Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2020. január 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat üres lakások árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Balaton Boglárka
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat
8 db értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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 elidegenítésére teszünk javaslatot.

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

„Középtávú terv: Az önkormányzat vagyongazdálkodási tervének középtávú feladata:

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

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

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

Az ingatlanok címei és az értékbecslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

- A **Budapest VIII. kerület, Fecske utca 14. I. emelet 7.** szám alatti, 34992/0/A/8 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 9.280.000 Ft (356.923 Ft/m^2) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. május 24. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2019. november 21-én aktualizált. A lakás likvid forgalmi értéke 9.840.000 Ft (378.462 Ft/m^2). Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as

években épült téglaszerkezetű, lift nélküli házban helyezkedik el. Bejárata a nyitott közlekedő folyosóról nyílik, alatta a függőfolyosó aládúcolt. A lakás belmagassága 3,50 m, cementlappal burkolt konyhára, parkettázott szobára és zuhanyzóra tagolt, WC nincs. Fűtését gázkonvektor, a meleg vizet kéményes átfolyós gáz vízmelegítő biztosítja. Összességében az ingatlan állapota felújítást igényel.

- A **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. I. emelet 13.** szám alatti, 35381/0/A/23 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakás likvid forgalmi értéke 8.630.000 Ft (331.923 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. május 29. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2019. november 21-én aktualizált. A lakás likvid forgalmi értéke 9.760.000 Ft (375.385 Ft/m²). A lakás a Magdolna negyedben, egy 1900-as évek elején épült lift nélküli ház 1. emeletén helyezkedik el, a nyitott függőfolyosóról közelíthető meg. Belmagassága 3,75 m, bejárati ajtaja ráccsal védett. A konyhával egy légtérben WC került kialakításra, felette beázás nyomai látszanak. Az eredeti alaprajztól eltérően a leválasztott fürdőszoba válaszfala előbbre lett hozva, amihez kibontották az eredeti válaszfalat és a teherhordó szerkezetet egy gerenda alátámasztásával kiváltották, amely statikailag nem megfelelő, mert a konyhában felépített kisméretű galéria tartja a kiváltó oszlopot. A fürdőszobában a csempék töredezettek, a mosdótál és a csövek le vannak szerelve, csakúgy, mint a gáztűzhely. A szobában galéria lett kiépítve, amihez itt is válaszfalat bontottak. A víz-, villany-, gázóra kiépített, a vezetékek a falból kiállnak. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítást igényel.

- A **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. IV. emelet 74.** szám alatti, 36018/0/A/77 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.740.000 Ft (374.615 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. június 3. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2019. november 21-én aktualizált. A lakás likvid forgalmi értéke 10.224.000 Ft (393.231 Ft/m²). Az ingatlan az Orczy negyedben, egy 1900-as évek elején épült lift nélküli ház 4. emeletén helyezkedik el, a nyitott függőfolyosóról közelíthető meg. Kiépített víz-, csatorna-, gáz és elektromos közműhálózattal rendelkezik, a hitelesített közműmérők a bejárat két oldalán találhatók. A vízvétel a bejárat melletti falikútról lehetséges. Fürdő és WC nincs. A falak rossz álapotúak, beázásból fakadóan foltosak, salétromosak. Belmagassága 3,35 m. Összességében az ingatlan állapota felújítandó.

- A **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 16. II. emelet 21.** szám alatti, 35137/0/A/35 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 9.200.000 Ft (328.571 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. június 20. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2019. november 21-én aktualizált. A lakás likvid forgalmi értéke 10.200.000 Ft (364.286 Ft/m²). Az ingatlan a Magdolna negyedben, egy 1900-as évek elején épült lift nélküli ház 2. emeletén helyezkedik el, a nyitott függőfolyosóról közelíthető meg. Kiépített közműhálózattal rendelkezik, de mérőórák nincsenek. Bejárati ajtajánál ázás miatt jelentős vakolatomlás látható. Falai festettek, csempézettek, a szoba padozata parketta. Fürdő és WC nincs, a vízvételi lehetőséget a bejárati ajtó melletti falikút biztosítja. Összességében az ingatlan teljes felújítást igényel.

- A **Budapest VIII. kerület, József krt. 15. II. emelet 21/A.** szám alatti, 36412/2/A/24 hrsz.-ú, 7 m² alapterületű, félszobás szükséglakás likvid forgalmi értéke 4.000.000 Ft (571.428 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. május 28. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2019. november 21-én aktualizált. A lakás likvid forgalmi értéke 3.768.000 Ft (538.286 Ft/m²). Az ingatlan a Palotanegyedben, egy 1886-ban épült házban található, a hátsó lépcsőház mellett. A függőfolyosóról önállóan megközelíthető. Egylégterű, belmagassága 3,84 m. Önálló rendeltetési egységekkel nem rendelkezik. Összességében az ingatlan műszaki állapota teljes felújítást igényel.
- A **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 50-52. pinceszint 2.** szám alatti, 38584/0/A/2 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 8.590.000 Ft (252.647 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2019. szeptember 11. napján

készített és független szakértő (Bártfai László) által 2019. szeptember 17-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Tisztviselőtelepen, az 1910-es években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, a belső közlekedőn keresztül megközelíthető. Belmagassága 2,80 m, 3 helyiségből áll, WC és fürdőszoba nincs kiépítve. Víz, gáz nincs a lakásban, villanyóra van, de szolgáltatás nincs. Fűtése egy kéményre kötött kályhával megoldott. Állapota romos, dohos, felázott, vizes, lakhatatlan. Összességében az ingatlan erősen amortizált, jelentős felújítást igényel.

- A **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 13.** szám alatti, 35976/0/A/37 hrsz.-ú, 15 m^2 alapterületű, félszobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 5.920.000 Ft (394.666 Ft/m^2) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, egy 1900-as években épült lift nélküli ház 2. emeletén helyezkedik el, a függőfolyosóról közelíthető meg. Villany, víz és csatorna közművel rendelkezik. Belmagassága 2,7 m, félszobára, konyhára és fürdőszobára osztott. Ajtaja és ablaka fa szerkezetű, rossz állapotú. Padozata beton, járólap, parketta, falai vakoltak, festettek, csempézettek. A fürdőszoba falát kibontották a szomszéd lakás felé, jelenleg falappal van lezárva. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotú.

- A **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 6.** szám alatti, 35722/0/A/6 hrsz.-ú, 24 m^2 alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás likvid forgalmi értéke 10.990.000 Ft (457.916 Ft/m^2) a Grifton Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2019. október 10. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2019. október 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Szigony negyedben, egy 1900-as évek elején épült ház földszintjén helyezkedik el. Villany, víz és csatorna közművel rendelkezik. Belmagassága 3,8 m, előszobára, konyhára és szobára osztott. Ajtaja és ablaka fa szerkezetű, rossz állapotú. Padozata beton és parketta, falai vakoltak, festettek, részben csempézettek, több helyen vizesedés, beázás, vakolatleválás látható. Gépészeti berendezés és hőleadó nincs. Összességében az ingatlan rossz műszaki állapotú.

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 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

Az ingatlanok közül a Dobozi utca 7-9., és a Szerdahelyi utca 16. szám alatti lakások HVT II-V. területen, a József krt. 15. szám alatti lakás 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 lebonyolítása a Dante International Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési 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 45/2019. (II.21.) számú határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló

ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

Amennyiben a lakás vonatkozásában az első árverés azért nem eredményes, mert az árverés megkezdését megelőzően az adott ingatlan árverésére senki nem regisztrált, úgy a második árverés esetében a kikiáltási ár 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.

II. A beterjesztés 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 Képviselő-testület Bizottsága.

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 Versenyeztetési Szabályzat 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 I. fejezet 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 Szabályzat 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,

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."

A Budapest Józsefvárosi 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

...../2020. (I.23.) számú Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási bizottsági határozat

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. a **Budapest, VIII. kerület, Fecske utca 14. I. emelet 7.** szám alatti, 34992/0/A/8 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.840.000 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.
2. a **Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. I. emelet 13.** szám alatti, 35381/0/A/23 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 9.760.000 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.
3. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 44/A. IV. emelet 74.** szám alatti, 36018/0/A/77 hrsz.-ú, 26 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.224.000 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.
4. a **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 16. II. emelet 21.** szám alatti, 35137/0/A/35 hrsz.-ú, 28 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.200.000 Ft összegben elfogadja, egyúttal felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére.
5. a **Budapest VIII. kerület, József krt. 15. II. emelet 21/A.** szám alatti, 36412/2/A/24 hrsz.-ú, 7 m² alapterületű, félszobás szükséglakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 3.768.000 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.
6. a **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 50-52. pinceszint 2.** szám alatti, 38584/0/A/2 hrsz.-ú, 34 m² alapterületű 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási

árat 8.590.000 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.

7. a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 12. II. emelet 13.** szám alatti, 35976/0/A/37 hrsz.-ú, 15 m² alapterületű, félszobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 5.920.000 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.

8. a **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 6.** szám alatti, 35722/0/A/6 hrsz.-ú, 24 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakást a bérbeadási állományból kivonja, a kikiáltási árat 10.990.000 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: 2020. április 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, 2020. január 15.

Nováczki Eleonóra
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:

CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI 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 meghirdetve	rendelet szerinti költségelvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkormányzati tulajdoni hányad (%)	önkormányzati tulajdon db szám
Fecske u. 14. I. emelet 7.	34992/0/A/8	26 m^2	lakás	9.840	9.840	12.300	2019.02.07	2019.11.21	nincs	29.176	-	7.494	60,98	9/17
Dobozi utca 7-9. I. emelet 13.	35381/0/A/23	26 m^2	lakás	9.760	9.760	12.200	2018.02.13	2019.11.21	van	3.780	-	3.675	33,03	17/53
Diószegi S. u. 44/A. IV. em. 74.	36018/0/A/77	26 m^2	lakás	10.224	10.224	12.780	2015.02.10	2019.11.21	van	6.760	-	3.207	30,41	28/87
Szerdahelyi u. 16. II. emelet 21.	35137/0/A/35	28 m^2	lakás	10.200	10.200	12.750	2013.07.25	2019.11.21	van	7.236	-	3.870	21,19	10/58
József krt. 15. II. emelet 21/A.	36412/2/A/24	7 m^2	lakás	3.768	3.768	4.710	2017.06.27	2019.11.21	nincs	3.480	-	1.243	1.51	2/37
Bíró Lajos u. 50-52. pinceszint 2.	38584/0/A/2	34 m^2	lakás	8.590	8.590	11.450	2019.01.25	2019.09.11	nincs	11.968	-	4.989	12,70	2/10
Diószegi S. u. 12. II. em. 13.	35976/0/A/37	15 m^2	lakás	5.920	5.920	8.460	2016.06.06	2019.10.10	nincs	7.350	-	1.687	23,44	8/38
Leonardo da Vinci u. 2B. fsz.6.	35722/0/A/6	24 m^2	lakás	10.990	10.990	15.700	2019.08.09	2019.10.10	nincs	12.240	-	5.243	37,73	11/25

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Fecske u. 14. I/7.
HRSZ:	34992/0/A/8

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	**446.339 Ft/m^2**
Az ingatlan forgalmi értéke:	**11.600.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke:	9.280.000 Ft
Dátuma:	2019.05.24.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.05.31.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	nincs

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

+6%

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	473.119,-	Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.300.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	9.840.000,-	Ft
Likvid fajlagos forgalmi érték:	378.462,-	Ft/m^2

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

Budapest, 2019. november

2019 NOV 21

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 201 Bártfai László Igazságügyi szakértő

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R

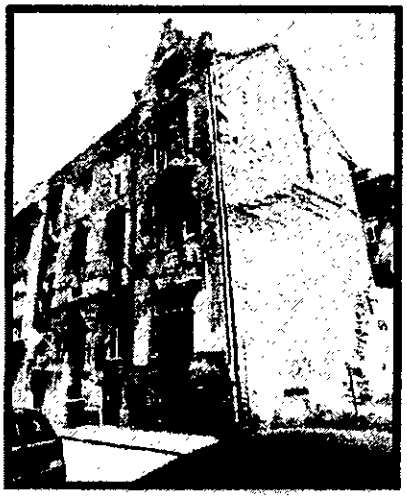
[redacted]

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-292

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7.



szám alatti

34992/0/A/8 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. május

Független | Megbízható | Értékmérő

9

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	JGK-292
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7.
Helyrajzi száma	:	34992/0/A/8
Ingatlan megnevezése	:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	félkomfortos
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	26 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	26 m² Fajlagos m2 ár: 446 339 Ft/m²
Társasház telek területe	:	298 m²
Eszmei hányad	:	521 / 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: **11 600 000 Ft**

azaz **Tizenegymillió-hatszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **3 420 000 Ft**

azaz **Hárommillió-négyszázhúszezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **9 280 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-kettőszáznyolcvanezer- 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. május 17.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 24.

2019 MÁJ 31.

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

10

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, Fecske utca. 14. I. em. 7.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m²
Helyrajzi száma:	34992/0/A/8
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
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 Déri Miksa utca és a Bérkocsis utca közötti részen fekszik, a Fecske utcában. Az egyirányú utca burkolata aszfalt, behajtás a József utca felől lehetséges, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, de újabb építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A lakást magába foglaló épület az 1900-as években épült, zártsorú beépítéssel, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. A lakás az első emeleten helyezkedik el, a bejárata a nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben.

Az albetét 3 helyiséges, egy konyhából, egy szobából és egy zuhanyzóból áll, utóbbi a konyhából nyílik. Wc nem került kiépítésre. Az ablak hagyományos gerébtokos szerkezetű, amely utcafrontra néz, műszaki állapota felújítandó. A konyha cementlappal burkolt, a szoba parkettázott, melyek régiek és kopottak. Az első emeleti függőfolyosó aládúcolt, a lakás bejárati része alatt. 1 db gázkonvektor biztosítja a lakás fűtését, amely kéményre kötött, kéménybélelésről nincs információ. A melegvizet kéményes átfolyós gáz vízmelegítő adja.

A lakásban gáz és villanyóra van. Belmagasság: 3,50 m

Összeségében romos házban lévő, felújítandó-korszerűsítendő lakás.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	a ház teljes homlokzatán nincs vakolat	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	ráccsal ellátott fa szerkezetű bejárati ajtó, sík üvegezéssel, gerébtokos duplaszárnyú nyílászárók	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,50 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa ajtó, katedrál üvegezéssel	felújítandó
Fűtési rendszer:	kéményre kötött gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	kéményes átfolyós gáz vízmelegítő	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-gáz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-gáz	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

Megjegyzés:

Wc kialakításával a komfortfokozat megemelhető lenne.

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:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A külső homlokzaton kiterjedt vízelvezetési hibából adódó homlokzati fagykár látható. A lábazati rész több helyen vakolat hiányos, mechanikai sérülések nyomai láthatóak. A lépcsőház romos, vakolatmállás mindenhol látható. A kapubejáró felújított, világítással ellátott.

Albetét:

Az albetét nem rendelkezik wc-vel, ezért félkomfortosnak minősül. A belső térben kisebb beázások láthatók, ezek szigetelési hiányosságra vezethetők vissza.

Bérlői megjegyzés:

A lakásban nem lakik senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	cementlap	festett	8,90 m²	100%	8,90 m²
szoba	parketta	festett	15,90 m²	100%	15,90 m²
zuhanyzó	cementlap	csempézett	1,28 m²	100%	1,28 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			26,08 m²		26,08 m²
Összesen, kerekítve:			**26 m²**		**26 m²**

Megjegyzés:

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

13

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 becsérték. 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 felelhető 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% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. 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.

14

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 tégla 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:	298 m²	
Eszmei hányad:	521	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	15,53 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**3 420 000 Ft**	**, Hárommillió-négyszázhúszezer- Ft .**

15

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, Fecske utca. 14. I. em. 7.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Csarnok negyed	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	26	**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**	**13 000 000**	**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	450 000	533 571
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	0%	-10%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
cserélt homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	-3%
ház műszaki állapota		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		**-15%**	**-10%**	**-10%**	**0%**	**-18%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		439 603	451 731	450 699	450 000	439 663
Fajlagos átlagár:		**446 339 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**11 604 814 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**11 600 000 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:	Csarnoknegyed, 2. emeleti, közepes állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/29127584
5. adat:	Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28553714

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

11 600 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-hatszázezer- Ft .**

16

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Fecske utca. 14. I.	VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	26	**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%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
Összes korrekció:		**-15%**	**-10%**	**-15%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 203 Ft/m2/hó	3 075 Ft/m2/hó	2 942 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 073 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 :	3 073 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***862 898 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	43 145 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 258 Ft
Egyéb költségek:	5%	43 145 Ft
Költségek összesen:		***103 548 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		759 351 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***11 680 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 680 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .**

17

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:	11 600 000 Ft	100%	11 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 680 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**11 600 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 600 000 Ft

azaz, **Tizenegymillió-hatszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

18

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 600 000 Ft**

azaz **Tizenegymillió-hatszázezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. május 17., péntek
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. május 24.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

19

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80000004/160298/2019

2019.04.01

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34992/0/A/8 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Fecske utca 14. 1. emelet. ajtó:7.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		osztatlan hányad	tulajdoni forma
lakás	26	1	0	521/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 149737/1/2007/07.05.08

1. bejegyző határozat: 149737/1/2007/07.05.08
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezés: idő: 149737/1/2007/07.05.08
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993/1993.12.06
jogcím: áredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII KER Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

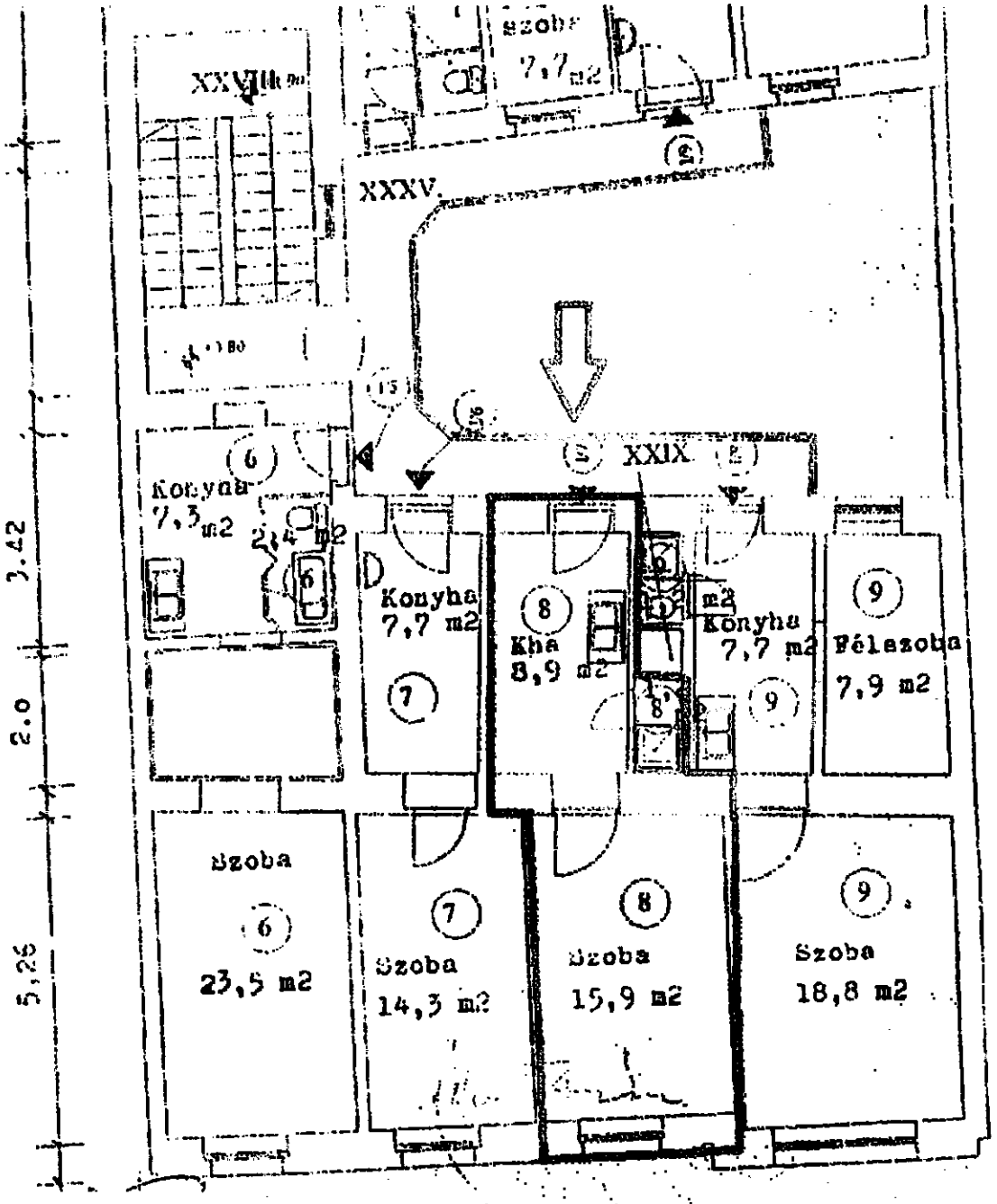
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZI MELLÉKLET:	CPB-VAGYONERTEKELŐ KFT
1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7. Hrsz: 34992/0/A/8	



21 JW

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.
Általános rendelkezések

A Budapest 34992 hrsz alatt felvett, természetben a **Budapest VIII., Fecske u. 14.** szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlant az „A Társasházakról" szóló törvény rendelkezései szerint alakítja társasházzá.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.
Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések:

Telek, a beépítetlen részen levő térburkolattal együtt 298 m²

I. Udvar		59,00 m²
II. Padlás feljáró		2,10 m²
III. Padlástér		152,90 m²

Pince szinten

IV.	Pincehelyiség	7,50 m²
V.	Közlekedő	8,30 m²
VI.	Közlekedő	5,60 m²
VII.	Pincehelyiség	5,70 m²
VIII.	Pincehelyiség	0,70 m²
IX.	Pincehelyiség	2,80 m²
X.	Pincelépcső	4,90 m³
XI.	Közlekedő	7,20 m²
XII.	Pincehelyiség	1,30 m²
XIII.	Közlekedő	3,00 m²
XIV.	Tároló	2,60 m²
XV.	Tároló	2,70 m²

22

XVI.	Tároló	2,70 m²
XVII.	Tároló	2,70 m²
XVIII.	Tároló	2,70 m²
XIX.	Tároló	2,70 m²
XX.	Pincehelyiség	9,70 m²

Földszinten

XXI.	Közlekedő	19,10 m²
XXII.	Lépcsőház	16,40 m²
XXIII.	WC előtér	2,50 m²
XXIV.	Raktár	1,40 m²
XXV.	WC	0,90 m²
XXVI.	WC	0,90 m²
XXVII.	WC	0,90 m²

I. emeleten

XXVIII.	Lépcsőház	16,40 m²
XXIX.	Világító udvar	0,60 m²
XXX.	Világító udvar	8,10 m²
XXXI.	WC előtér	3,40 m²
XXXII.	WC	1,10 m²
XXXIII.	WC	1,10 m²
XXXIV.	WC	1,10 m²
XXXV.	Körfolyosó	19,20 m²

II. emeleten

XXXVI.	Lépcsőház	15,10 m²
XXXVII.	Körfolyosó	19,10 m²
XXXVIII.	WC előtér	3,40 m²
XXXIX.	WC	1,10 m²
XL.	WC	1,10 m²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 eszmei hányadból áll.

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

B) **Külön tulajdon**

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

Földszinten:

1./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/1** helyrajzi számon felvett, természetben a földszint 1. szám alatt található, összesen **33,60 m²** alapterületű, 1 szobából, konyhából, fürdőből álló öröklakás, a *közös tulajdonból hozzátartozó 673/10.000 tulajdoni hányaddal.*

2./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/2** helyrajzi számon felvett, természetben a földszint 2. szám alatt található, összesen **27,70 m²** alapterületű, 1 szobából, konyhából, fürdőből álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 555/10.000 tulajdoni hányaddal.*

3./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/3** helyrajzi számon felvett, természetben a földszint 3. szám alatt található, összesen **36,10 m²** alapterületű, 1+fél szobából, konyhából, fürdőből, álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 724/10.000 tulajdoni hányaddal.*

4./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/4** helyrajzi számon felvett, természetben a földszint 4. szám alatt található, összesen **18,20 m²** alapterületű, fél szobából, konyhából álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 365/10.000 tulajdoni hányaddal.*

5./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/5** helyrajzi számon felvett, természetben a földszint 4/A. szám alatt található, összesen **15,70 m²** alapterületű, fél szobából, konyhából álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 315/10.000 tulajdoni hányaddal.*

I. emeleten:

6./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/6** helyrajzi számon felvett, természetben az I. emelet 5. szám alatt található, összesen **33,20 m²** alapterületű, 1 szobából, konyhából, fürdőből álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 665/10.000 tulajdoni hányaddal.*

7./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/7** helyrajzi számon felvett, természetben az I. emelet 6. szám alatt található, összesen **22,00 m²** alapterületű, 1 szobából, konyhából álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 441/10.000 tulajdoni hányaddal.*

8./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/8** helyrajzi számon felvett, természetben az I. emelet 7. szám alatt található, összesen **26,00 m²** alapterületű, 1 szobából, konyhából, zuhanyzóból álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 521/10.000 tulajdoni hányaddal.*

9./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/9** helyrajzi számon felvett, természetben az I. emelet 8. szám alatt található, összesen **35,60 m²** alapterületű, 1+fél szobából, konyhából, zuhanyzóból álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 714/10.000 tulajdoni hányaddal.*

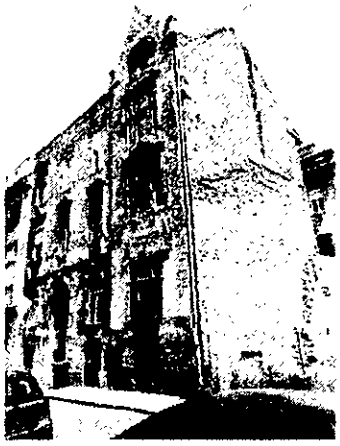
10./ **Önkormányzatot** illeti a **34992/A/10** helyrajzi számon felvett, természetben az I. emelet 9. szám alatt található, összesen **29,70 m²** alapterületű, 1+fél szobából, konyhából, raktárból álló öröklakás, *a közös tulajdonból hozzátartozó 595/10.000 tulajdoni hányaddal.*

...mező u. 28.

FOTÓMELLÉKLET:	ÉPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT
1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7. Hrsz: 34992/0/A/8	

01. térkép

02. utcakép

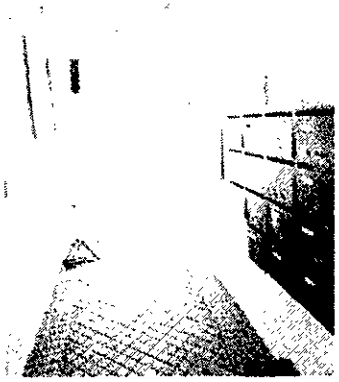


03. homlokzat

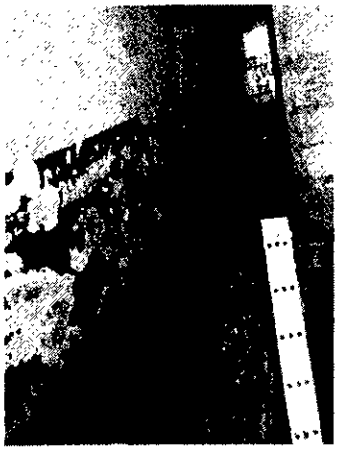
04. kapubejárat

05. márványlépcső

FOTÓMELLÉKLET:	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7. Hrsz: 34992/0/A/8	



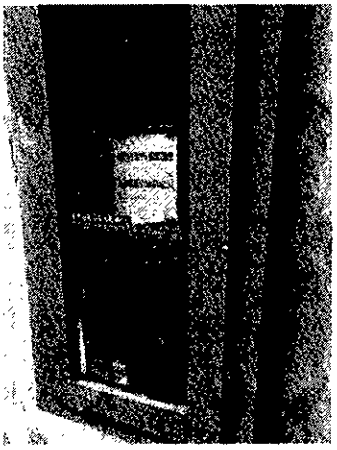
06. kapualj



07. lépcsőház

08. függőfolyosó

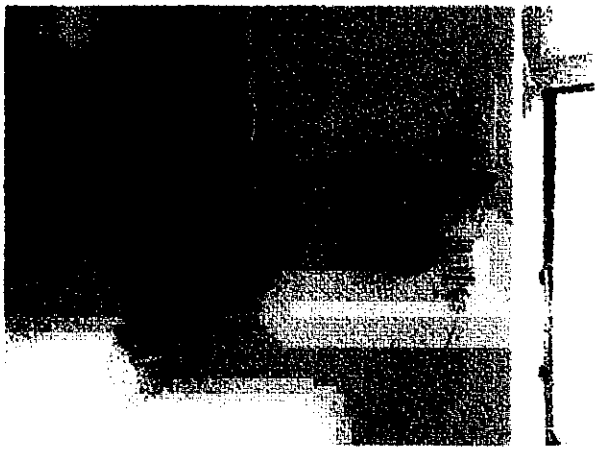
09. emeleti szintek



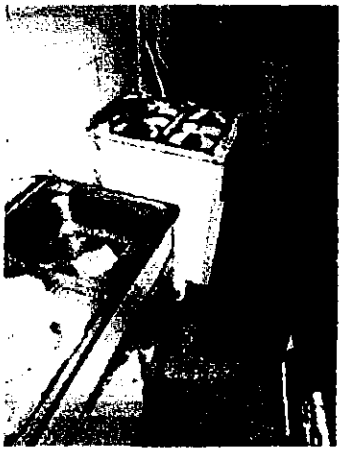
10. villanyóra a bejárat mellett

11. bejárat

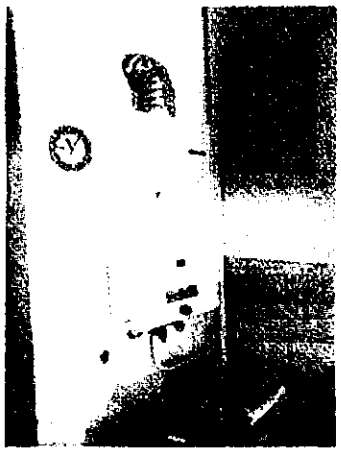
FOTÓMELLÉKLET:	CPR-VAGYONERTÉKELŐ KFT.
1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7. Hrsz: 34992/0/A/8	



12. **gázóra**



13. konyha



14. kéményes átfolyós gáz vízmelegítő

15. zuhanyzó

16. konyha

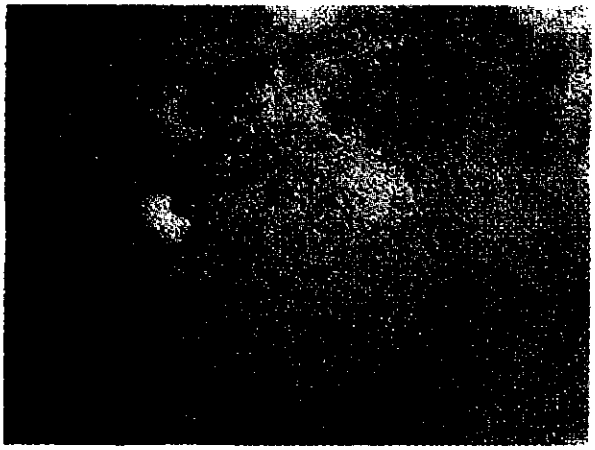
17. szoba

27

FOTÓMELLÉKLET:	
1084 Budapest, Fecske utca. 14. I. em. 7. Hrsz: 34992/0/A/8	

18. kéményre kötött gázkonvektor

19. gerébtokos ablak



20. mennyezeti beázás

21. aládúcolt első emeleti szint

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Dobozi utca 7-9. 1/13
HRSZ:	35381/0/A/23

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	**442.507 Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke:	**11.510.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke:	8.630.000 Ft
Dátuma:	2019.05.29
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.05.31

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	nincs

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

+ 6 %

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	469.057 Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.200.000,- Ft
Likvid forgalmi érték:	9.760.000,- Ft
Likvid fajlagos forgalmi érték:	375.385,- Ft/m²

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

Budapest, 2019. november

2019 NOV 21.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értéket
EGYETÉRTÉK
Budapest 201 Bártfai László Igazságügyi szakértő

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

dk/29

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-294

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13.

szám alatti

35381/0/A/23 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. május

Független | Megbízható | Értékmérő

JW
30

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	JGK-294
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13.
Helyrajzi száma	:	35381/0/A/23
Ingatlan megnevezése	:	öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	félkomfortos
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	26 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	26 m² Fajlagos m2 ár: 442 507 Ft/m²
Társasház telek területe	:	1175 m²
Eszmei hányad	:	108 / 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: **11 510 000 Ft**

azaz **Tizenegymillió-ötszáztízezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 790 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-hétszázkilencvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **8 630 000 Ft**

azaz **Nyolcmillió-hatszázharmincezer- 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. május 17., péntek
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 29., szerda

2019 MÁJ 31.

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 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, Dobozi utca 7-9. I. em. 13.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m²
Helyrajzi száma:	35381/0/A/23
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.
II. rész:	
Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
III. rész:	
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

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

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Magdolna utca és a Népszínház utca közötti szakaszon fekszik, párhuzamosan a Fiumei úttal, a Dobozi utcában. Az úttest egy része nagykockakő, a másik fele aszfaltozott, és a járda is aszfaltozott. A parkolás a közterületen fizetős. Az utcában jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó. Az épülettel szemben egy felújított ifjúsági park áll, nagy zöldfelülettel és sportolási lehetőségekkel.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellatást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény található. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.
Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüvegfödémmel, faszerkezetű, cseréppel héjalt magastetővel. Az értékelt ingatlan az épület 1. emeletén helyezkedik el, megközelítése a nyitott függőfolyosón keresztül lehetséges. Lift nincs kiépítve. Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, a felsőbb szinteken kisméretű disztéglával burkolt, egységes, jelentős szerkezeti hiba nem látható, enyhe vizesedés és vakolatmállás látható a lábazat környékén, a belső homlokzat és a közlekedőfolyosók állapota megfelelő.

A lakás belmagassága 3,75 m, melynek bejárata ráccsal védett. Ahogy beléptünk, balra egy wc került kialakításra illegálisan, amely így egylégtérű a konyhával. A wc feletti rész ázik, burkolat itt cementlap, a falak csempézettek. Az eredeti alaprajztól eltérően a leválasztott fürdőszoba válaszfala előbbre lett hozva, azonban ehhez kibontották az eredeti válaszfalat és a teherhordó szerkezetet egy gerenda alátámasztásával kiváltották, amely statikailag láthatóan nem megfelelő, mert a konyhában lévő kisméretű galéria tartja a kiváltó oszlopot.

A fürdőszobában a csempék töredezettek, a mosdótál le van szerelve, illetve a csövek is le vannak szerelve. A gáztűzhely szintén szét van szerelve. A szobában látható egy kisméretű galéria, amely könnyen elbontható, azonban itt is megbontották a válaszfalat, feltehetően az volt az elképzelés hogy a fürdőszoba felett is kialakítanak egy galériát. A galériák elbontása indokolt, illetve az acélgerenda alátámasztása megfelelő statikai oszloppal javasolt.

Vízóra, villanyóra és gázóra kiépített, a vezetékek a falból kiállnak. Összességében felújítandó műszaki állapotú lakás.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falazat	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg födém szerkezet	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	kváderezett, kisméretű disztéglával burkolt, belső homlokzat vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta, cementlap	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe, festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,46 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler - leszerelve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-gáz-csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany-víz-gáz	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

Megjegyzés:

A lakás teljeskörű felújítást igényel.

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata az elmúlt évtizedben felújításon esett át, a lábazati enyhe vizesedésen kívül szerkezeti hibák nem láthatóak. A homlokzat földszinti része kváderezett, az emeleti szintek klinker téglával díszítettek, a közlekedőfolyosók állapota megfelelő, aládúcolás nem látható. A belső udvar egésze zöldfelület nélkül betonozott, a magastető szerkezet állapota átlagos.

Albetét:

A mennyezet kisebb beázások láthatóak, amely feltehetően a felső emeletről származik. A válaszfal kialakítása nem megfelelő, a tartóoszlop statikailag felülvizsgálandó. A szabálytalan kiváltás miatt a födémen kívül a felső lakás statikai vizsgálata is indokolt. A szabálytalanul kialakított wc elbontása javasolt.

Bérlői megjegyzés:

A lakás üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	cementlap	festett+csempe	6,10 m²	100%	6,10 m²
fürdőszoba	cementlap	festett+csempe	2,70 m²	100%	2,70 m²
szoba	parketta	festett	17,60 m²	100%	17,60 m²
galéria	fa padló	festett	2,80 m²	0%	0,00 m²
galéria	fa padló	festett	4,30 m²	0%	0,00 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			33,50 m²		26,40 m²
Összesen, kerekítve:			**34 m²**		**26 m²**

Megjegyzés:

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

34

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 becsérték. 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% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. 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.

35

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 tégla 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.

<u>Telek eszmei értékének számítása:</u>

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	1175 m²	
Eszmei hányad:	108	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	12,69 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**2 790 000 Ft**	, **Kettőmillió-hétszázkilencvenezer- 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, Dobozi utca 7-9. I. em. 13.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Dobozi utca	VIII. ker., Orczy út
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	26	**25**	**26**	**27**	**44**	**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**	**23 500 000**	**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	480 682	533 571
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	0%	0%	4%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	3%	0%	-3%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	3%	0%	3%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
galéria		0%	-3%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		-5%	0%	-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		**-15%**	**-10%**	**-12%**	**-9%**	**-17%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		439 603	451 731	440 706	435 498	444 999
Fajlagos átlagár:		**442 507 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**11 505 182 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**11 510 000 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:	Magdolnanegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 2 szobás lakás, ingatlan.com/29041319
5. adat:	Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari lakás, cserélt ablakokkal, ingatlan.com/28553714

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

11 510 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-ötszáztízezer- Ft .**

37

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I.	VIII. ker., Dobozi	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	26	32	25	26
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	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):		2 813	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	0%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-12%	-8%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-8%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-11%**	**-16%**	**-20%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 492 Ft/m2/hó	2 869 Ft/m2/hó	2 769 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 710 Ft/m2/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás, utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/28824086

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 :	2 710 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***760 968 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	38 048 Ft
Igazgatási költségek:	2%	15 219 Ft
Egyéb költségek:	5%	38 048 Ft
Költségek összesen:		***91 316 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		669 652 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,5%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***10 300 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 300 000 Ft

azaz **Tízmillió-háromszázezer- Ft .**

38

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:	11 510 000 Ft	100%	11 510 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 300 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**11 510 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 510 000 Ft

azaz, **Tizenegymillió-ötszáztízezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

29

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, Dobozi utca 7-9. I. em. 13.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 510 000 Ft**

azaz **Tizenegymillió-ötszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja	:	2019. május 17., péntek
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2019. május 29.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

40

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Fizetési Hivatala
Budapest, XI., Budafok út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - **Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/197883/2019

2019.04.24

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 35381/0/A/23 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Dobozi utca 7-9. 1. emelet ajtó:13

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák szama egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
öroklakás	26	1 0	108/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat 126216/1/2003/03.04.07

1. bejegyző határozat: 126216/1/2003/03.04.07
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, erkezési idő: 126216/1/2003/03.04.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 212784/1993./11.01./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.
törzsszám: 10826567

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

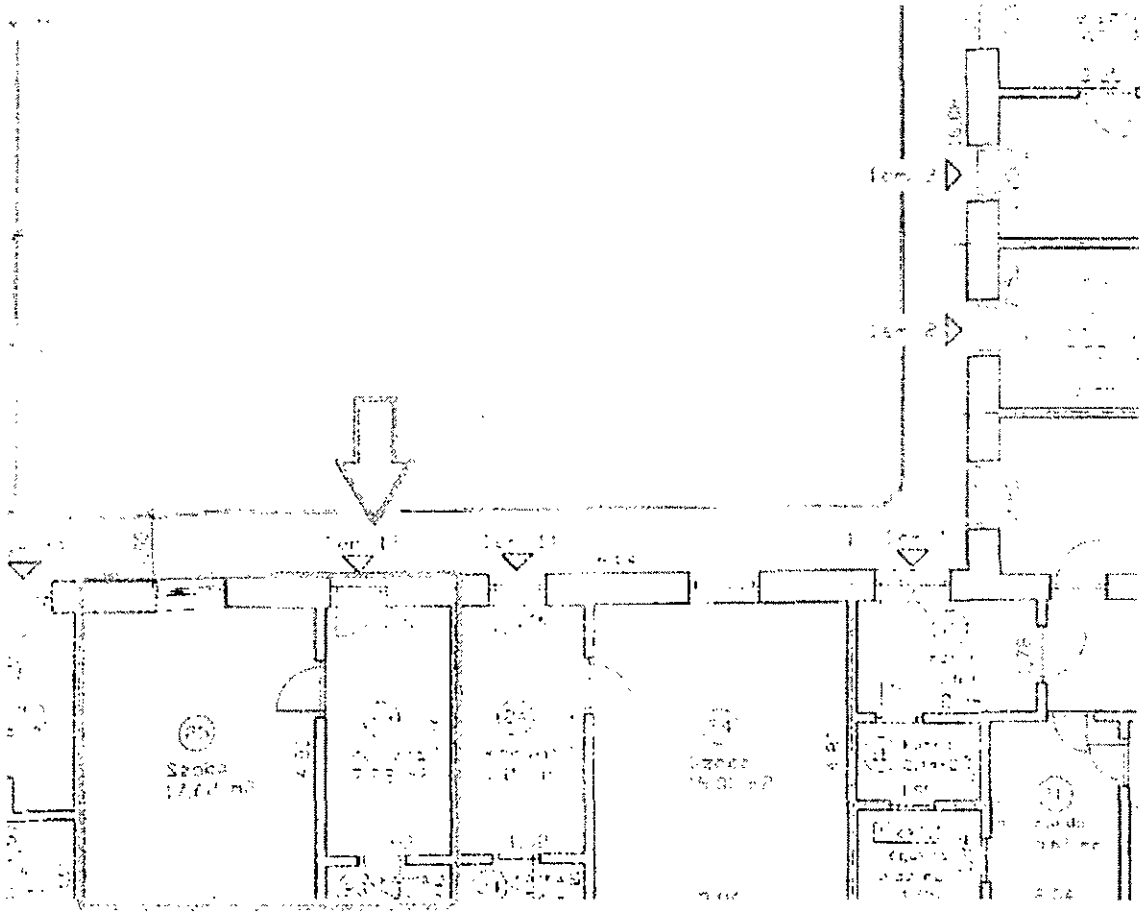
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

41

ALAPRAJZI MELLÉKLET:	
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13. Hrsz: 35381/0/A/23	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.

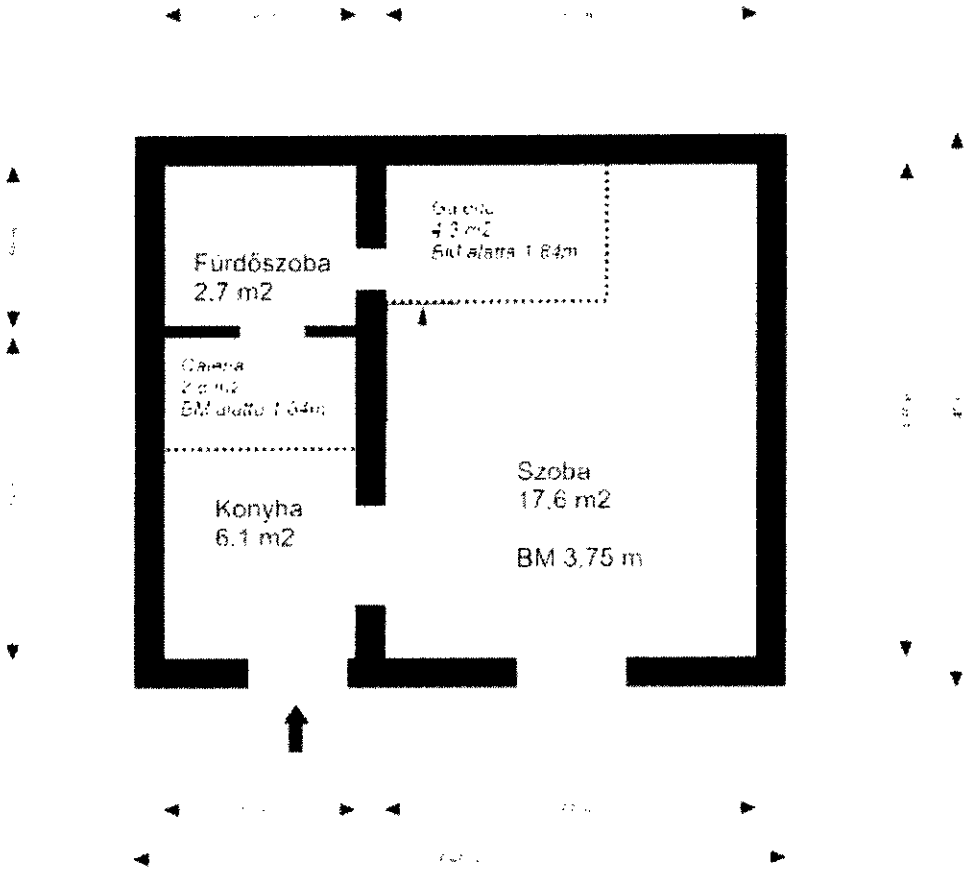
Eredeti alaprajz



42

ALAPRAJZI MELLÉKLET:	CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13. Hrsz: 35381/0/A/23	

Jelenlegi alaprajz



43

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Dobozi utca 7-9.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. (1084 Budapest Őr u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 35381 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Dobozi utca 7-9. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és az 29/2000 (VII. 14.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 7-9. 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	1175,00 m^2
Pince:		
II	tároló	71,48 m^2
III	közlekedő	6,29 m^2
IV	tároló	6,29 m^2
V	tároló	12,57 m^2
VI	tároló	1,40 m^2
VII	tároló	2,66 m^2
VIII	közlekedő	8,55 m^2
IX	tároló	1,80 m^2
X	tároló	34,11 m^2
XI	tároló	16,78 m^2

XII	tároló	14,95 m^2
XIII	tároló	13,35 m^2
XIV	tároló	12,28 m^2
XV	tároló	39,62 m^2
XVI	közlekedő	26,60 m^2
XVII	tároló	4,73 m^2
XVIII	tároló	4,73 m^2
XIX	tároló	4,73 m^2
XX	tároló	4,73 m^2
XXI	tároló	4,73 m^2
XXII	tároló	4,73 m^2
XXIII	tároló	4,73 m^2
XXIV	tároló	4,73 m^2
XXV	tároló	4,73 m^2
XXVI	tároló	4,73 m^2
XXVII	tároló	4,73 m^2
XXVIII	tároló	4,73 m^2
XXIX	tároló	4,73 m^2
XXX	tároló	4,73 m^2
XXXI	tároló	68,34 m^2
XXXII	tároló	2,38 m^2
XXXIII	lépcsőház	9,55 m^2
XXXIV	tároló	6,93 m^2
XXXV	tároló	6,32 m^2
XXXVI	tároló	11,90 m^2
XXXVII	közlekedő	19,79 m^2
XXXVIII	tároló	4,73 m^2
XXXIX	tároló	4,73 m^2
XL	tároló	4,73 m^2
XLI	tároló	4,22 m^2
XLII	tároló	3,22 m^2
XLIII	tároló	3,22 m^2
XLIV	tároló	3,22 m^2
XLV	tároló	3,22 m^2
XLVI	közlekedő	28,64 m^2
XLVII	tároló	3,36 m^2
XLVIII	előtér	2,64 m^2
XLIX	közlekedő	1,44 m^2

L	mosdó	2,80 m^2
LI	mosdó	4,86 m^2
LII	közlekedő	11,25 m^2
LIII	tartózkodó	7,22 m^2
LIV	tartózkodó	27,14 m^2
LV	víztároló	10,34 m^2
LVI	tartózkodó	6,05 m^2
LVII	szellőző gépház	4,36 m^2
LVIII	tartózkodó	19,17 m^2
LIX	tartózkodó	25,91 m^2
LX	szellőző gépház	15,04 m^2
Földszint:		
LXI	kapualj	26,53 m^2
LXII	lépcsőház	16,98 m^2
LXIII	lépcsőház	11,93 m^2
LXIV	közös WC	16,40 m^2
LXV	légakna	2,69 m^2
LXVI	udvar	243,17 m^2
LXVII	udvar	57,68 m^2
I. emelet:		
LXVIII	lépcsőház	16,08 m^2
LXIX	légakna	2,72 m^2
LXX	lépcsőház	10,73 m^2
LXXI	közös WC	14,83 m^2
LXXII	légakna	9,81 m^2
LXXIII	légakna	3,59 m^2
LXXIV	körfolyosó	58,63 m^2
II. emelet:		
LXXV	lépcsőház	16,08 m^2
LXXVI	lépcsőház	10,73 m^2
LXXVII	közös WC	14,83 m^2
LXXVIII	körfolyosó	58,63 m^2

46

III. emelet:

LXXIX	lépcsőház	16,08 m^2
LXXX	lépcsőház	10,73 m^2
LXXXI	közös WC	18,30 m^2
LXXXII	körfolyosó	58,63 m^2

Padlástér:

LXXXIII	közlekedő	3,06 m^2
LXXXIV	padlástér	709,74 m^2

LXXXV. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.

LXXXVI. Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, függőfolyosók, erkély szerkezete, lépcsőszerkezetek.

LXXXVII. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

LXXXVIII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

LXXXIX. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.

XC. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.

XCI. Udvari burkolatok, téglakerítés.

XCII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

XCIII. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei.

XCIV. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

XCV. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

47

23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/23** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. I. emelet 13. sz.** alatti 1 szobás, 26 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 108/10000 hányad.

24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/24** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. I. emelet 14. sz.** alatti 1 szobás, 28 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 114/10000 hányad.

25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/25** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. II. emelet 1. sz.** alatti 1+1/2 szobás, 77 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 317/10000 hányad.

26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/26** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. II. emelet 2. sz.** alatti 1 szobás, 42 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 171/10000 hányad.

27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/27** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. II. emelet 3. sz.** alatti 1+1/2 szobás, 61 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 252/10000 hányad.

28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/28** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. II. emelet 4. sz.** alatti 1 szobás, 45 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 185/10000 hányad.

29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/29** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. II. emelet 5. sz.** alatti 2 szobás, 86 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 353/10000 hányad.

30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/30** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. II. emelet 6. sz.** alatti 2 szobás, 41 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 169/10000 hányad.

31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/31** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. II. emelet 7. sz.** alatti 1 szobás, 38 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 158/10000 hányad.

48

50. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven **50.** számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/50** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 11. sz.** alatti 1 szobás, 30 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 123/10000 hányad.

51. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven **51.** számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/51** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 12. sz.** alatti 1 szobás, 46 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 189/10000 hányad.

52. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven **52.** számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/52** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 13. sz.** alatti 1 szobás, 28 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 115/10000 hányad.

53. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven **53.** számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35381/A/53** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Dobozi utca 7-9. III. emelet 14. sz.** alatti 1 szobás, 30 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 121/10000 hányad.

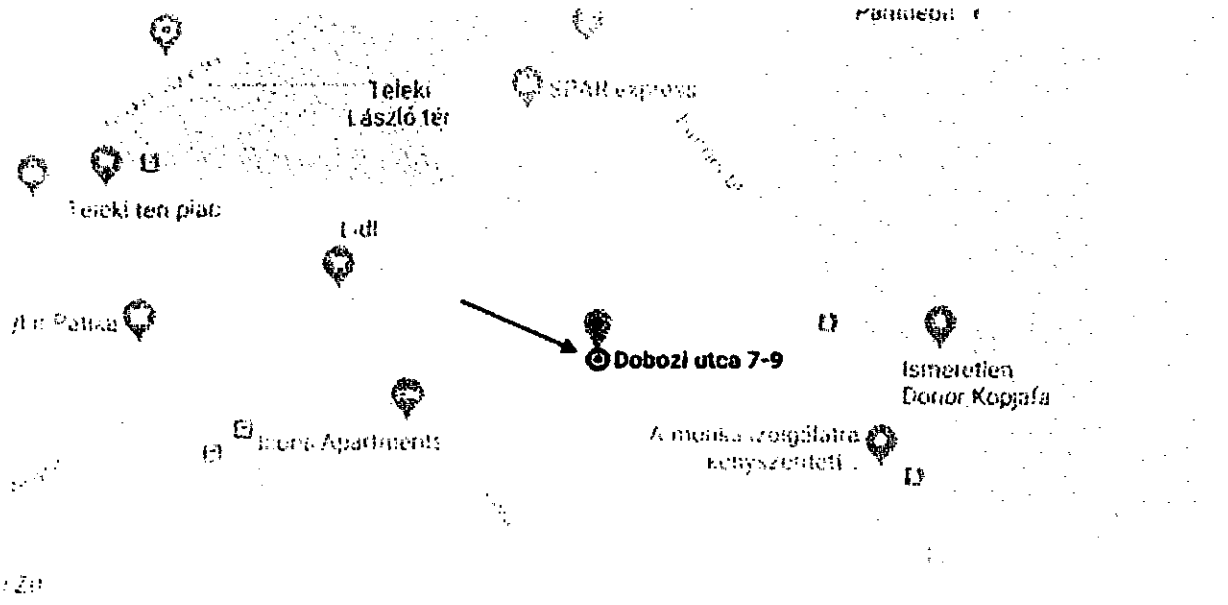
III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyülés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről.
Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

FOTÓMELLÉKLET:	CPR-VAGYONFELELŐ KFT.
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13. Hrsz: 35381/0/A/23	

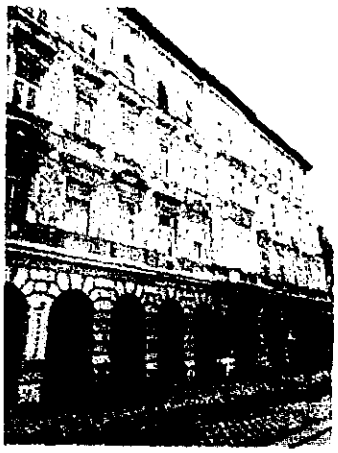


01. térkép

02. utcakép

03. utcafront

04. épülettel szemben lévő park

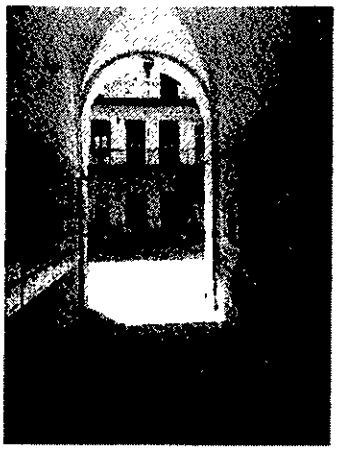


05. homlokzat

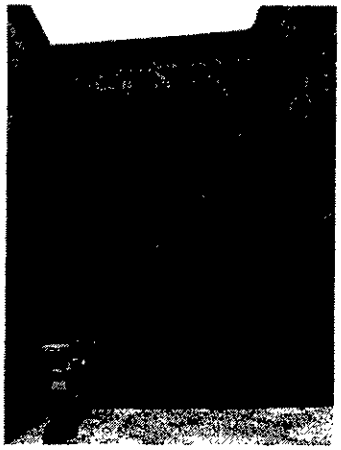
50 JW

FOTÓMELLÉKLET:	
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13. Hrsz: 35381/0/A/23	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.

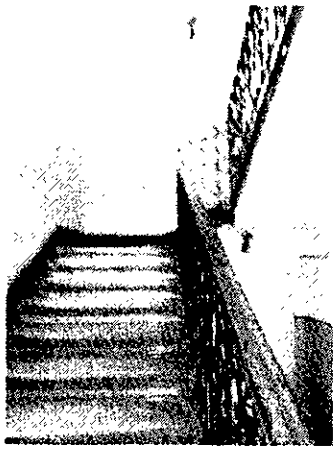
06. kapubejárat



07. kapualj



08. belső udvar



09. lépcsőház

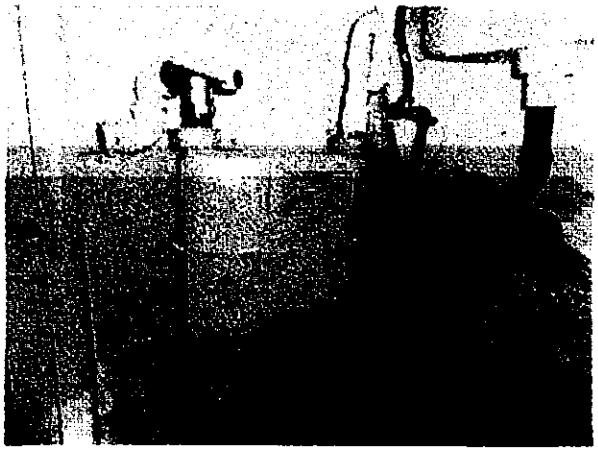
10. I. emeleti szint

11. ráccsal védett bejárati ajtó

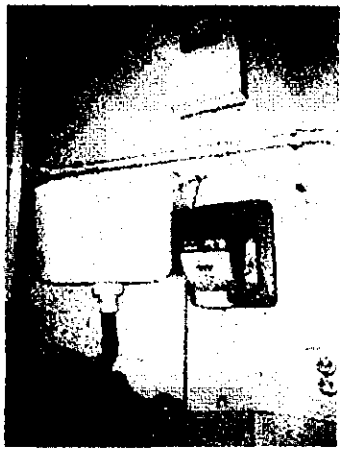
5A

FOTÓMELLÉKLET:	OPB-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13. Hrsz: 35381/0/A/23	

12. wc



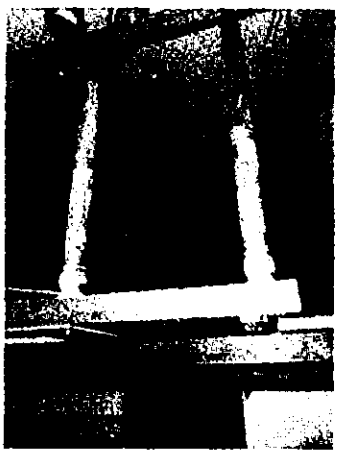
13. gázóra



14. villanyóra

15. beázás

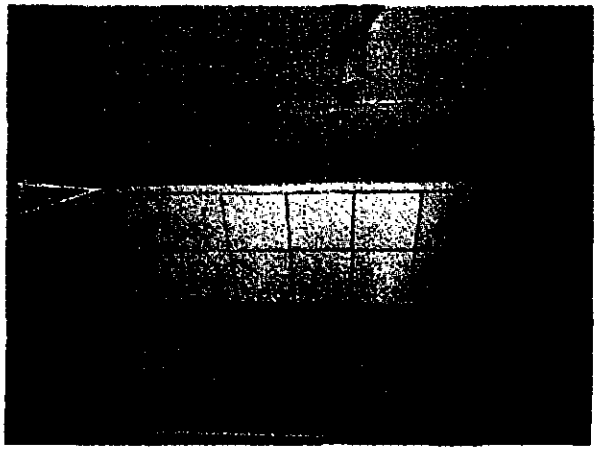
16. konyha



17. galéria

52

FOTÓMELLÉKLET:	CPA-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13. Hrsz: 35381/0/A/23	



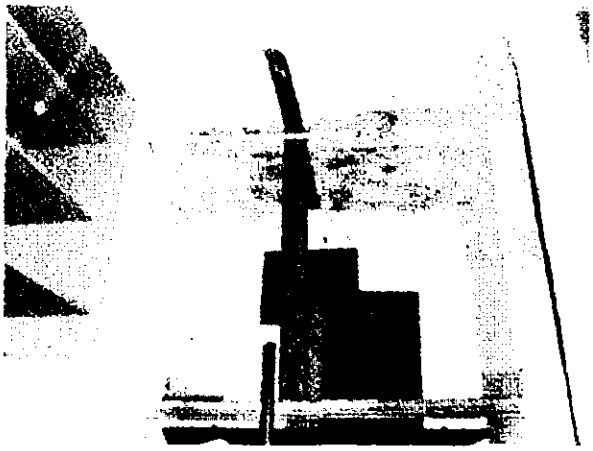
18. fürdőszoba

18. szabálytalan válaszfal kibontás (tartó gerenda)

20. leszerelt szaniter

21. galéria tartó gerenda

22. leszerelt gáztűzhely

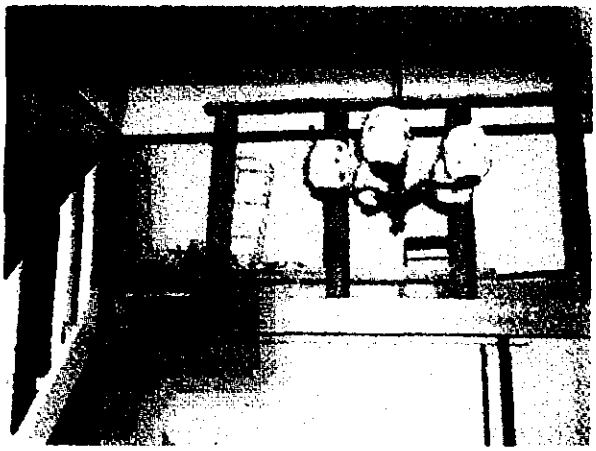


23. tartó gerenda

FOTÓMELLÉKLET:	CPR-VAGYONERTEKELŐ KFT.
1086 Budapest, Dobozi utca 7-9. I. em. 13. Hrsz: 35381/0/A/23	

24. szoba

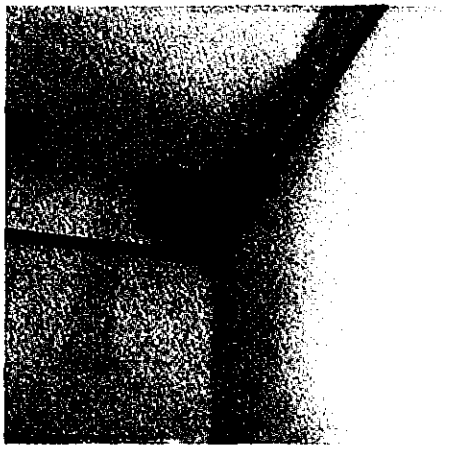
25. gerébtokos nyílászáró



26. galéria

27. galéria

28. galéria



29. beázás

54

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Diószegi Sámuel u. 44/A. IV/74.
HRSZ:	36018/0/A/77

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	**468.083 Ft/m^2**
Az ingatlan forgalmi értéke:	**12.170.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke:	9.740.000 Ft
Dátuma:	2019.06.03.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.06.06.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	nincs

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

+5%

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	491.487,-	Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.780.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	10.224.000,-	Ft
Likvid fajlagos forgalmi érték:	393.231,-	Ft/m^2

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

Budapest, 2019. november

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYEZŐ ÉRTÉK
Budapest, 201 Bártfai László igazságügyi szakértő

2019 NOV 21

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-298

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74.

szám alatti

36018/0/A/77 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. június

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	JGK-298
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74.
Helyrajzi száma	:	36018/0/A/77
Ingatlan megnevezése	:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nem hasznosított
Szobák száma	:	
Komfortfokozat	:	komfort nélküli
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	26 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	26 m² Fajlagos m2 ár: 468 083 Ft/m²
Társasház telek területe	:	1112 m²
Eszmei hányad	:	98 / 10000
Belső műszaki állapot	:	felújítandó
Megközelíthetősége	:	emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	:	piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **12 170 000 Ft**

azaz **Tizenkettőmillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 180 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 80%-a*: **9 740 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-hétszáznegyvenezer- 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. május 29., szerda
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. június 3., hétfő

2019 JÚN 06.

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	**1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74.**
Tulajdoni lap szerinti területe:	**26,0 m²**
Helyrajzi száma:	**36018/0/A/77**
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 elhelyezkedő, utcafronti beépítésű társasház legfelső lakószintjének belső udvari részén érhető el. Az utca szilárd burkolattal ellátott, két oldalán fizetős parkolóhelyekkel. Környezetében jellemzően hasonló társasházak, illetve a Nemzeti Közszolgálati Egyetem komlexuma találhatók.
Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környeken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút

58

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártsorú beépítésű, pince + fsz + 4 emelet szintkialakítású társasház az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett tégla falazattal, acélgerendás födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt összetett magas tetővel. Az értékelt ingatlan megközelítése a zárt lépcsőházból induló nyitott közlekedő folyosóról érhető el, lift nincs az épületben.

Az épület utcafronti lábazata műkő burkolattal ellátott, felette a földszinten kváderezett, az emeleti szinteken kőporos vakolattal ellátott, amely az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban. Minden lakószinten jelentős vakolatomlás látható, a homlokzati nyílászárók körüli díszítőelemek szinte teljes egészében hiányoznak, a lábazati részen talaj menti vízesedésből adódó vakolathibák nem látszanak a tetőszerkezet és az ereszcsatorna biztosítja a felszíni vízelvezetést. A közlekedő folyosók tartószerkezetei megfelelő állapotban vannak, aládúcolás nem látható, a korlátok rozsdásak, felújításuk szükséges.

Az albetét kiépített víz, gáz, közcsatorna és elektromos közműhálózatokkal rendelkezik, hitelesített közműmérők a bejárat két oldalán megtalálhatók. Vízvételi lehetőség csak a bejárat melletti falikútról lehetséges, a közcsatornára csatlakozás is csak itt megoldott. Nincs kiépített fürdő és wc, valamint meleg-víz ellátást biztosító rendszer. Az üvegezett bejárati ajtó fa tok- és szárnyszerkezettel készült, biztonságtechnikailag megfelelő. A falszerkezet egésze leromlott állapotú, az ablak és a szomszédos lakással határolt szobai falszerkezeten jelentős – felszíni ázásból adódó – vakolathibákkal (foltosodás, vakolatomlás, táskásodás, salétromosodás). Az egyetlen beltéri ajtó fa tok- és szárnyszerkezetű, kazettás tokszerkezettel. A terület kimutatásban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett

Épület:

Épület építési éve:	~1900	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű magastető, cserép fedéssel	átlagos
Épület homlokzata:	kőporos vakolattal ellátott, műkő lábazat	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, hajópadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, 1 db gerébtokos szerkezetű, dupla üvegezésű ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	335 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	parapetes gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra, gázóra	átlagos
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

Megjegyzés:

A lakásban nincs fürdőszoba és wc helyiség így a lakástörvény alapján komfort nélkülinek tekinthető.

59

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben, az utcafront és a belső homlokzat is erőteljesen leromlott állapotú. A homlokzat kőporos vakolattal ellátott, a lábazati részen műkő burkolattal ellátott, talaj menti felázásból adódó esztétikai hibák nélkül.

Albetét:

Az albetét erőteljesen amortizált állapotban van, a padló- és falburkolatok, a fűtésrendszer teljeskörű felújítása szükséges. Nincs kiépített fürdő és wc, vízvételi lehetőség a bejárat melletti falikútból biztosított.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	mozaiklap	festett	9,31 m²	100%	9,31 m²
szoba	hajópadló	festett	17,15 m²	100%	17,15 m²
alapterületi korrekció			-0,46 m²	100%	-0,46 m²
Összesen:			26,00 m²		26,00 m²
Összesen, kerekítve:			**26 m²**		**26 m²**

Megjegyzés:

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

60

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 becsérték. 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% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. 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.

61

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 költséget.

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1112 m²	
Eszmei hanyad:	98	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	10,90 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	2 180 000 Ft	, Kettőmillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Szerdahelyi utca	VIII. ker., Kőris utca	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Orczynegyed
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	26	**25**	**24**	**25**	**29**	**28**
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**15 000 000**	**14 900 000**	**14 500 000**	**16 200 000**	**16 500 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		540 000	558 750	522 000	502 759	530 357
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-1%	-1%	2%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	3%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	5%	5%
ingatlan kora, általános műszaki állapota		-4%	-8%	-4%	-8%	-8%
eltérő felszereltség (vizes helyiség)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
komfortfokozat		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-13%**	**-17%**	**-13%**	**-7%**	**-10%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		472 500	463 763	456 750	470 079	477 321
Fajlagos átlagár:		**468 083 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**12 170 158 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**12 170 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Orczynegyed, 3. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/27039113
2. adat:	Magdolnanegyed, 2. emeleti (tetőtér), komfortos, közepes állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28797674
3. adat:	Orczynegyed, 2. emeleti, közepes/felújítandó állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/28894307
4. adat:	Magdolnanegyed, földszinti, közepes/átlagos állapotú, gázkonvektoros fűtésű, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28394204
5. adat:	Orczynegyed, földszinti, utcafronti, átlagos állapotú lakás, vizesblokkal, ingatlan.com/28559165

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

12 170 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

62

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74.	VIII. ker., Dankó utca	VIII. ker., Kálvária ter	VIII. ker., Kiss József utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	26	**27**	**28**	**28**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**100 000**	**110 000**	**110 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 333	3 536	3 536
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		3%	0%	-3%
épületen belüli elhelyezkedés		3%	0%	0%
Összes korrekció:		**-4%**	**-9%**	**-12%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 217 Ft/m2/hó	3 218 Ft/m2/hó	3 111 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 182 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Magdolnanegyed, földszinti, komvektoros, udvari tájolású lakás, ingatlan.com/29208287
2. adat:	Orczynegyed, első emeleti, galériázott, átlagos állapotú, komfortos lakás, ingatlan.com/29026589
3. adat:	Népszínháznegyed, jó állapotú, komfortos lakás, fekvőgalériával, ingatlan.com/29417462

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 182 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***893 506 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	44 675 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 870 Ft
Egyéb költségek:	5%	44 675 Ft
Költségek összesen:		***107 221 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		786 285 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***11 230 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 230 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-kettőszázharmincezer- Ft .**

64

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 170 000 Ft	100%	12 170 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 230 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**12 170 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 170 000 Ft

azaz, **Tizenkettőmillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

65

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 170 000 Ft**

azaz **Tizenkettőmillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. május 29., szerda
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. június 3.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: R(000004/19787)/2019

2019.04.24

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36018/0/A/77 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII.KER. Orczy Gábor Sámuel utca 40/A. 4. emelet, ajtó:24. "felulvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m²	szobák száma egész/fél		összes hányad	tulajdoni forma
orvoslakás	26	1	0	98/1000W	önkormányzati

Bejegyző határozat: 252821/1/1999/1999.09.28

2. bejegyző határozat: 252821/1/1999/99.09.28
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 252821/1/1999/99.09.28
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246017/1993./12.06./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

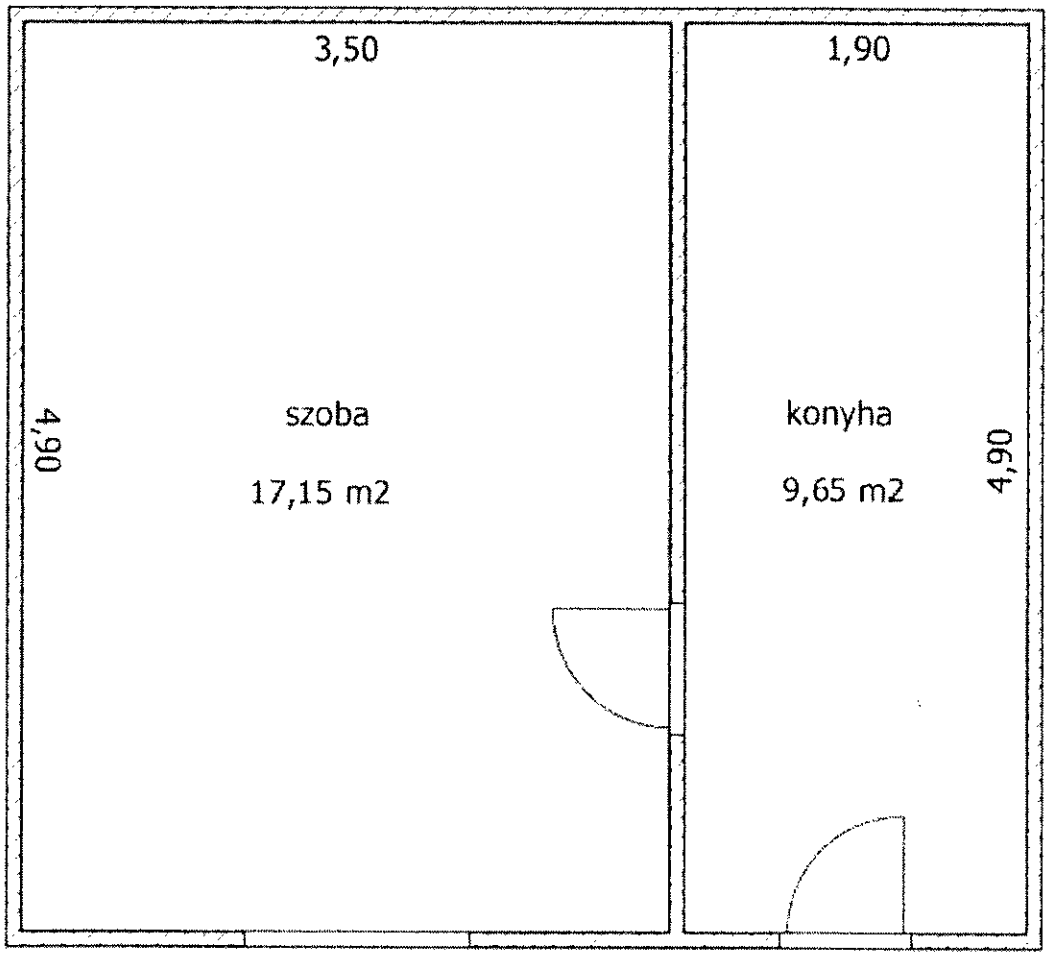
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

67

ALAPRAJZI MELLÉKLET:	
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74. HRSZ: 36018/0/A/77	CPB-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.



68

Budapest, VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII. ker. Kisfaludy u. 38. sz.), az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 36018 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest , VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 44/a. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt – az 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és az 19/1998 (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján – a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Diószeghy Sámuel utca 44/a. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

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

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I. Telek: 1112 m^2

II. Alapok és felmenő teherhordó falak, lakás elválasztó és határoló falak, pillérek, kémények, telekhatároló kerítések.

III. Közbenső és záródódémek, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók, függőfolyosók szerkezete) az épületek szigetelései, lépcsők szerkezetei burkolattal együtt, a födémeknél és lépcsőknél a külön tulajdoni illetőségek burkolatai nélkül.

IV. Tetőszerkezet tetőhéjalással.

69

V. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, légudvarok-falai, kéményfedkövek.

VI. Lakatos- és asztalosszerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.

VII. Épületbádogos-szerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, esővíz elvezető csatornák, falfedések).

VIII. Külsőlábazat, homlokzatburkolatok, közös helyiségek vakolatai, burkolatai, berendezési tárgyai.

IX. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek vízmérőóráig a közös helyiségek víz ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.

X. Csatornabekötés csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös helyiségek csatorna ágazatvezetékei és berendezési tárgyai.

XI. Elektromosbekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei és berendezési tárgyai.

XII. Az épület valamennyi, fentiekben meg nem jelölt berendezései és felszerelési tárgyai, beleértve a közös részekben és közös helyiségekben található nyílászáró szerkezetek (ajtók, ablakok, zárak, vasalatok, stb.).

	Pince:	
XIII.	pincelépcső:	3,85 m^2
XIV.	tároló:	8,71 m^2
XV.	tároló:	27,97 m^2
XVI.	tároló:	36,57 m^2
XVII.	tároló:	18,16 m^2
XVIII.	tároló:	36,48 m^2
XIX.	tároló:	28,22 m^2
XX.	tároló:	86,03 m^2
XXI.	pincelépcső:	15,50 m^2
XXII.	pince:	70,55 m^2
XXIII.	pince:	88,79 m^2
XXIV.	tároló:	98,66 m^2
	Földszint:	
XXV.	kapualj:	20,12 m^2
XXVI.	udvar:	251,56 m^2
XXVII.	légudvar:	1,21 m^2
XXVIII.	légudvar:	1,00 m^2
XXIX.	közös WC:	9,57 m^2
XXX.	melléklépcsőház:	11,05 m^2
XXXI.	légudvar:	1,21 m^2
XXXII.	kapualj:	25,73 m^2
XXXIII.	légudvar:	1,21 m^2
XXXIV.	közös WC:	10,16 m^2
XXXV.	udvar:	56,87 m^2

70

XXXVI.	lépcsőház:	23,48 m^2
	I. emelet:	
XXXVII.	lépcsőház:	17,99 m^2
XXXVIII.	közös WC:	9,57 m^2
XXXIX.	melléklépcsőház:	11,05 m^2
XL.	közös WC:	10,16 m^2
XLI.	függőfolyosó:	73,25 m^2
	II. emelet	
XLII.	lépcsőház:	17,99 m^2
XLIII.	közös WC:	10,01 m^2
XLIV.	melléklépcsőház:	11,05 m^2
XLV.	közös WC:	10,67 m^2
XLVI.	függőfolyosó:	73,25 m^2
	III. emelet:	
XLVII.	lépcsőház:	17,99 m^2
XLVIII.	közös WC:	10,01 m^2
XLIX.	melléklépcsőház:	11,05 m^2
L.	közös WC:	8,80 m^2
LI.	függőfolyosó:	73,25 m^2
	IV. emelet:	
LII.	lépcsőház:	17,99 m^2
LIII.	közös WC:	10,23 m^2
LIV.	melléklépcsőház:	11,05 m^2
LV.	közös WC:	10,89 m^2
LVI.	függőfolyosó:	73,25 m^2
	Tetőtér:	
LVII.	padláslépcső:	11,05 m^2
LVIII.	tetőtér:	718,56 m^2

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

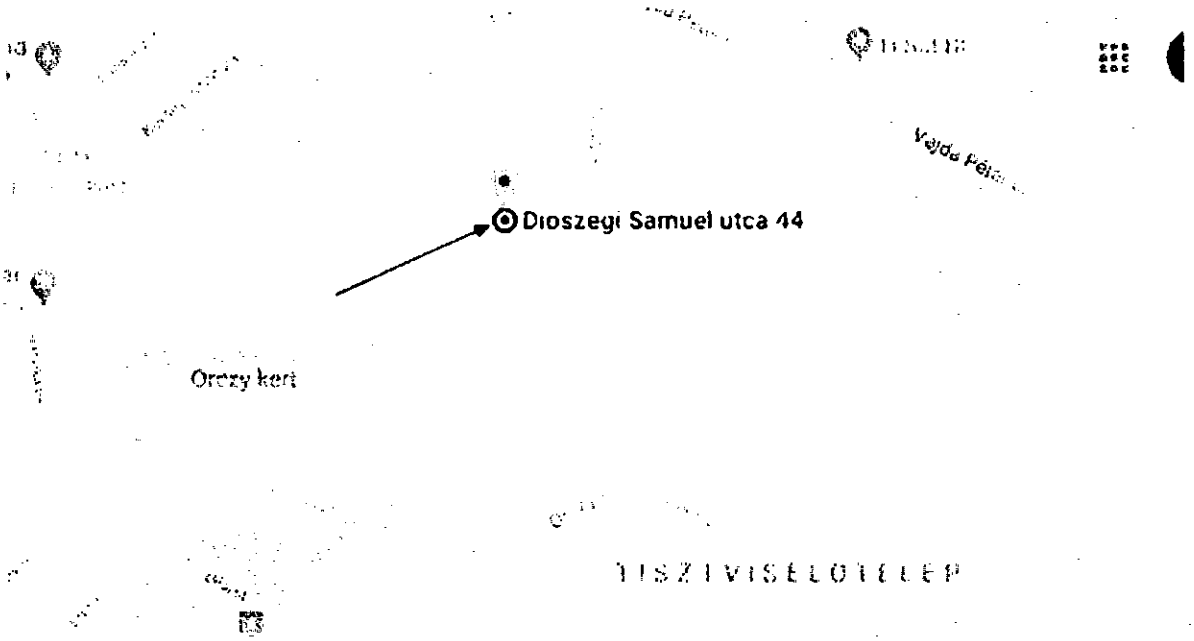
A társasházhoz összesen 87 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

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

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **36018/A/1** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 44/a földszint 1. sz.** alatti 1 szobás, 42 m^2 alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 162/10000 hányad.

FOTÓMELLÉKLET:	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74. HRSZ: 36018/0/A/77	



01. térkép

02. utcakép

03. homlokzat

04. homlokzat

05. homlokzat

72 db

FOTÓMELLÉKLET:	
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74. HRSZ: 36018/0/A/77	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT

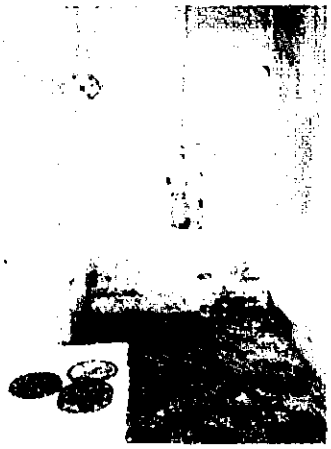
06. épület utcafronti kapuja

07. belső homlokzat, belső udvar

08. belső homlokzat, tetőszerkezet

09. lakás bejárata

10. konyha

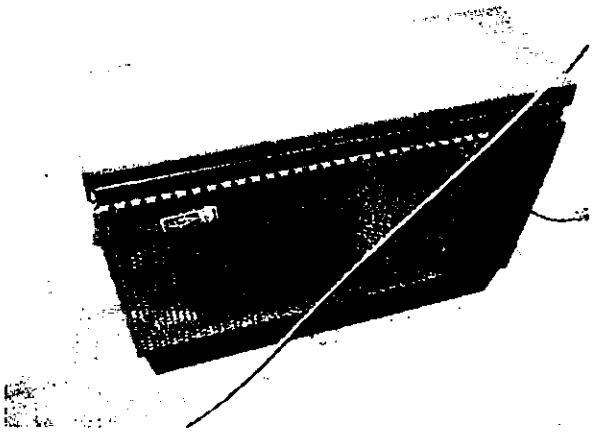


11. konyha

FOTÓMELLÉKLET:	
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 44/A. 4. emelet 74. HRSZ: 36018/0/A/77	

12. szoba

13. szoba



14. gázkonvektor

15. ablakszerkezet

16. villanyóra, gázóra

17. vízóra, vízvételi lehetőség

74

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Szerdahelyi utca 16. 2/21.
HRSZ:	35137/0/A/35

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	**437.877 Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke:	**12.260.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke:	9.200.000 Ft
Dátuma:	2019.06.20
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.06.25

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	nincs

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

+ 4 %

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	455.392,-	Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	12.750.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	10.200.000,-	Ft
Likvid fajlagos forgalmi érték:	364.286,-	Ft/m²

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

Budapest, 2019. november

2019 NOV 21.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYEZTERTEK
Bártfai László
Budapest, 201 igazságügyi szakértő

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-297

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 21.

szám alatti

35137/0/A/35 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. június

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-297
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 21.
Helyrajzi száma	: 35137/0/A/35
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nem hasznosított
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 28 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 28 m² Fajlagos m2 ár: 437 877 Ft/m²
Társasház telek területe	: 861 m²
Eszmei hányad	: 134 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **12 260 000 Ft**

azaz **Tizenkettőmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **2 540 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **9 200 000 Ft**

azaz **Kilencmillió-kettőszázezer- 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. április 23., kedd
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. június 20., csütörtök

2019 JÚN 25.

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

77

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, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 21.
Tulajdoni lap szerinti területe:	28,0 m²
Helyrajzi száma:	35137/0/A/35
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 Magdolnanegyed kerületrészében, a Mátyás teret a Teleki László térrel összekötő utcában található, utcafronti zártsorú beépítésű társasház 2. 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 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:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☐ Metro/Földalatti	☐ Vasút

78

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az utcafronti zártsorú beépítésű, pince + fsz + 3 emelet szintkialakítású épület az 1900-as évek elején épült, kisméretű égetett tégla falazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az épület utcafronti homlokzata kváderezett, kőporos vakolattal ellátott, az elmúlt évtizedekben nem részesült felújításban, az emeleti szinteken jelentős vakolathiányosság, vakolatomlás látható, a tartószerkezet téglái kilátszanak, a felszíni csapadék a habarcsot részlegesen kimosta. A lábazati részen talaj menti vizesedés miatt szintén vakolathibák láthatók, jelentős részen vakolatomlás, vizesedési foltok, foltosodás tapasztalható. Az ereszcsatorna – szemrevételezés alapján – felújításban/cserében részesült az elmúlt időszakban, a felszíni vízelvezetést biztosítja. Az emeleti szinteken felszíni ázás miatt szintén hiányos a vakolat a belső udvari rész homlokzata felújítandó, a közlekedőfolyosók tartószerkezete megfelelő állapotú.

Az albetét rendelkezik kiépített közműhálózatokkal (villany, víz, gáz, közcsatorna), ugyanakkor mérőórák nem fellelhetőek, a vízóra nincs hitelesítve. A lakás fa szerkezetű bejárati ajtaja biztonságtechnikailag megfelelő, ugyanakkor későbbiekben megerősítése, esztétikai felújítása szükséges. A lakás bejárata mellett régebbi ázás miatt jelentős vakolatomlás látható. A bejáraton belépve részben festett, részben csempeburkolttal ellátott konyhába jutunk, melynek padozata mozaiklap. A konyhából nyílik a szoba, melynek ablaka a belső udvar felé tájolt. A falszerkezet jelentősebb szerkezeti hibáktól mentes, a szoba padozata cserére szoruló csaphornyos parketta. Fűtést a konyhában található, kéménybe kötött gázkonvektor biztosíthat, gázszolgáltatás megléte esetén, meleg-víz ellátást biztosító rendszer nincs kiépítve. Fürdő és wc nincs kialakítva lakáson belül, vízvételi lehetőség a bejárati ajtó melletti fali kútról biztosított a szemle időpontjában. Az ingatlan jelentős esztétikai és műszaki felújítása javasolt.

Épület:

Épület építési éve:	~1900	**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:	kváderezett, kőporos vakolattal ellátott	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Belső terek burkolata:	mozaiklap, csaphornyos parketta	átlagos
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:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	390 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtó (1 db)	felújítandó
Fűtési rendszer:	1 db gázkonvektor	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépített rendszer	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, közcsatorna, gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	víz	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

Megjegyzés:

79

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

A társasház homlokzata nem részesült felújításban az elmúlt évtizedekben. Az emeleti szinteken jelentős mértékű vakolatomlás tapasztalható, a függőleges teherhordó szerkezet téglái látszanak, a lábazati részen talaj menti felázásból adódó esztétikai hibák láthatók.

Albetét:

Az albetét falszerkezetén jelentős szerkezeti hibára utaló jel nem látható. Műszakilag és esztétikailag leromlott, felújítandó állapotban van, a szemle időpontjában nem rendelkezik meleg-víz ellátással, nincs kiépített fürdő és wc. A homlokzati nyílászárók és a szobai padlóburkolat cserére szorul.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előtér-konyha	mozaiklap	festett, részben csempézett	8,77 m²	100%	8,77 m²
szoba	parketta	festett	19,00 m²	100%	19,00 m²
mérési korrekció			0,23 m²	100%	0,23 m²
Összesen:			28,00 m²		28,00 m²
Összesen, kerekítve:			**28 m²**		**28 m²**

Megjegyzés:

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

80

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 becsérték. 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% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. 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.

81

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 16. 2. emelet 21.	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 16	VIII. ker., Luiza 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:		-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%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
eltérő felszereltség (fürdő, wc)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Összes korrekció:		**-25%**	**-19%**	**-19%**	**-24%**	**-18%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		413 136	429 144	429 852	455 415	461 836
Fajlagos átlagár:		**437 877 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**12 260 556 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**12 260 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

12 260 000 Ft

azaz **Tizenkettőmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

82

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 16. 2. emelet 21.	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%
műszaki állapot, felszereltség, komfortfokozat		-20%	-15%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%
Összes korrekció:		**-19%**	**-17%**	**-21%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 038 Ft/m2/hó	2 856 Ft/m2/hó	2 735 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 876 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 :	2 876 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***869 702 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	43 485 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 394 Ft
Egyéb költségek:	5%	43 485 Ft
Költségek összesen:		***104 364 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		765 338 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***10 930 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

10 930 000 Ft

azaz **Tízmillió-kilencszázharmincezer- Ft .**

87

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 260 000 Ft	100%	12 260 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	10 930 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**12 260 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 260 000 Ft

azaz, **Tizenkettőmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

84

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 16. 2. emelet 21.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 260 000 Ft**

azaz **Tizenkettőmillió-kettőszázhatvanezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. április 23., kedd
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. június 20.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

85

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/197889/2019

2019.04.24

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 35137/0/A/35 helyrajzi szám

1086 BUDAPEST VIII.KER. Szerdahelyi utca 16 2. emelet, ajtó:21, "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	28	1 0	134/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 132407/1/1997/1997.07.23

1. bejegyző határozat: 132407/1/1997/97.07.23
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 132407/1/1997/97.07.23
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

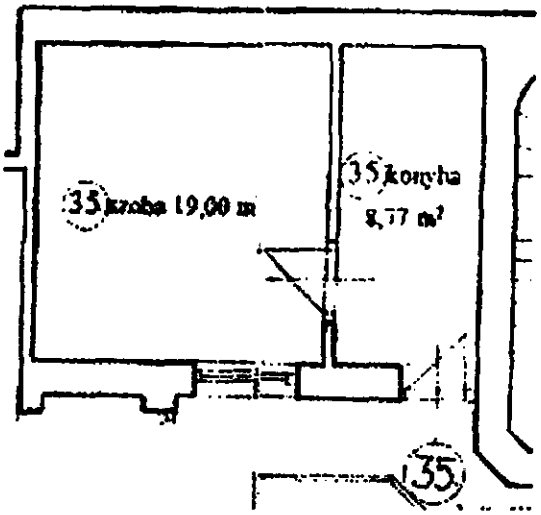
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

86

ALAPRAJZI MELLÉKLET:	
1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 21. HRSZ: 35137/0/A/35	CPR VAGYONREND KFT

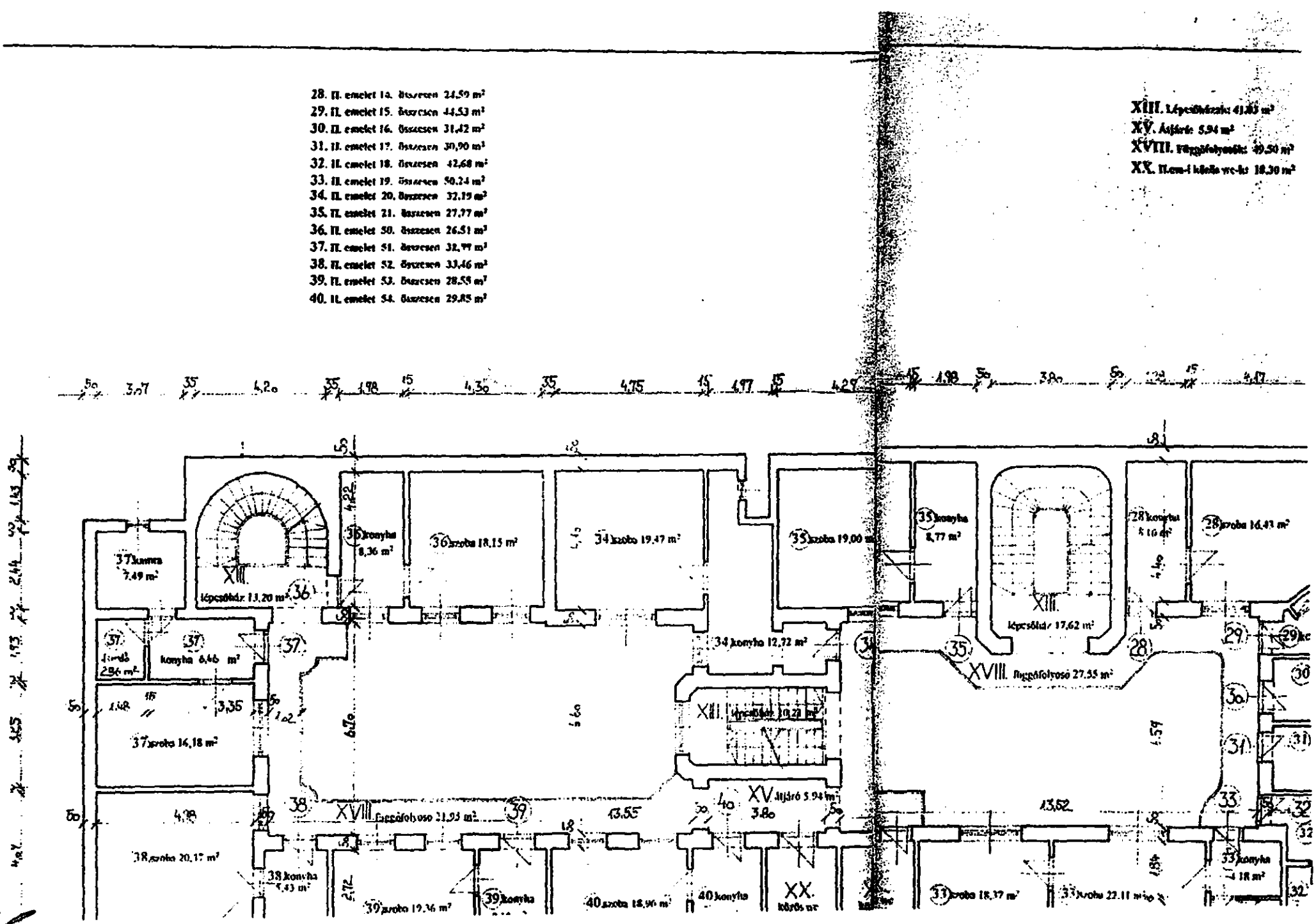
15 — 429 — 15 198 50



87

28. II. emelet 14. összesen 24,59 m²
29. II. emelet 15. összesen 44,53 m²
30. II. emelet 16. összesen 31,42 m²
31. II. emelet 17. összesen 30,90 m²
32. II. emelet 18. összesen 42,68 m²
33. II. emelet 19. összesen 50,24 m²
34. II. emelet 20. összesen 32,19 m²
35. II. emelet 21. összesen 27,77 m²
36. II. emelet 50. összesen 26,51 m²
37. II. emelet 51. összesen 38,97 m²
38. II. emelet 52. összesen 33,46 m²
39. II. emelet 53. összesen 28,55 m²
40. II. emelet 54. összesen 29,85 m²

XIII. Lépcsőházak: 41,83 m²
XV. Aljáró: 5,94 m²
XVIII. Függőfolyosók: 49,50 m²
XX. II.em-i közös wc-k: 18,30 m²



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. **VIII. 590.** tulajdoni lapon **35137. hrsz.** alatt felvett, természetben a **Budapest, VIII., Szerdahelyi u. 16. sz. alatt, 861 m2** területű **Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában** álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. Telek (861 m²) területe, azon lévő udvar 172,76 m².

II Az épület utcai kapuja és térburkolatai.

III. Az épület alapozása, függőleges teherhordó szerkezetei, válaszfalai, kéményei, kiváltói, pillérei.

89

IV. Az épület homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel, homlokzati nyílászáró szerkezetekkel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek nyílászáró szerkezetei.

V. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal együtt, valamint a közös tulajdonú részek burkolatai.

VI. Az épület lépcsőszerkezetei korlátokkal, és közös tulajdonú lakatos szerkezetek.

VII. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.

VIII. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.

IX. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig

X. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.

XI. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőéig.

XII. Az épület pincei tárolói és közlekedői 211,18 m² alapterülettel.

XIII. Az épület lépcsőházai 215,71 m² alapterülettel.

XIV. Az épület kapualja 21,78 m² alapterülettel.

XV. Az épület átjárói 17,82 m² alapterülettel

XVI. Az épület fszt.-i közös WC. 19,10 m² alapterülettel

XVII. Az épület légudvarai 12,11 m² alapterülettel

XVIII. Az épület függőfolyosói 154,10 m² alapterülettel

XIX. Az épület I. em.-i közös WC. 19,64 m² alapterülettel.

XX. Az épület II. em.-i közös WC. 18,30 m² alapterülettel.

XXI. Az épület III. em.-i közös WC. 8,58 m² alapterülettel.

XXII. Az épület IV. em.-i közös WC. 10,94 m² alapterülettel.

XXIII. Az épület tetőtéri közlekedője 10,50 m² alapterülettel.

XXIV. Az épület mosókonyhája 9,64 m² alapterülettel.

90

33./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **33**. számmal jelölt **II.em. 19.** ajtószámu, **2 szoba,** konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló **öröklakás** 50,24 m2 **(50 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **242/10000** hányadrész.

34./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **34**. számmal jelölt **II.em. 20.** ajtószámu, **szoba,** konyha, helyiségekből álló **öröklakás** 32,19 m2 **(32 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **155/10000** hányadrész.

35./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **35**. számmal jelölt **II.em. 21.** ajtószámu, **szoba,** konyha helyiségekből álló **öröklakás** 27,77 m2 **(28 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **134/10000** hányadrész.

36./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **36**. számmal jelölt **II. em. 50.** ajtószámu, **szoba,** konyha helyiségekből álló **öröklakás** 26,51 m2 **(27 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **128/10000** hányadrész.

37./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **37.** számmal jelölt **II. em. 51.** ajtószámu, **szoba,** konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló **öröklakás** 32,99 m2 **(33 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **159/10000** hányadrész.

38./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **38.** számmal jelölt **II.em. 52.** ajtószámu, **szoba,** konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből álló **öröklakás** 33,46 m2 **(33 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **161/10000** hányadrész.

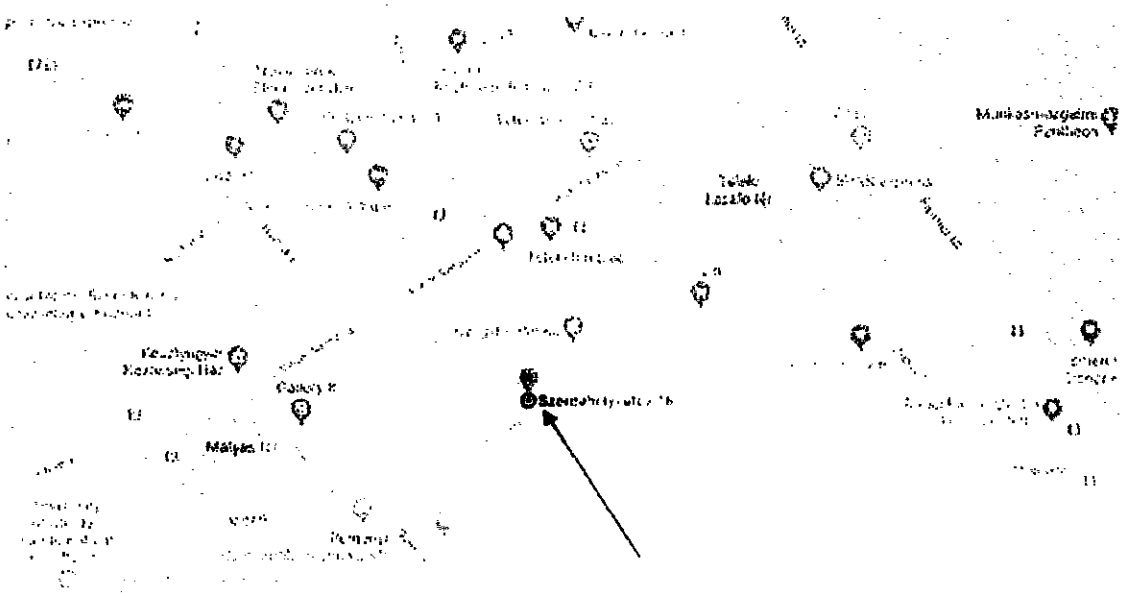
39./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **39.** számmal jelölt **II.em. 53.** ajtószámu, **szoba,** konyha helyiségekből álló **öröklakás** 28,55 m2 **(29 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **137/10000** hányadrész.

40./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **40.** számmal jelölt **II.em. 54.** ajtószámu, **szoba,** konyha, előtér, WC helyiségekből álló **öröklakás** 29,85 m2 **(30 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **144/10000** hányadrész.

41./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken **41.** számmal jelölt **III. em. 22.** ajtószámu, **szoba,** konyha, helyiségekből álló **öröklakás** 26,34 m2 **(26 m2)** alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből **127/10000** hányadrész.

91

FOTÓMELLÉKLET:	
1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 21. HRSZ: 35137/0/A/35	



01. térkép

02. utcakép

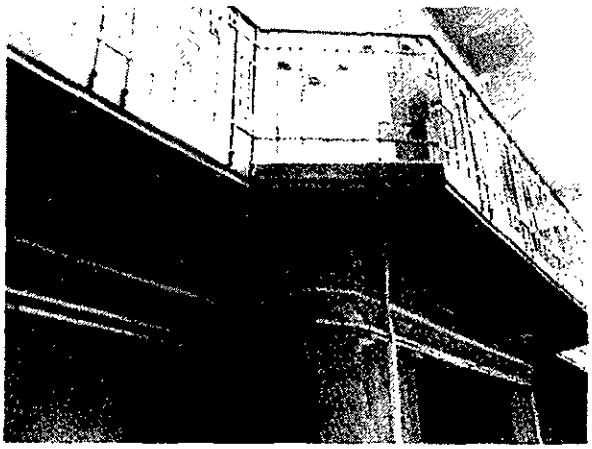
03. homlokzat

04. homlokzat

05. társasház utcafronti bejárata

FOTÓMELLÉKLET:	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 21. HRSZ: 35137/0/A/35	

06. lábazat



07. belső homlokzat, függőfolyosó

08. bejárati ajtó

09. konyha

10. konyha

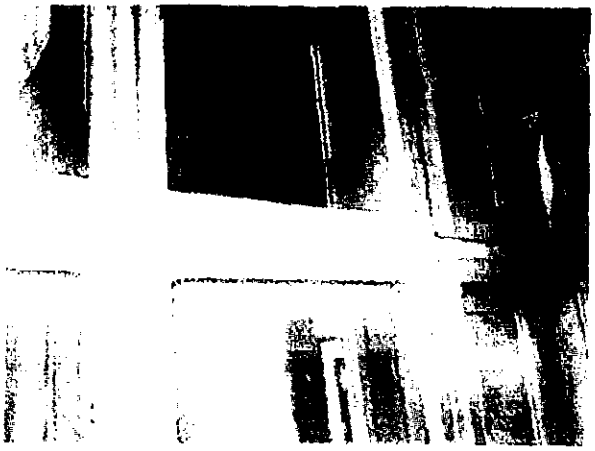
11. szoba

FOTÓMELLÉKLET:	
1086 Budapest, Szerdahelyi utca 16. 2. emelet 21. HRSZ: 35137/0/A/35	

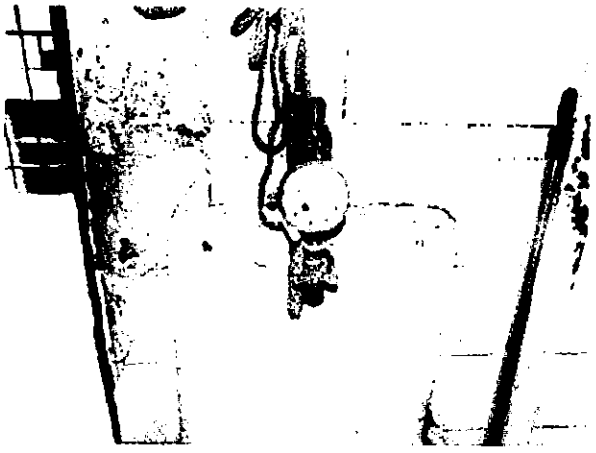
12. szoba

13. szoba

14. szoba



15. ablakszerkezet



16. vízóra

17. villanyóra helye

94

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	üres lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	József krt. 15. II/21A
HRSZ:	36412/2/A/24

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	**672.378 Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke:	**4.710.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke:	4.000.000 Ft
Dátuma:	2019.05.28.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019.05.31.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	nincs

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

±0%

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	672.378	Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.710.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	3.768.000,-	Ft
Likvid fajlagos forgalmi érték:	538.286,-	Ft/m²

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

Budapest, 2019. november

2019 NOV 21.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A becsült forgalmi értékkel
EGYETÉRTEK
Budapest, 201 Bártfai László Igazságügyi szakértő

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

95

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-291

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A

szám alatti

36412/2/A/24 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2019. május

Független | Megbízható | Értékmérő

96

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-291
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Palotanegyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A
Helyrajzi száma	: 36412/2/A/24
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 7 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 7 m² Fajlagos m2 ár: 672 378 Ft/m²
Társasház telek területe	: 818 m²
Eszmei hányad	: 29 / 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: **4 710 000 Ft**

azaz **Négymillió-hétszáztízezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **660 000 Ft**

azaz **Hatszázhatvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 85%-a*: **4 000 000 Ft**

azaz **Négymillió- Ft .**

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

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. május 17., péntek
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. május 28., kedd

2019 MÁJ 31.

PR-Vagyonértékelő Kft.

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

97

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):	1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A
Tulajdoni lap szerinti területe:	7,0 m²
Helyrajzi száma:	36412/2/A/24
Ingatlan megnevezése:	öröklakás
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 Palota negyed kerületrészében, a rendkívül forgalmas József körút vonalán található, a Blaha Lujza tértől 200 méterre. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek, melyek műszaki állapota átlagos. Közlekedés szempontjából rendkívül jó helyen van, akár tömegközlekedéssel, akár autóval kiválóan megközelíthető.
Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül kiváló, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-100 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

98

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az eklektikus stílusú bérház háromemeletes, zártsorú beépítéses. A József körút 13-as számú épülettel közös (de kerítéssel elválasztott) belső udvara van. Funkcióját tekintve lakóház, földszintjén üzlethelyiségek találhatóak. Homlokzatán az ablakok ritmikusan helyezkednek el, minden emeleten egyformán, különböző díszítéssel. Az első emeleten az íves aediculás ablakok találhatóak páratlanul, köztük egyszerűbb díszítésű ablakok. A másodikon tympanonos aediculás ablakok vannak páratlanul, köztük egyszerűbb díszítésű ablakok, melyek fölé kör alakú díszítés került. A harmadik emeleten a páratlanul elhelyezkedő ablakokat egyenes párkányok díszítik, a köztük lévő ablakok egyszerű kerettel vannak kialakítva. A harmadik emelet fölött négyzetes díszítés látható minden ablaksáv fölött. A földszintet átalakították, kapuja az északi oldalon helyezkedik el. A József körút 13-as számú épület tükörképe. A két kapu között kissé leromlott állapotú, de díszes portál található. Udvari homlokzatai függőfolyosósak, lift nincs az épületben.
Építés éve: 1886 Építtető: Heuer Vilmosné Stahl Magdolna
(forrás: http://budapest100.hu/house/jozsef-korut-15/)

A vizsgált albetét egylégterű, mely igen gyenge műszaki állapotú. Az ingatlan a hátsó lépcsőháztól balra eső helyiség, melyet a függőfolyosón keresztül lehet megközelíteni. Tulajdoni lap szerint öröklakás, azonban önálló rendeltetési egységekkel nem rendelkezik. Villanyóra kiépített az ingatlanban, falikút van, vízóra nincs és fűtés sincs. Belmagasság 3,84 m.

Összességében a belső műszaki állapot felújítandó-korszerűsítendő.

Épület:

Épület építési éve:	1886	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű bejárati ajtó, fa szerkezetű ablaok	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,84 m	galériázható
Belső nyílászárók:	nincs	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villany	felújítandó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

Megjegyzés:

Az ingatlan a lakhatás feltételeinek nem felel meg.

99

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 utcafronti homlokzat festett, kváderezett, műszaki állapotuk közepes. A belső udvar térburkolata töredezett, felülete zöld színű a mohától. A függőfolyók tartószerkezete alulról rozsdás, amely a szigetelés hiányából adódik.

Albetét:

Az albetét felhalmozott használati tárgyakkal teli, mely inkább tároló funkciót tölt be. A falak koszosak, a vakolat hullik. A nyílászárók gyenge állapotúak, fűtés nincs. A tulajdoni lap szerint öröklakás, azonban a lakás törvény szerint lakás céljára nem alkalmas helyiség.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem lakik benne senki.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	parketta	festett	7,48 m²	100%	7,48 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			7,48 m²		7,48 m²
Összesen, kerekítve:			**7 m²**		**7 m²**

Megjegyzés:

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

100

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 becsérték. 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% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. II. 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.

101

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 objekturnok 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 tégla 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.

<u>Telek eszmei értékének számítása:</u>

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Palotanegyed	
Társasház telek területe:	818 m²	
Eszmei hányad:	29	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	2,37 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	280 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**660 000 Ft**	**, Hatszázhatvanezer- Ft .**

102

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:	1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A	VIII. ker., Korányi Sándor utca	VIII. ker., Orczy negyed	VIII. ker., Kálvária tér	VIII. ker., Diószegi Sámuel utca	VIII. ker., Illés utca
megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	7	**18**	**18**	**23**	**25**	**22**
kínálat K / tényl.adásvétel T		**K**	**K**	**K**	**K**	**K**
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		**13 200 000**	**15 990 000**	**18 990 000**	**17 690 000**	**16 300 000**
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		696 667	843 917	784 370	672 220	703 864
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	1%	2%	2%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	5%	5%	10%	10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	5%	0%	5%
általános műszaki állapot		-10%	-15%	-10%	0%	-10%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		-5%	0%	-5%	0%	0%
funkció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		**-9%**	**-19%**	**-13%**	**2%**	**-4%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		634 663	684 416	679 264	684 320	679 228
Fajlagos átlagár:		**672 378 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**4 706 646 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**4 710 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

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

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

4 710 000 Ft

azaz **Négymillió-hétszáztízezer- Ft .**

103

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1085 Budapest, József krt. 15. II.	VIII. ker., Práter utca	VIII. ker., Visi Imre utca	VIII. ker., Kálvária tér
ingatlan megnevezése:	öröklakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	7	**24**	**25**	**25**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**100 000**	**115 000**	**100 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 750	4 140	3 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	2%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-15%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
Összes korrekció:		**-3%**	**-13%**	**-3%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 626 Ft/m2/hó	3 594 Ft/m2/hó	3 485 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 568 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Losoncinegyed, földszinti, jó állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/29239043

2. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, felújított állapotú, összkomfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28467515

3. adat: Orczynegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	3 568 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***269 741 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	13 487 Ft
Igazgatási költségek:	2%	5 395 Ft
Egyéb költségek:	5%	13 487 Ft
Költségek összesen:		***32 369 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		237 372 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***3 960 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 960 000 Ft

azaz **Hárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

104

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:	4 710 000 Ft	100%	4 710 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 960 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**4 710 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 710 000 Ft

azaz, **Négymillió-hétszáztízezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

105

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 710 000 Ft**

azaz **Négymillió-hétszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. május 17., péntek
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. május 28.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

106

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:8030804/3316/2017

2017.01.20

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36412/2/A/24 helyrajzi szám

1080 BUDAPEST VIII.KER. József körút 15. 2. emelet ajtó:21/A. *felulvizsgálat alatt*

I. RÉSZ

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	összes hányad	tulajdoni hányad
lakóház	7	0 1	46/10000	önkormányzati
85 bejegyző határozat: 115414/1/1999/1999.04.20			törlő határozat: 79268/2/2015/15.04.02	
lakás	7	0 1	29/10000	önkormányzati
86 bejegyző határozat: 79268/2/2015/15.04.02				

1. bejegyző határozat: 115414/1/1999/99.04.26
Társasház

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési adó: 115414/1/1999/99.04.2
jogcím: megosztás 113679/1997./08.16./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ONKORMANYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50770/4/2009/09.12.16
törlő határozat: 50770/6/2009/09.12.16
Társasház bejegyzése iránti kérelem elutasítása
jogosult:
név : Dr. Nikolcsanné Katalin Ügyvéd
cím : 1196 BUDAPEST XIX.KER. Kinfalódy utca 165

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50770/5/2009/09.09.21
törlő határozat: 50770/6/2009/09.12.16
Fellebbezés
az 50770/4/2009 sz. elutasító határozat ellen.
jogosult:
név : Dr. Nikolcsanné Katalin Ügyvéd
cím : 1196 BUDAPEST XIX.KER. Kinfalódy utca 165

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 125651/1/2014/14.07.11
törlő határozat: 125651/2/2014/14.07.11
Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása bejegyzés iránti kérelem elutasítása.
jogosult:
név: IUSK BUDAPEST, JÓZSEF KRT. 15. TÁRSASHÁZ
cím: 1088 BUDAPEST VIII.KER. József körút 15.

Folytatásra következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

107

Nem hiteles tulajdoni lap 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: 2/2 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:800000/33163/2017

2017.01.20

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36412/2/A/24 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

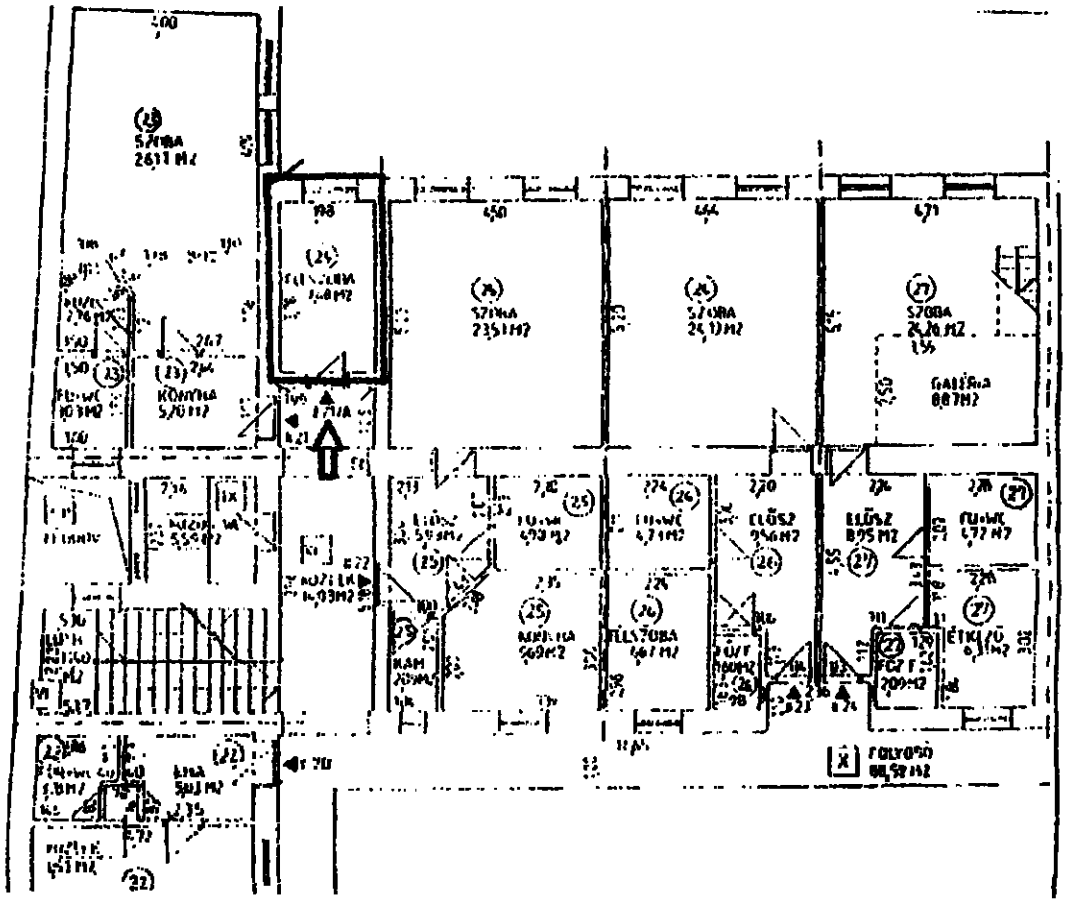
Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

108

ALAPRAJZI MELLÉKLET:	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A Hrsz: 36412/2/A/24	



Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., József krt. 15.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából eljáró Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII.ker. Kisfaludy u. 38. sz.) az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker., 36412/2. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., József krt. 15. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. tt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. tt. és a 19/1998 (VI. 18.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, József krt. 15. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

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

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

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

I.	Telek:	818.00 m²;
II.	Rekeszek:	188.60 m²;
III.	Tárolók:	174.97 m²;
IV.	Közlekedők (pince):	94.89 m²;
V.	Lépcsőház (utcai):	96.33 m²;
VI.	Lépcsőház (udvari):	51.41 m²;
VII.	Kapubalj:	14.46 m²;
VIII.	Udvarok:	184.69 m²;

IX.	Közös WC-k:		15.91 m²;
X.	Függőfolyosók:		129.30 m²;
XI.	Közlekedők (fszt-III. em.):		57.24 m²;
XII.	Légudvar:		5.49 m²;
XIII.	Légakna:		1.28 m²;
XIV.	Padlás	- teljes:	588.13 m²;
		- hasznos:	458.92 m²;

XV. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek, kémény pillérek.

XVI. Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások, erkélylemezek burkolat nélkül, függőfolyosó, lépcsőszerkezettel.

XVII. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

XVIII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

XIX. Homlokzati és lécsőházi nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.

XX. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal-, és padlóburkolatai.

XXI. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

XXII. Szennyvízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékei.

XXIII. Elektromoshálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

XXIV. Gázvezeték-hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig.

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

A társasházhoz összesen 35 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapes ker., 36412/2/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. I.em. 11. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, erkéllyel és a l tulajdonból 152/10000 hányad.

13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest ker., 36412/2/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. I.em. 12 alatti 2 szobás, 82 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a k tulajdonból 482/10000 hányad.

14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest ker., 36412/2/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. I.em. 12. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a kö tulajdonból 171/10000 hányad.

15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest ker., 36412/2/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. I.em. 13. alatti 1+1/2 szobás, 50 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a köz tulajdonból 292/10000 hányad.

16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest ker., 36412/2/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. I.em. 14. alatti 1 szobás, 44 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a köz tulajdonból 258/10000 hányad.

17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest ker., 36412/2/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. I.em. 15. alatti 1 szobás, 43 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a köz tulajdonból 255/10000 hányad.

18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VI. ker., 36412/2/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. I.em. 16. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közö tulajdonból 265/10000 hányad.

19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII ker., 36412/2/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 17. sz alatti 2+1/2 szobás, 70 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közö tulajdonból 412/10000 hányad.

20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII ker., 36412/2/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 18. sz alatti 2 szobás, 65 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 380/10000 hányad.

21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII ker., 36412/2/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 19. sz alatti 2 szobás, 84 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból,494/10000 hányad.

22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 20. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 172/10000 hányad.

23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 21. sz. alatti 1 szobás, 37 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 218/10000 hányad.

112

24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 21/a. sz. alatti 1/2 szobás, 7 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 44/10000 hányad.

25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 22. sz. alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 272/10000 hányad.

26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 23. sz. alatti 1+1/2 szobás, 47 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 275/10000 hányad.

27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. II.em. 24. sz. alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, galériával és a közös tulajdonból 273/10000 hányad.

28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 25. sz. alatti 2 szobás, 64 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 377/10000 hányad.

29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 26. sz. alatti 2 szobás, 72 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 423/10000 hányad.

30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 27. sz. alatti 2 szobás, 84 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 493/10000 hányad.

31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 28. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 173/10000 hányad.

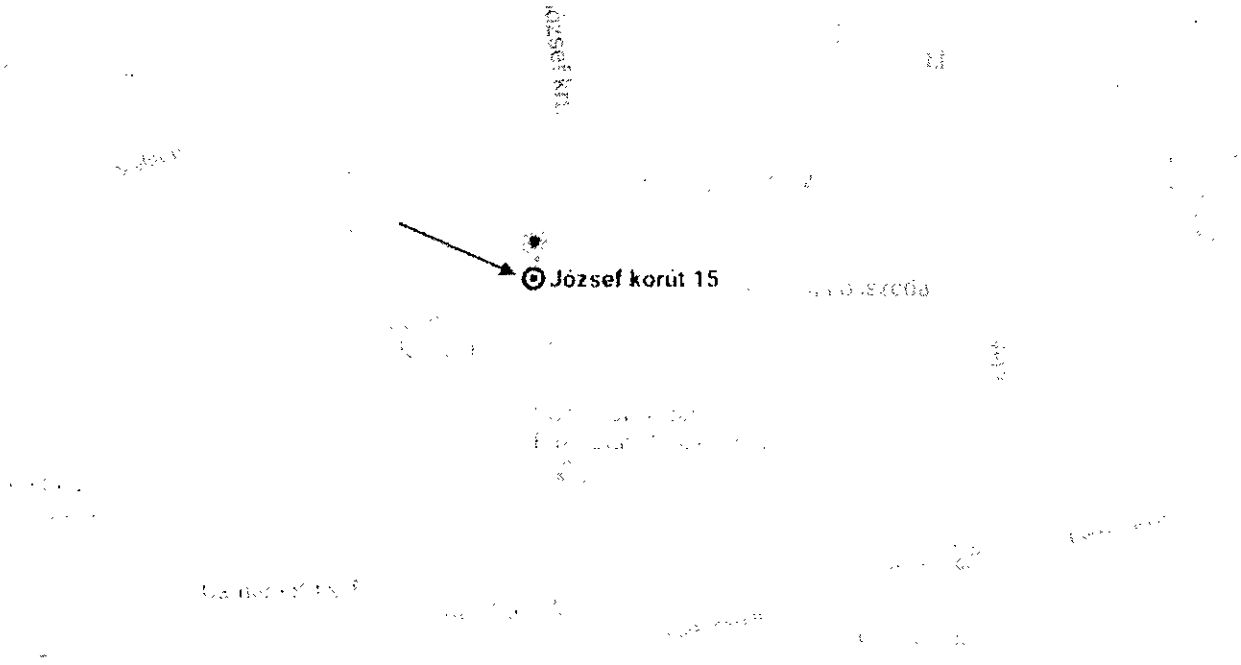
32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 29. sz. alatti 1+1/2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 324/10000 hányad.

33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 30. sz. alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 271/10000 hányad.

34. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/34 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 31. sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 267/10000 hányad.

35. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 35. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 36412/2/A/35 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József krt. 15. III.em. 31. sz. alatti 1 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 271/10000 hányad.

FOTÓMELLÉKLET:	OPB-VAGYONHERTEKELŐ KFT.
1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A Hrsz: 36412/2/A/24	



01. térkép

02. utcakép

03. utcafront

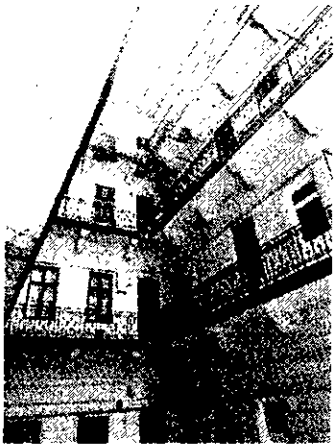
04. tetőszerkezet alatti rész

05. kapubejárat

114

FOTÓMELLÉKLET:	EPR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A Hrsz: 36412/2/A/24	

06. lépcsőház

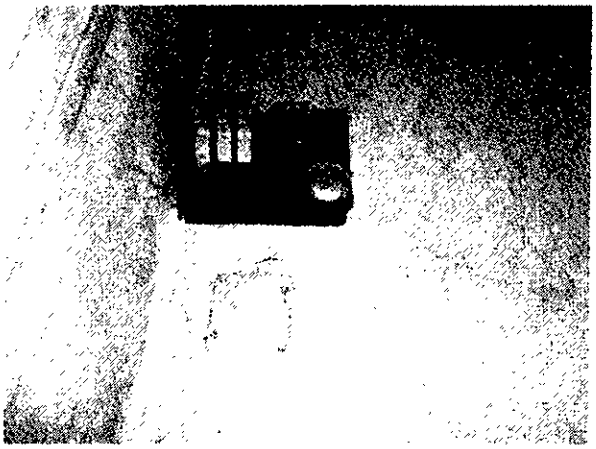


07. függőfolyosó

08. belső udvar

09. bejárat

10. villanyóra



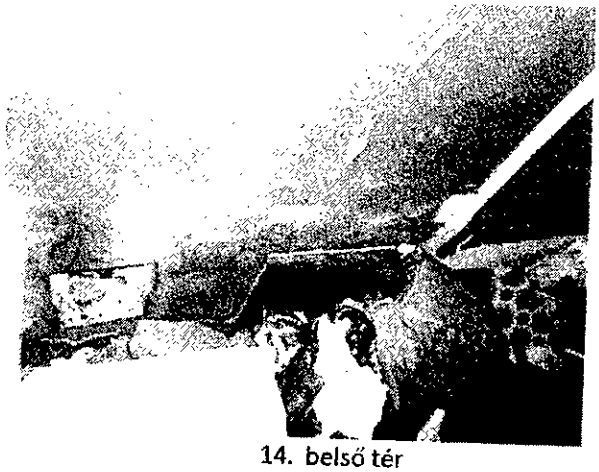
11. biztosítéktábla

115

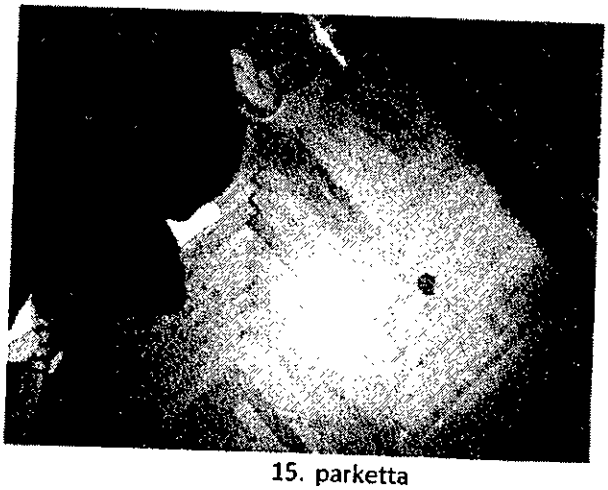
FOTÓMELLÉKLET:	CPB-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1085 Budapest, József krt. 15. II. em. 21/A Hrsz: 36412/2/A/24	

12. belső tér-kézmosó

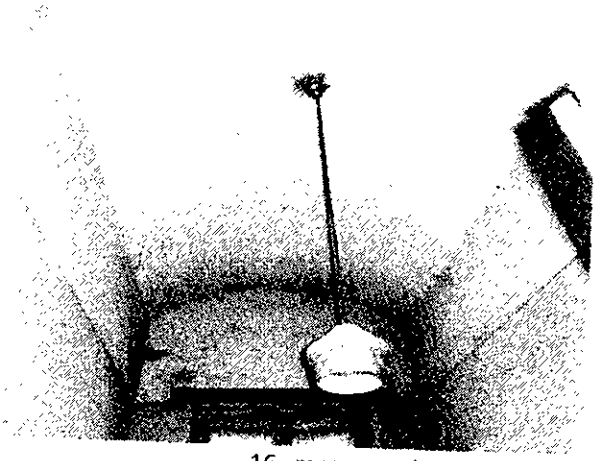
13. belső tér



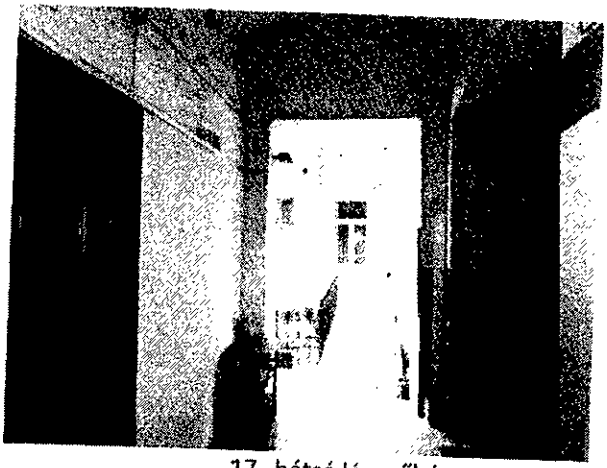
14. belső tér



15. parketta



16. mennyezet



17. hátsó lépcsőház

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-372

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 50-52 pinceszint 2.

szám alatti

38584/0/A/2 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. szeptember

Független | Megbízható | Értékmérő

117

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	:	JGK-372
Kerületen belüli elhelyezkedése	:	Tisztviselőtelep
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	:	1089 Budapest, Bíró Lajos utca 50-52 pinceszint 2.
Helyrajzi száma	:	38584/0/A/2
Ingatlan megnevezése	:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:	nincs hasznosítva
Szobák száma	:	1
Komfortfokozat	:	komfort nélküli
Az értékelés célja	:	Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	:	34 m²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	:	34 m² Fajlagos m2 ár: 336 646 Ft/m²
Társasház telek területe	:	2078 m²
Eszmei hányad	:	88 / 1000
Belső műszaki állapot	:	gyenge
Megközelíthetősége	:	alagsori
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: **11 450 000 Ft**
azaz **Tizenegymillió-négyszázötvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **8 780 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **8 590 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-ötszázkilencvenezer- 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. szeptember 4.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. szeptember 11.

2019 SZEPT 17.

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

118

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Bíró Lajos utca 50-52 pinceszint 2.
Tulajdoni lap szerinti területe:	34,0 m²
Helyrajzi száma:	38584/0/A/2
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

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 Tisztviselőtelep kerületrészében, a Könyves Kálmán körutat az Orczy úttal összekötő, gyér forgalmú utcában utcafronti beépítésű épület alagsori részén érhető el. Az utca szilárd burkolattal ellátott, két oldalán fizetős parkolóhelyekkel. Környezetében jellemzően hasonló, kis lakásszámú 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:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☐ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pinceszint + félemelet szintkialakítású épület az 1910-es években épült, kisméretű égetett tégla falazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa szerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel. Az értékelt ingatlan az épület pinceszintjén található, melyet a belső közlekedőn keresztül érhetünk el.

A vizsgált ingatlan három helyiséggel rendelkezik, melyben wc és fürdőszoba nem került kiépítésre. Villanyóra kiépített, de a villany nem működik. Jelenleg víz és gáz nincs a lakásban. Az albetét fűtésére egy db kéményre kötött kályha kiépített. A lakás teljesen romos és lakhatatlan, dohos, felázott, vizes. Az ingatlan burkolatai, valamint a felületképzések rosszak. A lakásnak 1 db faszerkezetű ablaka van, amely udvarra néz, műszaki állapota gyenge.

Belmagasság 2,80 m.

A lakás jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében erőteljesen amortizált állapotú, jelentős felújítást igénylő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1910	**Műszaki állapot**
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglaboltozatos	felújítandó
Tetőszerkezete:	fa összetett nyeregtető szerkezet	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	cementlap, parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs vizeshelyiség	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs vizeshelyiség	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	2,80 m	alacsony
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	kéményre kötött kályha	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, gáz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra és 2 db gázóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:	n.a.	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**gyenge**

Megjegyzés:

120

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 utcafronti homlokzat festett, műszaki állapotuk közepes. A földszinti részen mindenhol felázások, salétromosodás és vakolatmállás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik.

Albetét:

Az albetét erőteljesen erodált állapotban van mind műszakilag, mind esztétikailag. A falazaton talaj menti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás tapasztalható. A helyiségek dohosak, amely az elégtelen szellőztetés és a vizesedés miatt alakulhatott ki.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
konyha	cementlap	festett	8,37 m²	100%	8,37 m²
kamra	cementlap	festett	3,42 m²	100%	3,42 m²
szoba	parketta	festett	21,81 m²	100%	21,81 m²
					0,00 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			33,60 m²		33,60 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.

121

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 becsérték. 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% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. III. 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.

122

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 tégla 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:	Tisztviselőtelep	
Társasház telek területe:	2078 m²	
Eszmei hányad:	88	/ 1000
Albetétre jutó telek terület:	182,86 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	**8 780 000 Ft**	**, Nyolcmillió-hétszáznyolcvanezer- Ft .**

123

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
Ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Bíró Lajos utca 50-52 pinceszint 2	VIII. ker., Tisztviselő-telep	VIII. ker., Reguly Antal	VIII. ker., Salétrom utca	VIII. ker., Reguly Antal	VIII. ker., Reguly Antal
megnevezése:	lakás	raktár	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	34	50	37	59	52	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		18 400 000	18 900 000	26 900 000	18 500 000	18 950 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		349 600	485 270	433 136	337 981	360 050
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	1%	5%	4%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		-5%	-15%	-15%	-10%	-10%
eltérő felszereltség, komfortfokozat		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		5%	0%	0%	0%	0%
ház állapota		0%	-10%	0%	10%	0%
Összes korrekció:		**-2%**	**-29%**	**-20%**	**-1%**	**-12%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		343 307	342 601	346 508	333 249	317 564
Fajlagos átlagár:		**336 646 Ft/m^2**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**11 445 964 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**11 450 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Tisztviselőtelep, félszuterén közepes műszaki állapotú lakásként hasznosítható, 2 szobás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/26637708
2. adat:	Tisztviselőtelep, félszuterén jó műszaki állapotú lakás, 1+1 szobás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/28463069
3. adat:	Részben felújított szuterén szinten lévő 1+1 szobás lakás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/29873915
4. adat:	Tisztviselőtelep, félszuterén lakás, felújítandó 1+1 szobás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/29623694
5. adat:	Tisztviselőtelep, alagsori lakás, 2+1 szobás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/26104283

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

11 450 000 Ft

azaz **Tizenegymillió-négyszázötvenezer- Ft .**

124

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Bíró Lajos utca 50-	VIII. ker., Vajda Péter	VIII. ker., Orczy út	VIII. ker., Bíró Lajos
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	34	**36**	**23**	**45**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**130 000**	**120 000**	**130 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 250	4 696	2 600
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-1%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-15%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	0%
Összes korrekció:		**-30%**	**-36%**	**6%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 282 Ft/m2/hó	3 001 Ft/m2/hó	2 759 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 680 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Tisztviselőtelepen, földszintes 1,5 szobás jó műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/27581829

2. adat: Tisztviselőtelepen, 1. emeleti, 1 szobás felújított műszaki állapotú lakás, gázkonvektoros fűtéssel. Ingatlan.com/30230777

3. adat: Tisztviselőtelepen, 2. emeleti, 1 szobás felújított műszaki állapotú lakás, gázcikró fűtéssel. Ingatlan.com/24570833

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 680 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	80%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***874 752 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	43 738 Ft
Igazgatási költségek:	2%	17 495 Ft
Egyéb költségek:	5%	43 738 Ft
Költségek összesen:		***104 970 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		769 782 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***11 000 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 000 000 Ft

azaz **Tizenegymillió- Ft .**

125

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:	11 450 000 Ft	100%	11 450 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 000 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**11 450 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 450 000 Ft

azaz, **Tizenegymillió-négyszázötvenezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

126

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Bíró Lajos utca 50-52 pinceszint 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 450 000 Ft**

azaz **Tizenegymillió-négyszázötvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. szeptember 4.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. szeptember 11.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

127

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: 8000004/202365/2019

2019.04.26

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 38584/0/A/2 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII.KER. Bíró Lajos utca 50-52. pinceszint, ajtó 2 "felelvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai.

megnevezés	terület m²	szobák száma egész/fél	számos hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1 0	88/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999992/1999/1999 01.22

2. bejegyző határozat: 118454/1995/1995.06.20
Tartozhat:
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, erkezési idő: 118454/1995/1995.06.20
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1995/1993.12.06
jogcím: eredeti felvétel: 118454/1995/1995.06.20
jogállás: tulajdonos
[illegible] VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
[illegible] 1089 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyítás nem rendelkezik

128

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

1997 MARC 06.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 2174., tulajdoni lapon 38584. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Bíró Lajos u. 50-52. sz. alatt, 2078 m2 területű Budapest Fővaros Józsefvarosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlan a 568/1993. IX.26.) kelt határozata alapján elidegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

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

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. Telek (2078 m²) területe és az azon lévő udvar, járda, kerítés (82 fm.), térburkolat, és külső lépcsők.

I.. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.

II. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.

IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.

4/12.9

V. Pincei tárolók 6 db, 61,57 m² alapterülettel.

VI. Az épület lejárója, lépcsőháza 2 db, 36,56 m² alapterülettel

VII. Az épület közlekedői, 2 db, 29,31 m² alapterülettel

VIII. Padlástér 260,00 m² alapterülettel.

IX. Légudvarok 2 db, 2,80 m² alapterülettel

X. Pincei közös WC 1,10 m² alapterülettel.

XI. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.

XII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.

XIII Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.

XIV. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőéig

XV. Közös használatú helyiségek nyílászárói.

XVI. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.

XVII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerzettek, vagy a jövőben beszerzetni fognak.

A közös tulajdon 1000/1000 egymás hányadból áll. Az V. számmal jelzett tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

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

1.- A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illető a terveken 1.számmal jelölt pince 1. ajtószámú, szobából, konyhából, WC-ből álló öröklakás 32,90 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 86/1000 hányadrész

2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt pince 2. ajtószámu, szobából, konyhából, kamrából álló öröklakás 33,60 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 88/1000 hányadrész.

3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt pince 3. ajtószámu, szobából, konyhából, kamrából álló öröklakás 28,30 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 75/1000 hanyadrész.

4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt pince 4. ajtoszámu, mely fakühelyiségből álló öröklakás 18,54 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 48/1000 hányadrész.

5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt pince 5. ajtószámu, mely szobából, konyhából álló öröklakás 27,04 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 71/1000 hányadrész.

6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, szobából, álló öröklakás 28,80 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 75/1000 hanyadrész.

7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, szobából, félszobából, előtérből, WC-ből, konyhából álló öröklakás, 36,71 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 96/1000 hányadrész.

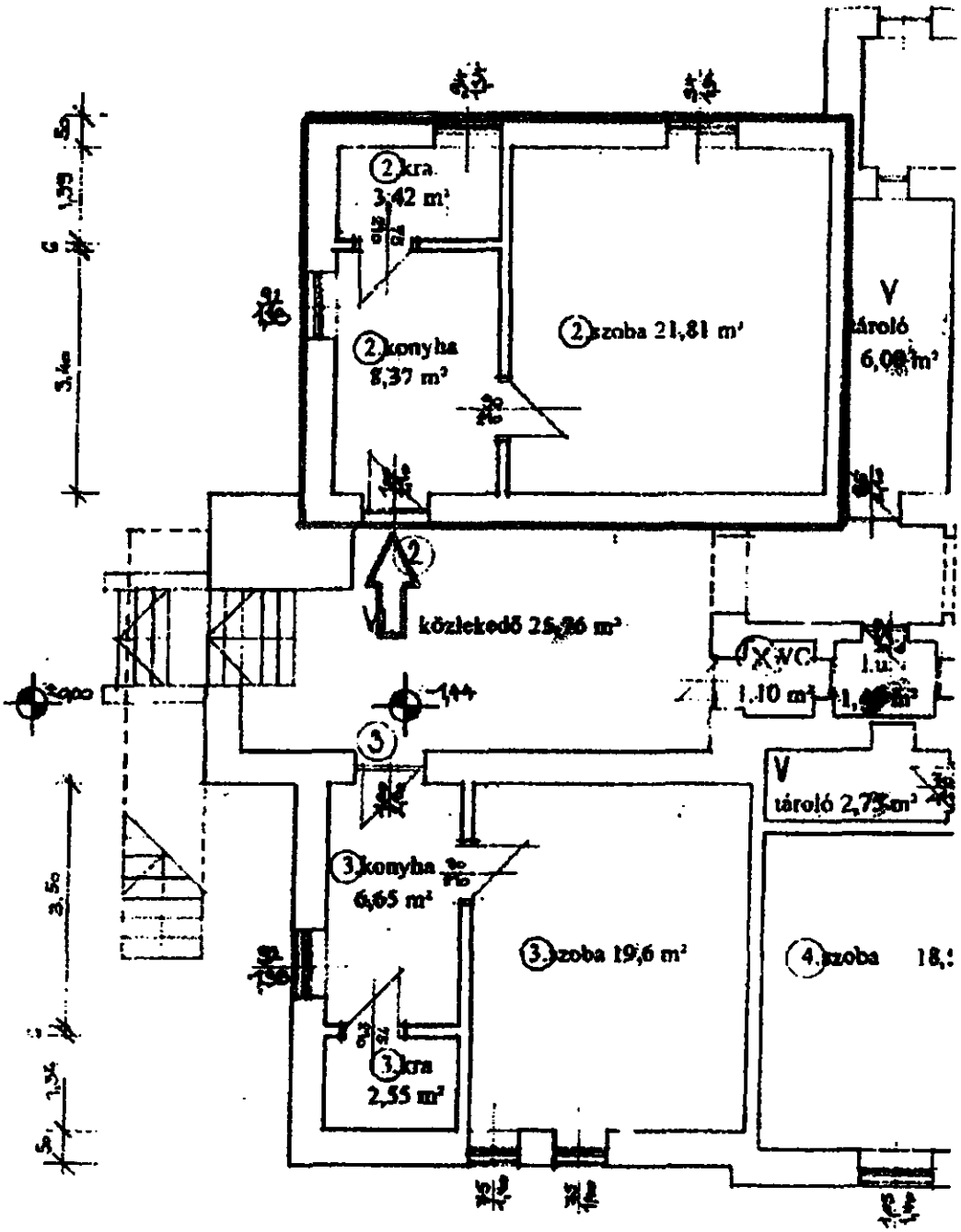
8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, 3 szobából, előtérből, konyhából, tárolóból, közlekedőből, fürdőszobából álló öröklakás 106,83 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 279/1000 hányadrész.

9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, 2 szobából, előtérből, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 54,60 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 143/1000 hányadrész.

10./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 10. számmal jelölt nem lakáscélu helyiség, garázs 15,00 m2 alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 39/1000 hanyadrész

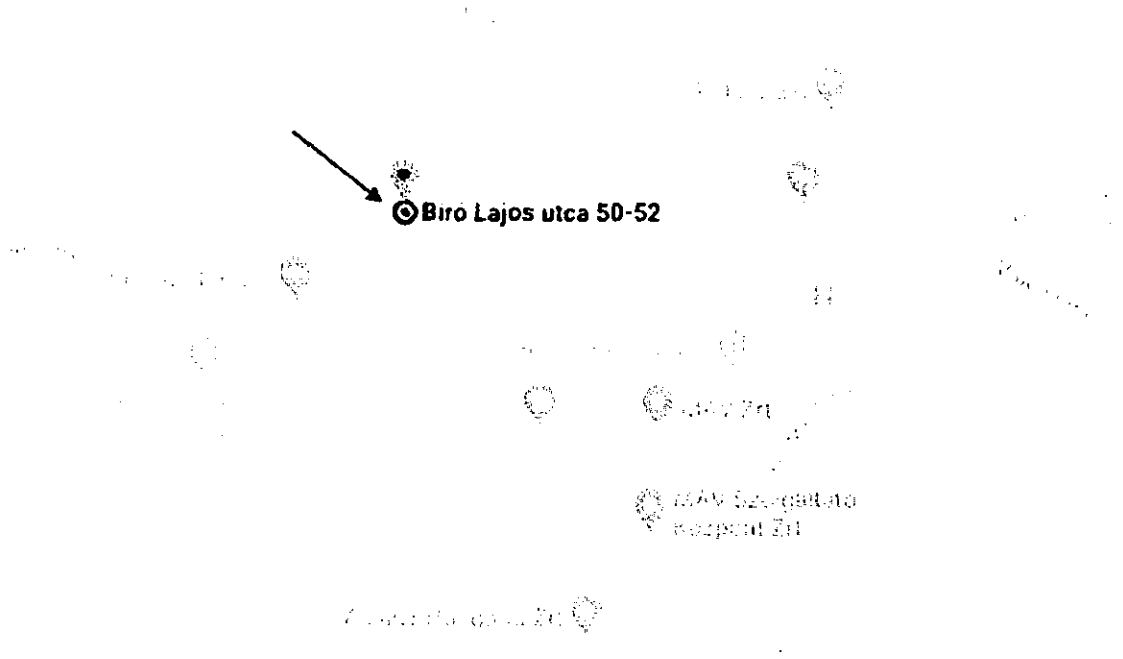
131

ALAPRAJZ



132

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép

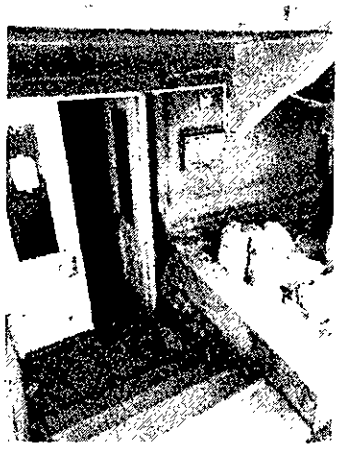
02. utcakép

03. utcafront

04. homlokzat

05. kapubejárat

133



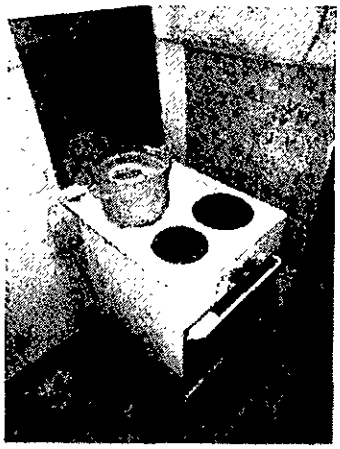
06. ingatlan megközelítése

07. közlekedő (nem az ingatlan része)

08. elektromos kapcsolótábla

09. ingatlan bejárata

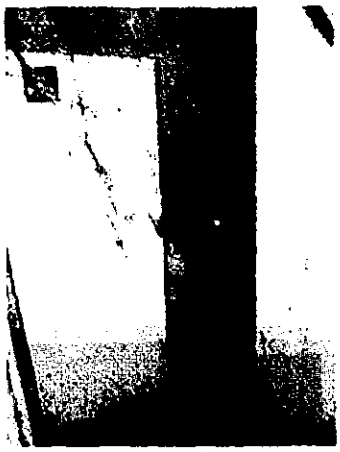
10. konyha



11. konyha

12. konyha

13. szoba



14. kamra

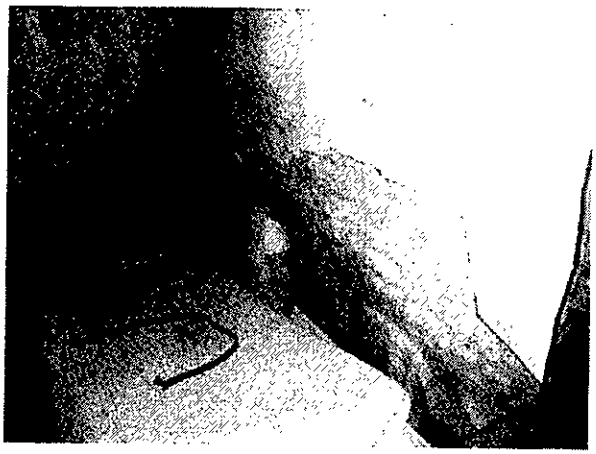
15. szoba

16. szoba

17. szoba

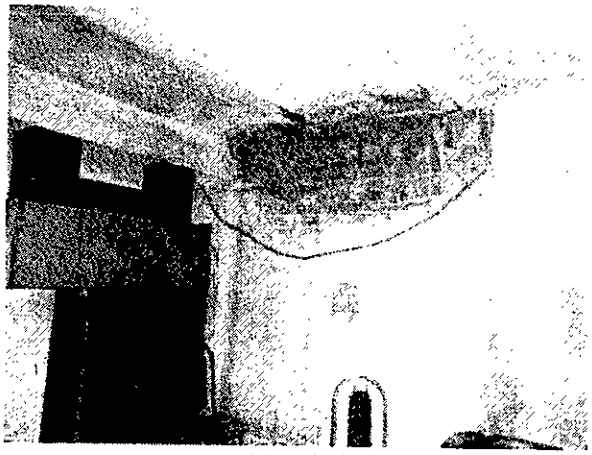
135

18. felázás



19. felázás

20. nyílászáró



21. vakolathullás

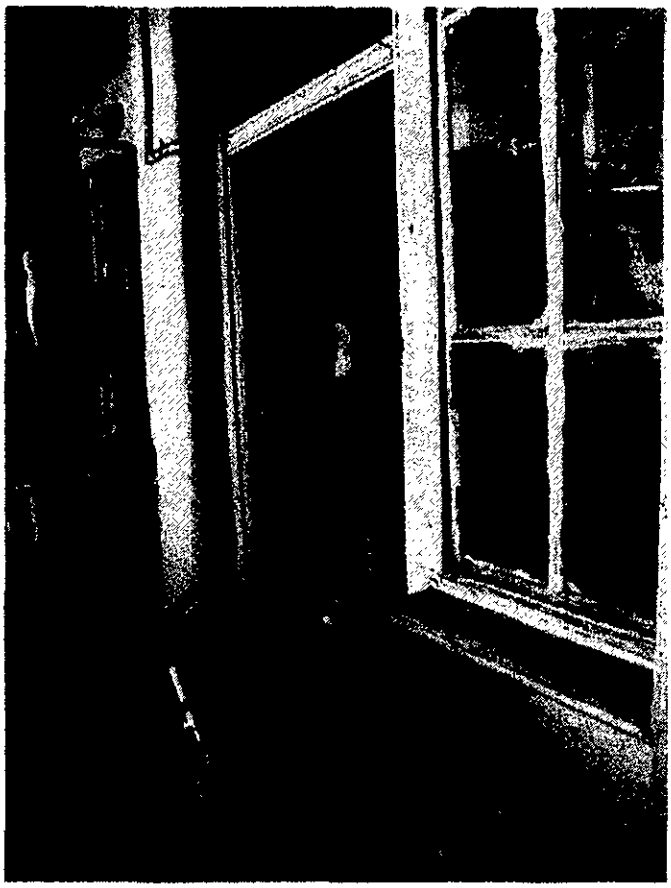
22. gázórák a háttérben

23. villanyóra

136

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12. szám (hrsz. 35976/0/A/37) alatti, Önkormányzati tulajdonú II. emelet 13. számú lakás forgalmi értékéről



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

Készült : 1 példányban

Budapest, 2019. október 10.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Orczy negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Diószeghy Sámuel utca 12. II/13.
Hrsz.	: 35976/0/A/37

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: lakás
Épületen belüli elhelyezkedése	: emeleti (udvari)
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 15 m²
Belmagasság	: 2,7 m
Eszmei hányad	: 140/10.000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Lakóház telkének területe	: 958 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2019. október 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 564.000,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 8.460.000,- Ft**
	azaz Nyolcmillió-négyszázhatvanezer forint
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 2.100.000,- Ft
	azaz Kettőmillió-százezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	: **5.920.000,-Ft**
	azaz Ötmillió-kilencszázhúszezer forint

Budapest, 2019.október 10. Készítette:

2019 OKT 22.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

138

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság** (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 12. II/13. szám alatti, 35976/0/A/37 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. 09.02.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

139

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: Diószeghy Sámuel utca 12. II/13.
Helyrajzi szám	: 35976/0/A/37
Megnevezése	: lakás
Terület	: 15 m^2
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Orczy negyed elnevezésű városrészben, a Diószeghy Sámuel utcában, a Sárkány utca és Rozgonyi utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében többnyire társasházas jellegű ingatlanok a jellemzőek. Az utcák burkoltak, közművesítettek. A társasház és a vizsgált ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal, trolibuszokkal, és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben az Orczy út felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

építés ideje	: 1900
ingatlan típusa	: társasház
építési mód	: hagyományos, tégla
alapozás	: beton sávalap
szigetelés	: bitumenes szigetelőlemez
tartószerkezet	: tégla szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás födém, átlagos állapotú
falazat	: tégla szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, közepes állapotú

<u>Értékelt ingatlan</u>

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

140

Az értékelt ingatlant magában foglaló épület az 1900-as években épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint, az udvari traktusban + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Diószeghy Sámuel utcában, a Sárkány és a Rozgonyi utca között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Villany, víz és csatorna közmű áll rendelkezésre.
A vizsgált ingatlan félszobára, konyhára, fürdőszobára osztott, melyek belmagassága 2,7 m.
A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, a vizes helyiségekben járólapokkal, a szobákban parkettával burkolt, rossz állapotú. A falak vakoltak, festettek a vizes helyiségekben csempézettek is, rossz állapotúak. A fürdőszobában a fal ki lett bontva a szomszéd lakás felé, az ajtó tok látható, de láthatóan fa lappal lezárt. Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk a szemle során.
Az ingatlan a szemle során üres volt.
Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m^2
Ingatlan helyiségei	
Félszoba	10,16
Fürdő	2,25
Konyha	2,77
Összesen	**15,18**
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**15,18**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**15,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 15,0 m^2.

141

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Diószeghy S. utca 12.	Dugonics utca	Diószeghy S. utca	Illés utca	Orczy út	Tömő utca
Épületen belüli elhelyezkedés	2.emelet	1.emelet	2.emelet	3.emelet	2.emelet	2.emelet
Ingatlan hasznos összterülete	15	26	31	37	23	30
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Építés éve	1900	1900	1924	1910	1896	1916
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz áll.	tégla, közepes állapot	tégla, jó állapot	tégla, közepes áll.	tégla, jó állapot	tégla, felújított áll.
Eladási ár Ft-ban		14 600 000	23 400 000	22 100 000	18 300 000	19 800 000
Eladás ideje		2019	2019	2019	2019	2019
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis	Adatbázis
Fajlagos kínálati ár (Ft/m²)		**561 538**	**754 839**	**597 297**	**795 652**	**660 000**
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	nagyobb 5%	hasonló 0%	nagyobb 5%
használhatóság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek, komfortosság (4)		jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%	jobb -10%
műszaki állapot (5)		jobb -5%	jobb -10%	jobb -5%	jobb -10%	jobb -15%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
A piaci korrekció mértéke összesen		*-15%*	*-15%*	*-10%*	*-20%*	*-20%*
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		**477 308**	**641 613**	**537 568**	**636 522**	**528 000**
A figyelembe vett súlyszámok	**100%**	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	**564 202**					
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	**8 460 000**	***azaz Nyolcmillió-négyszázhatvanezer forint***				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	**5 920 000**	***azaz Ötmillió-kilencszázhúszezer forint***				

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m^2)	958	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	140	
Albetétre jutó telekhányad ($m^{2)}$	13	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m^2)	160 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	**2 100 000**	***azaz Kettőmillió-egyszázezer forint***

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1089 Budapest, Diószeghy Sámuel utca 12. szám (35976/0/A/37 hrsz) alatti 2. emelet 13. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

8.460.000 Ft-ban,
azaz
Nyolcmillió-négyszázhatvanezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. október 10.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-988664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

143

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

145

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/405014/2019

2019.09.02

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 35976/0/A/37 helyrajzi szám

1099 BUDAPEST VIII.KER. Diószegi Sámuel utca 12. 2. emelet. ajtó:13.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
öröklakás	15	0	1	140/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 126209/1/2003/03.04.07

1. bejegyző határozat: 126209/1/2003/03.04.07
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 126209/1/2003/03.04.07
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 246817/1993./12.06./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.
törzsszám: 10826567

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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
Nem hiteles tulajdoni lap

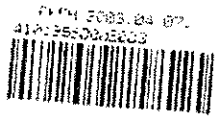
146

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Diószeghy Sámuel utca 12.

(Hrsz.: 35976)



2003.
Budapest VIII. kerület

147

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/28** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. I. emelet 15. sz.** alatti 1 szobás, **28 m²** alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **256/10000** hányad.

29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/29** hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 17.** sz. alatti 1 szobás, **18 m²** alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból **167/10000** hányad.

30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/30** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 18. sz.** alatti 1 szobás, **12 m²** alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból **113/10000** hányad.

31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/31** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 1. sz.** alatti 2 szobás, **39 m²** alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **356/10000** hányad.

32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/32** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 5. sz.** alatti 1 szobás, **28 m²** alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból **256/10000** hányad.

33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 33. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/33** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 6. sz.** alatti 1 szobás, **28 m²** alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból **254/10000** hányad.

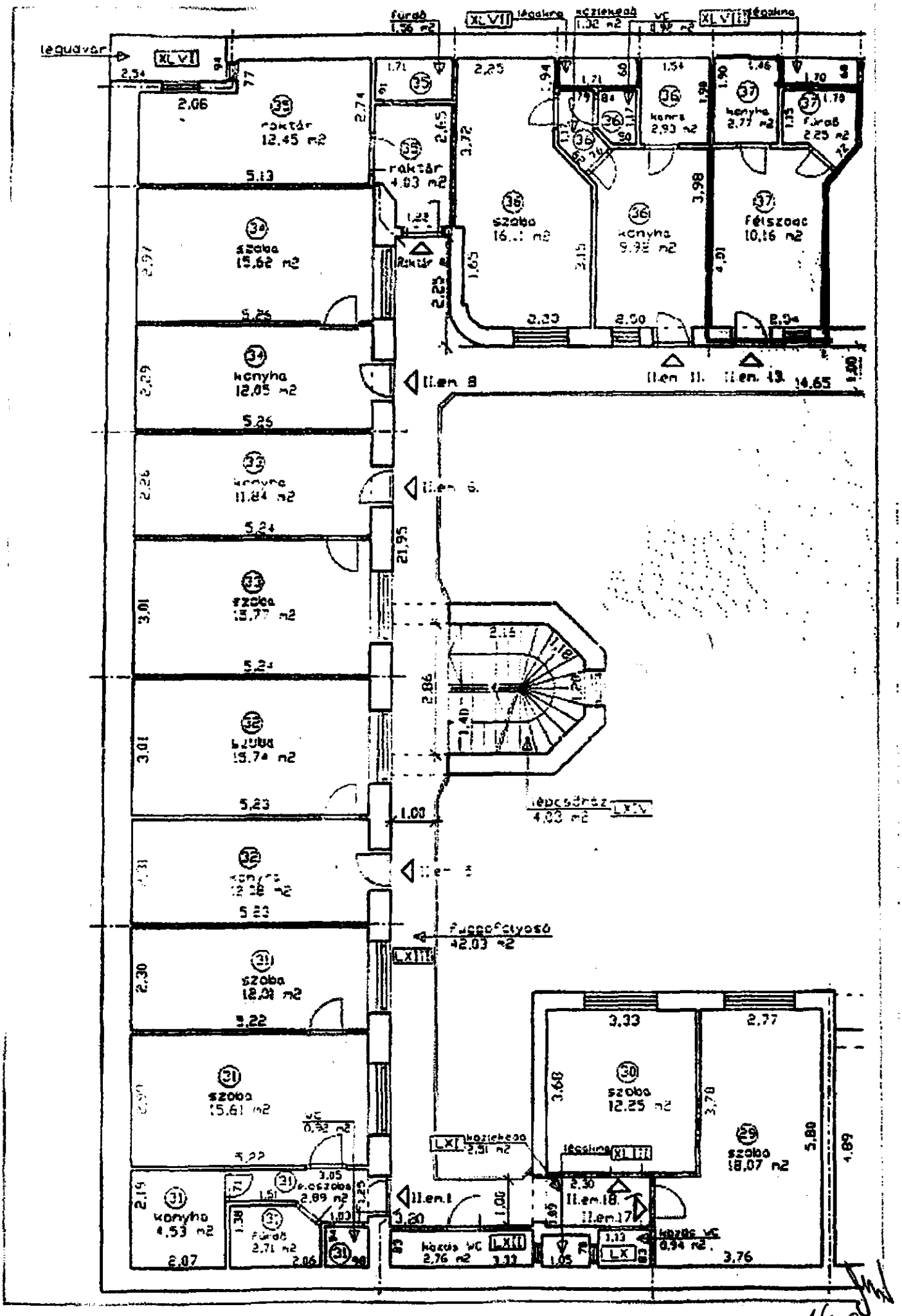
34. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 34. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/34** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 8. sz.** alatti 1 szobás, **28 m²** alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból **255/10000** hányad.

35. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 35. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/35** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emeleti, 18 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 4.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **166/10000** hányad.

36. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 36. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/36** hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 11. sz.** alatti 1 szobás, **31 m²** alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **288/10000** hányad.

37. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 37. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., **35976/A/37** hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., **Diószeghy Sámuel utca 12. II. emelet 13. sz.** alatti 1/2 szobás, **15 m²** alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból **140/10000** hányad.

148



legudvar
XLVI
XLVII
XLVIII
XLIV
XLIII
XLII
XLI
XL
raktár 12,45 m2
raktár 4,03 m2
szoba 15,62 m2
konyha 12,05 m2
konyha 11,84 m2
szoba 15,77 m2
szoba 15,74 m2
szoba 12,01 m2
szoba 15,61 m2
konyha 4,53 m2
fürdő 2,71 m2
szoba 16,11 m2
konyha 9,92 m2
konyha 2,77 m2
fürdő 2,25 m2
félszoba 10,16 m2
II.em. 8
II.em. 6.
II.em. 11.
II.em. 13.
II.em. 1
II.em. 18.
II.em. 17
lépcsőház 4,03 m2
fugapfolyosó 42,03 m2
szoba 12,25 m2
szoba 18,07 m2
kozás WC 2,76 m2
kozás WC 0,94 m2

149

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 2.emelet 13. lakás Hrsz.: 35976/0/A/37

Környezet, utca

A társasház utcai homlokzata

A társasház bejárata

A társasház kapuja

A társasház udvara

2019. október 8.

150

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 2.emelet 13. lakás Hrsz.: 35976/0/A/37

Társasház lépcsőháza

A vizsgált ingatlan bejárata

Bejárat

Félszoba

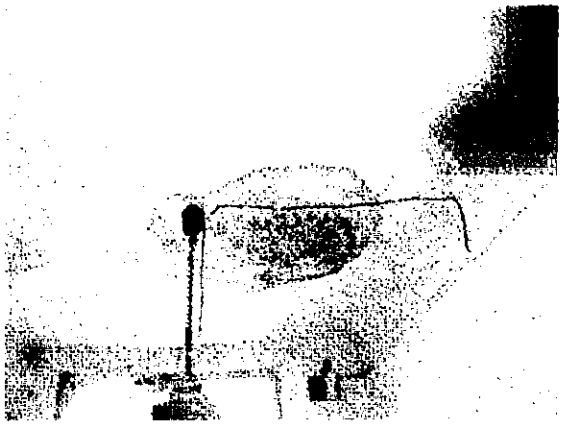
Fürdő, WC

Konyha

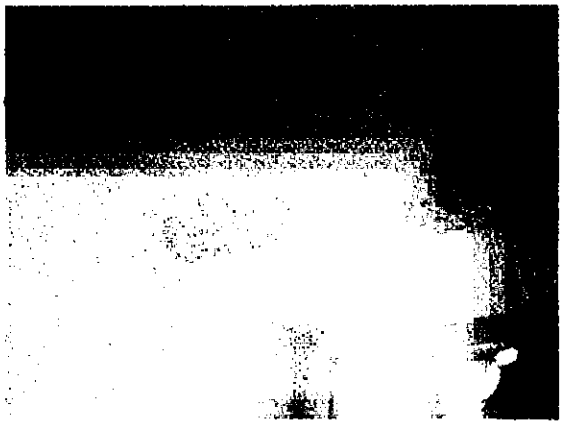
2019. október 8.

151

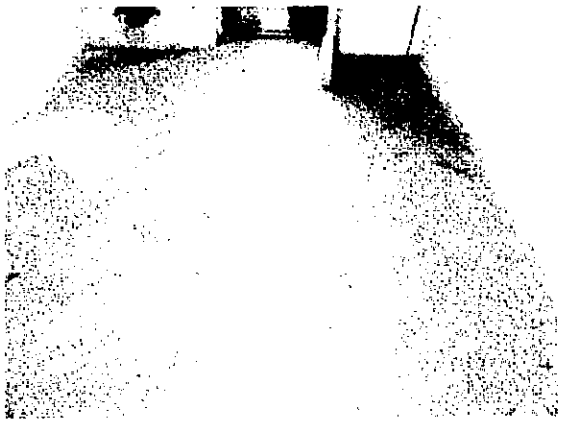
1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 12. 2.emelet 13. lakás Hrsz.: 35976/0/A/37

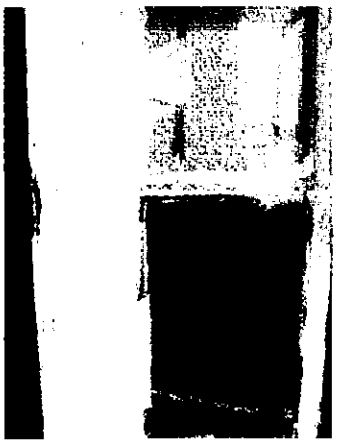


Beázás

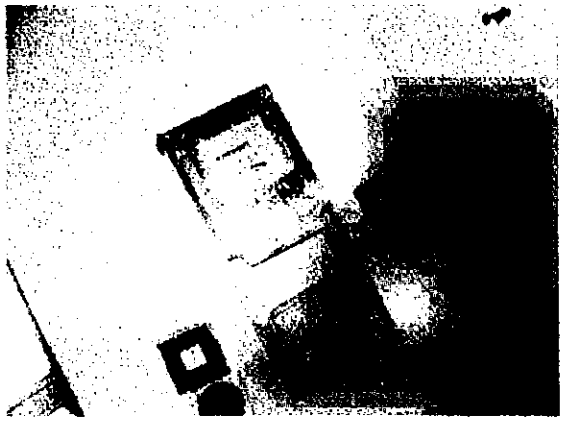


Beázás





Hiányos fa parketta, betört rossz fa ablak



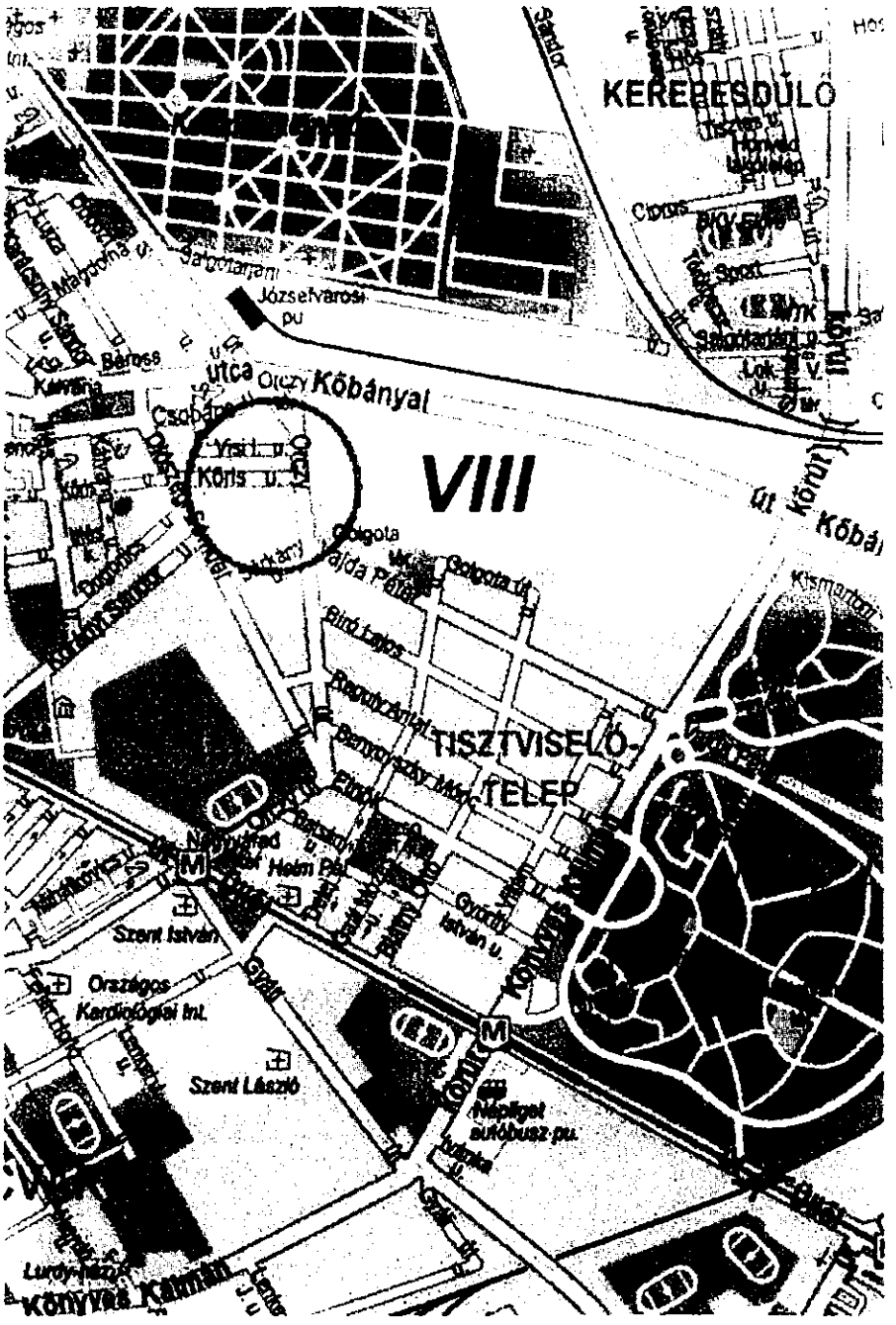
Villanyóra

2019. október 8.

152

Térkép

Budapest, VIII. ker. Diószeghy Sámuel utca 12.



153

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Leonardo da Vinci utca 2/B. szám (hrsz. 35722/0/A/6) alatti, Önkormányzati tulajdonú földszint 6. számú lakás forgalmi értékéről

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

Készült : **1 példányban**

Budapest, 2019. október 10.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész)	: Budapest, VIII. ker. Szigony-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó	: Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 6.
Hrsz.	: 35722/0/A/6

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos	: Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő	: nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG	: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: lakás
Épületen belüli elhelyezkedése	: udvari
Közmű-ellátottság	: villany, víz, csatorna,
Építési technológia	: hagyományos, tégla
Alapterület	: 24 m^2
Belmagasság	: 3,8 m
Eszmei hányad	: 272/10.000
Komfortfokozat	: komfort nélküli
Lakóház telkének területe	: 541 m^2

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja	: 2019. október 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték	: 654.167,-Ft/m^2
Az ingatlan forgalmi értéke	**: 15.700.000,- Ft**
	*azaz **Tizenötmillió-hétszázezer** forint*
Az ing.-hoz tartozó telekhányad eszmei értéke	: 2.900.000,- Ft
	azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke	**:10.990.000,-Ft**
	*azaz **Tízmillió-kilencszázkilencvenezer.** forint*

Budapest, 2019. október 10. Készítette:

2019 OKT 22.

1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-939664

Tóronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

155

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság** (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. szám alatti, 35722/0/A/6 hrsz-ú, földszint 6. számú lakás értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2019. október 8.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2019. szeptember 27.)
- társasházi alapító okirat (részlet)
- társasházi szintrajz (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

156

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint 6.
Helyrajzi szám	: 35722/0/A/6
Megnevezése	: lakás
Terület	: 24 m^2
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Szigony-negyed elnevezésű városrészben, a Leonardo da Vinci utcában, A Nap utca és a Baross utca között lévő társasház földszintjén található. Környezetében régebbi és újabb építésű, társasházas és üzleti célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A társasház és az értékelt ingatlan is közműves. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal és trolikkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Leonardo da Vinci utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1900-as évek eleje
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégla
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégla szerkezet, közepes állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: tégla szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, átlagos állapotú
külső felületképzés:	kőporos vakolat, gyenge állapotú

<u>Értékelt ingatlan</u>

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

Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1900-as évek elején épült, hagyományos tégla szerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan Leonardo da Vinci utcában, A Nap utca és a Baross utca között lévő társasház földszintjén található, a társasház udvaráról önállóan megközelíthető. Gáz kivételével minden közművel rendelkezik.
A vizsgált ingatlan előszoba+konyhára és 1 szobára osztott, melyek belmagassága 3,8 m.
A faszerkezetű bejárati ajtó és ablak, OSB lapokkal védett, rossz állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, rossz állapotú. A padozat beton, az előszoba+konyha részben metlachival burkolt, a szobában parkettával burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek az előszoba+konyha részben részben csempézettek, több helyen vizesedés, beázás, vakolatleválás látható, rossz állapotú.
Gépészeti berendezést és hőleadót nem találtunk.
Az ingatlan a szemle során üres volt.
Az ingatlan összességében rossz műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

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

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m^2
Ingatlan helyiségei	
Előszoba+ Konyha	6,42
Kamra	1,82
Szoba	15,31
Összesen	**23,55**
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m^2)	**23,55**
Tulajdoni lap szerinti terület (m^2)	**24,00**

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 24,0 m^2.

158

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

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

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Leonardo da Vinci u. 2B.	Baross utca		Futó utca		Nap utca		Nagy Templom utca		Tömő utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	földszint	földszint		földszint		földszint		földszint		földszint	
Ingatlan hasznos összterülete	24	28		42		33		27		30	
Komfortfokozata	komfort nélküli	komfortos		komfortos		komfortos		komfortos		komfortos	
Építés éve	1900.	1895		1921		1920		1911		1924	
Szerkezet, állapot	Tégla, rossz állapot	tégla, felújított állapot		tégla, jó állapot		tégla, átlagos áll.		tégla, felújított áll.		tégla, közepes áll.	
Eladási ár Ft-ban		19 900 000		35 000 000		23 100 000		26 200 000		22 000 000	
Eladás ideje		2019		2019		2019		2019		2019	
Összehasonlító adat forrása		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis		Adatbázis	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m^2)		710 714		833 333		700 000		970 370		733 333	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-10%
műszaki állapot (5)		jobb	-10%	jobb	-10%	jobb	-5%	jobb	-10%	jobb	-5%
ingatlan elhelyezkedése épületen belül (6)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
A piaci korrekció mértéke összesen		*-20%*		*-15%*		*-15%*		*-20%*		*-15%*	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m^2)		568 571		708 333		595 000		776 296		623 333	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m^2)	654 307										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	15 700 000	***azaz Tizenötmillió-hétszázezer forint***									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	10 990 000	***azaz Tízmillió-kilencszázkilencvenezer forint***									

4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

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

Teleknagyság (m^2)	541	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	272	
Albetétre jutó telekhányad (m^2)	15	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m^2)	200 000	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	**2 900 000**	***azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint***

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

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

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. szám (35722/0/A/6 hrsz) alatti földszint 6. számú lakás jelenlegi piaci értékét:

15.700.000 Ft-ban,
azaz
Tizenötmillió-hétszázezer forintban

határoztuk meg.

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

Budapest, 2019. október 10.

Grifton Property Kft.
1139 Budapest, Váci út 95
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-936664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

160

5. Speciális feltételezések, korlátozások

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MELLÉKLETEK

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

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/456147/2019

2019.09.27

BUDAPEST VIII.KER.
Belterület 35722/0/A/6 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Leonardo da Vinci utca 2/B. földszint. ajtó:6.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		tulajdoni hányad	tulajdoni forma
lakás	24	1	0	272/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: 129152/2/2011/11.08.09

1. bejegyző határozat: 129152/2/2011/11.08.09
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 129152/2/2011/11.08.09
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 111865/1995/1995.06.09.
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST.VIII.KER. Baross utca 65-67

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap

163

Budapest VIII., [illegible] (30922 [illegible]) [illegible]

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATA

Készítette:

Dr. [illegible] Ágnes [illegible]
[illegible]
ügyvéd

[illegible] ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
[illegible] ÁGNES
[illegible]

164

Dr. SZÜTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZÜTS ÁGNES
ügyvéd
1057 Budapest, Teréz krt 39 III 9
Tel./Fax 06-1/705-3379

[illegible]

V.	Padlás	393,00 m²
	Összesen:	393,00 m²

[illegible]

VI.	Közlekedő, rekeszek	145,00 m²
VII.	Lépcsőház	9,60 m²
VIII.	Műhely, raktár	70,70 m²
VIII.	Műhely, raktár	61,40 m²
	Összesen:	286,72 m²

X. Az épület alapozása, és falszerkezetei, pillérek, kémények

X. Födémszerkezetek, áthidalások és kiváltások szerkezete

XI. Az épületek tetőszerkezetei héjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel

XII. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel

XIII. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek

XIV. Udvari burkolatok (lépcsők, függőfolyosók, korlátok, járdák, kerítés, kapu)

XV. Vízvezeték-hálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig

XVI. Szennyvíz-vezeték hálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig

XVII. Elektromos hálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráig

XVIII. Gázhálózat az épültbe való bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek gáz fogyasztásmérő óráig

[illegible] osztatlan **közös tulajdon 10.000/10.000 eszmei hányadból áll.** A tulajdoni hányadok felosztása a külön [illegible]lajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a B) pontban meghatározott módon

[illegible]len alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a pinceszinten levő helyiségeket 0,4-es szorzóval veszi [illegible]gyelembe. Az egyes helyiség együttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

[illegible] **Külön tulajdon**

[illegible]z egyes tulajdonostársak között – természetben megosztva – külön tulajdonba kerülnek, mint a társasházi külön [illegible]lajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának [illegible]gával – az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékaival, [illegible]etve felszereléseivel együtt, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe. Így különösen, belső válaszfalak a

165

[redacted]

[redacted] 1,88 m²
[redacted] 1,50 m²

összesen: 67,36 m²

azaz hatvanhét egész harminchat század négyzetméter alapterületű

amely magában foglalja a közös tulajdonból *778/10.000* tulajdoni hányad.

/ **Önkormányzatot illeti** a *35722/A/5* helyrajzi számon felvett, a terveken 6. számmal jelölt, földszint 6. szám alatti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

[redacted] 1,82 m²
[redacted] 6,42 m²
[redacted] 15,30 m²

összesen: 23,54 m²

azaz huszonhárom egész ötvennégy század négyzetméter alapterületű

amely magában foglalja a közös tulajdonból *272/10.000* tulajdoni hányad.

/ **Önkormányzatot illeti** a **35722/A/7** helyrajzi számon felvett, a terveken 7. számmal jelölt, földszint 7. szám alatti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

[redacted] 8,51 m²
[redacted] 15,70 m²

összesen: 24,21 m²

azaz huszonnégy egész huszonegy század négyzetméter alapterületű

amely magában foglalja a közös tulajdonból *280/10.000* tulajdoni hányad.

/ **Önkormányzatot illeti** a **35722/A/8** helyrajzi számon felvett, a terveken 8. számmal jelölt, I. emelet 8. szám alatti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

[redacted] 8,80 m²
[redacted] 3,00 m²
[redacted] 15,00 m²
[redacted] 10,09 m²

összesen: 36,89 m²

azaz harminchat egész nyolcvankilenc század négyzetméter alapterületű

amely magában foglalja a közös tulajdonból *426/10.000* tulajdoni hányad.

/ **Önkormányzatot illeti** a *35722/A/9* helyrajzi számon felvett, a terveken 9. számmal jelölt, I. emelet 9. szám alatti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

[redacted] 7,10 m²
[redacted] 1,50 m²
[redacted] 21,80 m²

összesen: 30,40 m²

azaz harminc egész negyven század négyzetméter alapterületű

amely magában foglalja a közös tulajdonból *352/10.000* tulajdoni hányad.

/ **Önkormányzatot illeti** a **35722/A/10** helyrajzi számon felvett, a terveken 10. számmal jelölt, I. emelet 10. szám alatti lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

[redacted] 9,00 m²
[redacted] 2,10 m²
[redacted] 24,10 m²

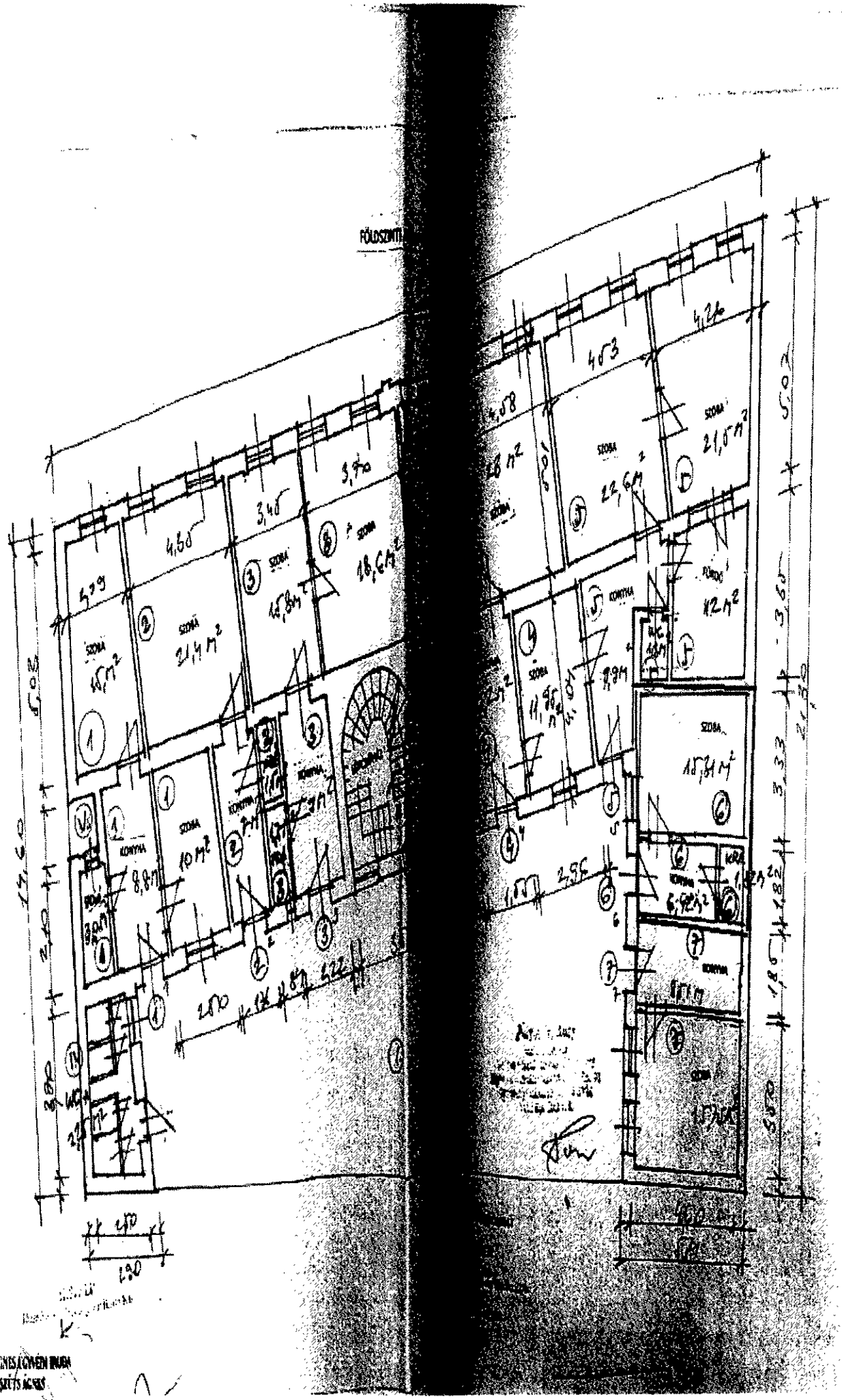
összesen: 35,20 m²

azaz harmincöt egész húsz század négyzetméter alapterületű

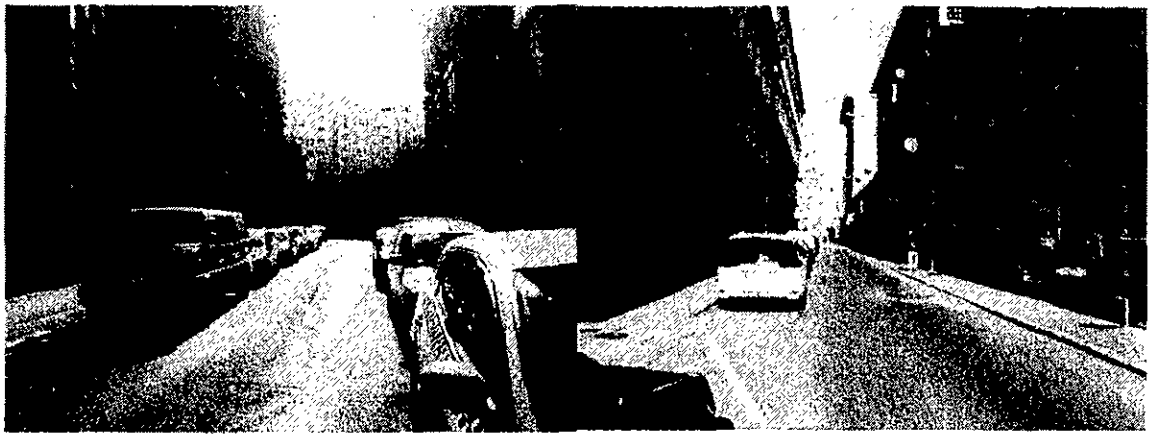
amely magában foglalja a közös tulajdonból *442/10.000* tulajdoni hányad.

Dr. SZŰTS ÁGNES ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZŰTS ÁGNES
ügyvéd
1067 Budapest, Teréz krt. 39. III. 9.
Tel./fax: 06-1/705-3379

166


FÖLDSZINT
SZOBA
KONYHA
WC
FÜRDŐ

1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszinti lakás Hrsz.: 35722/0/A/6

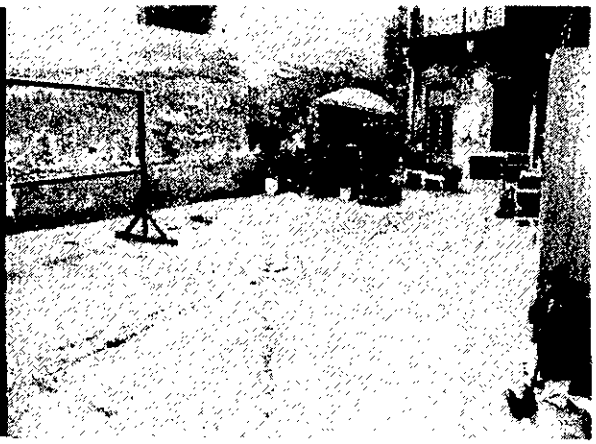


Környezet, utca

A társasház homlokzata

A társasház bejárata

A társasház kapualja

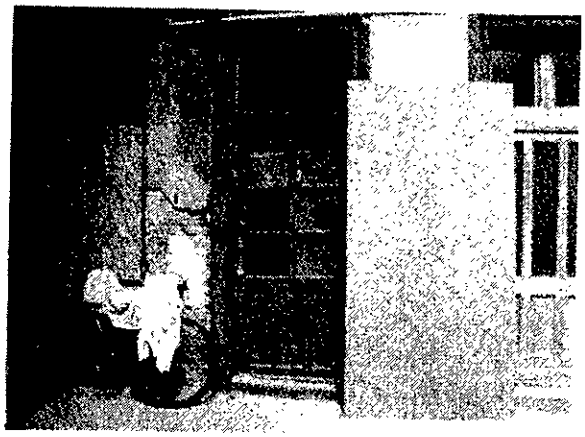


A társasház udvara

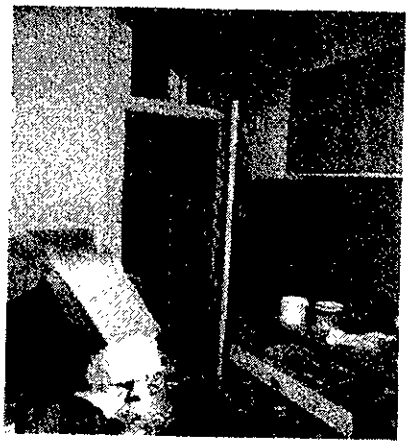
2019. október 8.

168

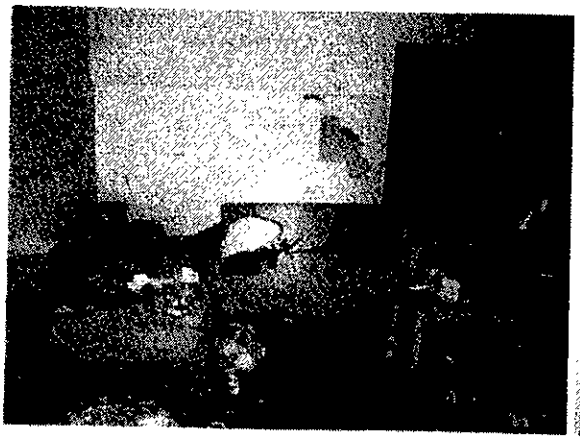
1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 2/B. földszinti lakás Hrsz.: 35722/0/A/6

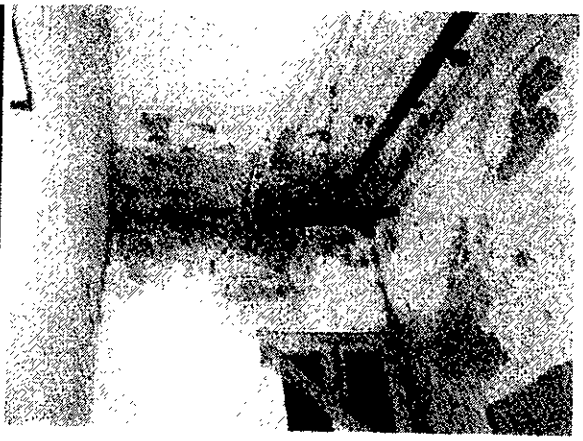


A vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba+konyha



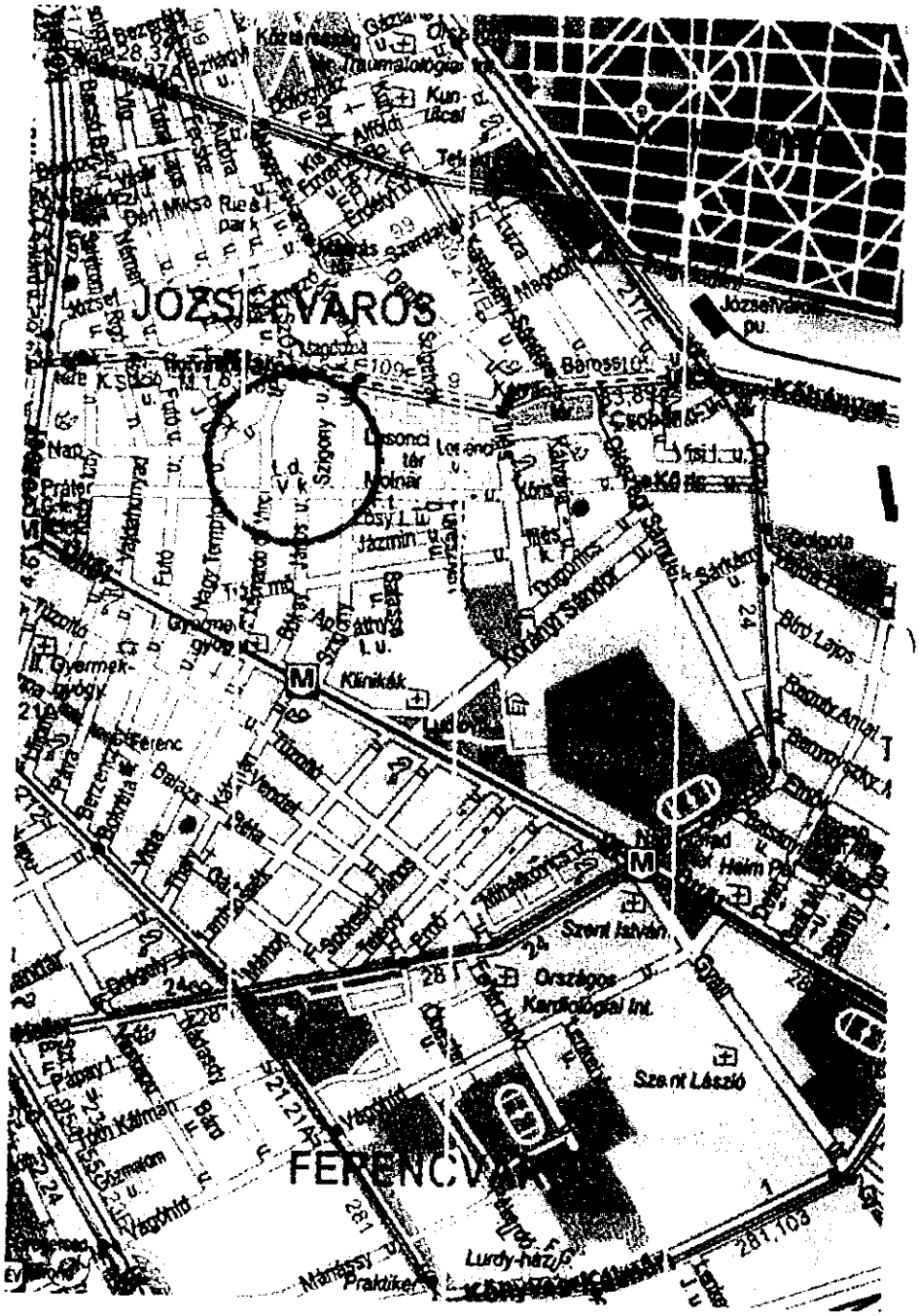


Szoba

Beázás miatti vakolatleválás

2019. október 8.

169

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Leonardo da Vinci u **2/B.**