

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága **24**
Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2020. június 24-ei tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti 9. albetét, nem lakás céljára szolgáló helyiség ismételt bérbeadására

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Kardos Noémi referens
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.
Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti, 38803/0/A/9 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, udvari pince bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezéssel szerepel.**

A Józsefvárosi Önkormányzat Lakásügyi Irodájának 1997. február 25-ei értesítése szerint a 38803/0/A/9 hrsz.-ú lakást a lakásállományból törölték és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek közé sorolták. A leselejtezést követően az ingatlan a lakásállományból törlésre és a helyiség-állományba felvételre került. A továbbiakban helyiségként kerül hasznosításra.

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 9 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magában foglaló épület nem esik HVT területre.

Az albetét két helyiségből áll, a padozat gyenge állapotú csaphornyos parketta. Közműrendszerek nem kiépítettek, fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer, nincs kialakítva vizes helyiség és konyha. A homlokzati nyílászárók cserére érettek, a tokszerkezet és a fal között jelentős résekkel.

Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége a vízórás helyiségre vonatkozóan 12.204,- Ft/hó.

A Bíró Lajos utca 18. számú Társasház a fenti helyiségre 2014. április 16. napján bérbevételi szerződést kötött határozott időtartamra, amely 2018. december 31.-én lejárt. A kérelmező a helyiséget jelenleg is birtokában tartja, amelyért használati díjat fizet. A kérelmezőnek a bérbeadóval szemben 2020. április 30. napjáig tartozása nincs.

A Bíró Lajos utca 18. számú Társasház (képviseli: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházkezelő Iroda; Szekerák László) 2020. január 27. napján bérbevételi kérelmet nyújtott be, a fenti helyiség további 5 évre közösségi célokra történő bérbevétele kapcsán. A kérelem a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díj ajánlatot tartalmaz.

A **CPR Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc)** által 2019. február 25. napján készített, Bártfai László független szakértő által 2019. április 2. napján jóváhagyott, majd 2020. február 6. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 4.480.000,- Ft** (165.915,- Ft/m²) A helyiségben a Társasház közösségi célokra szolgáló tevékenységet kíván folytatni, az ehhez tartozó bérleti díj szorzó 6%, az így számított havi bérleti díj: 22.400,- Ft +ÁFA.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 12. b) pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan társasházban lévő utcai bejárátú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül társasházi közös használatra vagy a társasházi tulajdonostársak közös használatába, illetve társasházi közgyűlési határozat alapján ezen felhatalmazás érvényességének idejéig a társasház közös képviselet használatára, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de a hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem volt lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, és az 5. s) pontban megállapított, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) **javasolja a Budapest VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18.** szám alatti, 38803/0/A/9 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, utcai pince bejárátú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadását a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére határozott időtartamra, 2024. december 31-ig közösségi célokra a mindenkori közös költség összegének megfelelő bérleti díjon, amely a határozathozatal időpontjában 12.204,- Ft/hó +ÁFA.

A JGK **javasolja** továbbá, hogy a Képviselő-testület a bérleti díj alacsony mértéke miatt szíveskedjen eltekinteni az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat közjegyzői okiratba történő foglalásától, mivel a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,- Ft-ot.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A bérbeadásból befolyó közös költség fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét. A helyiség bérbe adásával a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2020. évi bérleti díj bevételét. A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SzMSz) 7. melléklet 4.4.1. pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló

35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságát jogosítja fel.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál.

A Kt. határozat 12. b) pontja alapján új bérbeadásnál, ha olyan társasházban lévő utcai bejáratú pincszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül társasházi közös használatra vagy a társasházi tulajdonostársak közös használatába, illetve társasházi közgyűlési határozat alapján ezen felhatalmazás érvényességének idejéig a társasház közös képviselő használatára, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de a hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem volt lehetséges a bérleti szerződés megkötésének elmaradása miatt, és az 5. s) pontban megállapított, 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén lehet megállapítani a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján.

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

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság...../2020. (VI. 24.) számú határozata

Bíró Lajos utca 18. szám alatti 9. albetét ismételt bérbeadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a VIII. kerület, Bíró Lajos utca 18. szám alatti, 38803/0/A/9 hrsz.-ú, 27 m² alapterületű, utcai pince bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához a Bíró Lajos utca 18. számú Társasház részére határozott időtartamra, 2024. december 31-ig 30 napos felmondási idő kikötésével közösségi célokra a mindenkori közös költségnek megfelelő összegű – a határozat meghozatalának időpontjában 12.204,- Ft – bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén.**
- 2.) **felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetésre kerüljön. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés a) pontja alapján a közjegyzői okiratba foglalási kötelezettségtől eltekint.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: az 1.) esetében 2020. június 24., 2.) pont esetében 2020. július 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

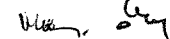
Budapest, 2020. június 16.

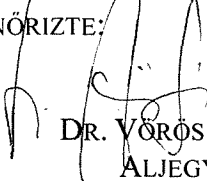

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

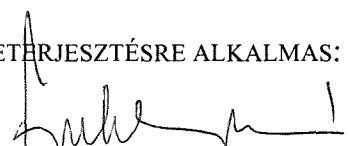
LEÍRTA: KARDOS NOÉMI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 


JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 
DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:


CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Kereskedelmi Célú Bérbeadási Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése: lakás

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település: Budapest, VIII. kerület
Utca, házsám, emelet, ajtó: Bíró Lajos utca 18. alagsor
HRSZ: 38803/0/A/9 27 m²

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette: CPR-Vagyonértékelő Kft
Értékbecslő: Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték: 158.014,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.270.000,- Ft
Dátuma: 2019. február 25.

Utolsó aktualizálás adatai:

Fajlagos forgalmi érték:
Az ingatlan forgalmi értéke:
Dátuma:

Tulajdonviszonyok és bérelő adatai:

Tulajdonos: Józsefvárosi Önkormányzat
Bérelő:

Értékelési forma: Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége: 6 hónap

*Aktualizálás:

Forgalmi érték + 5 %

*Aktualizált értékek:

Fajlagos forgalmi érték: 165.915,- Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke: 4.480.000,- Ft

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

2020 FEBR 06.

Budapest 2020

Bárfai L.
Bárfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

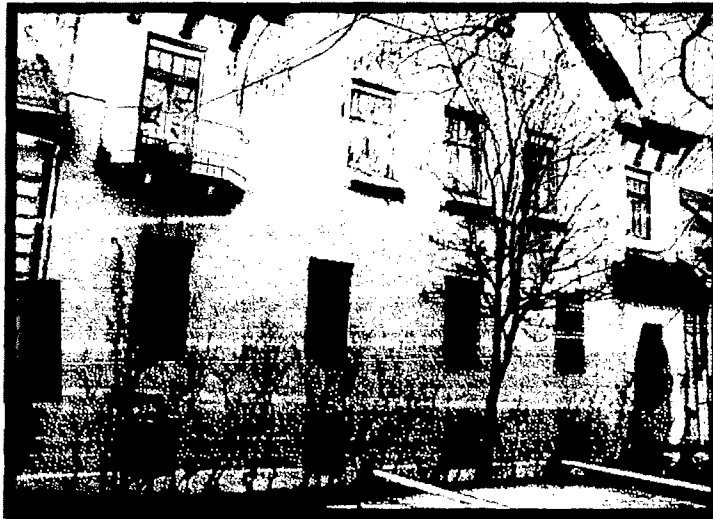
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-220

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 18. alagsor (9-es
albetét)



szám alatti

38803/0/A/9 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. február

Független | Megbízható | Értékmérő

54
6

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-220
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Tisztviselőtelep
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 18. alagsor (9-es albetét)
Helyrajzi száma	: 38803/O/A/9
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m2 ár: 158 014 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1010 m ²
Eszmei hányad	: 69 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke:

4 270 000 Ft

azaz **Négymillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

2 230 000 Ft

azaz **Kettőmillió-kettőszázharmincezer- Ft .**

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

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

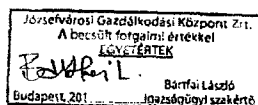
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. február 21.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. február 25.

2019 MÁRC 12



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

Handwritten initials or signature.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérló, Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 18. alagsor (9-es albetét)
 Tulajdoni lap szerinti területe: 27,0 m²
 Helyrajzi száma: 38803/0/A/9
 Ingatlan megnevezése: lakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: raktár
 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 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 fizető 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:

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

8

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + emelet szintkialakítású épület az 1910-es években épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel, a homlokzaton az elmúlt időszakban elhelyezett, színezett, kőporos vakolattal. Az értékelt ingatlan az épület zárt lépcsőházából nyíló alagsori közlekedő folyosóról érhető el.

Az épület utcafronti homlokzatának lábazati része mintegy 30 cm magasságban mészkőlapokkal burkolt, a felsőbb szinteken egységes kőporos vakolattal ellátott. Jelentős szerkezeti hiba (vizesedés és vakolatmállás) nem látható a lábazat környékén. A tetőszerkezet és az ereszcsonna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja.

Az albetét két helyiségből álló, lakásként nyilvántartott, természetben raktár funkcióval. Falazatának utcafrontal határos részén jelentős - talaj menti felvizesedésből adódó - vakolatpergés, omlás látható. A cserére érett fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó magassága 205 cm, előtte fém ráccsal, melynek megléte miatt biztonságtechnikailag megfelelőnek mondható. A padozat gyenge állapotú csaphornyos parketta. Közműrendszerek nem kiépítettek (villanyóra kitépvé a falból), nincs fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer, nincs kialakítva vizes helyiség és konyha. A homlokzati nyílászárók cserére érettek, a tokszerkezet és a fal között jelentős résekkel.

Összességében erőteljesen amortizált állapotú, jelentős felújítást igénylő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglaboltozatos poroszsüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű összetett szerkezet, cseréppel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos, az elmúlt időszakban felújított	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	2 db fa tok- és szárnyszerkezetű ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	240 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

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

Ház:

Az épület közös használatban lévő részei karbantartott állapotban vannak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna megfelelő állapotú. A homlokzaton nem látható vakolatmállás/vakolathiba, a lábazatnál nincs felvizesedésre utaló nyom.

Albetét:

Lakásként nyilvántartott, ugyanakkor nem rendelkezik fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, nincs kiépített konyha, vizes helyiség, jelenlegi állapotában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba (raktár)	parketta	részben vakolt	10,75 m ²	100%	10,75 m ²
szoba (raktár)	parketta	részben vakolt	14,25 m ²	100%	14,25 m ²
mérési korrekció			2,00 m ²	100%	2,00 m ²
Összesen:			27,00 m²		27,00 m²
Összesen, kerekítve:			27 m²		27 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált 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 hátrálévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Tisztviselőtelep
Társasház telek területe:	1010 m ²
Eszmei hányad:	69 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	69,69 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,2
Telek eszmei értéke:	2 230 000 Ft , Kettőmillió-kettőszázharmincezer- 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, Bíró Lajos utca 18. alagsor (9-es albetét)	VIII. ker., Vajdahunyad	VIII. ker., Alföldi utca	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Reguly Antal
megnevezése:	lakás	raktár	raktár	lakás	üzlet	lakás
alapterület (m ²):	27	51	66	27	47	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		6 900 000	6 400 000	6 600 000	9 500 000	18 950 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2019	2018	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		121 765	87 273	220 000	181 915	341 100
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	8%	0%	4%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	10%	-5%	10%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	-10%
hasznosíthatóság		5%	0%	-10%	-10%	-10%
adat keltezése		5%	5%	0%	5%	0%
Összes korrekció:		10%	28%	-20%	-6%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		133 698	111 535	176 000	171 000	197 838
Fajlagos átlagár:		158 014 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 266 378 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 270 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 200 m-re a Corvin Plázától – 51 m²-es egyéb helyiség besorolású szuterén ingatlan, teljesen felújítandó. Ingatlan.com/27755282
2. adat: Népszínház negyed, pincehelyiség, teljes felújítást igénylő leromlott műszaki állapotban. Ingatlan.com/ 27201905
3. adat: Palotanegyedben Mária utcában 90 nm -es szuterén pince, teljesen leromlott állapotban, utcai bejárattal. Ingatlan.com/22001244
4. adat: Utcai bejáratos, átlagos állapotban lévő, jelenleg is működő kocsmával, vizesblokkal, fűtéssel, pincszinten. Ingatlan.com/22772406
5. adat: Tisztviselőtelep, alagsori lakás, 2+1 szobás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/26104283

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

4 270 000 Ft

azaz Négymillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

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 18. alagsor (9-es albetét)	VIII. ker., Bérkocsis utca 24.	VIII. ker., Vajda Péter utca	VIII. ker., Bérkocsis utca 24.
ingatlan megnevezése:	lakás	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	27	11	40	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		25 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 045	1 350	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	3%	8%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-23%	3%	3%
Korrigált fajlagos alapár:		1 571 Ft/m ² /hó	1 385 Ft/m ² /hó	1 421 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 459 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, új építésű ház teremgarázsában tároló (raktár), ingatlan.com/28477844
2. adat: Ganznegyed, földszinti fűtetlen raktár, 0-24-ben megközelíthető, zárt területen, ingatlan.com/27313134
3. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, felújítandó állapotú, betonpadozatos, elektromos árammal ellátott helyiség, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 459 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		378 173 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	11 345 Ft
Igazgatási költségek:	2%	7 563 Ft
Egyéb költségek:	5%	18 909 Ft
Költségek összesen:		37 817 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		340 356 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		4 250 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 250 000 Ft

azaz **Négymillió-kettőszázötvenezer- Ft .**

le
M

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 270 000 Ft	100%	4 270 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 250 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 270 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 270 000 Ft

azaz, **Négymillió-kettőszázhetvenezer- 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő 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.

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 18. alagsor (9-es albetét)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 270 000 Ft**

azaz **Négymillió-kettőszázhetvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 21.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. február 25.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

MELLÉKLETEK

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



CPR-Vagyoneértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-219

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 18. alagsor (8-as
albetét)



szám alatti

38803/0/A/8 hrsz-ú

lakás ingatlanról

Budapest, 2019. február

Független | Megbízható | Értékmérő

h
17

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-219
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Tisztviselőtelep
Ingyatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Bíró Lajos utca 18. alagsor (8-as albetét)
Helyrajzi száma	: 38803/0/A/8
Ingyatlan megnevezése	: lakás
Ingyatlan jelenlegi hasznosítása	: raktár
Szobák száma	: -
Komfortfokozat	: -
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: 19 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 19 m ² Fajlagos m ² ár: 159 969 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1010 m ²
Eszmei hányad	: 49 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

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

forgalmi értéke: **3 040 000 Ft**
azaz **Hárommillió-negyvenezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **1 580 000 Ft**
azaz **Egymillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .**

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

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

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

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2019. február 21.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. február 25.

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

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

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Helyszíni szemlén jelenlévők: Bérliő, 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 18. alagsor (8-as albetét)
Tulajdoni lap szerinti területe: 19,0 m²
Helyrajzi száma: 38803/0/A/8
Ingatlan megnevezése: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: raktár
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 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 városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

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

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + emelet szintkialakítású épület az 1910-es években épült, kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, fa ácsszerkezetű, cseréppel héjalt magas tetővel, a homlokzaton az elmúlt időszakban elhelyezett, színezett, kőporos vakolattal. Az értékelt ingatlan az épület zárt lépcsőházából nyíló alagsori közlekedő folyosóról érhető el.

Az épület utcafronti homlokzatának lábazati része mintegy 30 cm magasságban mészkőlapokkal burkolt, a felsőbb szinteken egységes kőporos vakolattal ellátott. Jelentős szerkezeti hiba (vizesedés és vakolatmállás) nem látható a lábazat környékén. A tetőszerkezet és az ereszcatorna állapota megfelelő, a felszíni vízvezetést biztosítja.

Az albetét egy helyiségből álló, lakásként nyilvántartott, természetben raktár funkcióval. Falazatának utcafronttal határos részén jelentős - talaj menti felvizesedésből adódó - vakolatpergés, omlás látható. A cserére érett fa tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó magassága 205 cm, előtte fém ráccsal, melynek megléte miatt biztonságtechnikailag megfelelőnek mondható. A padozat gyenge állapotú csaphornyos parketta. Közműrendszerek nem kiépítettek (villanyóra kitépve a falból), nincs fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer, nincs kialakítva vizes helyiség és konyha. Az egyetlen homlokzati nyílászáró cserére érett, a tok szerkezet és a fal között jelentős résekkel.

Összességében erőteljesen amortizált állapotú, jelentős felújítást igénylő ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	~1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + emelet	
Alapozás, szigetelés:	tégla sávalapozás, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla falszerkezet	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglaboltozatos poroszsüveg födém	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezetű összetett szerkezet, cseréppel	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, kőporos, az elmúlt időszakban felújított	jó

Értékelt helyiségcsoport: lakás

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	csaphornyos parketta	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	1 db fa tok- és szárny szerkezetű ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	205 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	240 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	nincs	
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

20

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 közös használatban lévő részei karbantartott állapotban vannak. A tetőszerkezet és az ereszcatorna megfelelő állapotú. A homlokzaton nem látható vakolatmállás/vakolathiba, a lábazatnál nincs felvizesedésre utaló nyom.

Albetét:

Lakásként nyilvántartott, ugyanakkor nem rendelkezik fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszerrel, nincs kiépített konyha, vizes helyiség, jelenlegi állapotában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba (raktár)	parketta	vakolt	18,95 m ²	100%	18,95 m ²
mérési korrekció			0,05 m ²	100%	0,05 m ²
Összesen:			19,00 m²		19,00 m²
Összesen, kerekítve:			19 m²		19 m²

Megjegyzés:

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

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

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

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

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

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

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

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

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

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

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

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

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

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

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

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

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Tisztviselőtelep
Társasház telek területe:	1010 m ²
Eszmei hányad:	49 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	49,49 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	160 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,2
Telek eszmei értéke:	1 580 000 Ft , Egymillió-ötszáznyolcvanezer- 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, Bíró Lajos utca 18. alagsor (8-as albetét)	VIII. ker., Vajdahunyad	VIII. ker., Alföldi utca	VIII. ker., Illés utca	VIII. ker., Lujza	VIII. ker., Reguly Antal
megnevezése:	lakás	raktár	raktár	lakás	üzlet	lakás
alapterület (m ²):	19	51	66	27	47	50
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		6 900 000	6 400 000	6 600 000	9 500 000	18 950 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2018	2018	2019	2018	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		121 765	87 273	220 000	181 915	341 100
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		6%	9%	2%	6%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	5%	5%	5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	10%	-5%	10%	0%
általános műszaki állapot		0%	0%	0%	-10%	-15%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	-10%	-10%	-10%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	-10%
hasznosíthatóság		5%	0%	-10%	-10%	-10%
adat keltezése		5%	5%	0%	5%	0%
Összes korrekció:		11%	29%	-18%	-4%	-42%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		135 646	112 931	179 520	173 911	197 838
Fajlagos átlagár:		159 969 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		3 039 411 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		3 040 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 200 m-re a Corvin Plázától – 51 m²-es egyéb helyiség besorolású szuterén ingatlan, teljesen felújítandó. Ingatlan.com/27755282
2. adat: Népszínház negyed, pincehelyiség, teljes felújítást igénylő leromlott műszaki állapotban. Ingatlan.com/ 27201905
3. adat: Palotanegyedben Mária utcában 90 nm -es szuterén pince, teljesen leromlott állapotban, utcai bejárattal. Ingatlan.com/22001244
4. adat: Utcai bejáratos, átlagos állapotban lévő, jelenleg is működő kocsmával, vizesblokkal, fűtéssel, pincszinten. Ingatlan.com/22772406
5. adat: Tisztviselőtelep, alagsori lakás, 2+1 szobás, elektromos fűtéssel. Ingatlan.com/26104283

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

3 040 000 Ft

azaz **Hárommillió-negyvenezer- Ft .**

24

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 18. alagsor (8-as albetét)	VIII. ker., Bérkocsis utca 24.	VIII. ker., Vajda Péter utca	VIII. ker., Bérkocsis utca 24.
ingatlan megnevezése:	lakás	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	19	11	40	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		25 000	60 000	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		2 045	1 350	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	4%	9%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
Összes korrekció:		-22%	4%	4%
Korrigált fajlagos alapár:		1 604 Ft/m ² /hó	1 407 Ft/m ² /hó	1 443 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 484 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, új építésű ház teremgarázsában tároló (raktár), ingatlan.com/28477844
2. adat: Ganznegyed, földszinti fűtetlen raktár, 0-24-ben megközelíthető, zárt területen, ingatlan.com/27313134
3. adat: Csarnoknegyed, pinceszinten található, felújítandó állapotú, betonpadozatos, elektromos árammal ellátott helyiség, ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 484 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		270 682 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	8 120 Ft
Igazgatási költségek:	2%	5 414 Ft
Egyéb költségek:	5%	13 534 Ft
Költségek összesen:		27 068 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		243 613 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 050 000 Ft

Ingyatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 050 000 Ft

azaz **Hárommillió-ötvenezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

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

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	3 040 000 Ft	100%	3 040 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 050 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			3 040 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 040 000 Ft

azaz, Hárommillió-negyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

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

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Bíró Lajos utca 18. alagsor (8-as albetét)**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **3 040 000 Ft**
 azaz **Hárommillió-negyvenezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2019. február 21.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2019. február 25.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

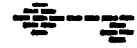
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

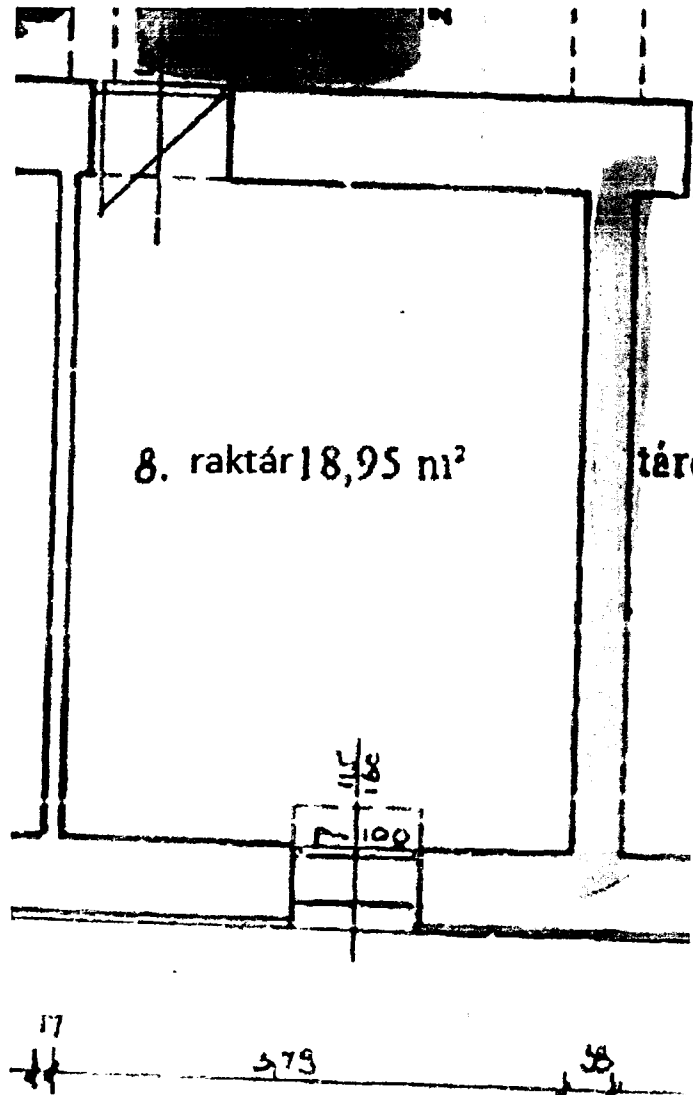
Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi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

ALAPRAJZI MELLÉKLET:

1089 Budapest, Bíró Lajos utca 18. alagsor. 8-as albetét. HRSZ: 38803/0/A/8



CBR-VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
FÜGGETLEN MEGBÍZHATÓ ÉRTÉKMÉRŐ



Dér Lászlóné

Feladó: Ráczné Szőke Erzsébet <racznesze@jgk.hu>
Küldve: kedd 2019. február 5 11:58
Címzett: Dér Lászlóné
Tárgy: Bíró Lajos u. 18. 8 és 9. albetétszámú ingatlanok

Szia Zsuzsi !

A Bíró Lajos u. 18. 38803/0/A/8 és 9. albetétszámú ingatlanok vonatkozásában küldött levelemet kiegészítem azzal, hogy a helyiségekbe való bejutást Szekerák Lászlóval kell egyeztetni, elérhetősége: XXXXXXXXXX

Köszönöm.

Szia Szőke Erzsébet

Information from ESET Mail Security, version of virus signature database 18823 (20190205)

The message was checked by ESET Mail Security.
<http://www.eset.com>

Dér Lászlóné

Feladó: Ráczné Szőke Erzsébet <racznesze@jgk.hu>
Küldve: kedd 2019. február 5 11:19
Címzett: Dér Lászlóné
Másolatot kap: Gyóriné Nagy Margit
Tárgy: Bíró Lajos u. 18. 8 és 9. albetétszámú ingatlanok

Szia Zsuzsi !

Kérek, hogy a Budapest, VIII. kerület Bíró Lajos u. 18. 38803/0/A/8 és 9 helyrajzi számú ingatlanokra az értébecslést szíveskedj megrendelni a hozzátartozó tulajdoni lapokkal együtt.

Az alapító okirat idevonatkozó részét és a szintraizot az energetikai tanúsítvány megrendeléséhez már mellékeltem.

Köszönettel:

Ráczné Szőke Erzsébet

Information from ESET Mail Security, version of virus signature database 18823 (20190205)

The message was checked by ESET Mail Security.
<http://www.eset.com>

Dér Lászlóné

Feladó: Ráczné Szőke Erzsébet <racznesze@jgk.hu>
Küldve: kedd 2019. február 5 11:11
Címzett: Dér Lászlóné
Másolatot kap: Győriné Nagy Margit
Tárgy: Bíró Lajos u. 18. energetikai tanúsítvány
Melléletek: SKM_224e19020511090.pdf; SKM_224e19020511020.pdf

Szia Zsuzsi !

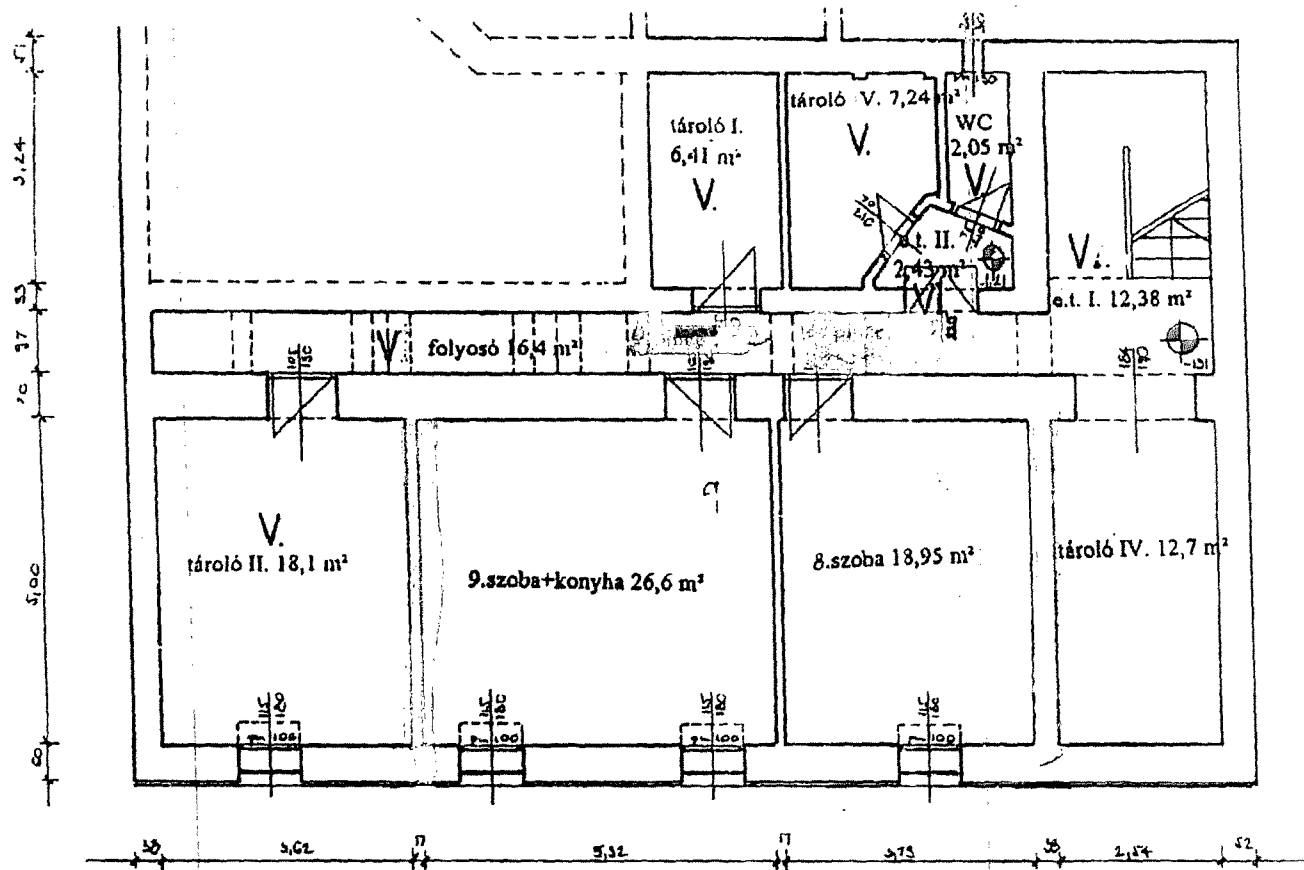
Kérlek, hogy a Budapest, VIII. kerület Bíró Lajos u. 18. 38803/0/A/8 és 9 helyrajzi számú ingatlanok energetikai tanúsítványát szíveskedj megrendelni. A szóban forgó ingatlanok bérlője a Bíró Lajos u. 18. szám alatti társasház tulajdonosai, bérleti szerződésük 2018. december 31-én lejárt. A bérleti szerződésük meghosszabbításához szükséges a megrendelés.
Ügyiratszám: 875/2018.

Köszönettel:

Ráczné Szőke Erzsébet

_____ Information from ESET Mail Security, version of virus signature database 18822 (20190205)

The message was checked by ESET Mail Security.
<http://www.eset.com>



THALÉSZ ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ BT			
1112. BUDAPEST, HEGYALJA ÚT 122. Tel.: 185-9577 Fax: 166-6010			
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODA Budapest VIII. Baros u. 65-67.			FM
Bíró L. u. 18.	pince alaprajz	M=1:100	I
Tervező <i>Mezős Tamás</i> Mezős Tamás	Felmérte: Gál Árpád	Budapest, 1993. augusztus hó	

2.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 2-as sorszámmal (előtér 8,2 m²; szoba 27,28 m²; szoba 19,76 m²; konyha 4,59 m²; kamra 1,99 m²; fürdő 3,47 m²; WC 0,99 m²; terasz: 12,0 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/2. társasházi különlapon felvett 38.803/A/2. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám fszt. 2. alatti 2 szobás, összesen 78,28 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonsrészekből 184/1.000 tulajdoni részarány.

3.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 3-as sorszámmal (előtér 2,13 m²; szoba 30,54 m²; szoba 11,29 m²; konyha 4,88 m²; fürdő 3,92 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/3. társasházi különlapon felvett 38.803/A/3. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám fszt. 3. alatti 1 és fél szobás, összesen 52,76 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonsrészekből 137/1.000 tulajdoni részarány.

4.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 4-es sorszámmal (előtér 1,28 m²; szoba 16,29 m²; konyha 2,59 m²; fürdő 4,2 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/4. társasházi különlapon felvett 38.803/A/4. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám fszt. 3/a. alatti 1 szobás, összesen 24,36 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonsrészekből 63/1.000 tulajdoni részarány.

5.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 5-ös sorszámmal (előtér 9,59 m²; szoba 15,42 m²; szoba 29,45 m²; szoba 16,08 m²; erkély 1,83 m²; konyha 4,59 m²; kamra 2,21 m²; fürdő 3,58 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/5. társasházi különlapon felvett 38.803/A/5. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám emelet 4. alatti 4 szobás, összesen 82,75 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonsrészekből 213/1.000 tulajdoni részarány.

6.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 6-os sorszámmal (szoba 18,07 m²; WC 1,51 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/6. társasházi különlapon felvett 38.803/A/6. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám emelet 4/a. alatti 1 szobás, összesen 19,58 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonsrészekből 51/1.000 tulajdoni részarány.

7.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 7-es sorszámmal (szoba 29,87 m²; szoba 11,77 m²; konyha 11,49 m²; fürdő 5,83 m²; WC 0,96 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/7. társasházi különlapon felvett 38.803/A/7. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám emelet 5. alatti 1 és fél szobás, összesen 59,92 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyonsrészekből 156/1.000 tulajdoni részarány.

8.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 8-as sorszámmal (szoba 18,95 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/8. társasházi különlapon felvett 38.803/A/8. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám alagsorban lévő, összesen 18,95 m² alapterületű albetét, és a közös vagyonsrészekből 49/1.000 tulajdoni részarány

9.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 9-es sorszámmal (szoba, konyha összesen 26,60 m²) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/9. társasházi különlapon felvett 38.803/A/9. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám alagsorban lévő, összesen 26,60 m² alapterületű albetét, és a közös vagyónrészekből 69/1.000 tulajdoni részarány

Az 1993. szeptember 25-én kelt Társasházi alapító okirathoz képest az albetétek felsorolásában a következő változtatásokat eszközöltük:

albetét száma	régi alapterület	javított alapterület
2. fsz. 2.	66,28 m ²	78,28 m ²
5. em. 4.	99,36 m ²	82,75 m ²
6. em. 4/a. (új albetét)	- m ²	19,58 m ²
9. alagsor (új albetét)	- m ²	26,6 m ²

Az 1993. szeptember 25-én kelt Társasházi alapító okirathoz képest az albetétek tulajdoni hányadai a következők:

albetét száma	régi tulajdoni hányad	új tulajdoni hányad
1. fsz. 1.	85/1.000	78/1.000
2. fsz. 2.	189/1.000	184/1.000
3. fsz. 3.	150/1.000	137/1.000
4. fsz. 3/a.	69/1.000	63/1.000
5. emelet 4.	283/1.000	213/1.000
6. emelet 4/a. (új albetét)	-	51/1.000
7. emelet 5. (korábbi 6. albetét)	170/1.000	156/1.000
8. alagsor (korábbi 7. albetét)	54/1.000	49/1.000
9. alagsor (új albetét)	-	69/1.000

C.) Az egyes albetétek alapterületére és a hozzájuk tartozó tulajdoni hányadok kiszámítására vonatkozó előírások

Jelen alapító okirat javítását, amely két római számmal jelzett pontból és négy lapból áll, elolvasás után - tulajdonostársi minőségünkben - helybenhagyólag írjuk alá.

Budapest, 1994. július 11.

"Társasház 4444"
Ingatlanforgalmazó és
közvetítő

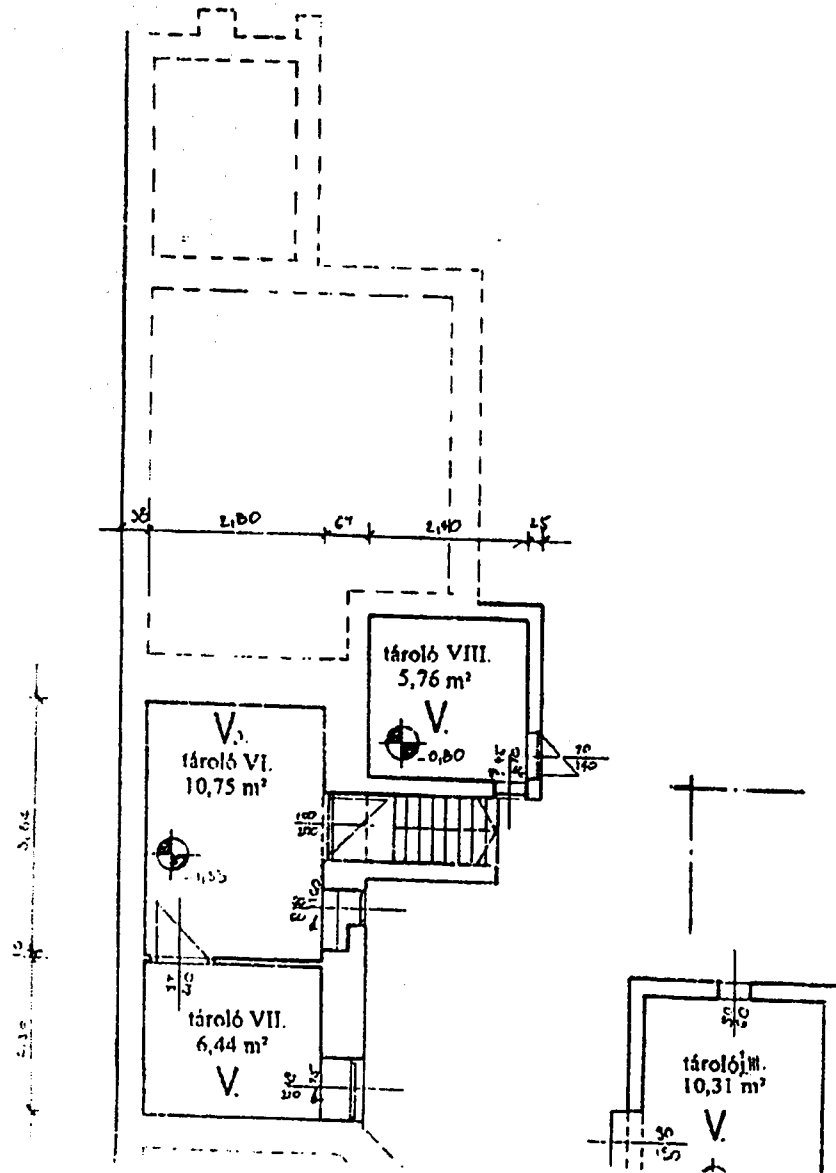
A Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében:

MODOSÍTÁS

5

8. pince 1. összesen 18,95 m²

9. pince 2. összesen 26,66 m²



37
10/11

1997 MARC 06.

3976/1997.

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT KIJAVÍTÁSA

I.

Alulírottak, akik tulajdonosai vagyunk a Budapest VIII. kerület 2.357/0 társasházi törzslapon 38.803 helyrajzi szám alatt felvett 1.010 m² területű, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró L. u. 18. szám alatti társasháznak, a társasház alapító okirata II./A.) fejezet V. számmal jelölt, valamint az II./B.) fejezet 1-7. számú albetéteiben a helyiségek felsorolásánál alkalmazott hibás jelölés kijavítását határoztuk el. Az 1993. december 10-én benyújtott Alapító okirat II./B fejezetében a 5. sz. albetétben soroltuk fel az önálló bérleményként szereplő 18,07 m²-es szobát és a II./A fejezet IX. törzsbetétjében szerepeltettük a szintén ehhez a bérleményhez kiutalt emeleti WC-t (1,51 m²). A fenti két helyiséget önálló új 6. sz. albetétben tüntettük fel. A korábbi alapító okirat 6. albetétjében szereplő emeleti 5. sz. lakást a 7. albetétben, az alagsori önálló albetétet - amely az előző okirat 7. albetétjében szerepelt - pedig a 8. albetétben soroltuk fel. A V. törzsbetétben felsorolt 26,6 m²-es tárolót, mint önálló bérleményt, a 9. albetétbe soroltuk. Töröltük továbbá az Alapító okirat II./C.) fejezetét és a korábbi II./D.) fejezetet jelöltük C.) betűvel. A fenti javításokat egységes akarattal elhatároztuk és jelen okiratban végrehajtjuk az alábbiak szerint.

II.

A javított szövegrészek helyesen

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

V. Pince és alagsori szinten lévő helyiségek (előtér 12,38 m²; előtér 2,6 m²; folyosó 16,4 m²; tároló 6,41 m²; tároló 18,1 m²; tároló 10,31 m²; tároló 12,7 m²; tároló 7,24 m²; tároló 10,75 m²; tároló 6,44 m²; tároló 5,76 m²; WC 2,05 m² [a 8. albetétet megillető használat]) - a külön tulajdonba utalt helyiségek kivételével.

IX. Udvari tároló 6,9 m²

B.) Külön tulajdonú ingatlanok és tulajdoni hányadok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába, ennek megfelelően 9 külön albetétbe kerülnek az alábbi természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1.) A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT tulajdonát képezi az alaprajzon 1-as sorszámú (előszoba 4,3 m²; szoba 19,48 m²; konyha 3,08 m²; fürdő 3,06 m²;) jelzett, a Budapest VIII. ker. 2.357/1. társasházi különlapon felvett 38.803/A/1. hrsz-ú, a természetben Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 18. szám fszt. 1. alatti 1 szobás, összesen 29,92 m² alapterületű öröklakás, és a közös vagyronrészekből 78/1.000 tulajdoni részarány.

39
38

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerke másolat

Megrendelés szám: 8000004/69211/2019

2019. 02. 08

BUDAPEST VIII. KER.

Beltérület 38803/0/A/8 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 18. alagsor. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eseméi hányad	tulajdoni form.
lakás	19	1 0	49/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 71048/2/1995/1993.12.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott feljárások.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 71048/2/1995/1993.12.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogcím: eredeti felvétel 71048/2/1995/1993.12.10

jogállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Szarvas 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

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

36

39

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: 80 00004/69 223/2019

2019.02.08

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 38803/0/A/9 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Bíró Lajos utca 18. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmi hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	69/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1999/1999.04.02				

2. bejegyző határozat: 71048/2/1995/1993.12.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 71048/2/1995/1993.12.10
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
jogcím: eredeti felvétel 71048/2/1995/1993.12.10
jogállás: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141833/1/2001/01.05.29

törli határozat: 277990/1/2006/06.11.06

Jelzálogjog 91 563 FT, azaz kilencvenegyszer-ötvenhatvanhárom FT és járulékai erejéig.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONI LAP VÉGE