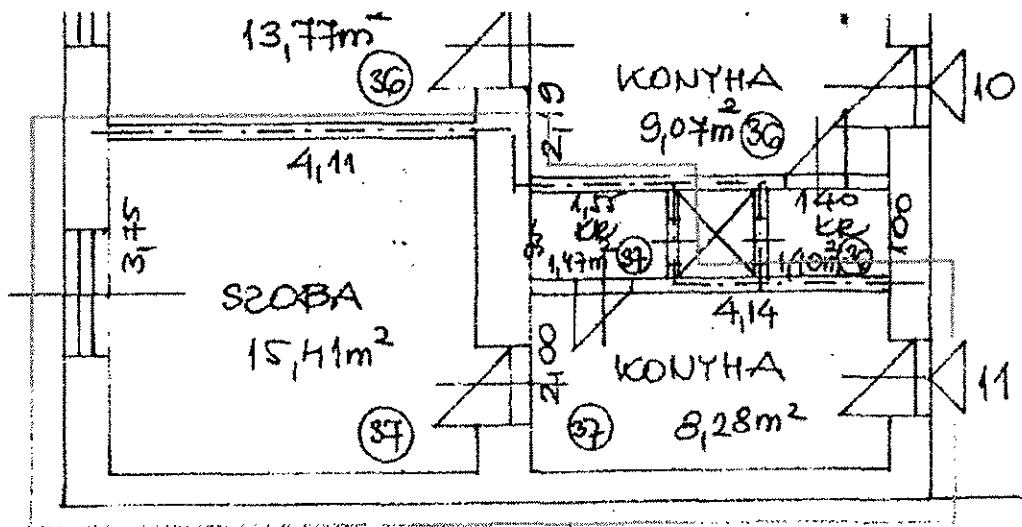
Bizonyító erővel nem rendelkezik

125

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11. HRSZ: 35140/0/A/37

ÁLLAMTULAJDONOS
MŰKÖDŐ
KÖZTARSASÁGI VÁLLALKOZÁS
CPR-VÁGYONTEREKLŐ NFT.
KÖZTARSAS VEGYES ÉRTÉKESÍTŐ



126 1/27

Budapest, VIII. ker. Szerdahelyi u. 10. sz. épület.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 593 tulajdoni lapon 35140 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Szerdahelyi u. 10 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat és Magyar Állam tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8. / kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1955/II.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

JW

127

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 878 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. Udvari kerítés
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Alapsor

| | | | |
|--------------|----|----------------------|---|
| VI. Feljérő | | 10,66 m ² | ✓ |
| VII. Tároló | 1. | 56,94 m ² | ✓ |
| VIII. Tároló | 2. | 50,73 m ² | ✓ |
| IX. Tároló | 3. | 38,30 m ² | ✓ |
| X. Tároló | 4. | 34,37 m ² | ✓ |
| XI. Tároló | 5. | 31,65 m ² | ✓ |
| XII. Tároló | 6. | 15,99 m ² | ✓ |

Földszinten

| | | | | |
|--------|-------------|--------|----|---|
| XIII. | Lépcsőház 1 | 16,09 | m2 | ✓ |
| XIV. | Lépcsőház 2 | 11,61 | m2 | - |
| XV. | Közös WC | 7,71 | m2 | ✓ |
| XVI. | Kapualj | 18,90 | m2 | ✓ |
| XVII. | Közlekedő | 15,30 | m2 | ✓ |
| XVIII. | Átjáró | 13,80 | m2 | ✓ |
| XIX. | Légudvar 1 | 11,20 | m2 | ✓ |
| XX. | Légudvar 2 | 2,40 | m2 | ✓ |
| XXI. | Légudvar 3 | 1,00 | m2 | ✓ |
| XXII. | Udvar 1 | 118,87 | m2 | ✓ |
| XXIII. | Udvar 2 | 82,40 | m2 | ✓ |
| XXIV. | Udvar 3 | 53,48 | m2 | ✓ |

I. Emelet

| | | | | |
|---------|--------------|-------|----|---|
| XXV. | Lépcsőház 1 | 16,09 | m2 | ✓ |
| XXVI. | Lépcsőház 2 | 11,61 | m2 | ✓ |
| XXVII. | Közös WC | 7,71 | m2 | ✓ |
| XXVIII. | Függőfolyósó | 60,10 | m2 | ✓ |
| XXIX. | Légudvar 1 | 1,00 | m2 | ✓ |
| XXX. | Légudvar 2 | 1,54 | m2 | ✓ |

II. Emelet

| | | | | |
|---------|--------------|-------|----|---|
| XXXI. | Lépcsőház 1 | 16,09 | m2 | ✓ |
| XXXII. | Lépcsőház 2 | 11,61 | m2 | ✓ |
| XXXIII. | Közös WC | 7,71 | m2 | ✓ |
| XXXIV. | Függőfolyósó | 60,10 | m2 | ✓ |

III. Emelet

| | | | | |
|----------|--------------|-------|----|---|
| XXXV. | Lépcsőház 1 | 16,09 | m2 | ✓ |
| XXXVI. | Lépcsőház 2 | 11,61 | m2 | ✓ |
| XXXVII. | Közös WC | 6,36 | m2 | ✓ |
| XXXVIII. | Függőfolyósó | 60,10 | m2 | ✓ |

Tetőszint

| | | | | |
|--------|-----------|--------|----|---|
| XXXIX. | Padlástér | 572,47 | m2 | ✓ |
| XL. | Feljáró | 4,05 | m2 | ✓ |

Jan

129

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, felszereléseivel az alábbiak szerint :

- * Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken az 1. számmal jelölt, a természetben "Földszint 1.sz." alatti konyha, fürdőszoba, kamra, hall, szoba helyiségekből álló öröklakás 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból -

250/10.000 hányad.

- * Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 2. számmal jelölt, a természetben "Földszint 2.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból -

376/10.000 hányad.

130 *[Handwritten signature]*

~~33.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 33. számmal jelölt, a természetben " II.emelet 7.sz." alatti konyha, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 26 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból ✓

148/10.000 hányad.

~~34.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 34. számmal jelölt, a természetben " II.emelet 8. sz." alatti konyha, kamra, alkov, szoba helyiségekből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból ✓

201/10.000 hányad.

~~35.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 35. számmal jelölt, a természetben a " II.emelet 9.sz." alatti konyha, kamra, szoba helyiségekből álló öröklakás 27 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból ✓

151/10.000 hányad.

~~36.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 36. számmal jelölt, a természetben a " II.emelet 10.sz." alatti konyha, kamra, szoba helyiségekből álló öröklakás 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból ✓

137/10.000 hányad.

~~37.~~ Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken a 37. számmal jelölt, a természetben a "II.emelet 11.sz." alatti konyha, kamra, szoba helyiségekből álló öröklakás 25 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból ✓

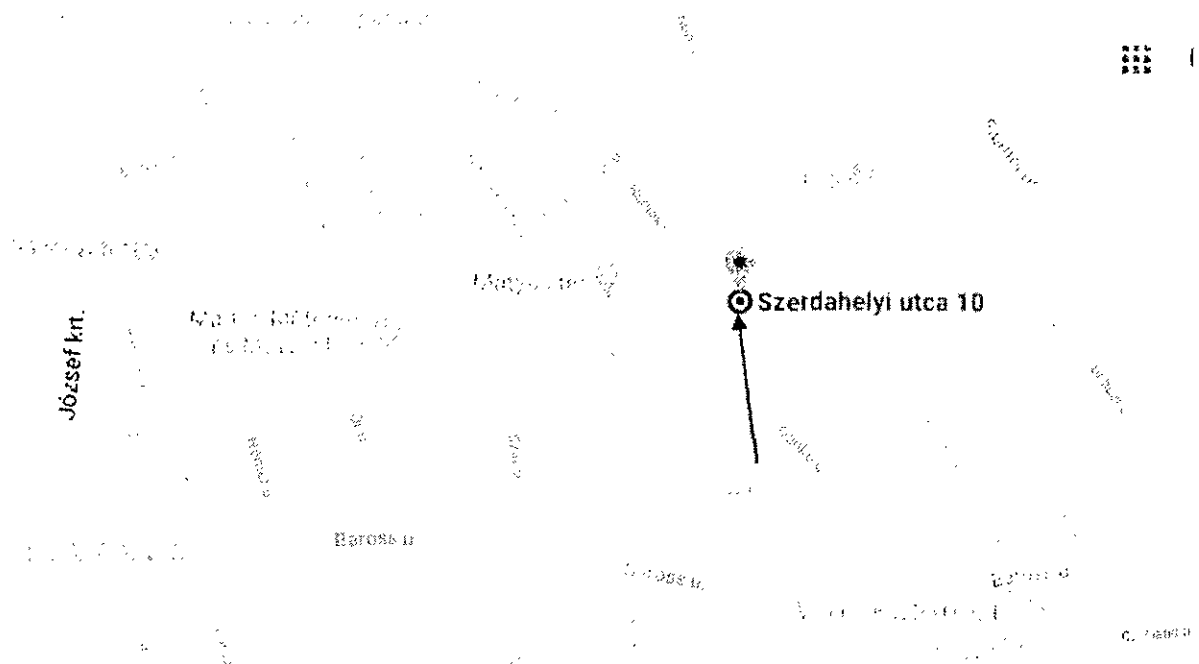
142/10.000 hányad.

131

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11. HRSZ: 35140/0/A/37

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZTÖRÉN MÉRESDIÁG ÉPÍTÉSZTC



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. belső homlokzat, függőfolyosó

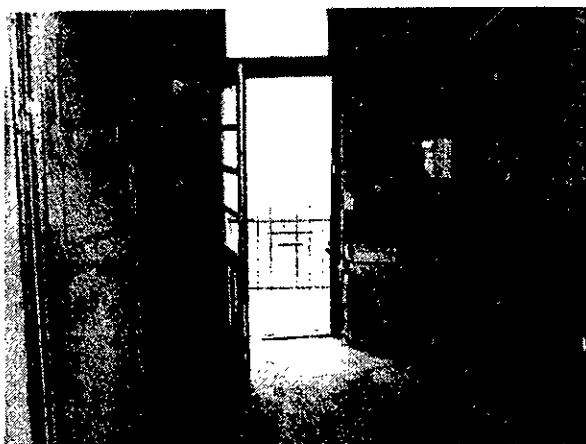
132

Handwritten signature

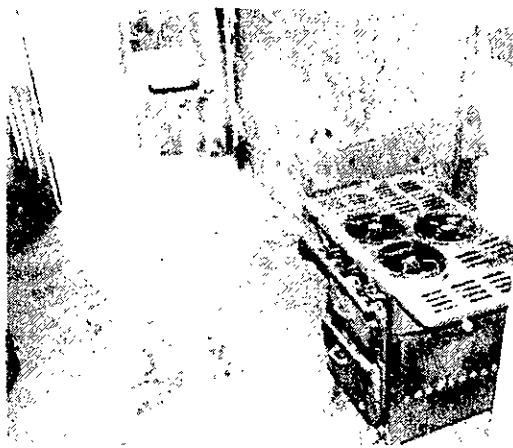
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11. HRSZ: 35140/0/A/37

OPR-VAGYONERŐKÉLŐ KFT.
FÜGGÉLTEN VITENDŐ-SZC ÉRTŐVÉRE



06. bejárat



07. konyha



08. konyha



09. kamra



10. szoba



11. szoba

Jm

133

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 10. 2. emelet 11. HRSZ: 35140/0/A/37


OPR-VAGYONMÉRŐ KFT.
FELGÉNYI VITKÓRÁK ÉPÍTŐK



12. falszerkezet



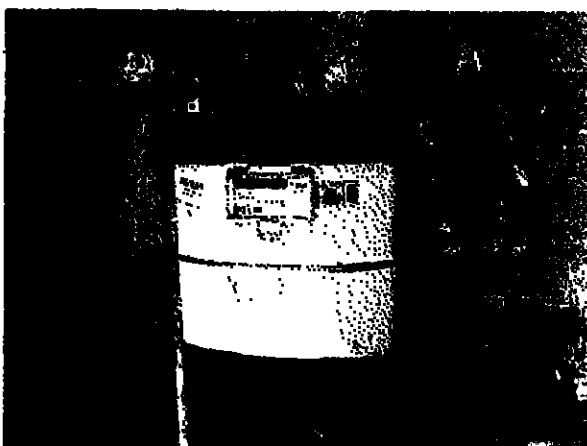
13. ablakszerkezet



14. vízvételi lehetőség



15. vízvételi lehetőség, vízóra



16. gázóra



17. villanyóra helye

134 *[Handwritten signature]*

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-225

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Koszorú utca 23. III. em. 17.



szám alatti

35267/0/A/24 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

135 Jw

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-225 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Csarnok negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1086 Budapest, Koszorú utca 23. III. em. 17. |
| Helyrajzi száma | : 35267/0/A/24 |
| Ingtalan megnevezése | : lakás |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nincs hasznosítva |
| Szobák száma | : 2 |
| Komfortfokozat | : komfortos |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 55 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 55 m ² Fajlagos m ² ár: 522 055 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 541 m ² |
| Eszmei hányad | : 381 / 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: **28 710 000 Ft**
 azaz **Huszonnyolcmillió-hétszázötvenezer Ft.**
 melyből a telek eszmei értéke: **4 530 000 Ft**
 azaz **Négy millió-ötszázharmincezer Ft.**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **22 970 000 Ft**
 azaz **Huszonkettőmillió-kilencszázhetvenezer 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.

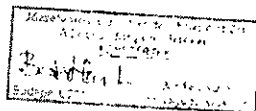
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2019. február 27. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 19.

2019 MARCH 21.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
 1086 Budapest, Koszorú utca 23.
 Helyrajzi szám: 35267/0/A/24
 Lakatos Ferenc

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

136

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő 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 23. III. em. 17. |
| Tulajdoni lap szerinti területe: | 55,0 m ² |
| Helyrajzi száma: | 35267/0/A/24 |
| Ingatlan megnevezése: | lakás |
| Ingatlan jelenlegi hasznosítása: | nincs hasznosítva |
| Bejegyző határozat: | nincs bejegyzés |

II. rész:

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

III. rész:

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

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészében, a Baross 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 + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Koszorú utca és a Magdolna utca sarkán lévő társasház 3. emeletén helyezkedik el, mely a függőfolyosóról közelíthető meg. Lift nincs az épületben.

A villanybojler és a fali melegítő szétszerelt állapotban van, a szobában hajópadló burkolat látható, felette az egyik szobában szőnyegpadló, melyek teljesen elhasznált, elkopott állapotúak. A többi helyiségekben cementlap és PVC látható. Az albetét teljesen lelakott, rossz állapotú. A szobában lévő 1 db gázkonvektor szolgáltatja az egész lakás fűtését. A biztosítéktábla felülvizsgálata elengedhetetlen, nagyon régi.

A lakásban 1 db gázóra látható, mely lekötésre került, villanyóra és vízóra nem kiépített. A lakás belmagassága 3,60 m, mely galéria kiépítésére ad lehetőséget.

Összeségében a lakás rendkívül módon lelakott.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Épület építési éve: | cca. 1900 | Műszaki állapot |
| Épület szintbeli kialakítása: | pince, földszint, 3 emelet | |
| Alapozás, szigetelés: | sávalap, állapota nem ismert | felújítandó |
| Függőleges teherhordó szerkezet: | tégla | átlagos |
| Vízszintes teherhordó szerkezet: | acélgerendák közötti téglaboltozat | átlagos |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezet, cserép héjazat | átlagos |
| Épület homlokzata: | köporos vakolat | gyenge |

Értékelt helyiségcsoport: lakás

| | | |
|--|--|--------------|
| Belső terek felülete: | festett, csempézett, tapétázott | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | cementlap, PVC, hajópadló felett szőnyegpadló | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | csempe, festett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | PVC | felújítandó |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó, duplaszárnyú gerébtokos nyílászárók | felújítandó |
| Átlagos belmagassága: | 3,60 m | galériázható |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetek | átlagos |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektor | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler (szétszerelve) | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások: | villany-víz-gáz-csatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | villanyóra és vízóra nem kiépített, gázóra lekötve | felújítandó |
| Felújítás éve: | | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | felújítandó |

Megjegyzés:

A lakás teljes körű felújítása javasolt.

JW

138

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. Az 1. és a 2. emeleti erkélyek alá vannak dúcolva. Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromlás túl hozzájárult a felszívódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is. A lépcsőház romos, falazatán vakolathullás látható, mely nem csak a szigetelés hiánya miatt alakult ki, hanem mechanikai eredetű is.

Albetét:

A lakás belső tere nagyon rossz állapotú, az egész lakásban beázások láthatók. A falakon lévő tapéta levált, a vakolat lepergett. A nyílászárók rossz állapotúak, vetemedettek, a festék lepattogzott róluik. Biztosítéktábla elszárgult, elbarnult, nagyon régi, felülvizsgálata szükséges.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrekció | Hasznos |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------|----------------------------|
| szoba | hajópadló | tapéta | 17,00 m ² | 100% | 17,00 m ² |
| szoba | hajópadló, felette padlószőnyeg | tapéta | 22,75 m ² | 100% | 22,75 m ² |
| előtér | PVC | festett | 1,50 m ² | 100% | 1,50 m ² |
| konyha | cementlap | festett+csempe | 10,50 m ² | 100% | 10,50 m ² |
| kamra | cementlap | festett | 2,10 m ² | 100% | 2,10 m ² |
| fürdőszoba | PVC | festett+csempe | 1,30 m ² | 100% | 1,30 m ² |
| | | | | | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,15 m ² | 100% | -0,15 m ² |
| Összesen: | | | 55,00 m² | | 55,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 55 m² | | 55 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 költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok 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 (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításá használatai 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 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 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: | Csarnok negyed | |
| Társasház telek területe: | 541 m ² | |
| Eszmei hányad: | 381 | / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 20,61 m ² | |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² | |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 | |
| Telek eszmei értéke: | 4 530 000 Ft | , Négymillió-ötszázharmincezer- 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 23. III. em. 17. | VIII. ker., Bacsó Béla utca | VIII. ker., Víg utca | VIII. ker., Baross | VIII. ker., Rigó utca | VIII. ker., Dankó |
| megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás | lakás |
| alapterület (m ²): | 55 | 45 | 57 | 56 | 61 | 29 |
| kinálat K / tényl.adásvétel T | | K | K | K | K | K |
| kinálati ár / adásvételi ár (Ft): | | 26 900 000 | 28 100 000 | 31 900 000 | 33 990 000 | 16 200 000 |
| kinálat/adásvétel ideje (év): | | 2019 | 2018 | 2019 | 2019 | 2019 |
| kinálat/eltelt idő miatti korrekció: | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 567 889 | 468 333 | 541 161 | 529 352 | 530 690 |
| KORREKCIÓK | | | | | | |
| eltérő alapterület | | -1% | 0% | 0% | 1% | -3% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% | 0% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése | | 0% | 5% | 0% | 0% | 5% |
| általános műszaki állapot | | -5% | -5% | -5% | -5% | 0% |
| eltérő felszereltség (komfortfokozat) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ház műszaki állapota | | 0% | 5% | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -6% | 10% | -5% | 1% | -3% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 532 396 | 516 338 | 514 779 | 533 323 | 513 442 |
| Fajlagos átlagár: | | 522 055 Ft/m ² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 28 713 025 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 28 710 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnok negyed, 2. emeleti, komfortos, közepes-jó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel, átlagos épületben. ingatlan.com/28785821
2. adat: Csarnok negyed, földszinti gázkonvektoros, jó állapotú lakás, átlagos épületben. ingatlan.com/26649844
3. adat: Csarnok negyed, 4. emeleti, házközponti fűtéses, felújított állapotú lakás, átlagos épületben. ingatlan.com/28790924
4. adat: Csarnok negyed, 3. emeleti, gázkonvektoros, 1+1 szobás, jó állapotú lakás, leromlott épületben. ingatlan.com/25888256
5. adat: Magdolna negyed, földszinti, komfortos, felújítandó állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel ingatlan.com/28394204

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

28 710 000 Ft

azaz Huszonnyolcmillió-hétszázötvenezer 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 23. | VIII. ker., Kőrös utca | VIII. ker., Népszínház utca | VIII. ker., Mátyás tér |
| ingatlan megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 55 | 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 | | -3% | -3% | -3% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -5% | -10% | -15% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 0% | 0% |
| Összes korrekció: | | -8% | -18% | -23% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 2 612 Ft/m ² /hó | 2 740 Ft/m ² /hó | 3 088 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 2 813 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 : | | 2 813 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 1 670 922 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 5% | 83 546 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 33 418 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 83 546 Ft |
| Költségek összesen: | | 200 511 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 1 470 411 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,0% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 24 510 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

24 510 000 Ft

azaz Huszonnégymillió-ötszázötzezer 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: | 28 710 000 Ft | 100% | 28 710 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 24 510 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 28 710 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

28 710 000 Ft

azaz, Huszonnyolcmillió-hétszáz tízezer Ft.

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

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

Ország: HUN

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes kiadás

Megrendelési szám: 806004/14874/2019

2019. 01. 10

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35267/0/A/24 helyrajzi szám

1006 BUDAPEST VIII. KER. Koztérú utca 23. 3. emelet ajtó 17.

IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | osztás hányad | tulajdoni terhelés |
|---|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------------------|
| lakás | 55 | 2 0 | 396/10000 | onkormányzati |
| Bejegyző határozat: 998992/1999/ | | | | törzsi határozat: 69725/2006/05.12.29 |
| lakás | 55 | 2 0 | 101/10000 | onkormányzati |
| Bejegyző határozat: 69775/4/2006/05.12.29 | | | | |

2. bejegyző határozat: 109104/1996/1996.05.16

Tárnaszház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címekben meghatározott helyiségek

IRRSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkesztési idő: 109104/1996/1996.05.16

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

jogcím: eredeti felvétel 109104/1996/1996.05.16

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1000 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-67

IRRSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

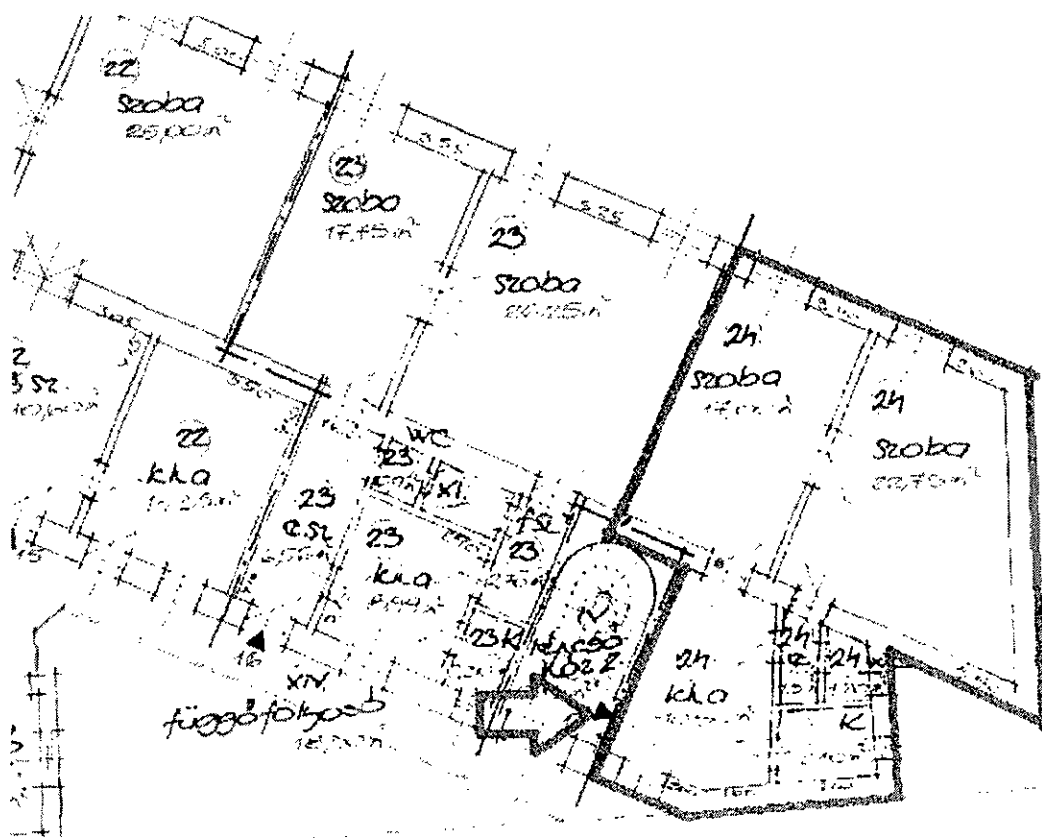
Nem hiteles tulajdoni lap

145 *[Handwritten signature]*

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 23. III. em. 17. Hrsz: 35267/0/A/24

CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FUGGŐLENY VECSEBŐ-ÚC EGYÉBÉRE



JW

1/26

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

1174 Budapest, VIII. kerület, Koszorú utca 23. szám
hrsz.: 35267

I.

Általános rendelkezések

A 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései alapján társasház jön létre, ha épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás célú helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint. A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint lakások - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyv, a 2003. évi CXXXIII. tv. valamint az alapító okiratban, továbbá a Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák. A Társasház tulajdonostársai a 2005. 05.03. napján tartott közgyűlésen az 5. sz. napirendi pont keretében megszavazták és elfogadták az 1996. 04.17. napján kelt társasházi Alapító Okirat módosítását ill. hatályosítását.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A/.

Közös tulajdon

A társasház közös tulajdonában maradnak:

| | |
|----------------------|------------|
| I. Telek: | 541 nm, |
| <u>Pinceszint:</u> | |
| II. Tárolók | 138,07 nm, |
| III. közlekedők | 39,29 nm, |
| IV. Lépcsőház 2. | 9,45 nm |
| Pinceszint összesen: | 186,81 nm |
| <u>Földszint:</u> | |
| IV. Lépcsőház 2. | 9,45 nm |

4 db eredeti példányt átvettem:
2005. 12. 21. Zsuga Attila

1174

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

1174 Budapest, VIII. kerület, Koszorú utca 23. szám
hrsz.: 35267

I. Általános rendelkezések

A 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései alapján társasház jön létre, ha épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás célú helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület-berendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sörtartásos) kezesség szabályai szerint. A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint lakások - a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyv, a 2003. évi CXXXIII. tv. valamint az alapító okiratban, továbbá a Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák. A Társasház tulajdonostársai a 2005. 05.03. napján tartott közgyűlésen az 5. sz. napirendi pont keretében megszavazták és elfogadták az 1996. 04.17. napján kelt társasházi Alapító Okirat módosítását ill. hatályosítását.

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A/.

Közös tulajdon

A társasház közös tulajdonában maradnak:

| | |
|----------------------|------------|
| I. Telek: | 541 nm, |
| <u>Pinceszint:</u> | |
| II. Tárolók | 138,07 nm, |
| III. közlekedők | 39,29 nm, |
| IV. Lépcsőház 2. | 9,45 nm |
| Pinceszint összesen: | 186,81 nm |
| <u>Földszint:</u> | |
| IV. Lépcsőház 2. | 9,45 nm |

Handwritten notes and signatures:
1. társas ház
Társasház
Béla Béla
Béla Béla Béla
Béla Béla Béla
Béla Béla Béla
Béla Béla Béla
Béla Béla Béla

KÖZÖS TULAJDON
Társasház Társasvezetője Kft.

Handwritten notes:
064 64 64
64 64

A 2. cikk szerinti példányt a társasház
2005. 05. 03. napján elfogadta

Handwritten signature:
148

| | | |
|-------|---|----------|
| V. | Bejárat | 13,89 nm |
| VI. | Lépcsőház 1. | 15,79 nm |
| VII. | Közös WC (üzlethelyiségek használatára) | 2,56 nm |
| VIII. | Függőfolyosó | 18,30 nm |
| IX. | Légudvar | 2,97 nm |
| X. | Zárt udvar | 27,90 nm |
| | Földszint összesen: | 90,86 nm |

I. emelet:

| | | |
|------|---------------------|----------|
| IV. | Lépcsőház 2. | 9,45 nm |
| VI. | Lépcsőház 1. | 15,79 nm |
| XI. | Légudvar | 1,50 nm |
| XII. | Függőfolyosó | 18,30 nm |
| | I. emelet összesen: | 45,04 nm |

II. emelet:

| | | |
|-------|----------------------|----------|
| IV. | Lépcsőház 2. | 9,45 nm |
| VI. | Lépcsőház 1. | 15,79 nm |
| XIII. | Függőfolyosó | 18,30 nm |
| | II. emelet összesen: | 43,54 nm |

III. emelet:

| | | |
|------|-----------------------|----------|
| IV. | Lépcsőház 2. | 9,45 nm |
| VI. | Lépcsőház 1. | 15,79 nm |
| XIV. | Függőfolyosó | 18,30 nm |
| | III. emelet összesen: | 43,54 nm |

Padlásszint:

| | | |
|------|------------------------------|-----------|
| IV. | Lépcsőház 2. | 9,45 nm |
| XV. | Mosókonyha (ld.: Megjegyzés) | 16,90 nm |
| XVI. | Padlástér | 275,50 nm |
| | Padlástér összesen: | 300,85 nm |

További közös tulajdonban lévő vagyontárgyak:

- XVII. Alap-és felmenő falak, kéménypillérek, a közösségben maradó helyiségek, külső falak, vakolattal és burkolattal
- XVIII. Födémek burkolat nélkül, pince és padlásfödém burkolattal
- XIX. Fedélszék, héjalás, kéményseprő járdák
- XX. Külső és belső lépcsők burkolattal, korlátokkal, függőfolyosók burkolattal, korláttal
- XXI. Épületasztalos és bádogos szerkezetek, berendezések, párkányok, falfedések, csatornák, kéményszegélyek, postaládák
- XXII. Közösségben maradó helyiségek nyílászárói
- XXIII. Víz nyomó alap-és felszálló vezetékek a központi mérőórától a különtulajdoni illetőségek ágvezetékeig vagy a külön tulajdoni illetőségek mellékvízmérőjéig, szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ejtővezetékeig
- XXIV. Elektromos vezetékek a főbiztosítéktól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig, gáz alap-és felszálló vezetékek a főelzárótól a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő bekötéséig.

1hg ch

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz Tízezer/tizedred tulajdoni hányadból áll.

Megjegyzés:

A társasház 2005. 05.03. napján tartott közgyűlésén 5. napirendi pont alatt elfogadott határozat alapján a közös tulajdoni részből a XV. sorszámú padlásteri mosókonyha 16,90 nm (kerekítve: 17,00 nm) területtel kikerül az osztatlan közös tulajdon tárgyai közül, és a társasház tulajdonosainak külön-közös tulajdona lesz, és a társasházi Alapító Okirat **II. fejezet B/. pontja (külön tulajdon) 25. sz. albetétjeként külön tulajdonként kerül feltüntetésre.** Ezen önálló különtulajdoni ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban külön tulajdoni lapon kéri a Társasház megnyitni, és feltüntetni. A tulajdonosok közössége ezen 25. sorszám alatt külön tulajdonná váló ingatlant elidegeníti Zsiga Ottóné tulajdonostárs javára.

B/.

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek. A külön tulajdon a tulajdonostársakat - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illeti meg:

Pinceszint:

1/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és az 1. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 1. számmal jelölt pinceszint 1. ajtószámú – a Magdolna utca felőli, utcai lejáratú, 47 nm alapterületű *műhely* helyiségből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, a közös tulajdonú IX. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 326/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

2/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 2. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 2. számmal jelölt pinceszint 2. ajtószámú – a Magdolna utca felőli, utcai lejáratú, 42 nm alapterületű *raktár* helyiségből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 291/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

3/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 3. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 3. számmal jelölt pinceszint 3. ajtószámú – a Magdolna utca felőli, utcai lejáratú, 49 nm alapterületű *eladótér* helyiségből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, mely WC-mosdó, közlekedő helyiségekből áll, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 340/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

Földszint:

4/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 4. számú társasház tulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 4. számmal jelölt földszint ajtószámú – a Koszorú utca és a Magdolna utca sarok felőli, utcai bejáratú, 57 nm alapterületű *eladótér, raktár*

JW

150

kettő közlekedő, valamint 0,2-es szorzóval figyelembe véve erkély helyiségekből áll, melyhez a közösségben maradó vagyონrészekből 1214/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

20/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 20. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 20. számmal jelölt II. emelet 12. ajtószámú, 75 nm alapterületű *öröklakás*, mely három szoba, előtér, konyha, kamra, közlekedő, fürdőszoba helyiségekből áll, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 520/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

III. emelet

21/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 21. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 21. számmal jelölt III. emelet 14. ajtószámú, 81 nm alapterületű *öröklakás*, mely három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből áll, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 562/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

22/. Oláh Róbert Géza és Oláh Róbert Gézáné – egymás között 1/2-1/2 arányú közös - tulajdonát képezi, és a 22. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 22. számmal jelölt III. emelet 15. ajtószámú, 133 nm alapterületű *öröklakás*, mely négy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből áll, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 922/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

23/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 23. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 23. számmal jelölt III. emelet 16. ajtószámú, 65 nm alapterületű *öröklakás*, mely kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC, helyiségekből áll, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 451/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

24/. A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi, és a 24. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon 24. számmal jelölt III. emelet 17. ajtószámú, 55 nm alapterületű *öröklakás*, mely kettő szoba, előtér, konyha, kamra, WC helyiségekből áll, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 381/10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.

Padlástér:

25/. *Zsiga Ottóné tulajdonát képezi, és a 25. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, a tervrajzokon XV. számmal jelölt padlástéri 16,90 nm (kerekítve: 17,00 nm) alapterületű mosókonyha, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 111./10.000-ed tulajdoni hányad eszmei illetőség tartozik.*

III.

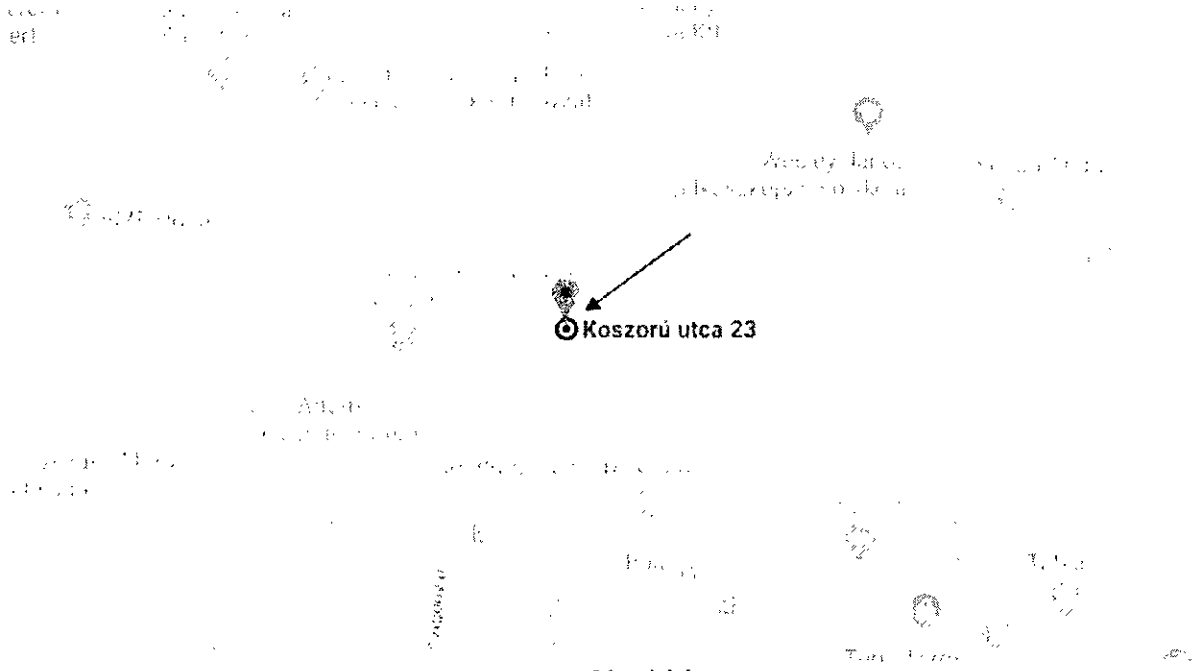
A tulajdonostársak kérni fogják, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlan-nyilvántartási Osztálya a társasház alapítás-módosítását tüntesse fel, és ennek során a közös

151 *ck*

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 23. III. em. 17. Hrsz: 35267/0/A/24

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐTLEN VEZÉRLŐ-ÉRTÉKELŐ



01. térkép



02. homlokzat



03. aládúcolt erkélyek



04. utcafront



05. kapualj

Handwritten signature

Handwritten number 1570

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 23. III. em. 17. Hrsz: 35267/0/A/24

OPB-VAGYONERTEKELŐ KFT.
FÜGGŐFOLYÓSÓK ÉS ÉPÍTŐMŰVEK



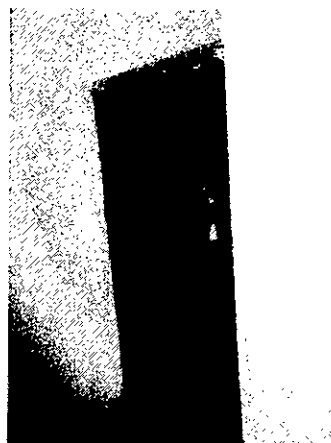
06. lépcsőház 1.



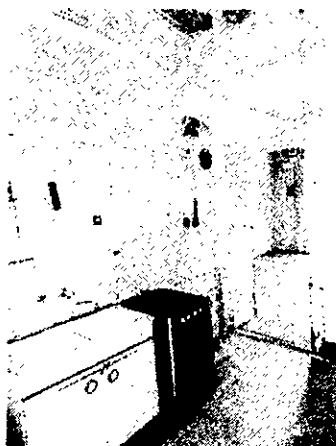
07. lépcsőház 2.



08. függőfolyosó



09. bejárat



10. konyha



11. mennyezeti beázás

153 J/1

FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 23. III. em. 17. Hrsz: 35267/0/A/24

OPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
FÜGGŐLENS VÉDELMI ÉRTÉKELÉS



12. fürdőszoba



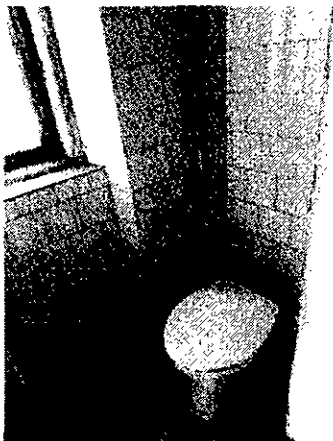
13. fali melegítő



14. villanybojler



15. fürdőszobai nyílászáró



16. wc



17. szoba

Jan

15/11

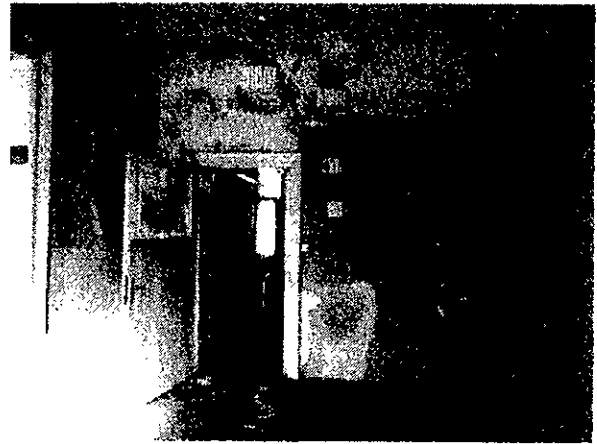
FOTÓMELLÉKLET:

1086 Budapest, Koszorú utca 23. III. em. 17. Hrsz: 35267/0/A/24

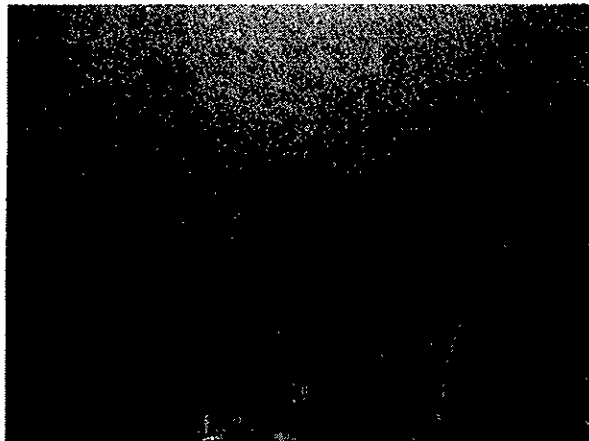
CPR - VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VEÉBISÁGI ÉRTŐSÉG



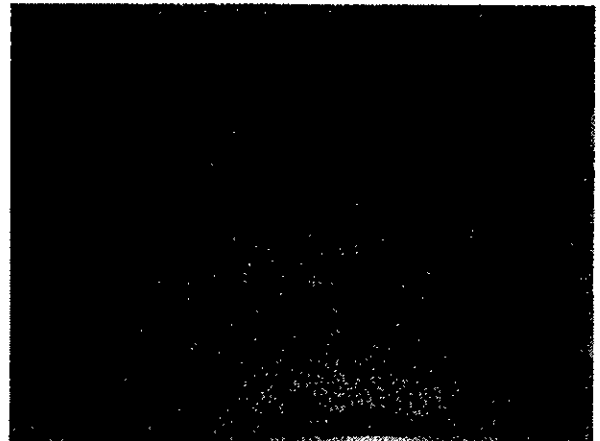
18. gázkonvektor



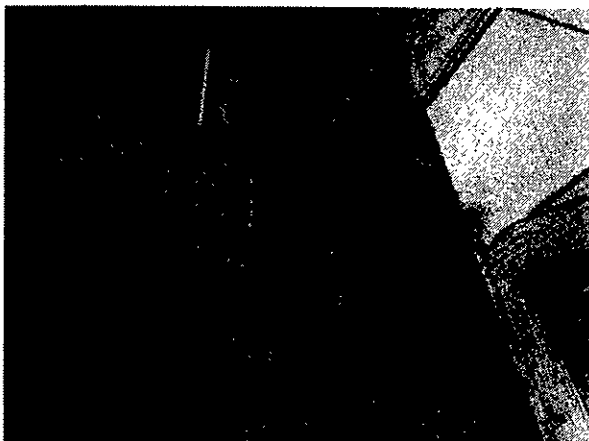
19. másik szoba



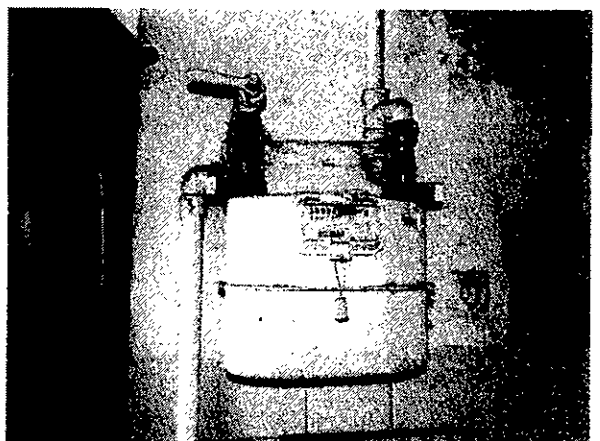
20. mennyezeti beázás



21. mennyezeti beázás



22. biztosítéktábla



23. gázóra (lekötött)

155 *AK*

24

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-230

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1083 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B.
3. emelet 6.



szám alatti

35975/0/A/24 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. március

Független | Megbízható | Értékmérő

156 *ck*

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-230 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Orczy negyed |
| Ingatlan címe (tul.lap szerint) | : 1083 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 6. |
| Helyrajzi száma | : 35975/0/A/24 |
| 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 | : 34 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 34 m ² Fajlagos m2 ár: 438 681 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 460 m ² |
| Eszmei hányad | : 34 / 1000 |
| Belső műszaki állapot | : felújítandó |
| Megközelíthetősége | : emeleti |
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer |

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

forgalmi értéke: **14 920 000 Ft**
 azaz **Tizennégymillió-kilencszázhuszezer- Ft.**
 melyből a telek eszmei értéke: **3 130 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-egyszázharmincezer- Ft.**
 likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **11 940 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-kilencszáznegyvenezer- Ft.**

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

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

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

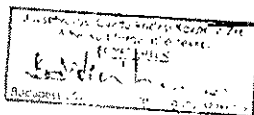
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

| | |
|---|---------------------|
| Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog | : 1/1 , tulajdonjog |
| Helyszíni szemle/fordulónap időpontja | : 2019. február 27. |
| Szakvélemény érvényessége | : 180 nap |
| Forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. március 8.

2019 MÁRC 21.



CPR-Vagyoneertekelo Kft
 Lakatos Ferenc
 Ingatlanvagyon-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006.

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 ingatlanhoz 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): 1083 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 6.
Tulajdoni lap szerinti területe: 34,0 m²
Helyrajzi száma: 35975/0/A/24
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nem hasznosított
Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczynegyed kerületrészében, a Kálvária teret az Orczy úttal összekötő utcában található, utcafronti zártosított 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 és oktatási intézmények (Ludovika) találhatóak.

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 zártosú beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1910-es évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelte ingatlan az épület legfelső lakószintjén található, bejárata a belső udvari rész felől, nyitott lépcsőházon keresztül, közlekedő folyosóról érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata a földszinten kváderezett, felette az emeleti szinteken egységes, karbantartott állapotú klinkertégla burkolattal ellátott, az ablakok környékén vakolt díszítőelemekkel. Talaj ment felvizesedés miatt a kváderezés alsó részén vakolathányosság látható. A tetőszerkezet szemrevételezésére nem volt lehetőség, az ereszcatorna biztosítja a felszíni vízvezetést. A belső udvari rész homlokzata felújítandó, a mettlachival burkolt közlekedőfolyosók fém tartószerkezete rozsdás, de szerkezetileg megfelelő állapotú.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal, gáz- és villanyóra megtalálható. A lakás bejárata biztonságtechnikailag megfelelő (egy zárral rendelkezik), ugyanakkor megerősítése, esztétikai felújítása szükséges. A bejáraton belépve részben festett, részben csempeburkolttal 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 Diószegi Sámuel utca felé néz, fürdő nem kiépített. A falszerkezet jelentősebb szerkezeti hibáktól mentes, cserére érett tapétával borított, a padozata csaphornyos parketta. A fűtést a szobában található kéménybe kötött olajkályha, valamint parapetes gázkonvektor biztosítja, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve, a konyhában található felső szerelésű "HAJDÚ FT5" típusú, 1,5 kW-os vízmelegítő nincs rendszerre kötve.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|---|-----------------|
| Épület építési éve: | ~1910 | 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 poroszsüveg födém | átlagos |
| Tetőszerkezete: | fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel | átlagos |
| Épület homlokzata: | részben kváderezett, klinkertégla burkolat | átlagos |

Értékelte helyiségcsoport: lakás

| | | |
|--|---|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, részben csempezett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | mozaiklap, 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: | | |
| Átlagos belmagassága: | | |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db) | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | gázkonvektor + olajkályha biztosítja | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | helyi "HAJDÚ" vízmelegítő (nincs rendszerre kötve) | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, gáz, közcsatorna | átlagos |
| Meglévő közmű mérőórák: | villanyóra, 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, jelentős felújítása szükséges. Az emeleti szinteken jelentős mértékű vakolatomlás tapasztalható, a függőleges teherhordó szerkezet téglái látszanak.

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, nincs kiépítve fürdő, wc.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| előtér-konyha | mozaiklap | festett, részben csempézett | 9,90 m ² | 100% | 9,90 m ² |
| szoba | parketta | tapétázott | 24,47 m ² | 100% | 24,47 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,37 m ² | 100% | -0,37 m ² |
| Összesen: | | | 34,00 m² | | 34,00 m² |
| Összesen, kerekítve: | | | 34 m² | | 34 m² |

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására 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 (tiszta 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: | Orczy negyed |
| Társasház telek területe: | 460 m ² |
| Eszmei hányad: | 34 / 1000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 15,64 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 200 000 Ft/m ² |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 3 130 000 Ft , Hárommillió-egyszázharmincezer- Ft . |

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

| Adatok | értékelt ing. | ÖH adat 1. | ÖH adat 2. | ÖH adat 3. | ÖH adat 4. | ÖH adat 5. |
|---|--|---|---------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1083 Budapest, Diószei Sámuel utca 10/B. 3. emelet 6. | VIII. ker., Diószei 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): | 34 | 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 | | -5% | -4% | -4% | -4% | -3% |
| 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: vízesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| cserélt homlokzati nyílászárók | | 0% | 0% | 0% | 0% | -3% |
| ház műszaki állapota | | -2% | 0% | 0% | -2% | 0% |
| Összes korrekció: | | -17% | -14% | -14% | -21% | -16% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 432 864 | 431 654 | 432 212 | 448 477 | 448 200 |
| Fajlagos átlagár: | | 438 681 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 14 915 154 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 14 920 000 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):

14 920 000 Ft

azaz Tizennégymillió-kilencszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|--|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1083 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. | VIII. ker., Kálvária tér 16. | VIII. ker., Bérkocsis utca | VIII. ker., Corvinnegyed |
| ingatlan megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 34 | 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/eitelt idő miatti korrekció: | | -10% | -10% | -10% |
| fajlagos alapár (Ft/m ² /hó): | | 3 750 | 3 420 | 3 462 |
| KORREKCIÓK | | | | |
| eltérő alapterület | | -2% | -5% | -4% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -15% | -10% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -17% | -15% | -19% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 113 Ft/m ² /hó | 2 924 Ft/m ² /hó | 2 804 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 2 947 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 : | | 2 947 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | | 1 082 138 Ft |
| Költségek: | | |
| Felújítási alap: | 5% | 54 107 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% | 21 643 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% | 54 107 Ft |
| Költségek összesen: | | 129 857 Ft |
| Eredmény: | | |
| Éves üzemi eredmény: | | 952 282 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,5% | |
| Tőkésített érték, kerekítve: | | 14 650 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 650 000 Ft

azaz Tizennégymillió-hatszázötvenezer- Ft .

16h
04

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 14 920 000 Ft | 100% | 14 920 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 14 650 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 14 920 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 920 000 Ft

azaz, Tízennégymillió-kilencszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülő 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 Megrendelő 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.

165

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1083 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 6.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **14 920 000 Ft**
 azaz **Tizennégymillió-kilencszázhuszezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 27.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2019. március 8.

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"/> |

166

[Handwritten signature]

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000004/328547/2018
2018.07.11

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 35975/0/A/24 helyrajza szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sándor utca 10/B, 3. emelet. ajtó:6.

IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés terület azobák száma eszmei hányad tulajdoni forma

m2 egység/fél

lakás

34

1 0

34/1000

önkormányzat

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 171309/1996/1996.09.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratokban meghatározott felülvizsgék.

IRÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkeresni idő: 171309/1996/1996.09.24

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÉSE

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

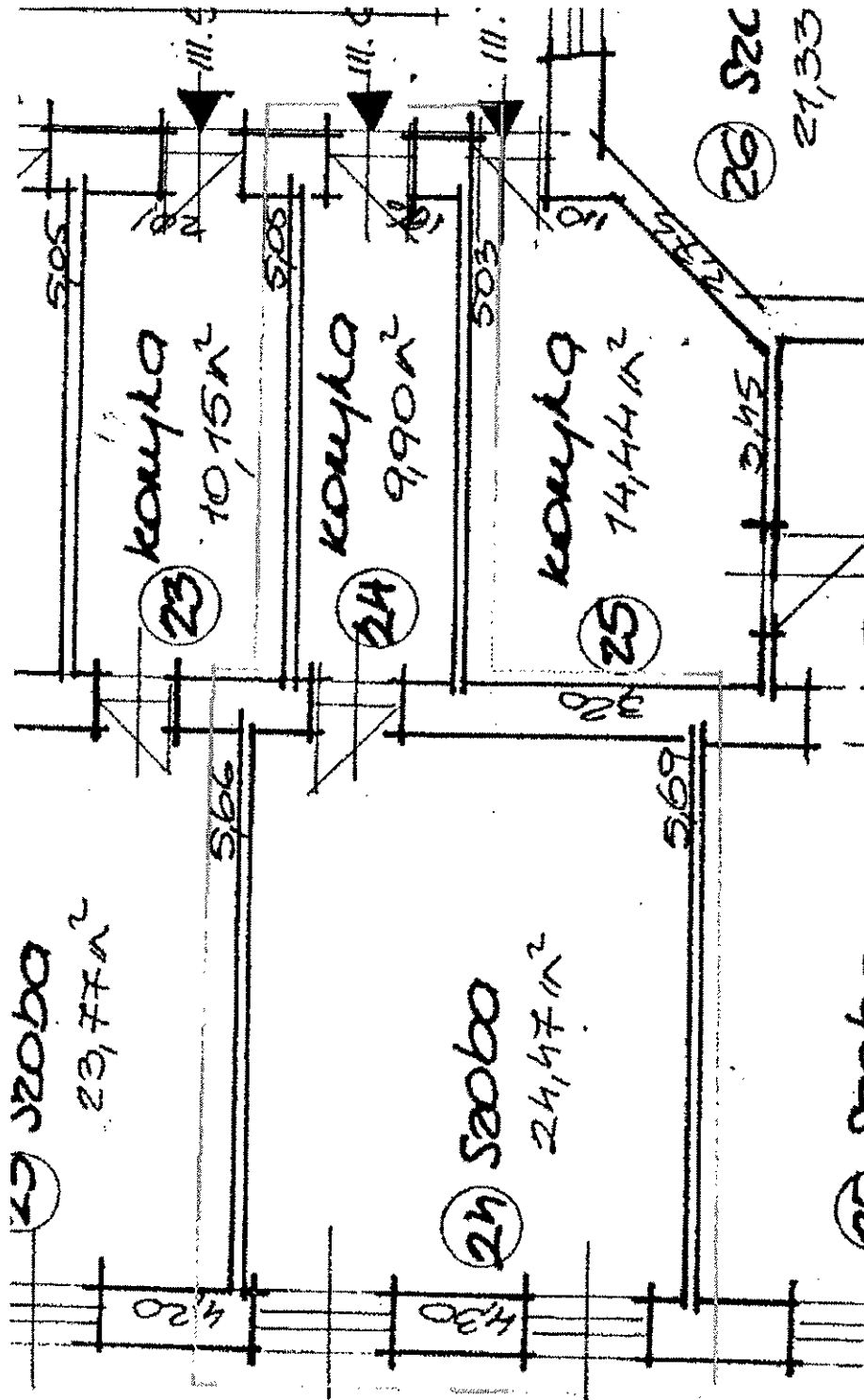
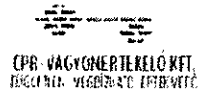
Handwritten mark

Handwritten mark

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 6.

HRSZ: 35975/0/A/24



168 A

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. ker.-i 1342 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 35975 hrsz-ú 460 m² alapterületű -természetben Diószeghy Sámuel u. 10/b. szám alatti házasingatlant- annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

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:

170

170

2./ Közös tulajdoni illetőséga/ Közös illetőségű területek:

I. Telek 460 m2

Pince

| | | |
|------|------------|----------|
| II. | tárolók | 91,15 m2 |
| III. | közlekedők | 47,63 m2 |
| IV. | raktárak | 87,84 m2 |
| V. | lépcsőház | 16,88 m2 |

Pince összesen: 243,50 m2Földszint

| | | |
|-------|------------|----------|
| V. | lépcsőház | 16,88 m2 |
| VI. | bejárat | 16,44 m2 |
| VII. | közlekedő | 18,69 m2 |
| VIII. | közös wc | 4,65 m2 |
| IX. | zárt udvar | 77,08 m2 |

Földszint összesen: 133,74 m2I. emelet

| | | |
|------|--------------|----------|
| V. | lépcsőház | 16,88 m2 |
| X. | közlekedő | 2,33 m2 |
| XI. | közös Wc | 4,65 m2 |
| XII. | függőfolyosó | 22,00 m2 |

I. emelet összesen: 45,86 m2II. emelet

| | | |
|-------|--------------|----------|
| V. | lépcsőház | 16,88 m2 |
| XIII. | közös wc | 5,77 m2 |
| XIV. | függőfolyosó | 22,00 m2 |

II. emelet összesen: 44,65 m2

141

III. emelet

| | | |
|-----------------------|--------------|----------------------|
| V. | lépcsőház | 16,88 m ² |
| XV. | közös wc | 8,58 m ² |
| XVI. | függőfolyosó | 22,00 m ² |
| XVII. | légudvar | 6,22 m ² |
| ----- | | |
| III. emelet összesen: | | 53,68 m ² |

Padlás

| | | |
|------------------|------------|-----------------------|
| V. | lépcsőház | 4,81 m ² |
| XVIII. | mosókonyha | 14,70 m ² |
| XIX. | padlástér | 231,20 m ² |
| ----- | | |
| Padlás összesen: | | 250,71 m ² |

b/ Vagyontárgyak:

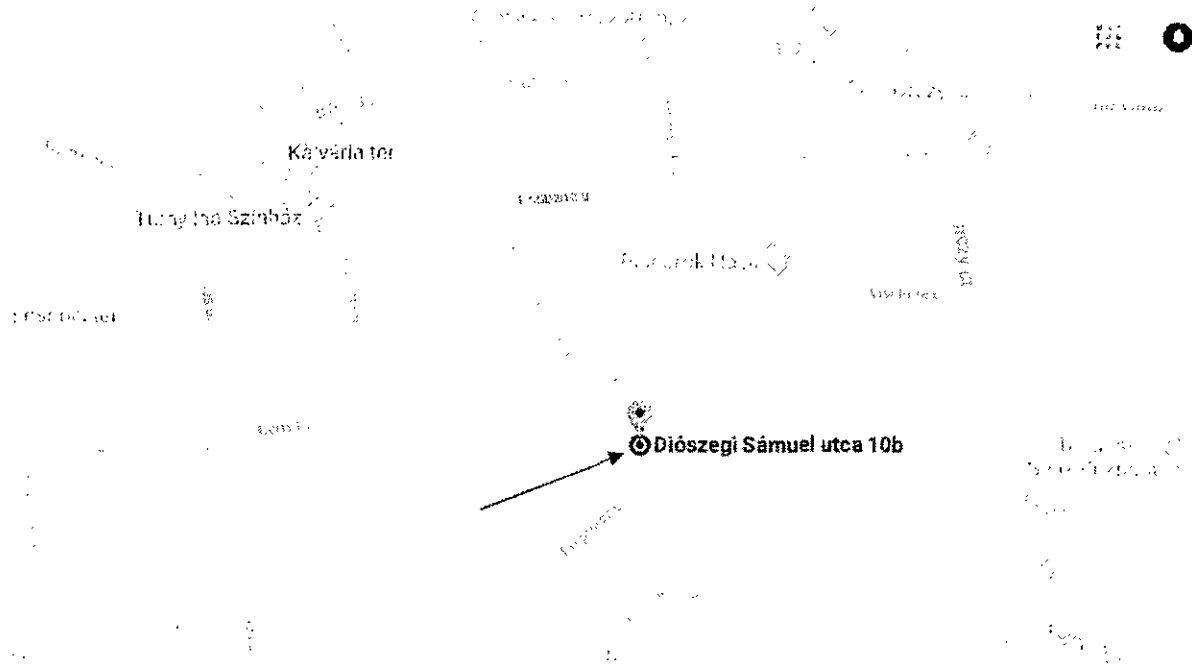
- XX. Alap és felmenő falak, kéménypillérek. A közösségben maradó helyiségek, külső falak vakolattal és burkolattal.
- XXI. Födémek burkolat nélkül, pince és padlásfödém burkolattal.
- XXII. Fedélszék, héjalás, kéményseprőjárdák.
- XXIII. Külső és belső lépcsők burkolattal, korlátokkal, függőfolyosók burkolattal, korláttal.
- XXIV. Épületlakatos és bádogos szerkezetek, berendezések, párkányok, fallefedések, csatornák, kéményszegélyek, postaládák.
- XXV. Közösségben maradó helyiségek nyílászárói, burkolatai.
- XXVI. Téglakerítés, 8,40 fm
- XXVII. Vízzel nyomó- alap és felszállóvezetékek a központi mérőórától a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekig vagy a külön tulajdoni illetőségek mellékvízmérőjéig. Szennyvízcsatorna az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ejtővezetékekig.

- 23./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 23. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. III. em. 5. szám alatt található 34 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XV. sz. közös wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 34/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 24./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 24. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 24. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. III. em. 6. szám alatt található 34 m² alapterületű szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XV. sz. közös wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 34/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 25./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 25. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 25. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. III. em. 7. szám alatt található 44 m² alapterületű szoba, konyha, alkóv helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XV. sz. közös wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 44/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 26./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 26. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 26. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. III. em. 8. szám alatt található 31 m² alapterületű szoba, konyha, mosdó helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XV. sz. közös wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 31/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 27./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 27. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 27. számmal jelölt Bp. VIII. Diószeghy Sámuel u. 10/b. III. em. 2. szám alatt található 19 m² alapterületű szoba helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XV. sz. közös wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 19/1000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 6.
HRSZ: 35975/0/A/24

CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
TÜZ-ÉRTÉKELÉS, MÉRÉS-ÉS ÉPÍTÉSVELEM



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. homlokzat



05. társasház utcafronti bejárata

176 Jw

FOTÓMELLÉKLET:

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 10/B. 3. emelet 6.
HRSZ: 35975/0/A/24

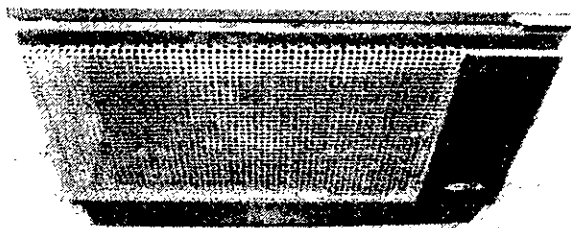
CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN VELEBÍRÓI ÉRTŐMÉRŐ



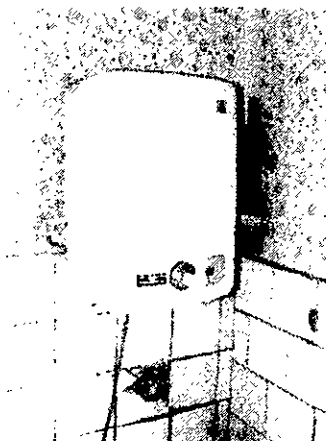
12. szoba, parapetes gázkonvektor



13. szoba, olajkályha



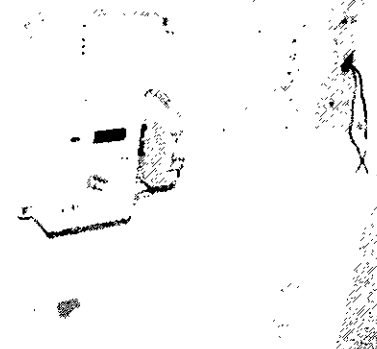
14. gázkonvektor



15. villanybojler



16. gázóra



17. villanyóra

176 Jw

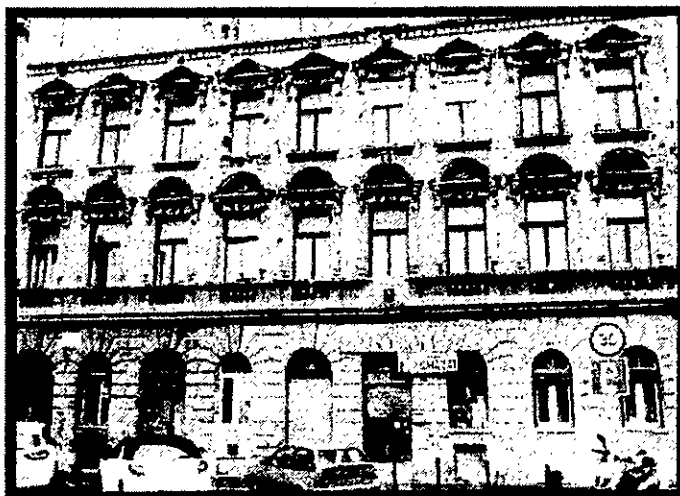
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-271

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1.



szám alatti

35280/0/A/1 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. május

Független | Megbízható | Értékmérő

177

Handwritten signature

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

| | |
|---------------------------------------|---|
| Megrendelő azonosító | : JGK-271 |
| Kerületen belüli elhelyezkedése | : Csarnok negyed |
| Ingtalan címe (tul.lap szerint) | : 1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1. |
| Helyrajzi száma | : 35280/D/A/1 |
| Ingtalan megnevezése | : lakás |
| Ingtalan jelenlegi hasznosítása | : nem hasznosított |
| Szobák száma | : 1 |
| Komfortfokozat | : komfortos |
| Az értékelés célja | : Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez |
| Tulajdoni lap szerinti méret | : 28 m ² |
| Helyiségcsoport redukált alapterülete | : 28 m ² Fajlagos m ² ár: 472 440 Ft/m ² |
| Társasház telek területe | : 436 m ² |
| Eszmei hányad | : 311 / 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: **13 230 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-kettőszázharmincezer- Ft.**

melyből a telek eszmei értéke: **2 980 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencszáznyolcvanezer- Ft.**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **10 580 000 Ft**
 azaz **Tízmillió-ötszáznyolcvanezer- 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.

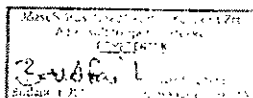
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

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

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 7.

2019 MÁJ 09.



CPR-NYILVANTARTÁSOKÉRTŐ KÖZ
 1082 BUDAPEST, BAROSS U. 63-67.
 Lakatos Ferenc
 Ingatlan-értékelő
 Nyilvántartási szám: 1398/2006

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

178

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1.
Tulajdoni lap szerinti területe: 28,0 m²
Helyrajzi száma: 35280/0/A/1
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 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 type="checkbox"/> Trolibusz | <input type="checkbox"/> Metro/Földalatti | <input type="checkbox"/> Vasút |
|-----------------------------------|--|------------------------------------|---|--------------------------------|

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zárt sorú beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1890-es évek végén épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület belső udvari részén található, bejárata a belső udvar felől érhető el.

Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban. A lábazati részen talaj menti vizesedés miatt erőteljes vakolathibák láthatók, jelentős részen vakolatomlás, vizesedési foltok, foltosodás tapasztalható. Az emeleti szinteken felszíni ázás miatt szintén hiányos a vakolat a belső udvari rész homlokzata felújítandó, a közlekedőfolyosók tartószerkezetét néhol fém áthidalókkal erősítették meg.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal (villany, víz, gáz), ugyanakkor mérőórák nem fellelhetők. A lakás fa szerkezetű bejárati ajtaja biztonságtechnikailag megfelelő, fém rács található előtte, ugyanakkor esztétikai felújítása szükséges. A lakás bejárata mellett régebbi ázási nyomok szakszerűtlen javítása látható. A bejáraton belépve részben festett, részben csempiburkolttal ellátott konyhába jutunk, melynek padozata kerámialap. A konyhából balra nyílik a vizes helyiség, ahol a villanybojler is található, a bejárattal szemben nyílik a szoba, melynek ablaka a Mátyás tér felé néz. A lakás belmagassága 390 cm, a konyha részben, a szoba teljes egészében fémszerkezetű galériával ellátott, amely alatt 185 cm, felette 190 cm a belmagasság, behatárolva hasznosíthatóságát, célszerű elbontása. A falszerkezet jelentősebb szerkezeti hibáktól mentes, a szoba padozata cserére szoruló csaphornyos parketta. Fűtési rendszer nincs kiépítve, a meleg-víz ellátást biztosító villanybojler valószínűleg nem működőképes.

Épület:

| | | |
|----------------------------------|---|-----------------|
| Épület építési éve: | ~1890 | 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: | kváderezett | átlagos |

Értékelt helyiségcsoport: lakás

| | | |
|--|---|-------------|
| Belső terek felülete: | festett, részben csempézett | felújítandó |
| Belső terek burkolata: | kerámialap, csaphornyos parketta | átlagos |
| Vizes helyiség(ek) felülete: | festett, csempézett | felújítandó |
| Vizes helyiség(ek) burkolata: | kerámialap | |
| Külső nyílászárók: | fa szerkezetű bejárati ajtó, gerébtokos fa szerkezetű ablakok | felújítandó |
| Bejárati nyílás magassága: | 205 cm | átlagos |
| Átlagos belmagassága: | 390 cm | átlagos |
| Belső nyílászárók: | fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db) | felújítandó |
| Fűtési rendszer: | nincs kiépítve | felújítandó |
| Melegvíz biztosítása: | villanybojler | felújítandó |
| Meglévő közmű-kiállások: | víz, villany, közcsonna | felújítandó |
| Meglévő közmű mérőórák: | nincs | |
| Felújítás éve: | | |
| Felújítás tárgya: | | |
| Ingatlan műszaki állapota összességében: | | felújítandó |

Megjegyzés:

180

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 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 rendelkezik fűtéssel. A homlokzati nyílászárók és a szobai padlóburkolat cseréire szorul.

Bérlői megjegyzés:

4.4. Helyiségkimutatás

| Helyiségek | Padozat | Falazat | Nettó | Korrektció | Hasznos |
|----------------------|-----------|-----------------------------|----------------------|------------|----------------------|
| előtér-konyha | kerámia | festett, részben csempézett | 8,77 m ² | 100% | 8,77 m ² |
| szoba | parketta | festett | 18,37 m ² | 100% | 18,37 m ² |
| vizesblokk | kerámia | festett, részben csempézett | 1,25 m ² | 100% | 1,25 m ² |
| galéria (konyha) | padlófilc | festett | 5,74 m ² | 0% | 0,00 m ² |
| galéria (szoba) | padlófilc | festett | 15,01 m ² | 0% | 0,00 m ² |
| mérési korrekció | | | -0,39 m ² | 100% | -0,39 m ² |
| Összesen: | | | 48,75 m ² | | 28,00 m ² |
| Összesen, kerekítve: | | | 49 m ² | | 28 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 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 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 (tiszta 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: | 436 m ² |
| Eszmei hányad: | 311 / 10000 |
| Albetétre jutó telek terület: | 13,56 m ² |
| Fajlagos átlagár, kerületrészen belül: | 220 000 Ft/m ² |
| Diszkontálási tényező: | 1,0 |
| Telek eszmei értéke: | 2 980 000 Ft , Kettőmillió-kilencszáznyolcvanezer- 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, Mátyás tér 5/A. földszint 1. | 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): | 28 | 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 | | -2% | -1% | -1% | -1% | 0% |
| 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 | | -3% | -3% | -3% | -3% | -3% |
| szerkezeti károsodások (pl: vizesedés) | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| galéria | | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| ház műszaki állapota | | -3% | -3% | -3% | -3% | -3% |
| Összes korrekció: | | -10% | -9% | -9% | -14% | -8% |
| Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²): | | 469 152 | 456 750 | 457 195 | 488 215 | 490 886 |
| Fajlagos átlagár: | | 472 440 Ft/m² | | | | |
| Ingatlan becsült piaci értéke: | | 13 228 320 Ft | | | | |
| Ingatlan értéke kerekítve: | | 13 230 000 Ft | | | | |

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, első emeleti, komfortos, közepes állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28750925
- adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
- adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
- adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737
- 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):

13 230 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kettőszázharmincezer- Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

| Adatok | értékelt ingatlan | összehasonlító adat 1. | összehasonlító adat 2. | összehasonlító adat 3. |
|--|---|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ingatlan elhelyezkedése: | 1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1. | VIII. ker., Kálvária tér 16. | VIII. ker., Bérkocsis utca | VIII. ker., Corvinnegyed |
| ingatlan megnevezése: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| hasznosítható terület (m ²): | 28 | 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 | | 1% | -2% | -1% |
| eltérő műszaki állapot, felszereltség | | -15% | -10% | -10% |
| kerületen belüli elhelyezkedés | | 0% | -5% | -5% |
| épületen belüli elhelyezkedés | | 0% | 5% | 0% |
| Összes korrekció: | | -14% | -12% | -16% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | 3 225 Ft/m ² /hó | 3 027 Ft/m ² /hó | 2 908 Ft/m ² /hó |
| Korr. fajlagos alapár kerekítve: | | 3 053 Ft/m²/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 : | 3 053 Ft/m ² /hó |
| Kihasználtság: | 90% |
| Figyelembe vehető éves bevétel: | 923 227 Ft |
| Költségek: | |
| Felújítási alap: | 5% 46 161 Ft |
| Igazgatási költségek: | 2% 18 465 Ft |
| Egyéb költségek: | 5% 46 161 Ft |
| Költségek összesen: | 110 787 Ft |
| Eredmény: | |
| Éves üzemi eredmény: | 812 440 Ft |
| Tőkésítési ráta (számítás 6. old.): | 6,5% |
| Tőkésített érték, kerekítve: | 12 500 000 Ft |

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

12 500 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer- Ft .

AP5 

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

| Az alkalmazott módszerek | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel: | 13 230 000 Ft | 100% | 13 230 000 Ft |
| Ingatlan értéke költségalapú módszerrel: | 0 Ft | 0% | 0 Ft |
| Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel: | 12 500 000 Ft | 0% | 0 Ft |
| Az ingatlan egyeztetett értéke: | | | 13 230 000 Ft |

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 230 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-kettőszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingotlan címe: **1084 Budapest, Mátyás tér 5/A. földszint 1.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **13 230 000 Ft**

azaz **Tizenhárommillió-kettőszázharmincezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. április 23.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. május 7.

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"/> |

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok új 59. 1519 Budapest, H-115

Dátum: 2019.01.17

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8090004/29015/2019

2019.01.17

BUDAPEST VIII.KER.

Beltérület 35260/0/A/1 helyrajzi szám

1094 BUDAPEST VIII KER Nánján tér 5/A. földszint. ajtó:1 "Földművelésügyi és Élelmiszerügyi Minisztérium" tulajdoni lap

I.R.E.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | személy hányad | tulajdoni szerződés száma |
|---------------------------------|------------|------------------------|----------------|---------------------------|
| lakás | 38 | 1 0 | 111/10000 | örökös tulajdon |
| Bejegyző határozat: 99992/1996/ | | | | |

2. bejegyző határozat: 166413/1996/1996.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott részek

I.R.E.S.Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166332/1993/1993.07.05

jogcím: eredeti felvétel 166413/1996/1996.09.13

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

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 1094 BUDAPEST VIII.KER. Belső utca 61-67

I.R.E.S.Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Handwritten signature

Handwritten signature

Budapest, VIII. Mátyás tér 5/A alatti ingatlan
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 713/ tulajdoni lapon 35280 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Mátyás tér 5/A szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

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

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

JW

190